

# COMUNICACIONES Científicas y Tecnológicas ANUALES 2024

Docencia  
Investigación  
Extensión  
Gestión



## **DIRECCIÓN GENERAL**

Decano de la Facultad de Arquitectura  
y Urbanismo - UNNE  
DR. ARQ. MIGUEL A. BARRETO

## **DIRECCIÓN EJECUTIVA FAU UNNE**

Secretaria de Investigación,  
DRA. ARQ. VENETTIA ROMAGNOLI

## **COMITÉ ORGANIZADOR**

MG. ARQ. HERMINIA ALÍAS  
DG CÉSAR AUGUSTO  
ARQ. MARÍA VICTORIA CAZORLA  
ESP. PROF. CECILIA DELUCCHI  
MG. ARQ. ANNA LANCELLE SCOCCO  
MG. ARQ. PATRICIA MARIÑO  
DG ANÍBAL PAUTAZZO  
LIC. LUCRECIA SELUY  
DG LUDMILA STRYCEK

## **CORRECCIÓN DE TEXTO**

IRINA WANDELOW

## **DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN**

LARA MEYER

## **COORDINACIÓN EDITORIAL Y COMPILACIÓN**

DRA. ARQ. VENETTIA ROMAGNOLI

## **EDICIÓN**

Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Universidad Nacional del Nordeste  
(H3500COI) Av. Las Heras 727 •  
Resistencia • Chaco • Argentina  
Web site: <http://arq.unne.edu.ar>

## **ISSN 1666-4035**

Reservados todos los derechos.  
Resistencia, Chaco, Argentina. Octubre 2025

La información contenida en este volumen es absoluta responsabilidad de cada uno de los autores. Quedan autorizadas las citas y la reproducción de la información contenida en el presente volumen con el expreso requerimiento de la mención de la fuente.

# PRÓLOGO

Este nuevo número de las Comunicaciones Científicas y Tecnológicas Anuales, que contiene los trabajos presentados a las Jornadas de Comunicaciones Científicas y Tecnológicas 2024, organizadas por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo en octubre de ese año, representa un paso más en el proceso de crecimiento de este espacio de difusión e intercambio que disponen los docentes, investigadores, becarios, estudiantes de grado y posgrado, no docentes y la comunidad académica en general perteneciente a nuestra facultad, otras unidades académicas de la Universidad Nacional del Nordeste y de la región, para dar a conocer sus producciones. Estas jornadas se nutren de trabajos realizados en los campos de Docencia, Investigación, Extensión, Gestión, y abarcan una amplia variedad temática, referida a las distintas áreas de las carreras de Arquitectura y de Diseño Gráfico como así también de la oferta de posgrado de esta casa de estudios. La consolidación y crecimiento de este espacio se ven reflejados en el volumen de producción que en estos últimos años se ha sostenido y acrecentado de manera sostenida, y que se plasman tanto en el material que contiene este nuevo libro como también en los contenidos de la revista institucional ADNea, que al igual que en los últimos 12 años publicará este año una selección de los mejores trabajos

presentados en estas jornadas. Ambas publicaciones son producciones periódicas de la Editorial de la FAU. La importante producción evidencia el compromiso e interés que tiene la comunidad académica de nuestra facultad por compartir los resultados de sus actividades anuales tanto al interior de la FAU como al medio social en general, lo cual es valorado institucionalmente desde la perspectiva de que constituye un excelente ámbito de conocimiento y reflexión sobre las prácticas propias y de los demás colegas en general, que redundan en el continuo mejoramiento de la calidad de la facultad. A su vez, también es una excelente vidriera para mostrar la producción de lo que anualmente se realiza en las carreras de grado y posgrado que se imparten en nuestro ámbito. La edición 2024 de las jornadas se desarrolló con sesiones presenciales y exposiciones de poster de los trabajos en los pasillos de la FAU, con un alto grado de compromiso y participación de la comunidad académica. Por todo lo expuesto, quienes organizamos estas jornadas y dirigimos los pasos institucionales actuales de la facultad agradecemos esta labor realizada y alentamos a todos los docentes, investigadores, becarios y estudiantes de grado y posgrado de nuestra casa de estudios a continuar por esta senda de crecimiento y consolidación institucional.

# REFORMAS Y AMPLIACIONES DEL HÁBITAT DOMÉSTICO: PRESENTACIÓN DE CASOS DE ESTUDIO (PI 23C003)

## COMUNICACIÓN INVESTIGACIÓN 016

---

**Bedrán, Daniel; Díaz, Carola.**

*arquidiaz@gmail.com*

Director.

Auxiliar docente, Arquitectura IV,  
UPB, FAU-UNNE

### RESUMEN

Este documento presenta dos casos de estudio en el marco del proyecto de investigación "Reformas y ampliaciones del hábitat doméstico. Formas de producción, incidencia y rol del arquitecto en nuestros contextos regionales" (PI 23C003). El enfoque del proyecto de investigación: reconocer las "formas de producción" del hábitat doméstico en nuestras ciudades, focalizando en pequeñas reformas, los actores intervinientes, el rol del arquitecto y las posibles estrategias proyectuales a aplicar en éstos casos. Recurriendo al "relevamiento de casos", para así reconocer un "universo de estudio" representativo. Implicará tareas de campo, relevamientos físicos y fotográficos, entrevistas con distintos actores: familias, profesionales, constructores, etc.

### PALABRAS CLAVE

Hábitat doméstico; reformas; procesos de producción.



## OBJETIVOS

### Objetivo principal:

Indagar en las formas de producción del hábitat doméstico en nuestros contextos urbanos, más específicamente referidos a las reformas y ampliaciones que cotidianamente suceden en todos los barrios de nuestras ciudades.

### Objetivos específicos:

Reconocer, describir y caracterizar las diferentes formas de producción de estas reformas en el hábitat doméstico. Reconocer los diferentes actores implicados en este proceso y el rol del arquitecto, si es que forma parte del mismo. Entre las diversas formas que adoptan estas intervenciones, nos interesa reconocer cómo opera la toma de decisiones proyectuales y constructivas. Esta investigación apunta a sistematizar los conocimientos en este universo del "hábitat doméstico", de manera tal que permita constituir una plataforma epistemológica orientada hacia la formación del estudiante de arquitectura.

## PLANTEO DEL PROBLEMA

### Caracterización del tipo de proceso o continuo productivo

En el contexto de déficit habitacional en nuestro país, las reformas y ampliaciones del hábitat domés-

tico cobran mayor relevancia. A menudo, las familias crecen y las viviendas quedan chicas, dice una expresión popular; sin embargo, este especial ámbito de actuación del arquitecto sigue siendo un territorio poco estudiado en los ámbitos académicos y poco atendido por el propio colectivo profesional.

El Arq. Rodolfo Livingston, probablemente uno de los más reconocidos especialistas en materia de reformas del hábitat doméstico, sostiene que entre el 75% y el 85% de la energía constructiva de las ciudades se genera en estas pequeñas intervenciones domésticas. Las pequeñas reformas y/o ampliaciones suelen ser uno de los primeros encargos del arquitecto. No obstante, es un tipo de "especialidad" particularmente desatendida en el ámbito académico.

Ante los primeros trabajos reales, el arquitecto estrena su título con lo que suele ser un duro cachetazo de la realidad... (LIVINGSTON, 2007, pp. 16-17)

Esta forma de producción del hábitat es una labor de "servicio del arquitecto", una tarea bastante poco apreciada por el colectivo profesional. Las razones son múltiples: suelen ser pequeñas intervenciones en las que a menudo se compete con el albañil, en las que hay que lidiar con los clientes-usuarios y que, al parecer, en términos de costos-beneficios no resultan muy estimulantes.

El punto de interés, en esta forma de producción del hábitat, es que implica un universo de actuación enorme y en la que nuestra formación en la comprensión del espacio y las múltiples formas de intervención en la arquitectura doméstica puede representar un aporte significativo a la sociedad.

Nos interesa por una parte reconocer las formas de producción del hábitat doméstico en nuestras ciudades, focalizando en esas pequeñas reformas, el papel de los actores intervinientes, el rol del arquitecto (si los hubiera) y las posibles estrategias proyectuales a aplicar en estos casos. Para ello, proponemos recurrir a un relevamiento de casos de este tipo de intervenciones, con y sin la participación de profesionales arquitectos, a los fines de reconocer un universo de estudio suficientemente representativo; ello implica tareas de campo, relevamientos físicos y fotográficos, entrevistas con distintos actores: familias, profesionales, constructores, etc.

### Caso CD 1

Alejandra hereda la casa de su abuela en el barrio Yapeyú, un lugar cargado de recuerdos de su infancia. Pensando en convertirla en la nueva vivienda familiar, contactan para un asesoramiento. Alejandra, profesional universitaria, y su esposo, Andrés, empresario del rubro indumentaria, tienen dos hijos ado-

lescentes y viven en un semipiso en el barrio Deportes de Corrientes.

Después de un largo proceso legal y al acceder a la propiedad, encontraron un deterioro considerable que los hizo dudar sobre su viabilidad como vivienda familiar. La casa, típica de los planes quinquenales, cuenta con dos dormitorios, estar, cocina pequeña, baño y una galería perimetral en forma de L, con aproximadamente 95 m<sup>2</sup> cubiertos en un lote trapezoidal de 18 m x 46 m x 8 m x 50 m. El techo de tejas coloniales presenta graves problemas estructurales y el patio, descuidado y lleno de vegetación descontrolada, es inaccesible.

Ubicada en un barrio residencial al norte de la ciudad, el entorno se caracteriza por calles pavimentadas, red completa de servicios básicos y áreas verdes que reflejan un ambiente bucólico. La casa está en una esquina estratégica, junto a una plazoleta y cerca de la plaza Tránsito Cocomarola, emblemática por su festival chamamecero.

Después de varias entrevistas y análisis de costos para la renovación, decidieron cambiar el proyecto inicial de vivienda familiar por el establecimiento de una sucursal del negocio de Andrés. El nuevo diseño respeta las normativas urbanísticas, convirtiendo el antiguo local comercial en el acceso principal desde la calle Martínez, con una cubierta de doble altura que cubre toda la superficie. Además,

se planifica una vidriera hacia la plazoleta para integrar el espacio con las actividades del entorno, mientras que el acceso vehicular se ubica en el perímetro libre del lote para facilitar el abastecimiento del local.

El proyecto acordado tenía varias etapas y la ansiedad de Andrés lo llevo a iniciar las obras sin el permiso de obra municipal (en contrario a la secuencia de actividades sugerida), lo que implicó paralización y multa. En la actualidad se está ejecutando la gestión para permiso de obra ante la Municipalidad y el Consejo Profesional.

### Consideración y análisis de las variables relevantes

1. Disponibilidad del suelo urbano: dato/condicionante. En este caso en particular, al ser una propiedad familiar heredada, de importantes dimensiones, resulta un dato relativamente poco condicionante en términos de acceso al suelo urbano; sin embargo, tiene significativa importancia en relación con las condiciones físicas propias de la parcela.

2. Incidencia de las normativas urbanas: alta incidencia. En este caso, la incidencia de la normativa urbana es restrictiva, de muy alta incidencia, al ser un uso que si bien está admitido, no es el mayor uso en la zona, además de la condición céntrica del barrio. Las normativas de aplicación en ese distrito (Rep).

3. Formas de financiamiento: autónomo/suficiente. La preocupación de la familia era conocer los costos y plazos que podrían implicar cualquiera de las intervenciones propuestas, tienen ahorros, recursos propios.

4. Modo de inclusión en el mercado: relaciones interpersonales. En este caso en particular, y probablemente en otros semejantes, el vínculo de relaciones de amistad y conocimiento mutuo es la forma con la que se vincula la demanda y la necesidad de contar con un asesoramiento profesional. Podríamos decir que, en este tipo productivo, las relaciones interpersonales son determinantes para su realización.

5. Estructura de toma de decisiones: compartida, arquitecto y propietarios. La relación que se establece entre profesional y clientes determinó que las decisiones se tomen de forma compartida, pero fundamentalmente centrada en el cliente, quien acepta (algunos) consejos profesionales, pero toma las decisiones de orden prioritario en función de sus posibilidades.

6. Control final de costos: moderado/condicionado por sus posibilidades de financiamiento. Con el interés de iniciar las remodelaciones en la mayor brevedad, se desoyó la secuencia propuesta de contar con el permiso de edificación y luego iniciar las obras. Lo que implicó que al proceso de gestión municipal se le agregue el ítem de levantar la clausura con el consiguiente pago de la multa.

7. Tipo de consumidor y/o usuario final: personal, nominado/cliente = usuario. En este tipo de servicios profesionales, el usuario final y el comitente del encargo resulta en la misma persona o grupo familiar, por tanto, esa estrecha relación implica que el sentido del servicio profesional siempre esté orientado en comprender y satisfacer la demanda específica de ese usuario/consumidor final.

Rol del arquitecto:

8. Relación laboral del arquitecto: independiente, condicionado. El rol del arquitecto, en este caso, resulta claramente el de un profesional independiente que

brinda sus conocimientos como principal servicio, asesorando y ayudando al cliente/familia a resolver sus necesidades, y está naturalmente condicionado por las posibilidades y recursos del cliente.

9. Requerimientos al arquitecto: respuesta eficaz al plan de necesidades. Este tipo de intervención requiere una especial capacidad de escuchar y comprender adecuadamente las demandas del cliente, balancear y asesorar adecuadamente en términos de necesidades y posibilidades del cliente-usuario. No siempre ocurrirá que el cliente respete los pasos de gestión antes de la ejecución de la obra.

Del objeto arquitectónico:

10. Carga simbólica: moderada/subyacente. Por lo general, quien busca el asesoramiento y la ayuda de un arquitecto espera no sólo una respuesta eficaz al problema planteado, espera también que la respuesta arquitectónica "guste", "agrade" a las expectativas espaciales y de calidad de vida. Por tanto, aunque en este caso en particular no estaba planteada como una demanda explícita, forma parte de la resolución del conjunto.

11. Otras características del proceso/obra: complicidad, arquitecto cliente: posibilidad de proponer. La antigua amistad y la relación de confianza con la familia nos ha permitido ofrecer y proponer soluciones alternativas, generando un clima de trabajo colaborativo que nos permitió alcanzar una solución satisfactoria y que se está llevando adelante la gestión municipal.

## Caso CD 2

Nicolás es un comerciante que vive con su hermana, una persona con una asignación por discapacidad. El local comercial es alquilado. El local comercial cuenta con un área social

de quincho, donde frecuentemente organiza reuniones gastronómicas.

Tiene su vivienda única en el barrio Camba Cuá, se planteó la posibilidad de reformarla para dejar de pagar los costos del alquiler de su comercio que está a dos cuadras de la vivienda.

La vivienda ocupa un lote de 10 m x 10 m en una esquina, de un lote que originalmente medía 10 x 30 m, que fue subdividido con sus dos hermanas, una de ellas vive con él.

Las dependencias de la vivienda actualmente son dos dormitorios, estar-cocina integrada, lavadero, dos baños, garaje y no tiene patio (saturando el uso de suelo del lote). La ocupación en planta baja.

Es un barrio residencial al norte de la ciudad, próximo a la costanera norte. El lote está en la intersección de un pasaje y una calle. La infraestructura del barrio es completa: calles pavimentadas en buen estado, red de agua sin déficit de presión de suministro, cloaca y luz.

Luego de un par de entrevistas de trabajo, donde Nicolás expresó sus restricciones económicas, la necesidad de abordar el proyecto en etapas y de discutir diversas soluciones alternativas estimando costos para acondicionar la vivienda, se planteó una propuesta que desarrolla en la planta baja el local comercial y un garaje, y en formato dúplex

la vivienda con una terraza social y un patio de servicio. Las dependencias de la vivienda son estar-cocina integrada, dos dormitorios en suite, lavadero. En la terraza se resuelve un quincho semicubierto y un área para jacuzzi al aire libre. La ocupación entre medianeras, con la fachada comercial sobre la calle y el circuito vehicular sobre el pasaje.

El proyecto acordado tiene etapas de ejecución.

## Consideración y análisis de las variables relevantes

1. Disponibilidad del suelo urbano: dato/condicionante. En este caso en particular, al ser una propiedad familiar heredada, resulta un dato poco condicionante, en términos de acceso al suelo urbano; sin embargo, tiene significativa importancia las condiciones físicas propias de la parcela.

2. Incidencia de las normativas urbanas: alta incidencia. En este caso, la incidencia de la normativa urbana es restrictiva, de muy alta incidencia, al ser un uso que si bien está admitido, no es el mayor uso en la zona, aunque el barrio está mutando de residencial a una gran presencia de comercios y showrooms. Las normativas de aplicación en ese distrito (Re1).

3. Formas de financiamiento: autónomo/suficiente. La preocupación del cliente era conocer los costos y plazos que podrían implicar cualquiera de las intervenciones propuestas, teniendo ahorros que no serán suficientes para abordar lo que decida.

4. Modo de inclusión en el mercado: con referencia al mercado. Ídem CD1 – 4.

5. Estructura de toma de decisiones: compartida, arquitecto y propietarios. La relación de confianza que se establece entre profesional y clientes determinó que las decisiones se tomen de forma compartida, pero fundamentalmente centrada en el cliente, quien acepta los consejos profesionales.

6. Control final de costos: moderado/ condicionado por sus posibilidades de financiamiento. Las posibilidades de ejecución están dadas por los recursos propios ahorrados (que no son suficientes) y el acceso a créditos hipotecarios, en este caso, está claramente condicionado por las posibilidades económicas y financieras del cliente, que decidió afrontar la secuencia de etapas de gestiones necesarias para la ejecución.

7. Tipo de consumidor y/o usuario final: personal, nominado/cliente = usuario. Ídem CD1 – 7.

Rol del arquitecto:

8. Relación laboral del arquitecto: independiente, condicionado. Ídem CD1 – 8.

9. Requerimientos al arquitecto: respuesta eficaz al plan de necesidades. Ídem CD1 – 9.

Del objeto arquitectónico:

10. Carga simbólica: moderada/subyacente. Ídem CD1 – 10.

11. Otras características del proceso/ obra: complicidad, arquitecto cliente, posibilidad de proponer. Ídem CD1 – 11.

## REFLEXIONES FINALES

La importancia de abordar estos casos de estudios radica en la oportunidad para revisar un área fundamental pero frecuentemente subestimada de la arquitectura, abordando

tanto la formación profesional como las necesidades sociales y urbanísticas. Al promover una mayor y mejor comprensión del proceso productivo del arquitecto de familia, se fomenta una práctica arquitectónica más completa y socialmente responsable, que beneficia tanto a los profesionales del sector como a la comunidad en general.

Una aproximación holística al estudio del arquitecto de familia, integrando tanto perspectivas teóricas como prácticas, utilizando una variedad de técnicas de recolección y análisis de datos, procura una comprensión detallada y matizada de las intervenciones arquitectónicas en viviendas unifamiliares, abordando sus desafíos, oportunidades y la relevancia de una formación adecuada para los arquitectos en este ámbito.

Los aspectos éticos y metodológicos son fundamentales para garantizar que la investigación sobre el proceso productivo del arquitecto de familia se realice de manera responsable, rigurosa y respetuosa con todos los involucrados. Al abordar cuidadosamente estas consideraciones, se asegura que los hallazgos sean válidos, fiables y útiles tanto para la comunidad académica como para la práctica profesional.

Estas interpretaciones preliminares sugieren que cada caso presenta desafíos y oportunidades únicas, donde factores emocionales, legales, urbanos y relacionales juegan roles

críticos en la configuración final de los proyectos arquitectónicos.

## CITAS Y REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

**Livingston, R.** (2006). *Arquitectura de la vivienda. Un modelo de proyecto para la casa propia* (1ª ed.). Paidós.

**Sarquis, J.** (comp.) (2005). *Arquitectura y modos de habitar* (1ª ed.). Nobuko.

**Pelli, V. S.** (2007). *Habitar, participar, pertenecer: acceder a la vivienda, incluirse en la sociedad* (1ª ed.). Nobuko.