

## 1º PREMIO

### Extopía.

El caso del Edificio Artigas

### Autora

Arq. Cecilia Scheps

### Universidad de la República

Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo

### Palabras Claves

Edificio Artigas, Aaron Alexander, extopía, rascacielos, fundamentos

### RESUMEN

En el año 1946 el arquitecto norteamericano Aaron Alexander recibió el encargo de proyectar un rascacielos para Montevideo. Entre 1946 y 1947, desde su oficina en el corazón del Distrito Financiero de Nueva York —en el 20 Exchange Place, New York, un rascacielos Déco de 59 niveles— Alexander proyectó el Edificio Artigas. Este, también de filiación Déco -pero de solo 12 niveles- sería construido entre 1947 y 1950 en Montevideo, en el padrón 3154, ubicado en la esquina de Rincón y Treinta y Tres, en el corazón de la Ciudad Vieja.

Las condiciones del medio en que este edificio fue proyectado son marcadamente distintas a las de aquel en que sería construido, otorgándole al mismo características muy particulares. El proyecto es, además, anacrónico con respecto a los rumbos que la arquitectura del momento comenzaba a tomar. Se trata de un proyecto fuera de su lugar y de su tiempo: una extopía. El Edificio Artigas es Manhattan Déco en Montevideo Moderno.

Concebido en sus orígenes siguiendo el arquetipo de rascacielos neoyorquino, su traslado a un medio diferente forzó un proceso adaptativo del tipo edilicio para adecuarlo al nuevo contexto, sobre el cual, a su vez, repercutió. En este desplazamiento geográfico y temporal, el rascacielos reimaginó algunos de sus fundamentos, los suficientes como para abandonar su carácter «genérico» y convertirse en una singular pieza del paisaje urbano montevideano.

Esta tesis transcurre entre dos lugares y dos tiempos. Con un pie en cada sitio, presenta puntos de vista complementarios en la narrativa de la génesis del Edificio Artigas. El estudio del caso permite asimismo reflexionar acerca de cuestiones más generales del campo disciplinar: la relatividad de la noción de una arquitectura «genérica», la repercusión de dislocaciones espacio-temporales en el proyecto de arquitectura, el rol del oficio en el proceso de proyecto, los problemas de traducción en los dibujos de construcción de arquitectura y estrategias de representación en general, la exploración del proyecto como herramienta de creación (y traslación) de conocimiento.

### OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

· El Edificio Artigas resulta de la traslación de una idea de proyecto en el espacio y el tiempo, desde Nueva York Art Déco a Montevideo Moderno. Una extopía. El estudio de esta traslación es uno de los objetivos principales de este trabajo.

Durante la extopía, los fundamentos de la torre exenta neoyorquina debieron ser revisados, para someterse a nuevos principios y condicionantes inesperados para el tipo. La parte central de este trabajo de investigación se dedicó a analizar cuáles fueron los fundamentos de proyecto que tenía este tipo arquitectónico inicialmente y cuáles fueron los fundamentos que transformaron al tipo en la extopía. Así como también a analizar los efectos proyectuales de estos cambios de fundamentos.

**EXTOPÍA EL CASO DEL EDIFICIO ARTIGAS**

**EXTERIORES**

**FINALES DE FINCO**

**MONTAVIEJA**

**MONTAVIEJA**

**MONTAVIEJA**

**MONTAVIEJA**

Otro de los objetivos principales de este trabajo fue indagar en las características de la producción del proyecto de arquitectura generada desde la aplicación del oficio (entendido como el conocimiento especializado dentro de un contexto cultural determinado). Esta pieza de arquitectura -de muy buena factura, pero sin una búsqueda especial ni espectacular- se ofrecía como material apropiado para intentarlo. Con el traslado geográfico y temporal del proyecto se produjeron fricciones entre los procedimientos y las técnicas habituales en uno y otro contexto, que ponen en evidencia las respuestas automáticas que ha sugerido mecánicamente el oficio desde el hábito desarrollado en la experiencia de proyecto.

Los efectos metodológicos, conceptuales y técnicos sobre el proyecto que se descubren al cotejar el resultado montevideano con sus pares extranjeros, permiten identificar los cambios de fundamentos de proyecto que derivan de la traslación, y reconocer las consecuencias de dichas transformaciones. Pero además permiten esbozar un reconocimiento de las maniobras proyectuales que debieron aplicarse para mediar entre lo que sugiere el oficio -desarrollado a lo largo de una vasta práctica neoyorquina- y las constricciones que impone la realidad normativa, tecnológica y cultural montevideana.

Un complementario aporte original al conocimiento que se busca es indagar en torno a Aaron Alexander, el arquitecto estadounidense proyectista del edificio. Alexander y su obra han pasado

inadvertidos para la historia de la arquitectura. Sin embargo, a los efectos de este trabajo, reúne condiciones imprescindibles para que se haya producido el desplazamiento espacio-temporal que ocurre con este proyecto de arquitectura. Alexander es el baricentro de esta intersección en el tiempo y el espacio. Es este autor quien, desde una muy acotada readecuación de su propio oficio, da origen y viabiliza la extopía, y la convierte en una solución consistente en términos arquitectónicos. Este marco induce a ejercitar una aproximación más general a los procesos de proyecto, que derivaría de proponer para el trabajo una mirada específicamente arquitectónica.

Por otra parte, el edificio deviene un sugerente modelo de sentido, que permite una aproximación interesante e intuitiva a la arquitectura Déco neoyorquina de los años '20 y '30. El Edificio Artigas surge en Uruguay en un contexto de notable producción arquitectónica de similar orientación, mucha de la cual le antecede (y excede, en aportes y originalidad). Sin embargo, es interesante advertir y considerar la sutil aunque notoria desvinculación que el Edificio Artigas mantiene con respecto a esta obra coetánea montevideana. La imagen del Edificio Artigas evidencia una familiaridad directa e indiscutible con su filiación neoyorquina; lo cual le otorga una inefable ajenez que invita a ser estudiada. Aquí es entonces que el edificio se presenta como un extrañamiento, como una defamiliarización de lo genérico tal que su propia condición «genérica» es relativizada.

## METODOLOGÍA

El trabajo se formula entre Nueva York Art Déco y Montevideo Moderno. Del encuentro de ambos espacios y tiempos surge el Edificio Artigas. Es por ello que la metodología de trabajo contempló siempre la existencia de dobles punto de vista. Tanto el relato sobre la génesis del edificio, como los ensayos proyectuales realizados para determinar los efectos proyectuales de la extopía, se construyen a partir de la complementación de ambos puntos de vista.

La estrategia metodológica utilizada consistió en adoptar al proyecto del Edificio Artigas como objeto de investigación y de reflexión, asumirlo como un laboratorio a partir del cual se pudieran producir nuevas lecturas arquitectónicas. E intentar reconstruir el proceso proyectual desde el estudio intenso y creativo de los construido o, dicho de otro modo, recuperar y reelaborar la argumentación del autor desde lo existente, con herramientas extraídas de la propia disciplina.

Para ello fue fundamental el acceso a los recaudos gráficos originales del edificio, algunos realizados en Estados Unidos y firmados por el arquitecto Aaron Alexander, y otros en Uruguay, firmados por la contraparte local, el ingeniero uruguayo Horacio García-Capurro. Todo este material pertenece al archivo del actual propietario del edificio, Dr. Mario Ortolani, y fue generosamente puesto a disposición para la realización de este trabajo.

El acceso y la visita detenida al edificio permitió a la vez contrastar, verificar o refutar las relaciones entre proyecto y materialización concreta, a la vez que experimentar de manera real la arquitectura.

La metodología incluyó también el acceso a fuentes primarias orales, personas vinculadas de una u otra forma con la construcción del edificio. Este recurso permitió reconstruir la escena a partir de conversaciones y entrevistas, para rescatar una dimensión oral, más local y vivencial del tema, que excede lo escrito y lo documentado gráficamente.

## RESULTADOS O CONCLUSIONES MÁS TRASCENDENTES OBTENIDOS.

### Acerca del edificio, la extopía y sus repercusiones proyectuales

La extopía actúa como modalidad de singularización. En el Edificio Artigas, el proyecto pasa de las determinaciones de lo genérico a las particularidades de lo singular. Sin embargo, en lo esencial, el edificio no llegó a ver modificado su sustrato formal e ideológico. La idea persiste. En la extopía, el tipo rascacielos confirma y refuerza su «tipicidad» (Quatremère de Quincy) o «genericidad» (Rem Koolhaas) al demostrar su adaptabilidad. Lo cual, según la definición de Quatremère de Quincy, es una cualidad inherente al tipo, que lo distingue respecto a la definición de «modelo» -entendido como un elemento a ser reproducido tal cual es-

### Acerca de una mirada arquitectónica sobre la arquitectura

La especificidad de la investigación en proyecto, determinar cuáles son sus objetos de estudio, su metodología y sus herramientas de análisis, forma parte del debate epistémico contemporáneo en nuestra comunidad académica.

Este trabajo intenta participar del debate. Aborda como objeto de estudio una operación proyectual que concluyó en un edificio concreto, al que se le realizaron preguntas para ensayar utilizando el proyecto como herramienta de conocimiento, como un instrumento de exploración que puede utilizar un proyectista para aproximarse a otro.

La investigación proyectual del proyecto (como propuso el abordaje escalar utilizado), permitió una aproximación a la obra que difiere de un análisis estrictamente teórico-crítico, o tecnológico-construtivo. Permitted reconstruir el proyecto con criterios extraídos de la propia disciplina. Abordarlo como objeto acabado para luego reconstruir el proceso de proyecto —tan particular en este caso— que lo hizo posible. Reconocer los criterios ideológicos, formales y materiales, reconstruir la obra desde su proceso de proyecto y construcción. En definitiva, permitió una aproximación al pensamiento del proyecto en arquitectura.

En la operación de tomarlo como objeto de estudio para llevar a cabo una investigación proyectual, al analizar las particulares circunstancias en que fue concebido, el Edificio Artigas descrito como «anónimo» se volvió «excepcional». O mejor aun, se sostuvo oscilando en la dialéctica de lo banal/indiferente y lo excepcional/sustantivo, relativizando ambas posiciones y, en última instancia, también la posición crítica de análisis.

Es precisamente en el sentido de las miradas múltiples y de los diversos puntos de vista sobre un objeto concreto que Marcel Proust, en *La prisionera*, afirma que «la verdadera felicidad no consiste en encontrar nuevos paisajes, sino en ver con otros ojos»<sup>1</sup>. Esta tesis ha intentado «ver con otros ojos» aspectos centrales del debate disciplinar contemporáneo, y problematizar a través de ello ideas recibidas sobre lo genérico y lo singular, lo local y lo universal, sobre la arquitectura como profesión y como construcción intelectual, y sobre el arquitecto y su arquitectura como espacio de investigación.

—  
1. Marcel Proust (2016). *La prisionera*.  
Barcelona: Penguin Random House

## CITAS DE REFERENCIAS Y BIBLIOGRAFÍA

### Aaron Alexander

- AMERICAN INSTITUTE OF ARCHITECTS. *Historical Directory of American Architects: Aaron Graves Alexander*. Recuperado de <https://aiahistoricaldirectory.atlassian.net/wiki/spaces/AHDAA/pages/35742601/ahd1000456>
- Questionnaire for Architects roster and/or register of Architects qualified for Federal Public works: Aaron Graves Alexander*. Recuperado de [http://content.aia.org/sites/default/files/2018-09/AlexanderAaronG\\_roster.pdf](http://content.aia.org/sites/default/files/2018-09/AlexanderAaronG_roster.pdf) American Institute of Architects.
- APPLICATION FOR MEMBERSHIP. Record of the secretary of the Institute. Aaron Graves Alexander. Recuperado de <http://content.aia.org/sites/default/files/2018-09/AlexanderAaron.PDF>
- ALEXANDER, A.G. (1945). Fundamentales in Modern Bank Planning. En *The Architectural Record*, 97 No2, p.96
- ALEXANDER, A.G. (1932). Branch Banks – A field for remodeling. En *The Architectural Record*, 72 No3, p.77

### Bóvedas Bancarias

- STEELE, S. P. (1995). *Heists: Swindles, Stickups, and Robberies that Shocked the World*. New York: Metrobooks
- TCHUDI, S. (1995). *Lock & Key: The Secrets of Locking Things Up, In, and Out*. New York: Charles Scribner's Sons
- MERRICK, A. (2001). «Immovable Objects, If They're Bank Vaults, Make Nice Restaurants». En *The Wall Street Journal* (05-02-2001)

### Edificio Artigas

- ALGORTA, CAROLINA; DE SOUZA, DIGHIERO, MARQUEZ Y SCHEPS. *Edificio Artigas: el sentido de la técnica. Investigación y Proyecto*. Maestría de Arquitectura 2017. FADU, Udelar Intendencia de Montevideo. (2008). Guía arquitectónica y urbanística de Montevideo. Montevideo: Dos Puntos
- MEDERO, S. (2014). *Arquitectura en Marcha 1950- 1956. La crítica arquitectónica en el seminario Marcha*. Montevideo: Banda Oriental.
- SABETAY, M. (2014). *Edificio Artigas. Un trozo de Manhattan en la Ciudad Vieja de Montevideo*. Posgrado en Intervención del Patrimonio Arquitectónico, 2014 FADU, Udelar.

### Montevideo

- ALEMAN, L. (2012). *Hilos rotos. Ideas de ciudad en el Uruguay del siglo veinte*. Montevideo: HUM
- ARANA, M. (1995). *Arquitectura renovadora en Montevideo 1915-1940: reflexiones sobre un período fecundo de la arquitectura del Uruguay*. Montevideo. Fundación de Cultura Universitaria
- ARANA, M., MAZZINI, A., PONTE, C., Y SCHELOTTO, S. (1999) *Guía Art Deco*. Montevideo: Dos Puntos
- ARTUCIO, A. (2012). *Arquitectura en Montevideo: desde fines del SXVI- II hasta principios del XX*. Montevideo: Tradinco S.A.
- CARMONA, L. (1997). *Ciudad Vieja de Montevideo 1829-1991. Transformaciones y propuestas urbanas*. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria
- CONCEJO DE ADMINISTRACIÓN DEPARTAMENTAL (1929). *Digesto Municipal de Montevideo*. Recopilación de Leyes, Ordenanzas y Decretos. Montevideo: Edición Oficial Intendencia Municipal de Montevideo. (1949). Antecedentes relacionados con la construcción de un ferrocarril eléctrico subterráneo en la ciudad de Montevideo mensaje del Departamento Ejecutivo e informes de la Comisión Especial y de otros técnicos de la Intendencia Municipal de Montevideo. En *Revista Ingeniería*, p.503. Recuperado de: <https://www.fing.edu.uy/biblioteca/revistas/396671.pdf>
- INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO. (1950). Proyecto de construcción de una red metropolitana subterránea para la ciudad de Montevideo. Informe general (I.M.M.). En *Revista Ingeniería*, p.497. Recuperado de: <https://www.fing.edu.uy/biblioteca/revistas/396740.pdf>
- (2017). *Inventario Ciudad Vieja*. Recuperado de: <http://inventario-ciudadvieja.montevideo.gub.uy/>
- LOUSTAU, C. (2010). *La arquitectura de SXX en Uruguay*. Montevideo: Abitab Margenat, J.P. (1994). *Arquitectura Art Deco en Montevideo: cuando no todas las catedrales eran blancas 1925-1950*. Montevideo: Editor Dardo Sanzberro Ltda.
- PARRILLO, J. A. (1947). El trazado del subterráneo montevideano. En *Revista Ingeniería*, p.447. Recuperado de: <https://www.fing.edu.uy/biblioteca/revistas/199020.pdf>
- ROIG, J. C. (1945). Sobre el transporte colectivo subterráneo en Montevideo. En *Revista Ingeniería*, p.585. Recuperado de: <https://www.fing.edu.uy/biblioteca/revistas/199330.pdf>
- URUGUAY. Leyes y Decretos. Compilación Enrique Armand Ugon (1930). Ley de Construcciones 1885. En *Compilación de leyes y decretos: 1825 – 1930*, p.318-329. Montevideo: Imprenta Nacional Colorada

### Nueva York

- A+U (1987). *New York art deco skyscrapers: 1924- 1939*. Tokyo: a+u
- BOSSOM, A. (1934). *Building to the skies. The romance of the skyscraper*. New York: The Studio Publications Inc.
- BASCOM, N. (2003). *Higher. A historic race to the sky and the making of a city*. New York: Random House.
- CERVIN, R. (1975). *Skyscraper style: Art Deco New York*. New York: Oxford University Press
- CONDIT, C. (1968). *American building: Materiales and Techniques from the Beginning of the Colonial Settlements to the Present*. Chicago: The University of Chicago Press
- DURÁN FERNÁNDEZ, J. (2017). Nueva York 1916. La ciudad sin límites. *ZARCH*. (8), 90- 103. Recuperado de: <https://riunet.upv.es/handle/10251/94885>
- NEW YORK: *City of New York Board of Estimate and Apportionment, Committee on the city plan (1916)*. Commission on Building Districts and Restrictions. Final Report. Recuperado de: [https:// archive.org/details/finalreportnewy](https://archive.org/details/finalreportnewy)
- FERRISS, H. (2005). *The metrópolis of tomorrow*. New York: Dover Publications, Inc.
- (1953). *The Power of Buildings 1920- 1950: An Artist View of Contemporary Architecture*. New York: Columbia University Press
- FORD, G. B. (1916). *Building Zones*. New York: Lawyers Mortgage Company
- FRAMPTON, K. (2004). *Nueva York, capital del siglo XX. Una guía histórica de la arquitectura de Manhattan*. Madrid: Abada Editores.
- KOROM, J. (2017). *The American Skyscraper, 1850- 1940: A celebration of Height*. New York: Branden Books
- LAMB, W. (1931). «The Empire State Building, VII: The General Design». *Architectural Forum* 53 (January 1931), p.1
- NEW YORK (N.Y.); NEW YORK (N.Y.). *Department of Buildings. (1938). Building laws of the City of New York : 1938 Building Code : edited and amended to December 6, 1968*. New York: NYC Dept. of Buildings.
- SHREVE, R.H. (1930). «The Empire State Building, II: The window-spandrel-wall detail and its relation to building progress». *Architectural Forum* 53 (July 1930), p.99
- SULLIVAN, L.H. (1896) «The Tall Office Building Artistically Considered». *Lippincot's Magazine*, vol. 57. p. 403
- TORRES-GARCÍA, J. (2007). *New York*. Montevideo: HUM
- VAN DE LEMME, A. (1997). *Art Deco. Guía ilustrada del estilo decorativo. A quantum book*. Madrid: Ed. Agata
- WILLIS, C. (1998). *Building the Empire State. A rediscovered 1930s notebook charts the construction of the Empire State Building*. United States of America: The Skyscraper Museum
- WILLIS, C. (1995). *Form Follows Finance: Skyscrapers and Skylines in New York and Chicago*. New York: Princeton Architectural Press.
- WILLIS, C. (2016). *How the 1916 Zoning Law Shaped Manhattan's Central Business Districts*. Recuperado <https://old.skyscraper.org/zoning/>
- WILLIS, C. Y BERENHOLTZ, R. (2005). *New York Deco*. New York: Elcome Books

### Proyecto


- BERIO, H., DEL CASTILLO, A. (2006). *Foros Montevideo Arquitectura I – Investigación y Proyecto de Arquitectura*. Montevideo: Farq, Udelar
- BERIO, H., DEL CASTILLO, A. (2008). *Foros Montevideo Arquitectura I – Investigación y Proyecto de Arquitectura*. Montevideo: Farq, Udelar
- CORONA-MARTÍNEZ, A. (2003). *The Architectural Project*. Texas: Texas A&M University Press.
- FERNÁNDEZ, R. (2013). *Inteligencia proyectual. Un manual de investigación en arquitectura*. Universidad Abierta Interamericana: Teseo.
- FERRER FORÉS, J. (2009). El proyecto arquitectónico como material de información. En *Jornadas sobre Investigación en Arquitectura y Urbanismo: IAU*. Madrid: Etsam Publicaciones
- GASTÓN, C. Y ROVIRA, T. (2007) *El proyecto moderno. Pautas de investigación*. Barcelona: Edicions UPC
- PIÑÓN, H. (2005). *El proyecto como (re) construcción*. Barcelona: Edicions UPC
- SCHEPS, G. (2018). La cafetera, el inodoro y la torre. *Revista R FADU*, 16, p.44

### Referencias Generales

- ABALOS, I. Y HERREROS, J. (1992), *Técnica y arquitectura en la ciudad contemporánea (1950- 2000)*. Gipuzkoa: Ed. Nerea
- ARGAN, G.C. *Acerca del concepto de la tipología arquitectónica*. Recuperado de: [https:// rodas5.us.es/items/63d90e92-5690-1aff-f-1f8c-258e1f43a156/2/](https://rodas5.us.es/items/63d90e92-5690-1aff-f-1f8c-258e1f43a156/2/)
- CHRISTIAN NORBERG-SCHULZ (1979). *Genius Loci: Towards a Phenomenology of Architecture*. New York: Rizzoli



2º PREMIO



**VIVIENDAS EVOLUTIVAS EN TERRENO PROPIO.**  
Tipologías para el sudeste de la Provincia de Buenos Aires

Autores: Arqs. Horacio Bertuzzi, Luciana Guglielmotti, Emilia Rearden, Eduardo Oxarango, María José Díaz Varela.  
Colaboradora: Arq. María Zaratiegui

---

**RESUMEN**

El presente trabajo propone tipologías evolutivas para viviendas en terreno propio en el sudeste de la Provincia de Buenos Aires, con el objetivo de generar un modelo de vivienda que responda a las necesidades de la población de bajos recursos económicos, considerando la sostenibilidad ambiental y social.

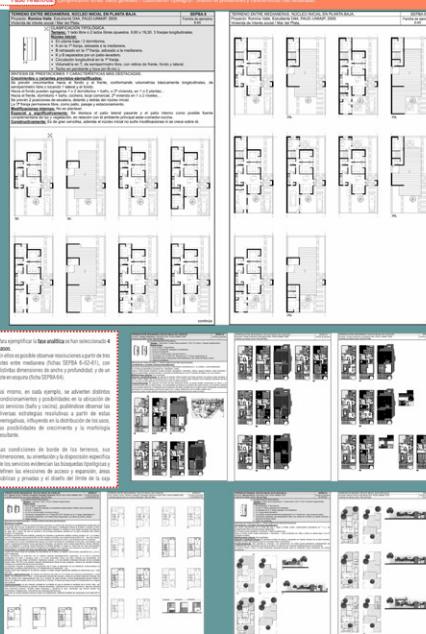
**Objetivos generales y específicos**

El objetivo general de esta investigación es diseñar tipologías de viviendas evolutivas en terreno propio que permitan mejorar las condiciones de vida de la población de bajos recursos económicos en el sudeste de la Provincia de Buenos Aires.

**Metodología**

Se utilizó un método de investigación cualitativa, basado en el análisis de la literatura científica y en la observación directa de viviendas existentes en el terreno propio.

**Fase Análisis**



Este apartado muestra los planos arquitectónicos desarrollados durante la fase de análisis, incluyendo plantas de planta baja, plantas de planta alta, secciones y detalles constructivos. Se detallan las características de las viviendas propuestas, como el uso de materiales locales, la integración de espacios comunes y la posibilidad de expansión futura.

**RESULTADOS**

Se presentaron tres tipologías de viviendas evolutivas en terreno propio, diseñadas para ser construidas en etapas sucesivas. Cada tipología incluye un plano de planta baja, un plano de planta alta y una sección transversal.

**Tipología 1:** Vivienda de planta baja y planta alta, con un espacio común en la planta baja.

**Tipología 2:** Vivienda de planta baja y planta alta, con un espacio común en la planta alta.

**Tipología 3:** Vivienda de planta baja y planta alta, con un espacio común en la planta baja y planta alta.

**Viviendas evolutivas en terreno propio.**  
Tipologías para el sudeste de la Provincia de Buenos Aires

**Autores**  
Arqs. Horacio Bertuzzi, Luciana Guglielmotti, Emilia Rearden, Eduardo Oxarango, María José Díaz Varela.  
Colab.: María Zaratiegui

**Universidad Nacional de Mar del Plata**  
Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño

3º PREMIO

**ARQUISUR 2021**  
TUCUMÁN + SANTIAGO  
4-7 OCTUBRE

**Ana Gabriela Akaishi**  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo  
ana.akaishi@usp.br; +55 11 976610532; Rua do Lago, 876, São Paulo.

Financiamento: Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) de março/2018 - atual

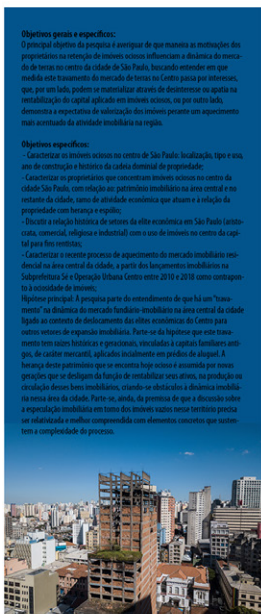
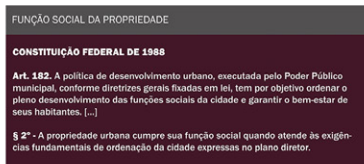
**PREMIO ARQUISUR**  
Investigación  
Categoría B



**Os entraves no mercado de terras do Centro de São Paulo: a herança patrimonial na constituição e manutenção da ociosidade imobiliária**

**Resumo**  
A pesquisa visa apreender e entendimento das motivações que levam à manutenção de imóveis ociosos – prédios vazios no terreno – no Centro de São Paulo. Problemática a ser que imediação de ser caracterizada mais pelo branqueamento da realidade do que pela produção de espaço urbano. Para isso, foram realizadas pesquisas de campo e entrevistas com agentes do mercado imobiliário. Parte da hipótese de que a herança patrimonial – vinculada a legados familiares antigos – tem relação com a manutenção dos imóveis, por meio de herança, para novos grupos, que se desligam da função imobiliária de rentabilizar seus ativos. Para verificação da hipótese, a metodologia combinou pesquisa empírica de caracterização dos imóveis ociosos e de seus proprietários a partir de bases de dados públicas, com pesquisas históricas sobre os principais grupos familiares e empresariais que detêm imóveis, entrevistas com agentes imobiliários e proprietários, além de revisão bibliográfica sobre o tema.

Palavras-chave: imóveis ociosos, centro de São Paulo, proprietários, mercado de terras, retenção de imóveis.



**Objetivos gerais e específicos:**  
O principal objetivo da pesquisa é compreender de que maneira as motivações dos proprietários na manutenção de imóveis ociosos influenciam a dinâmica do mercado de terras no centro da cidade de São Paulo, buscando entender em que medida esse fenômeno, de mercado, difere no centro paulista dos centros, que por um lado, podem se manifestar através de desinteresse ou apatia na rentabilização do capital aplicado em imóveis ociosos, ou por outro lado, demonstrar a importância da utilização dos imóveis por parte de um determinado grupo social na região.

**Objetivos específicos:**  
Caracterizar os imóveis ociosos no centro de São Paulo: localização, tipo e ano de construção e história da cidade de origem de propriedade.  
Caracterizar os proprietários que concentram imóveis ociosos no centro de São Paulo, com ênfase nos grupos familiares e empresariais, a fim de avaliar o impacto da cidade, tanto da atividade econômica que atuam e relação da propriedade com herança e legado.  
Analisar a função social de imóveis de alto valor econômico em São Paulo: características, comercial, religiosa e institucional como uso de imóveis no centro da cidade para fins rentáveis.  
Caracterizar o recente processo de aquecimento do mercado imobiliário residencial na área central da cidade, a partir dos lançamentos imobiliários na Subprefeitura 54 e Operação Urbana Centro entre 2019 e 2020 como contraponto à ociosidade de imóveis.  
Hipótese principal: A proposta para o entendimento de que há um "branqueamento" na dinâmica do mercado imobiliário imobiliário na área central da cidade ligada ao contexto de deslocamento das elites econômicas do Centro para novos centros de expansão imobiliária. Parte-se da hipótese que esse fenômeno tem bases históricas e operacionais, vinculadas à cultura familiar antiga, de caráter mercantil, agravadas recentemente em período de legado. A herança é fator determinante que se encontra hoje no centro e essencial para novos grupos que se desligam da função de rentabilizar seus ativos, sua produção na ocupação de áreas centrais, criando-se obstáculos à dinâmica imobiliária na mesma área da cidade. Partir-se, ainda, da premissa de que a diversidade entre a ocupação imobiliária em termos de imóveis vazios possui também conexão com a realidade e a complexidade do processo.

**Metodologia:**  
A pesquisa adota uma metodologia qualitativa composta por revisão bibliográfica, levantamento de dados secundários e entrevistas, com o delineamento de estudo de caso para aprofundamento das questões levantadas. As etapas da pesquisa, seu material e métodos estão elencados a seguir:

ETAPA 1 - REVISÃO BIBLIOGRÁFICA  
ETAPA 2 - LEVANTAMENTO DE DADOS SECUNDÁRIOS  
ETAPA 3 - SISTEMATIZAÇÃO DOS DADOS SECUNDÁRIOS  
ETAPA 4 - LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES SOBRE OS PROPRIETÁRIOS DEFINIDOS PARA ESTUDO DE CASO E REALIZAÇÃO DE ENTREVISTAS  
ETAPA 5 - VERIFICAÇÃO DA HIPÓTESE POSTULADA NO INÍCIO E DESENVOLVIMENTO DE ANÁLISE CRÍTICA A PARTIR DOS DADOS E ESTUDOS DE CASO.  
ETAPA 6 - ESCRITA E DESENVOLVIMENTO DA TESE PARA DEFESA.

**Resultados obtidos:**  
Resultados preliminares revelam que nos estudos de caso, 30% dos proprietários de imóveis ociosos são ligados ao comércio varejista, redes de lojas tradicionais da cidade, do ramo de calçados, eletrodomésticos, varejo que, em certa medida, são herdeiros do capital mercantil tradicional da cidade. Outros 10% são instituições religiosas ou associações de assistência social, como a Mitra Arquidiocesana de São Paulo, Mosteiro de Santa Teresinha, Associação Amadora das Casas Laboristas, entre outras. Restantes são responsáveis por edifícios de representação 10% da amostra. Verifica-se ausência de empresas incorporadoras imobiliárias visando imóveis ociosos no centro de São Paulo. Entre dados levantados apontam para a confirmação da hipótese inicial, de que o branqueamento da circulação e comercialização no mercado formal de imóveis na área central tem relação com o perfil dos proprietários. Assim como a herança do patrimônio imobiliário familiar passou para novos grupos que não assumem a função de gerar estoques. Além da presença de grupos ligados ao comércio varejista da cidade, muitos deles impulsionados por descendentes de libaneses ou chineses, que investem em imóveis no centro de São Paulo.

Por meio das entrevistas realizadas, verifica-se que os motivos subjacentes para a manutenção do edifício vazio ou o terreno subutilizado decorrem de obstáculos relacionados à complexidade de inventários, espólios, inapetência no trato do patrimônio entre outras questões, acessados pelo desinteresse na comercialização. Geralmente a perda desse imóvel não aparece como atividade principal do grupo familiar ou empresarial proprietário. Não há verificado interesse de renovação do imóvel na esfera de valorização futura, em contraste de novos dinâmicas imobiliária do centro de São Paulo.

Constata-se também que os instrumentos do Estado e a Cidade para combater a ociosidade de imóveis, sobretudo o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórias (PEUC) e o IPTU progressivo no tempo tiveram pouca ou nenhuma efetividade para reverter o cenário de desocupação de áreas e terras no centro, como se verificou a partir de pesquisa realizada sobre os dados de imóveis notificados e do uso posterior dado pelo proprietário, para aqueles que compõem a amostra do instrumento.

Por meio de pesquisa realizada no banco de dados de Embrepar, verifica-se um recente aquecimento do mercado imobiliário do região central. No período de reatuação (CASTRO & SOUZA, 2019) do mercado imobiliário (de 2013 a 2018), a Subprefeitura 54 teve aumento progressivo de entregas. Há lugar no ranking das subprefeituras no conjunto da oferta residencial de unidades novas. Percebe-se que a produção na região central está concentrada em áreas vazias (no sentido radical) em conexão com regiões de mercados mais consolidadas. Verifica-se que o posicionamento das empresas do setor levou à diversificação de portfólios, incluindo produtos específicos, de apartamentos tipo 'Studio' ou de 1 dormitório, sem vaga de garagem, para demanda específica na região (Jovem, sem filhos, recém de fora da cidade). Os dados ainda apontam que os proprietários de terrenos ociosos foram realizados empreendimentos imobiliários não relacionados com os proprietários que retêm imóveis no centro, sugerindo que possa haver a consolidação de dois circuitos distintos de estrutura fundiária, um caracterizado pela retenção ociosa de imóveis e outro pela ampla comercialização.

**Os entraves no mercado de terras do Centro de São Paulo: a herança patrimonial na constituição e manutenção da ociosidade imobiliária**

**Autora**  
Arq. Ana Gabriela Akaishi

**Universidade de São Paulo**  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo



# PREMIOS ARQUISUR · Investigación 2021 · Categoría B

## MENCIONES

### Sistemas fotovoltaicos conectados a red en barrios de vivienda de la Región NEA

Un enfoque sociotécnico

Autor: **Dra. Arq. Claudia Pilar**

Fecha de publicación: 28 de noviembre de 2023

**Resumen**

El presente trabajo aborda la problemática de integración de los Sistemas Fotovoltaicos Conectados a Red (SFCC) en la realidad arquitectónica y urbanística de barrios de vivienda de la Región NEA, considerando la generación de energía eléctrica, el uso del espacio público y el bienestar de los habitantes.

Los SFCC permiten generar energía eléctrica de forma distribuida, diversificando la fabricación de energía, disminuyendo la emisión de gases de efecto invernadero, el ruido y mejorando la calidad de vida de los habitantes.

Todos estos aspectos positivos, en especial desde una lectura sociotécnica, implican un mayor bienestar en el barrio y un mayor desarrollo urbano.

En el ámbito de la arquitectura, se propone un enfoque sociotécnico que permita integrar los SFCC en el diseño de los barrios de vivienda, considerando la generación de energía eléctrica y el uso del espacio público.

Como resultado se propone un diseño de "Modelo Sociotécnico Situado" que permita integrar los SFCC en el diseño de los barrios de vivienda.

**Caso de Estudio**

Barrio Concepción | Ciudad de Corrientes

**Casos de aplicación hipotética**

Caso 1: Barrio construido Barrio MUPUNNE | Resistencia Chaco

Caso 2: Proyecto nuevo Prototipo | Resistencia Chaco

**Redes | MoSS**

Identificación de redes

Modelo Sociotécnico Situado (MoSS)

SFCR desde una perspectiva sociotécnica

SFCR en la Arquitectura

93%

## Sistemas fotovoltaicos conectados a red en barrios de viviendas en ciudades de la Región Nordeste Argentina.

Un enfoque sociotécnico.

### Autores

Arq. Claudia Pilar  
Dr. Daniel Vedoya (Director) y  
Dr. Marcelo Zárate (Co Director)

Universidad Nacional del Nordeste  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

### CONSTRUCCIÓN DEL PRIMER MÓDULO DE VIVIENDA CARBONO NEUTRAL EN MADERA MASIVA DE PINO RADIATA NACIONAL

Autor: Gabriel Felmer, Rodrigo Morales-Vera, Rodrigo Astroza, Ignacio González, Víctor Palma, Natalie Rivas

Fecha de publicación: 28 de noviembre de 2023

**RESUMEN**

El presente trabajo aborda la problemática de construcción de viviendas carbonas neutras en Chile, considerando la generación de energía eléctrica, el uso del espacio público y el bienestar de los habitantes.

Los SFCC permiten generar energía eléctrica de forma distribuida, diversificando la fabricación de energía, disminuyendo la emisión de gases de efecto invernadero, el ruido y mejorando la calidad de vida de los habitantes.

Todos estos aspectos positivos, en especial desde una lectura sociotécnica, implican un mayor bienestar en el barrio y un mayor desarrollo urbano.

**OBJETIVOS**

El presente trabajo tiene como objetivo principal investigar y diseñar un módulo de vivienda carbona neutral en madera masiva de pino radiata nacional, considerando la generación de energía eléctrica, el uso del espacio público y el bienestar de los habitantes.

**METODOLOGÍA**

El presente trabajo se desarrolló a través de un enfoque sociotécnico, considerando la generación de energía eléctrica, el uso del espacio público y el bienestar de los habitantes.

**RESULTADOS**

El presente trabajo logró diseñar un módulo de vivienda carbona neutral en madera masiva de pino radiata nacional, considerando la generación de energía eléctrica, el uso del espacio público y el bienestar de los habitantes.

**CONCLUSIONES**

El presente trabajo concluye que es posible diseñar un módulo de vivienda carbona neutral en madera masiva de pino radiata nacional, considerando la generación de energía eléctrica, el uso del espacio público y el bienestar de los habitantes.

Figura 1. Ubicación del terreno de estudio proyectado para la construcción en Santiago.

Figura 2. Ubicación y programación del terreno de estudio proyectado.

Figura 3. Diagrama de flujo de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 4. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 5. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 6. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 7. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 8. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 9. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 10. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 11. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 12. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 13. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 14. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 15. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 16. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 17. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 18. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 19. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 20. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 21. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 22. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 23. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 24. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 25. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 26. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 27. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 28. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 29. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 30. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 31. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 32. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 33. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 34. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 35. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 36. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 37. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 38. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 39. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 40. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 41. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 42. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 43. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 44. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 45. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 46. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 47. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 48. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 49. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 50. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 51. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 52. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 53. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 54. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 55. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 56. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 57. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 58. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 59. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 60. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 61. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 62. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 63. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 64. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 65. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 66. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 67. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 68. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 69. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 70. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 71. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 72. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 73. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 74. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 75. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 76. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 77. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 78. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 79. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 80. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 81. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 82. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 83. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 84. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 85. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 86. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 87. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 88. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 89. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 90. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 91. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 92. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 93. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 94. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 95. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 96. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 97. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 98. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 99. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

Figura 100. Momento de la construcción del módulo de vivienda carbona neutral.

## Construcción del Primer Módulo de Vivienda Carbono Neutral con Madera Masiva de Pino Radiata Nacional

### Autores

Arq. Gabriel Felmer (Investigador principal)  
Arqs. Rodrigo Morales-Vera,  
Rodrigo Astroza,  
Ignacio González,  
Víctor Palma,  
Natalie Rivas

Universidad de Chile  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

MENCIONES



**Pedro Barrán Casas**  
 Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo; Universidad de la República  
 pedrobarran@yahoo.com/Blanes.1232/tel:(598)99275179

Doctorado en Arquitectura FADU / UdelAR, Beca de Doctorado CAP UdelAR  
 Instituto de Proyecto, Proyecto de Apoyo a la Escuela Pública Uruguaya  
 Director de tesis: Aníbal Parodi Rebella. Defensa: 31/7/2020

**PREMIO ARQUISUR**  
 Investigación  
 Categoría B

**LA SISTEMATIZACIÓN DE LA ARQUITECTURA ESCOLAR PÚBLICA** ORIGENES, DIFUSIÓN INTERNACIONAL Y DESARROLLO EN EL RÍO DE LA PLATA (1955-1973)

La historia sostiene que la Arquitectura Sistemática es la culminación de un proceso de acumulación de conocimientos y experimentos en la planificación, el proyecto, la técnica y la organización del trabajo en las oficinas públicas de arquitectura.

El orden de la tesis es cronológico, empieza estudiando el entroncamiento con la arquitectura pública de la Nueva Objetividad, la renovación pedagógica de la Escuela Nueva y las ideas higienistas modernistas de la investigación de la arquitectura racional.

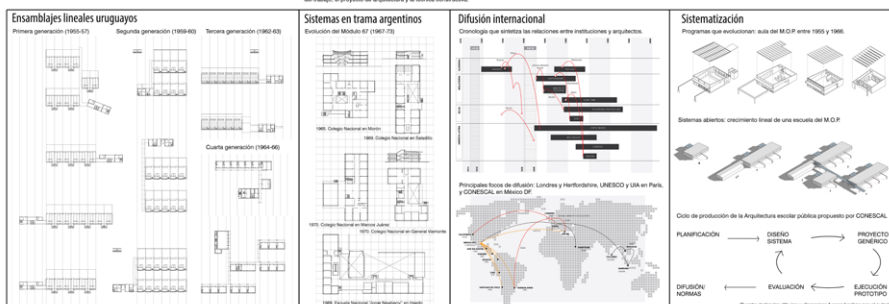
Más tarde la Segunda Guerra Mundial fomentó la industrialización de la construcción, se investigan los primeros sistemas prefabricados para escuelas de la reconstrucción ligera. Después se profundiza en la evolución de los "ensamblajes lineales" uruguayos, realizados por el Ministerio de Obras Públicas entre 1955 y 1966.

Luego se estudian los dibujos y proyectos críticos del campo educativo y la arquitectura en los años sesenta: los sistemas alemanes del Team 10 y las escuelas de planta libre de Educational Facilities Laboratories. A su vez, mientras el COME empieza en Chile, en el campo de la arquitectura escolar otros experimentos internacionales: USA, UNESCO y OCDE, ofrecen y promueven los procesos de sistematización en todo el mundo.

Al final, la tesis se centra en la influencia de CONESCAL en Argentina y produce un "sistema en trama" para escuelas secundarias elementales. El "Modelo 07" del CNAU Nacional de Desarrollo entre 1965 y 1973, lleva al Argentino como un programa se debate entre quienes proponen esta Arquitectura Sistemática como servicio social y quienes prefieren mantener "tradiciones disciplinares". Se critica que el proceso de sistematización favoreció la industrialización de los sistemas constructivos porque se registró en ideales políticos programáticos que concebían la arquitectura como un dominio que debía llegar a todos, y para ello se cambió la organización del trabajo, el proyecto de arquitectura y la técnica constructiva.

La Arquitectura Sistemática desplazó convenciones disciplinares de larga tradición. El principal desplazamiento fue en la producción de obras singulares y programas masivos que evolucionan. La organización del trabajo en el campo de la arquitectura escolar: planificación, investigación y desarrollo, proyecto general, construcción de prototipo, proyectos específicos, ejecución y evaluación para mejorar el siguiente ciclo.

En el campo del proyecto, se diseñó el diseño organizacional para proyectar sistemas abiertos, flexibles, que pudieran adaptarse o transformarse. A su vez, surgió una estética, los ensamblajes lineales de representación de la obra pública, y se enfatizó la performance y la optimización de recursos. Es que el arquitecto dejó de ser un profesional que se integra a los cuadros del Estado y se dirige al usuario. En el país del ensamble como gesto se abrió el espacio de funcionamiento que organizaban un ciclo de producción y fundaban un plan que más allá de los problemas y sus soluciones.



**La sistematización de la arquitectura escolar pública.**  
 Orígenes, difusión internacional y desarrollo en el Río de la Plata (1955-1973)

**Autor**  
 Arq. Pedro Barrán Casas

**Universidad de la República**  
 Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo