



Maqueta del ESSO BUILDING tal como aparecerá terminado

Manhattan, el principal distrito de los cinco que forman la ciudad de Nueva York, se encuentra en vías de transformación. La demoledora piqueta ha derribado barrios enteros; sus viejos edificios, denunciados en su mayoría por los servicios municipales de higiene, dejan sus solares para levantar impresionantes conjuntos de casas modernas para viviendas. Un poco más allá están los nuevos "rascacielos", de los que se ven sus estructuras de acero, y que se levantan al ritmo de cuatro plantas por semana.

La crisis inmobiliaria de Nueva York es consecuencia del considerable aumento de actividades de esta metrópoli de ocho millones de habitantes, centro de un comercio mundial sin parangón, puerto marítimo y aéreo de primera importancia, polo de atracción artística y de diversiones de todas clases, capital de las Naciones Unidas. El paro absoluto de la construcción durante los años de la guerra, y la escasez de materiales después de ella, han contribuido a la penuria actual de locales para viviendas y para oficinas.

Los proyectos actuales en vías de ejecución se realizan, de una parte, por la Sociedad Municipal de la Vivienda Barata (New York City Housing Authority), y, de otra parte, por intereses privados.

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

En el curso de sus doce años de existencia, este organismo ha completado catorce grupos de inmuebles para viviendas, y tiene dieciséis en proyecto, de los que varios están ya en vías de construcción. Este total representará 37.818 viviendas de dos a seis habitaciones. La financiación de estas construcciones se hace especialmente mediante las Agencias Federales (Federal Public Authority) y por el Estado de Nueva York (State Division of Housing).

Estas viviendas, administradas por la Municipalidad, se reservan para las familias cuyos ingresos son inferiores a una cantidad fijada, variable según el número de personas que comprenda la familia, y cuyo tope máximo es de 3.000 dólares por año. Los alquileres se fijan entre 25 y 50 dólares por mes, y en los que están comprendidos la calefacción, el agua, el gas y la electricidad. El cuarto de baño y cocina están totalmente equipados, y tienen cocina de gas y armario frigorífico eléctrico. Estos inmuebles, generalmente de ocho a doce plantas, están dotados de ascensores automáticos para uso de los ocupantes y de las visitas.

En la vista aérea de la isla de Manhattan se ve cierto número de estos importantes grupos de inmuebles de la NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY. En deter-

LA RECONSTRUCCION DE MANHATTAN

por LEON G. RUCQUOI

Ingeniero de U. I. Lv.

Consejero técnico en Nueva York de las Agrupaciones siderúrgicas belga y luxemburguesa y de la Federación de Empresas de Fabricaciones metálicas de Bélgica.

(Traducido de la revista de Bruselas, «L'Ossature Métallique» núm. 6, junio 1947).

minados casos, la Municipalidad ha empleado una técnica de construcción en hormigón que ha constituido una innovación en esta ciudad, donde domina la estructura de acero. De esta manera se ha realizado una no despreciable economía al suprimir el enlucido de yeso en los cielos rasos; las superficies que quedan después de desencofrar son particularmente lisas y regulares, debido al empleo de fondos de encofrado hechos de contraplacados. El acabado lo constituye solamente una capa de pintura gruesa.

COSTO DE EDIFICACION DE INMUEBLES DE VIVIENDAS BARATAS EN NUEVA YORK

La NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY ha publicado recientemente un informe sobre el costo de diferentes inmuebles de viviendas baratas levantados antes de la guerra por la Municipalidad y por contratistas privados. Los costos se han establecido sobre la base del año 1940, de manera que los valores puedan ser comparables. Los costos actuales han aumentado de un 60 a un 75 por 100 en relación con los de 1940.

Para los nuevos inmuebles que analizamos se han considerado tres factores de comparación:

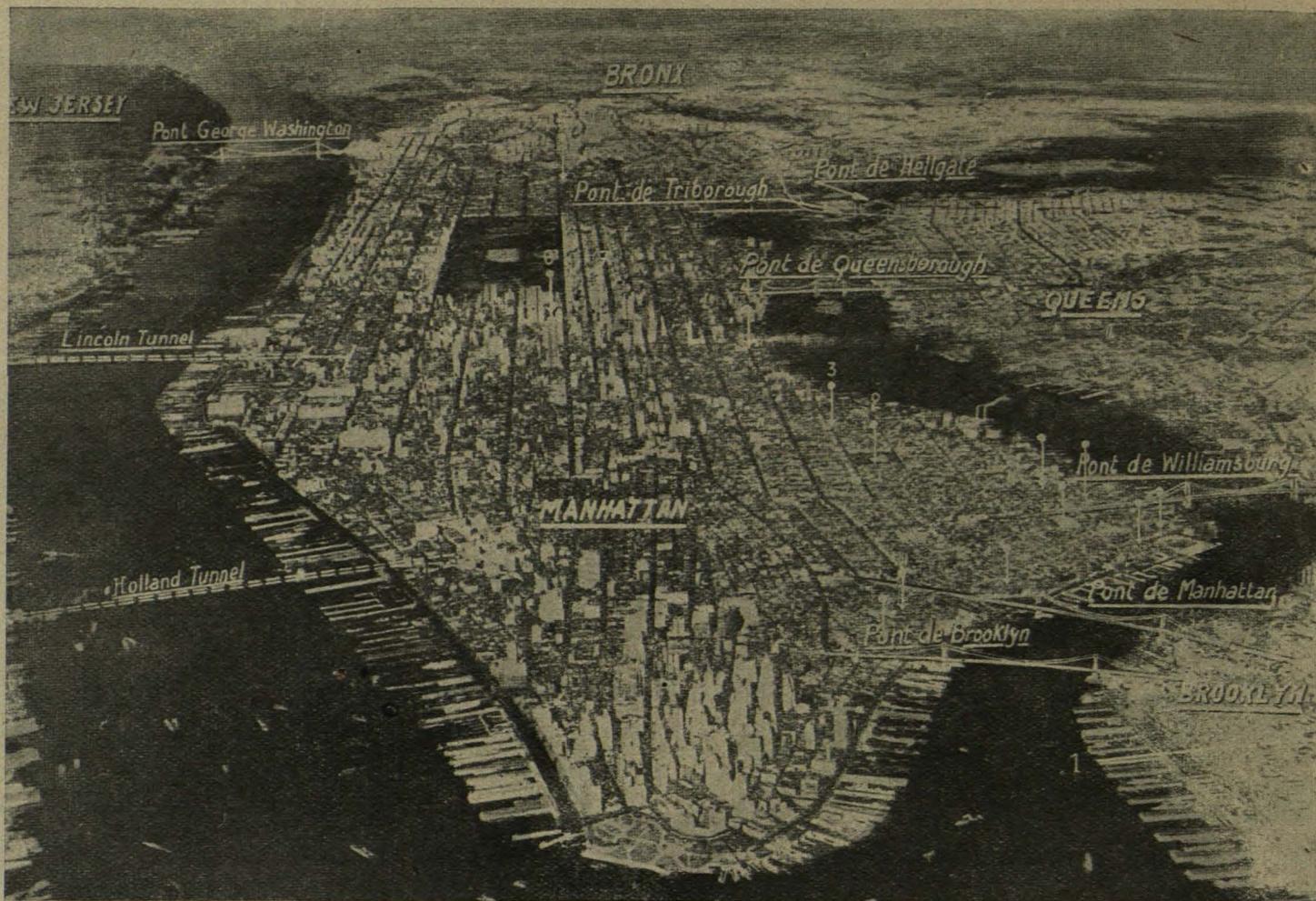
1. Número de habitaciones por persona (factor de intimidad), varía de 1,10 a 1,39.
2. Número de metros cuadrados de rentabilidad por persona, varía entre 15,6 y 24. El número de metros cúbicos por ocupante varía entre 39 y 59.
3. Número de metros cuadrados de fachada por persona (factor de iluminación y de ventilación), varía de 12,3 a 17,5.

El análisis de los costos, valor 1940, se resume como sigue (costos traducidos a francos belgas al cambio de francos belgas 43,83 por dólar):

1. Costo de construcción de vivienda, de 115.000 a 181.500 francos.
2. Costo por metro cúbico, de 588 a 820 francos belgas.
3. Costo por habitación construida, de 31.200 a 55.000 francos.
4. Costo por persona alojada, de 35.100 a 75.000 francos.
5. Costo por metro cuadrado de superficie de rentabilidad, de 2.190 a 3.160 francos.

METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY

Las inversiones inmobiliarias han disfrutado siempre del favor de las sociedades americanas de seguro. La realización de PARKCHESTER, cuya construcción fué empezada en 1938, es la primera traducción inmobiliaria de



Vista aérea de Nueva York tomada mirando hacia el Norte y mostrando el emplazamiento de los diversos centros de reconstrucción. La isla de Manhattan está separada de Brooklyn: en la derecha, por el East River, y de Nueva Jersey, en la izquierda, por el río Hudson; la ciudadela de Parkchester (1) se encuentra en Brooklyn, a la derecha. La parte este de Manhattan encierra, principalmente, la Stuyvesant Town (2), la Peter Cooper Village (3), la sede de la Organización de las Naciones Unidas (4), esta última a orillas del East River. En la parte norte está situado el grupo de inmuebles "Riverton" (5). Dos nuevos e importantes "rasca-cielos" para oficinas del Esso Building (6), y el inmueble 445 de Park Avenue (7) se están terminando en el centro de Manhattan. Otras ciudadelas en construcción están indicadas en la fotografía por flechas sin número, especialmente en la parte sud-este de Manhattan.

gran envergadura en el campo de la vivienda barata, y emprendida especialmente como inversión financiera.

Sus 58 edificios, de seis a doce plantas cada uno, alojan 12.272 familias y cubre el 27,4 por 100 del solar de 53 hectáreas. Los edificios están atendidos por más de 200 ascensores automáticos. Las cocinas y cuartos de baño están totalmente instalados.

Se emplearon 54.000 toneladas de acero en la construcción de la estructura.

La ciudadela de PARKCHESTER, a treinta minutos del centro de Manhattan, tiene almacenes de aprovisionamiento, cines, garajes para 3.000 automóviles, lavaderos colectivos, parques para juegos.

Los alquileres por mes en dólares, comprendiendo en ellos la calefacción, el agua caliente y fría, el gas y la electricidad, son como siguen:

- De 32 a 34 para una vivienda de dos piezas.
- De 39 a 53 para una vivienda de tres piezas.
- De 52 a 64 para una vivienda de cuatro piezas.
- De 63 a 71 para una vivienda de cinco piezas.

Los alquileres, en francos belgas, resultan comprendidos entre los 1.400 y 3.100 francos por mes.

Los planos de PARKCHESTER son la obra de una comisión de arquitectos e ingenieros presididas por el señor Richmond H. Shreve. Los contratistas han sido Starrett Brothers & Eken, Incorporated, que ya se habían dado a conocer en numerosas obras notables, especialmente en el EMPIRE STATE BUILDING, de Nueva York.

STUYVESANT TOWN

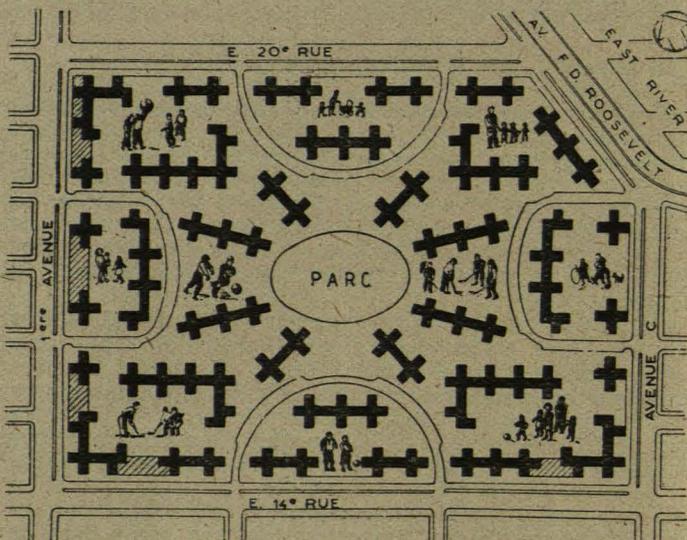
A finales del siglo XVIII, cuando Manhattan era una isla verde donde las alquerías lindaban con grandes dominios residenciales, el bisnieto, Pieter Stuyvesant III, del famoso gobernador holandés de Nieuw Amsterdam, construyó su morada, Petersfield, en medio de una alfombra de césped que bajaba hasta el EAST RIVER, a la altura de lo que luego ha sido las calles 15 y 16.

Es en este lugar donde se levanta STUYVESANT TOWN. Dieciocho "bloques", con más de 500 casas viejas, han sido

derribadas. Se está levantando ahora una nueva ciudadela en este amplio solar de 30 hectáreas. Sus 35 inmuebles, de doce a trece plantas cada uno, encerrarán 8.759 viviendas, para alojar una población de alrededor de 24.000 personas.

Cerca del 75 por 100 de la superficie total del terreno será ocupado por patios, jardines, parques para juegos. El parque central ocupará, él sólo, una superficie de 1,2 hectáreas.

La construcción de esta ciudadela ha sido posible gracias a un acuerdo entre la METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY y la Municipalidad de Nueva York. El



Plano de situación de Stuyvesant Town, que comprende una superficie total de 30 hectáreas, con 35 inmuebles para viviendas (cada uno de diez a trece plantas) y 8.759 vivienda



Vista de la plaza circular central del grupo "Parkchester", cuya parte edificada no ocupa sino el 27,4 por 100 de la superficie total de 53 hectáreas destinadas a este grupo de inmuebles

Municipio se encargó de la expropiación o, por lo menos, de la denuncia de los inmuebles del barrio que había que demoler. La METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY creó una filial inmobiliaria, la STUYVESANT TOWN CORPORATION, para la construcción y explotación de la ciudadela. El contrato establecido con la Municipalidad estipula que los arbitrios de los veinticinco primeros años se basarán sobre los ingresos catastrales del antiguo barrio en 1943. Después de estos veinticinco años, los arbitrios se calcularán sobre los ingresos catastrales de los nuevos edificios. Como compensación de estas ventajas, la sociedad inmobiliaria se compromete a mantener los alquileres a niveles moderados y a reservar las viviendas para las familias de ingresos limitados. El beneficio bruto de la sociedad no podrá sobrepasar el 6 por 100.

El alquiler mínimo de una vivienda con un dormitorio, con cuarto de estar, rincón-comedor, una cocina, un cuarto de baño y una habitación, será de 46 dólares por mes. El alquiler máximo de una vivienda de tres dormitorios será de 77 dólares. El gas y la electricidad están siempre incluidos en el precio del alquiler. Después de haber recibido 100.000 peticiones de personas que deseaban tener una vivienda en esta ciudadela, se cerró la lista de inscripciones. La elección de los felices inquilinos se hace de acuerdo con el examen de los méritos de cada caso.

Los planos de STUYVESANT TOWN son la obra de una Comisión presidida por el señor Gilmore D. Clarke, y el arquitecto jefe es el señor Irwin Clavan.

PETER COOPER VILLAGE

Continuo a STUYVESANT TOWN, este grupo de viviendas ocupa seis "bloques" comprendidos entre las calles 20 y 23, Primera Avenida y el Paseo de Franklin D. Roosevelt

Los 21 inmuebles de quince plantas, que cubren la cuarta parte de la superficie del terreno, tendrán 2.495 viviendas. Estas viviendas, de uno o dos dormitorios, comprenderán un gran cuarto de estar de 36 metros cuadrados, una cocina y un cuarto de baño. Las viviendas de dos dormitorios tendrán dos cuartos de baño.

Contrariamente a los grupos STUYVESANT y RIVERTON, las viviendas de PETER COOPER VILLAGE no están destinadas a inquilinos de pequeños ingresos. En efecto, 600 viviendas de este vasto plan se reservan a los empleados de las Naciones Unidas. La ciudadela de las Naciones Unidas, que se va a levantar entre las calles 42 y 48, no estará sino a un cuarto de hora de paseo de PETER COOPER VILLAGE. Los antiguos

combatientes tendrán la prioridad para las 1.895 viviendas restantes.

El alquiler de las viviendas de un dormitorio estará comprendido entre 85 y 105 dólares por mes; será de 110 a 130 dólares para las viviendas con dos dormitorios. Los servicios de gas y electricidad están comprendidos en el alquiler.

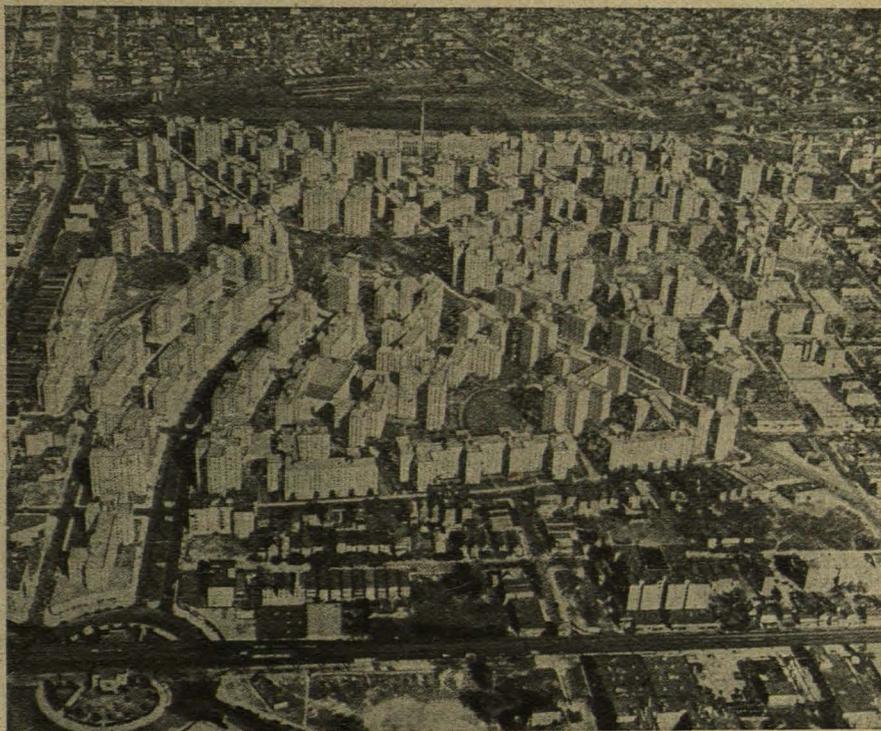
Como los otros grupos de inmuebles de viviendas de la METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY, actualmente en construcción, PETER COOPER VILLAGE es completamente de estructuras metálicas. Se calcula que las viviendas estarán terminadas y dispuestas para habitar en el otoño próximo.

RIVERTON

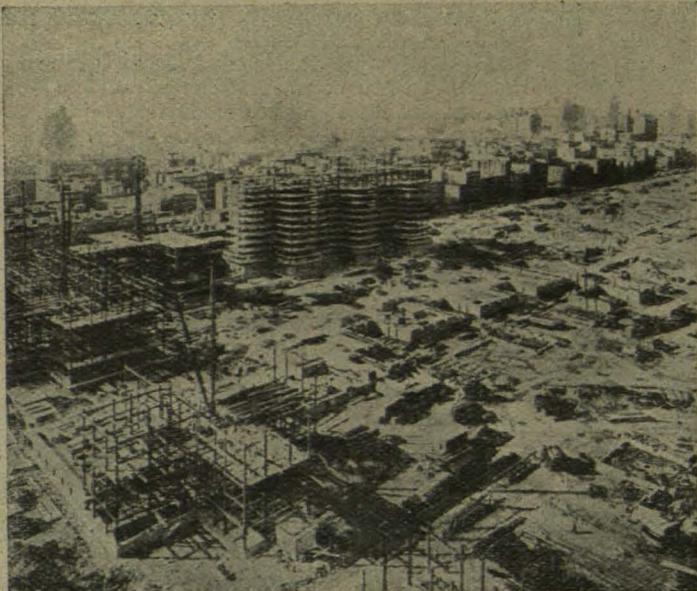
A orillas de Harlem River se levanta otro grupo de inmuebles de viviendas construidos por la METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY. Son seis "bloques" que se extienden desde las calles 135 a la 138, entre la Quinta Avenida y el Harlem River. Las pequeñas y mugrientas viviendas que ocupaban este solar han dejado paso a una ciudadela de siete inmuebles, de trece plantas, separados por jardines y parques para juegos. La relación entre superficie edificada y superficie total del terreno es de 25 por 100.

Las 1.232 viviendas, atendidas por ascensores automáticos, se alquilarán entre 44 dólares por mes, para viviendas de un dormitorio, y 66 dólares, para las viviendas de dos dormitorios. El gas y la electricidad están comprendidos en los precios de los alquileres. Situadas en el barrio negro de la ciudad, estas viviendas serán normalmente ocupadas por familias "de color" de ingresos humildes.

Igualmente se ha hecho un convenio parecido al que es base de la realización de STUYVESANT TOWN, entre la METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY y la Municipalidad de Nueva York, formando una filial la RIVERTON DEVELOPMENT CORPORATION, para la construcción y administración de esta ciudadela. Las ventajas acordadas por el Ayuntamiento, particularmente la de una reducción del 25 por 100 de los arbitrios inmobiliarios y la ayuda para la expropiación de los inmuebles, se compensan con la obligación de mantener los alquileres en los límites de las escalas fijadas y en no sobrepasar un beneficio bruto del 6 por 100 para la sociedad inmobiliaria.



Vista general aérea de la ciudadela de Parkchester, que fué terminada en 1940, y realizada como inversión de capital inmobiliario por la Compañía Metropolitan Life Insurance. Esta ciudadela de 58 edificios encierra 12.272 viviendas, las que permiten alojar a unas 35.000 personas



Vista parcial de las obras de Stuyvesant Town, que muestra las estructuras metálicas de los inmuebles que se están armando



Obras de "Peter Cooper Village". En primer plano se ve cómo se levanta la estructura metálica de uno de los edificios de "Stuyvesant Town"

INMUEBLES PARA OFICINAS

La penuria de locales para oficinas en Nueva York no es menor que la de las viviendas. La prohibición de construir edificios que no sean directamente destinados a la defensa nacional es la causa de que ningún inmueble para oficinas se haya construido desde el año 1941. Todo trabajo de transformación estaba sometido a la previa autorización, que no se podía conseguir sino difícilmente.

La construcción de los dos primeros "rasca-cielos" de después de la guerra en Nueva York se están ahora terminando. Son el ESSO BUILDING, nueva adición al importante grupo del Centro Rockefeller, y el inmueble número 445 de Park Avenue, entre las calles 56 y 57.

ESSO BUILDING

Este inmueble, en forma de T, se levanta entre las calles 51 y 52 en la venedad de la Plaza Rockefeller. Es el quinceavo inmueble del Centro Rockefeller.

Cubre una superficie de 3.500 metros cuadrados. Sus 32.500 metros cuadrados de superficie de renta están reservados para un solo inquilino, la STANDARD OIL COMPANY OF NEW JERSEY. Todo el inmueble tendrá aire acondicionado.

La arquitectura del ESSO BUILDING es idéntica a la de los otros edificios del Centro Rockefeller. La torre central, de 27,50 x 39,80 metros, se eleva hasta una altura de 130 metros.

El programa de construcción prevé su entrega para el otoño 1947.

Los arquitectos son los señores Carson y Lundin, con el señor Wallace K. Harrison como arquitecto consejero. Los constructores son John W. Harris Associates, Incorporated, y los ingenieros para las instalaciones mecánicas y eléctricas, los señores Pollak y Grieve, con la empresa Lockwood Greene Engineers, Incorporated, como ingenieros consejeros.

El costo de construcción de este "rasca-cielo" se evalúa en seis millones de dólares.

INMUEBLE 445 DE PARK AVENUE

El inmueble 445 de Park Avenue, entre las calles 56 y 57, se construye por la empresa TISHMAN REALTY AND CONSTRUCTION COMPANY. Tiene veintiuna plantas, con 32.000 metros cuadra-

Torre central del Esso Building, cuya estructura metálica está virtualmente acabada (vista tomada el 4 de marzo de 1947)

dos de superficie total, comprendido en ellos almacenes en la fachada de Park Avenue y sótano. La superficie neta de renta, para la parte encima de la planta baja, es de 22.600 metros cuadrados.

Los planos, obra de los arquitectos Eli Jacques Kahn y Roberto Allan Jacobs, se caracterizan por la supresión de toda columna pesada en la fachada, asegurando de esta manera el máximo de luz natural a las oficinas y el máximo de facilidades para la distribución interior de los locales.

El edificio se equipará con instalación de acondicionamiento de aire.

L. R.

