

COHABITAR

Entre vivienda y ciudad

PFC

PROYECTO FINAL DE CARRERA

PROYECTO FINAL DE CARRERA

Autoras

Soledad Acosta

Cataina Cecchi

Cátedra

Arq. Alejandro Beltramone

Tutor

Arq. Sebastian Bechis

Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño

Universidad Nacional de Rosario

Rosario, Agosto 2020



ÍNDICE

Prólogo	7
01.INTRODUCCIÓN	
Ejercicio académico	12
02. INVESTIGACIÓN	
La vivienda y la ciudad	17
Habitar el presente	18
Nuevas estructuras familiares	19
¿Que ciudad queremos consturir?	20
03. EJERCICIO	
Tema- Programa- Sitio	25
Grandes Proyectos Urbanos en la ciudad de Rosario	27
Proceso evolutivo	28
04. PROPUESTA	
Escala Urbana	33
Escala Arquitectónica	57
Escala Humana	143
05. OBRA	
Etapabilidad	174
Materialidad	176
Estructura	178
Instalaciones	180
Aspectos higrotérmicos	186
06. CIERRE	
Reflexión Final	197
Agradecimientos	199
Bibliografía	201

PRÓLOGO

Este libro es el resultado del trabajo realizado a partir del año 2018 hasta el día de la fecha, en el marco de la asignatura Proyecto Final de Carrera (PFC), en la cátedra de Proyecto Arquitectónico a cargo del Arq. Alejandro Beltramone, en la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario.

Tanto esta publicación como su defensa, constituyen el cierre del periodo de formación de grado e implica una síntesis que pone en valor todos los conceptos y contenidos adquiridos a lo largo de la carrera, expresándose en el proyecto y los argumentos con los que justificamos las decisiones proyectuales.

01.

INTRODUCCIÓN

“Proyectar no es ningún proceso lineal que partiendo de la historia de la arquitectura, conduzca, por así decirlo, a un nuevo edificio de un modo lógico y directo. En mis búsquedas de la arquitectura vuelvo a vivir, una y otra vez, esos momentos vacíos de opresión. Nada de lo que conozco parece casar con lo que quiero y sobre lo que no se aun como debe ser. En tales situaciones, intento desprenderme de mi conocimiento arquitectónico académico, que repentinamente, me deja paralizado. Este procedimiento ayuda. Mi respiración se hace más libre, aspiro el bien conocido aire de los inventores y pioneros, y proyectar es ahora, de nuevo, inventar”

Peter Zumthor. Pensar la Arquitectura.

EJERCICIO ACADÉMICO

Este proyecto inició en el 2018, en la cátedra del Arq. Miguel Garaffa actualmente cátedra del Arq. Alejandro Beltramone. Durante este año, PFC desarrolló temáticas dentro del marco de las Políticas Públicas vigentes, abarcando temas como: Hábitat, Educación, Salud e Infraestructura o equipamiento públicos. En base a estas temáticas planteadas por la cátedra, los alumnos elegimos tema a desarrollar y lugar a intervenir.

En nuestro proyecto optamos por abordar la temática de Hábitat, entendiéndola como una interrelación entre **VIVIENDA – ESPACIO PÚBLICO – EQUIPAMIENTOS**, estableciendo como lugar de actuación la ciudad de Rosario y dentro de ésta el enclave donde se ubica el frigorífico Sugarosa, en Barrio Alberdi.

En el trabajo se hace foco en tres escalas que se desarrollan de manera gráfica y escrita a lo largo del libro, de manera simultánea no de forma lineal.

1. La escala urbana, un nuevo tejido permeable buscando repensar las formas de apropiación del suelo, la definición del límite público-privado y las estrategias para potenciar el espacio público.

2. La escala arquitectónica, la relación de prototipos- espacio social, teniendo en cuenta la flexibilidad y adaptabilidad de las unidades.

3. La escala humana, buscando nuevas formas de apropiación del usuario con la vivienda propia y entendiendo los cambios que hay en las formas de vivir actualmente.

Por otra parte, tomamos la decisión de enmarcar nuestra tesis en la política pública del Plan **PRO.CRE.AR**.

La política de la vivienda surge con la finalidad de responder a la problemática y de asegurar a los habitantes el derecho social a la vivienda, el mejoramiento de las condiciones de vida urbana y la inclusión social. Los programas pueden incluirse tanto en áreas periféricas como en áreas consolidadas, puede tratarse de conjuntos a gran escala, pequeña escala o simplemente unidades de vivienda.

Nuestro objetivo en este PFC es: repensar la densidad, la vida urbana y el uso mixto como atributos positivos y valorables para alcanzar un desarrollo urbano sostenible y así definir un proyecto urbano en el que **cohabiten vivienda y ciudad**.



PROYECTO ARQUITECTÓNICO

- ÉTICA URBANA
- ÉTICA ARQUITECTÓNICA
- ÉTICA HUMANA



PROCESO PROYECTUAL



- APROXIMACIÓN URBANA
- INTERVENCIÓN URBANA
- HIPÓTESIS
- CONCEPTO OPERATIVO
- CALOR DE ESTUDIO
- PROPUESTA
- DESARROLLO
- CONCLUSIÓN.

02. INVESTIGACIÓN

“La casa y la ciudad son vistas, por los maestros modernos, como dos realidades inseparables que establecen entre si vínculos de necesidad y complementariedad. De ahí el enorme potencial transformador de esas propuestas; pensar en la casa comporta pensar en la ciudad y atacar el problema del habitar humano equivale sentar las bases de una refundación de la estructura urbana”

Carlos Martí

LA VIVIENDA Y LA CIUDAD

La ciudad en sí misma no está compuesta solo por residencias, edificios públicos y calles, sino que es una combinación entre vida y construcción. Es el soporte espacial de la vida colectiva de una sociedad, está conformada por el pluralismo de la vida de quienes la habitan, su heterogeneidad, sus demandas y necesidades. Es una realidad compleja, una construcción en el tiempo, que se alza sobre un espacio social fruto de un proceso acumulativo a lo largo de la historia, por lo tanto, necesita ser estudiada a partir de los valores que representan a la sociedad. Éstos se encuentran en la historia, en el contexto cultural y en la estructura social.

La vivienda y la ciudad, son dos realidades inseparables que establecen entre sí vínculos de necesidad y complementariedad. Por esta razón, pensar en la vivienda conlleva a pensar en la ciudad y buscar respuestas al problema del habitar humano, **entendiendo a la ciudad como la sumatoria del trabajo colectivo y a la vivienda como su principal célula constitutiva.**

Mientras los hábitos cambian, las familias se modifican y las costumbres y estilos de vida evolucionan, la arquitectura de la vivienda intenta acompañar las transformaciones y nuevas instancias de vida, como puede y de a intervalos. Son estos cambios, en la forma de vida de los usuarios, los que introducen nuevas formas de habitar.

“¿Qué es una vivienda?: Casa es el termino genérico que recibe cualquier edificio destinado a la habitación humana. Entendemos por vivienda la casa o parte de la casa que se puede habitar, es decir, el lugar para vivir”

Jordi Oliveras. Introduccion a la Arquitectura.

Es necesario pensar la forma de la vivienda contemporánea no solo desde la noción de alojamiento, sino como un espacio para cualificar el habitar colectivo, considerando que la vivienda individual es una solución cada vez más restringida en los centros urbanos, dado el incremento del valor del suelo y el interés que sugiere vivir en comunidad.

Aparece entonces un nuevo desafío para el arquitecto contemporáneo: definir espacios adaptables para las nuevas sociedades cambiantes. Dichos espacios deben cumplir las demandas que provienen de sus ocupantes y los cambios de sus vidas.

La vivienda es el escenario donde el hombre se encuentra con sus necesidades, no es una unidad funcional y estanca dentro de un sistema colectivo, sino un espacio para la experiencia de nuestra singularidad. Es preciso idear espacios habitables que incorporen nuevos ámbitos de intimidad para el individuo, así como maneras de agrupación más flexibles.

Asumir la construcción de conjuntos residenciales como “instrumentos del desarrollo urbano” lleva a orientar las soluciones tanto a la obtención de resultados de transformación positiva del contexto urbano en el que se inserta (sectorial y ciudadano), como al avance de la caracterización tipológica de las unidades de vivienda y de la conformación del habitar en ciudad.

HABITAR EL PRESENTE

Habitar: *del latín habitarse que significa “ocupar un lugar”, “vivir en él”.*

En la actualidad, el concepto de habitar se ha tornado amplio, no tiene límites, no existe una receta que diga que se habita mejor de una forma que de otra.

Habitar es habituarse y crear hábitos. Habitar es vivir y vivir es convivir con la gente y el entorno y sus constantes modificaciones. En la vivienda es donde se da la convivencia más pura, donde manifestamos nuestras necesidades y exigencias.

“No solo habitamos – esto casi seria inactividad – tenemos una profesión, hacemos negocios, viajamos y estando de camino habitamos, ahora aquí, ahora allí. Contruir (bauen) significa originariamente habitar. Allí donde la palabra construir habla todavía de un modo originario dice al mismo tiempo hasta donde llega la esencia del habitar. [...] Los espacios se abren por el hecho de que se los deja entrar en el habitar de los hombres. La relación del hombre con los lugares y, a través de los lugares, con los espacios descansa en el habitar.”

Martin Heidegger . Construir, habitar, pensar.

El habitar colectivo propone un cambio de paradigma de lo doméstico. Es una actitud realista y sustentable en la ciudad contemporánea que exige ser más compacta y densa para desplegar de forma más eficiente sus infraestructuras y servicios.

El rol de los arquitectos en este nuevo modo de habitar en el presente es intentar diseñar edificios y proyectos urbanos que estimulen el crecimiento sostenido, fruto de la articulación de políticas urbanas que favorezcan los distintos niveles de desarrollo, como un desafío para generar una ciudad más moderna y contemporánea. El cohabitar de la vivienda y la ciudad, permitirá encontrar la forma de la vivienda contemporánea.

NUEVAS ESTRUCTURAS FAMILIARES

A la hora de estudiar el déficit de viviendas, preferimos no pensarlo como un número estipulado sino pensar en las distintas familias y como se pueden adaptar para cada una de ellas.

Pensar en términos de familia nos obliga a pensar en todos los tipos de familias que hoy en día existen y conviven en un mismo espacio. Durante el movimiento moderno solían proyectarse conjuntos habitacionales destinados a la “familia tipo”. Sin embargo, en pleno siglo XXI ¿podemos seguir hablando de familias tipo?

Cuando hablamos de familias hablamos de una de las acepciones del término que implica a “personas relacionadas que viven bajo el mismo techo”. Hoy en día la idea de familia tipo está completamente obsoleta. A la hora de pensar en las distintas relaciones de convivencia que existen encontramos todo tipo de variables desde gente que convive sin ningún tipo de relación de parentesco entre sí, a familias ensambladas.

Socialmente hablando, las familias constituyen el eje dinámico de la sociedad, lo que implica que están en constante transformación y dependen en gran parte de las variaciones culturales de cada contexto. Por ende, a la hora de diseñar un conjunto de viviendas, se pretende pensar realmente en todas las relaciones posibles entre los futuros habitantes, para proyectar espacios más acordes a las necesidades sociales.

“Pensar en viviendas fijas y cerradas ya no tiene mucho sentido, porque la vida cambia todo el tiempo y uno de los principales desafíos del trabajo arquitectónico consiste en adaptar los espacios para nuevos usos”

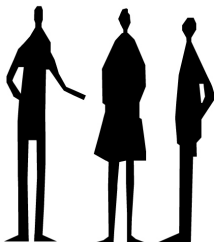
Max Zolkwer.



SOLTERO/A



SOLTERO/A CON HIJO



SIN RELACION DE PARENTESCO



PAREJA



PAREJA CON HIJOS



FAMILIAS ENSAMBLADAS

¿ QUÉ CIUDAD QUEREMOS CONSTRUIR?

“Históricamente, siempre hemos construido ciudades basadas en el espacio, pensando como la ciudad habitaría ese espacio. Actualmente, existen dos ideologías que han influenciado negativamente la planificación urbana: el modernismo, cuando el interés de las ciudades se centra en crear edificios individuales de arquitectos-artistas estrellas en vez de crear espacios para la gente; y la invasión de automóviles, cuando se crean espacios urbanos para coches y no para ciudadanos. Ambos aspectos han arruinado completamente el sentido de la escala humana y habitabilidad de nuestras ciudades”
Gehl.

La ciudad no solo es un lugar. La raíz etimológica de la palabra latina se refiere al conjunto de ciudadanos. En este sentido, creemos que las ciudades se deberían concebir única y exclusivamente como una interacción entre forma y vida, solo funcionan si se genera interacción. No se trata de colocar edificios y calles, sino de provocar la interacción que se genera entre la vida de sus ciudadanos y los espacios existentes entre edificios.

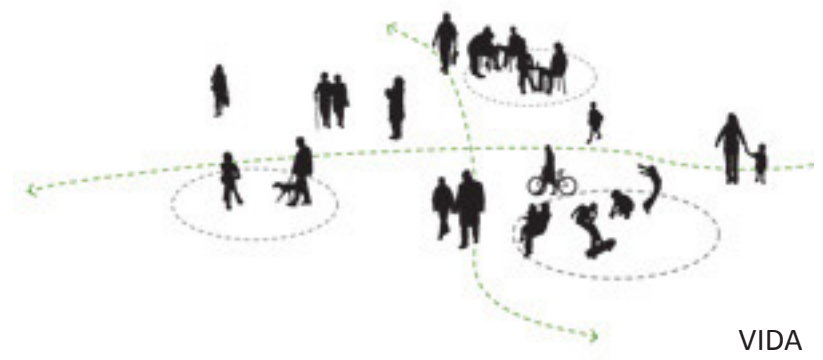
En las antiguas metrópolis todo estaba hecho de acuerdo a la medida del hombre, pero después de la introducción del modernismo y del automóvil la escala fue derrumbada.

Nos interesa pensar en la ciudad multifuncional, donde la calle, el barrio y la comunidad son vitales en la cultura urbana. La mezcla de usos, la densidad equilibrada, la protección del patrimonio arquitectónico y urbano, la prioridad de los peatones, las identidades barriales o el cuidadoso diseño del espacio público son elementos indispensables para la vitalidad.

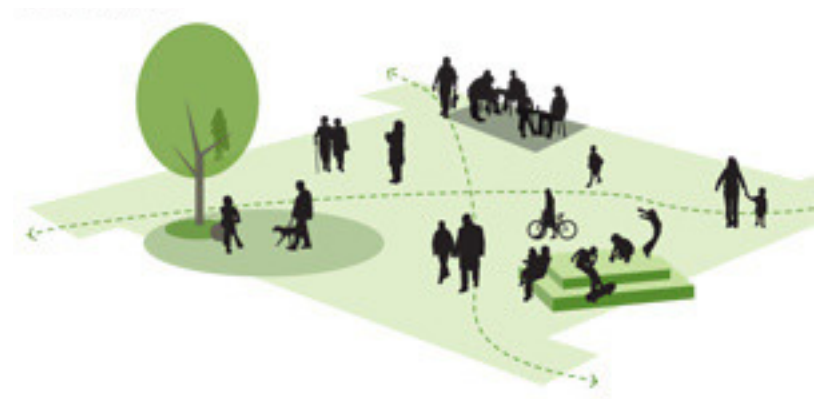
Entender a la ciudad como un todo de interrelaciones entre sus habitantes y los espacios físicos e intangibles que conforman, en donde una mezcla de usos y formas constituyen una riqueza importante.

“Las ciudades tienen la capacidad de proveer algo para cada uno de sus habitantes solo porque y solo cuando son creadas para todos”

Jane Jacobs.



VIDA



ESPACIO URBANO



EDIFICIOS

03.

EJERCICIO

“Hacer ciudad hoy, es ante todo, hacer ciudad sobre ciudad, hacer centros, crear nuevas centralidades y ejes articuladores que den continuidad física y simbólica, establecer nuevos compromisos entre el tejido histórico y el nuevo, favorecer la mixtura social y funcional en todas las áreas”.

Jordi Borja – Zaida Muxi. El espacio público, la ciudad y la ciudadanía.

TEMA - PROGRAMA - SITIO

TEMA: decidimos abordar el tema VIVIENDA porque lo consideramos de primera necesidad. Es fundamental entender que la vivienda colectiva constituye una oportunidad para replantear la idea de habitar el presente, pudiendo ofrecerles a los habitantes espacios comunes que faciliten la interacción entre diversos individuos sin prescindir, a su vez, de zonas de privacidad o uso exclusivo, de esta manera se potencia el cohabitar.

PROGRAMA: si bien la vivienda es un elemento fundamental en la composición de la ciudad, necesita una infraestructura que asegure la localidad de su hábitat. La provisión de servicios urbanos, la accesibilidad, los equipamientos recreativos, la sustentabilidad y el refuerzo de las interacciones sociales dentro de la colectividad son parte del hacer ciudad.

PRO.CRE.AR tiene como objetivo reducir el déficit habitacional en todo el país mediante la entrega de créditos hipotecarios enmarcados en distintas líneas para obtener una vivienda propia: “Solución casa propia”, permite la compra de viviendas; “Solución construcción”, para construir sobre terreno propio; “Lotes con servicio”, permite obtener un terreno con conexión a redes de agua potable, gas y cloacas; como así también para comprar casas a estrenar en complejos, construidas a través de “Desarrollos Urbanísticos”.

Dentro de esta última línea comprende la construcción de numerosas viviendas en emprendimientos urbanísticos. Para qué esto sea posible, el Estado Nacional, las Provincias y los Municipios se comprometieron a ceder tierras públicas donde luego se construirán dichos desarrollos.

El programa de créditos PRO.CRE.AR, mediante la construcción de desarrollos urbanísticos de densidad media en todo el país, ha incentivado a los arquitectos a replantarse la temática de la vivienda a gran escala. En la construcción de estos desarrollos se prioriza la localización y su integración en la trama urbana de la ciudad, así como también sus materiales y terminaciones. Los proyectos destinados a clase media, han puesto énfasis en diferenciarse netamente de la imagen habitual y monótona de los barrios FONAVI.

SITIO: esta elección se debió por tratarse de un sector incompleto del tejido urbano en la zona norte de la ciudad de Rosario, con gran cantidad de tierras aptas para urbanizaciones y con usos que no eran los adecuados para el barrio donde se encuentra.

El sector tiene una ubicación privilegiada para destinos residenciales y comerciales ya que se encuentra sobre una de las arterias más importantes de la ciudad, el Boulevard Rondeau, cuenta con transporte público y accesos cómodos y jerarquizados que lo vinculan con el centro y la circunvalación.

El barrio donde se ubica el predio está fuertemente consolidado, con un entorno de casas bajas con una fuerte impronta barrial y escasos espacios verdes.

LOS GRANDES PROYECTOS URBANOS EN LA CIUDAD DE ROSARIO

La ciudad descentralizada ha sido uno de los hechos más contundentes del siglo XX, y con ella surgieron procesos de suburbanización que promueven ciudades más dispersas y fragmentadas. Esto dio como resultado el abandono de áreas destinadas a otros usos que hoy están obsoletos generando situaciones de conflicto y profundas discontinuidades en la trama urbana.

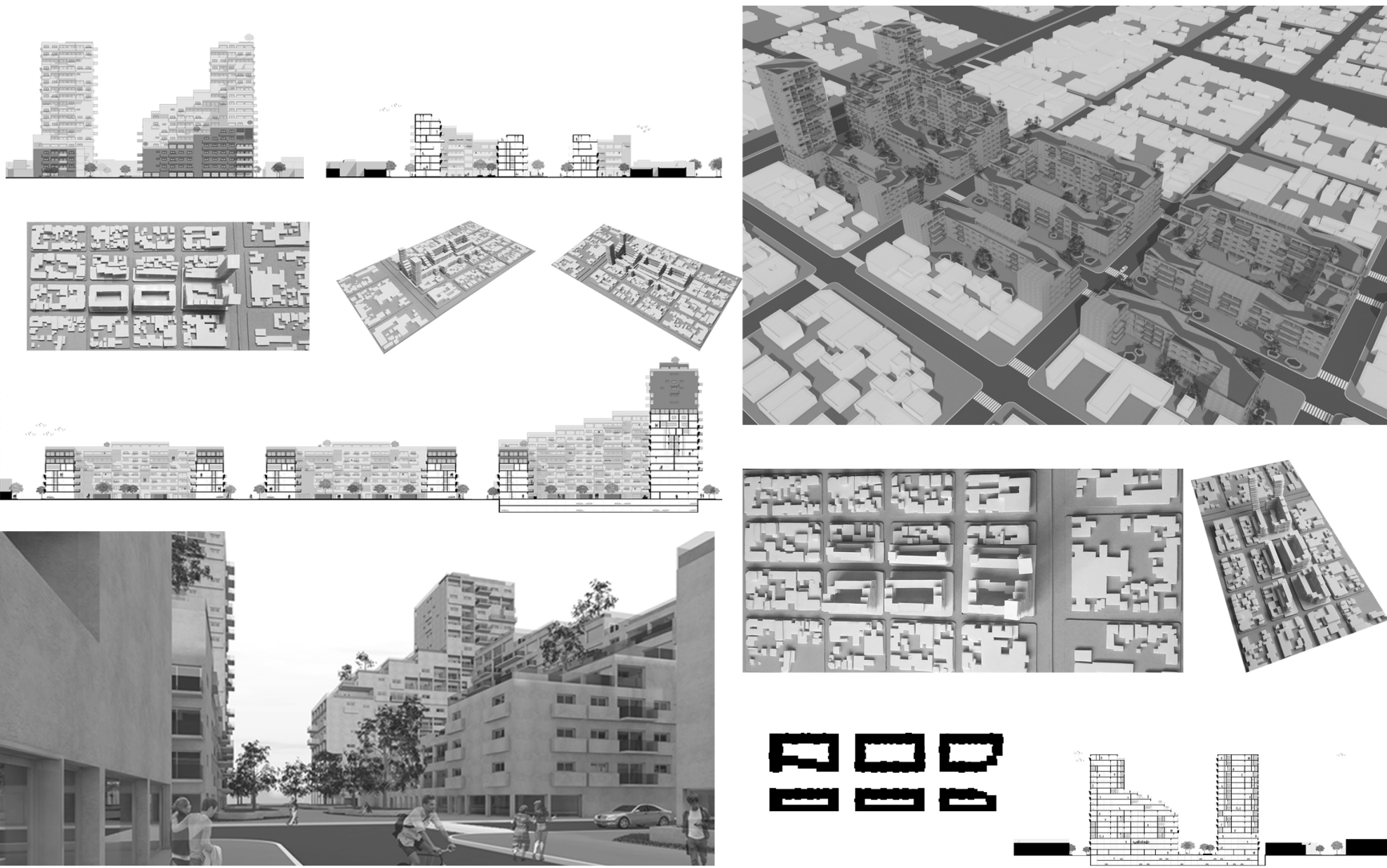
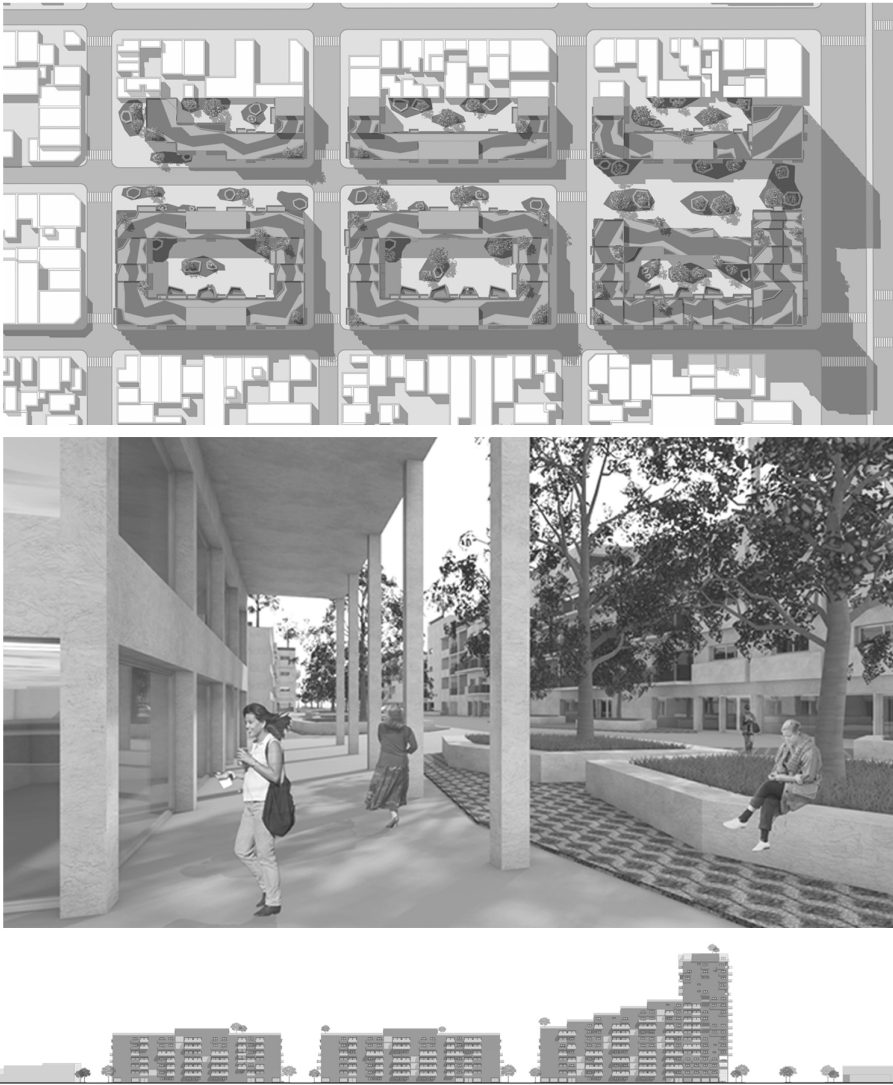
Los grandes proyectos urbanos surgen como resultado de las profundas transformaciones económicas, sociales, políticas y culturales que se registran en los centros urbanos, los cuales cambian a pasos cada vez más acelerados. Son concebidos como operaciones de renovación urbana en gran escala, mediante las cuáles áreas relegadas se configuran como nuevas centralidades. Son aquellos que expresan un nuevo paisaje físico y social de la centralidad urbana, en el contexto de la globalización.

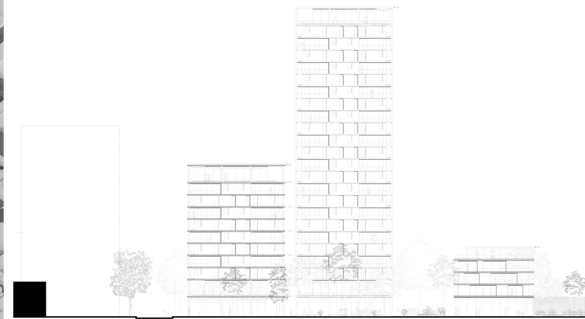
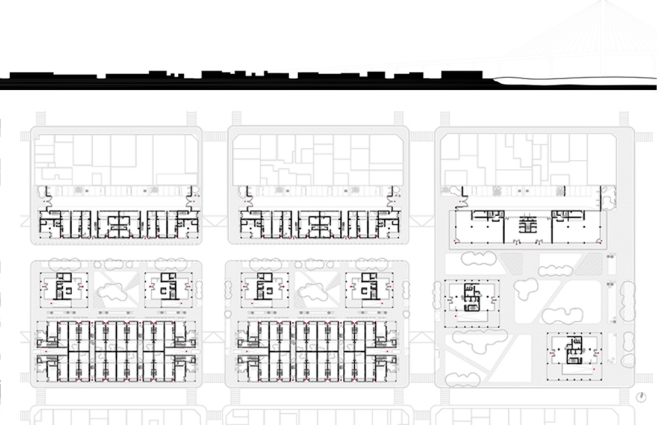
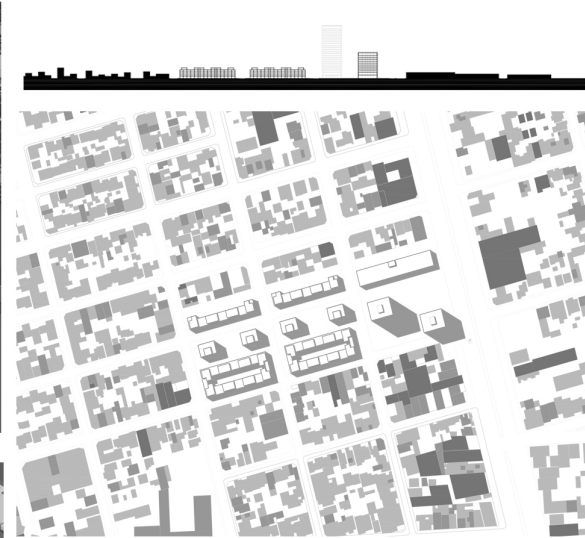
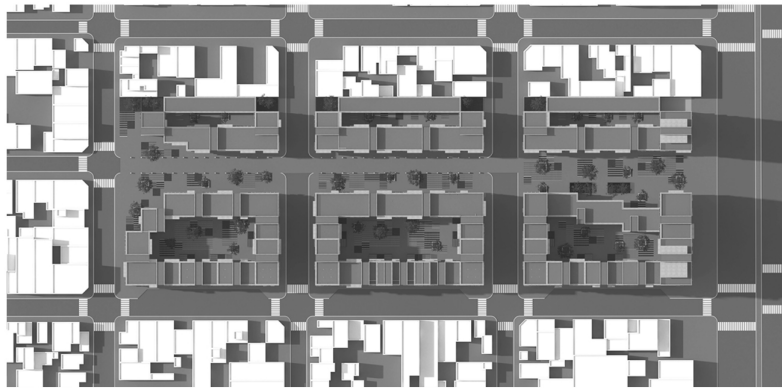
La planificación y gestión de los Grandes Proyectos Urbanos, están enmarcados dentro de la figura del Plan Especial, ya que es este el instrumento necesario para programar la intervención en un sector de la ciudad que se considera con valor urbanístico singular (para una zona de la ciudad o para la ciudad en su totalidad) y cuyo ordenamiento, por tal motivo, merece un proyecto y una regulación urbanística particular. Los proyectos ya no son los que acompañan al plan, sino que pasan a ser proyectos del plan, convocatoria integral y estratégica consensuada.

PLANES ESPECIALES

Nuestro sitio se encuentra calificado como Áreas de Reserva para Plan Especial -ARE-. Esta categoría corresponde a aquellos sectores del territorio municipal caracterizados por su alto grado de deterioro —en términos edilicios y de espacios públicos—, por la obsolescencia de las instalaciones existentes, por la inconveniencia de la persistencia de determinados usos, por la disponibilidad de tierras vacantes y/o por la presencia de tierras del dominio público —nacional, provincial o municipal— y cuya renovación y/o urbanización —total o parcial— se impulsa. Para indicar el carácter y las condiciones de la renovación y/o urbanización de cada una de estas áreas, se realizará el correspondiente **Plan Especial**, que podrá incluir varios **Planes de Detalle** donde se especificarán, entre otras cuestiones, los indicadores urbanísticos propios para ese sector urbano. El Departamento Ejecutivo, a través de la Secretaría de Planeamiento, elaborará el correspondiente Plan Especial del sector urbano calificado como Área de Reserva para Plan Especial —ARE—, que deberá ser remitido para su aprobación al Concejo Municipal.

PROCESO EVOLUTIVO





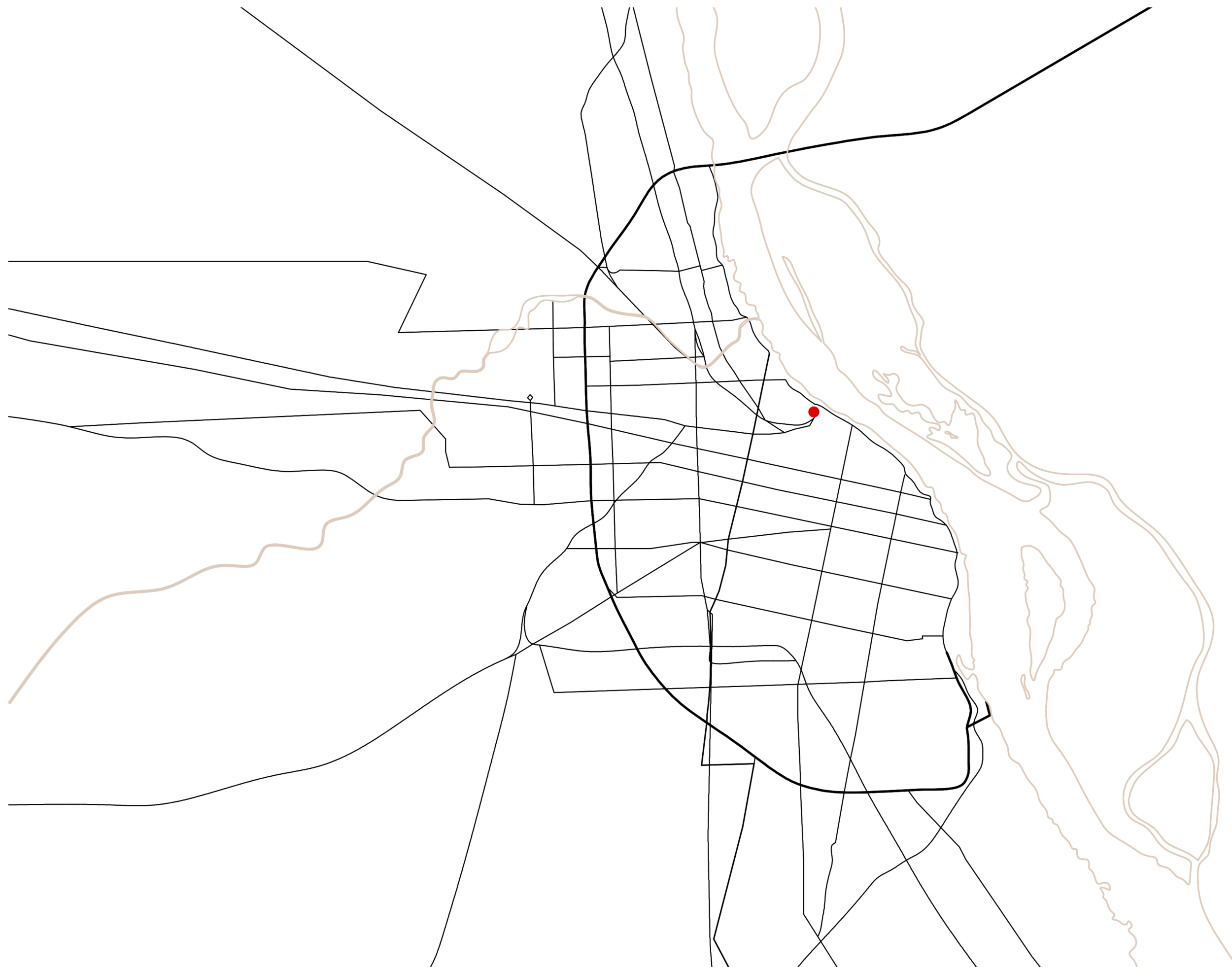
04.

PROPUESTA

ESCALA URBANA

“La periferia que comienza como un crecimiento de la ciudad del siglo XIX, es hoy un conjunto de instalaciones, episodios de vivienda, infraestructuras, espacios vacíos, naturaleza: un conjunto de fragmentos de distinto carácter- A pesar de ello o debido a ello, el termino hoy se resignifica, especialmente en el entorno de las grandes ciudades y pensamos en periferia no como el afuera de la ciudad, sino en un lugar con identidad propia y quizás mejores posibilidades de calidad ambiental”

Sara Fisch. Construir en la periferia: el colonizador o el arqueólogo.



LA CIUDAD

Nuestro proyecto arquitectónico se ubica en la ciudad de Rosario, emplazada en el sur de la provincia de Santa Fe, de la República Argentina. La ciudad se encuentra en una posición geoestratégica en relación al Mercosur, en el extremo sur del continente americano.

Rosario es cabecera del Departamento homónimo y centro del Área Metropolitana Rosario. Se sitúa a 300km de la ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Es la tercera ciudad más poblada de Argentina después de Buenos Aires y Córdoba, y constituye un importante centro cultural, económico, educativo, financiero y de entretenimiento.

La urbe es el centro del Área Metropolitana de Rosario, donde habitan aproximadamente 1,4 millones de personas. Esta área está constituida por la ciudad y 24 localidades más, conformando el Gran Rosario.

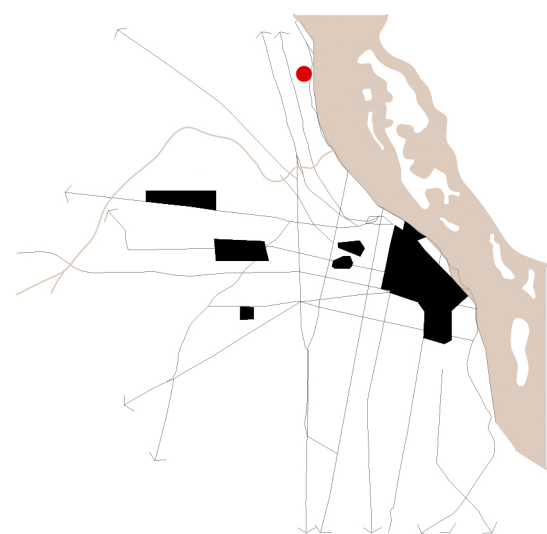
La ciudad limita al Norte con las localidades de Granadero Baigorria e Ibarlucea, al Oeste con las localidades de Funes y Pérez, al Sur con las localidades de Soldini, Piñeiro y Villa Gobernador Gálvez, y al Este con el Río Paraná. Los arroyos Ludueña al Norte y Saladillo al Sur, atraviesan el municipio de Oeste a Este, y en algunas situaciones también actúan como límite.

Rosario y su región se vieron favorecidas por contar con clima y suelos aptos para la agricultura y ganadería, un puerto natural junto al Río Paraná; y grandes extensiones de tierras fiscales para su poblamiento y explotación.

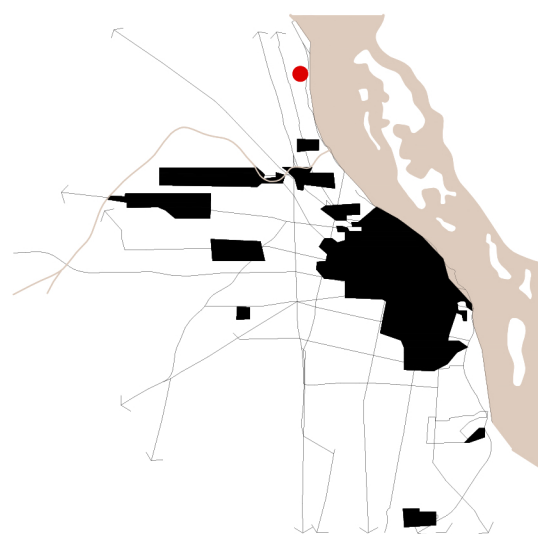
Con el pasar de los años, Rosario se convirtió en una ciudad cosmopolita, de gran permeabilidad cultural y con una sociedad heterogénea. Este flujo urbano provocó la expansión del tejido urbano. La evolución urbanística y edilicia de Rosario, acompañó los sucesivos cambios económicos, sociales, políticos, culturales y tecnológicos. La ciudad se expandió desde el centro hacia el sur, norte y oeste, manteniendo su damero.

La costa frente al Río Paraná es uno de los aspectos urbanos más importantes de la ciudad, ya que Rosario recuperó su ribera en la última década del siglo XX, gracias a la reorganización de los terrenos portuarios y ferroviarios que se encontraban allí. Desde el centro, y hacia el norte del puerto se suceden a lo largo de la costa diversos parques y el Balneario La Florida.

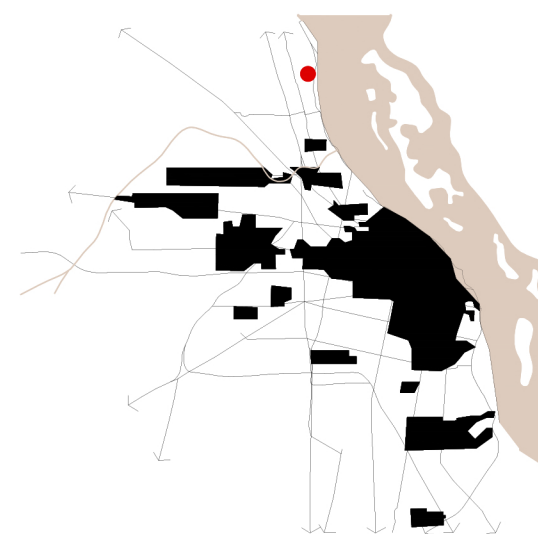




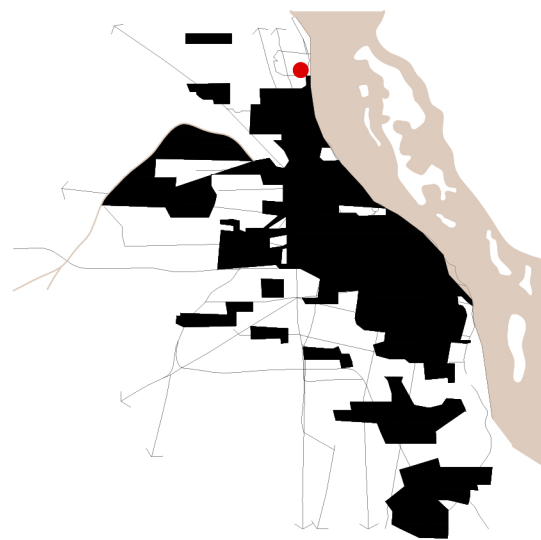
90.000 HABITANTES



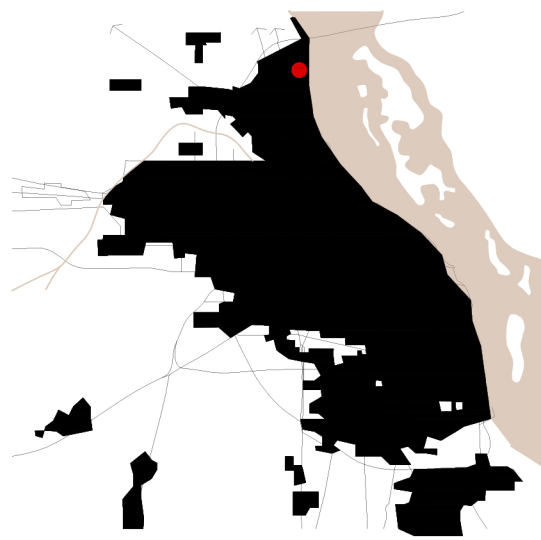
175.000 HABITANTES



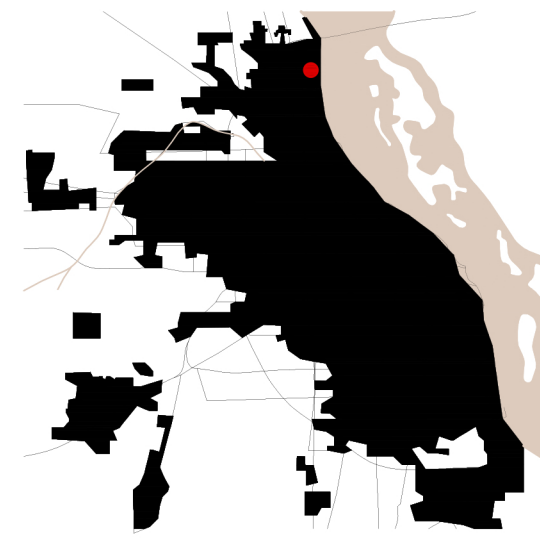
230.000 HABITANTES



430.000 HABITANTES



585.000 HABITANTES



850.400 HABITANTES

EL BARRIO

Alberdi es un barrio tradicional ubicado al norte de la ciudad de Rosario, sobre la costa del Río Paraná. Es un barrio de tipo residencial, conocido por sus balnearios y por ser una de las zonas de la ciudad preferidas para el mini turismo y la recreación.

Este barrio, era un pueblo separado de Rosario, fundado por el empresario José Nicolás Puccio en 1876. A partir de 1918 fue anexado a la ciudad de Rosario como barrio, pero no perdió su identidad. El límite Sur del barrio era el arroyo Ludueña sobre el que se desarrollaba un puente ferroviario del Ferrocarril Central Argentino hasta donde llegaban los tranvías originales. El trazado moderno es en damero, con lotes espaciosos y jardines, le dan a Alberdi una atmósfera singular.

En el sector céntrico tradicional del barrio, el cual se extiende en los alrededores de la plaza Alberdi, se preservan palacios antiguos de comienzos del Siglo XX.

La parte más conocida del sector es la Costanera sobre la Avenida Carrasco, donde se ubican los balnearios La Florida, un sector de playa pública, y la Rambla Cataluña, ambos con playas sobre el Río Paraná.

En el Barrio también existen algunos edificios en altura. En la zona entre el balneario y el centro de Alberdi, predomina una arquitectura residencial con viviendas relativamente grandes. Al oeste este perfil va haciendo lugar a una arquitectura más sencilla, hasta encontrarnos con algunos sectores precarios. El carácter de la zona hacia el norte, es mixto, con algunas empresas y pequeñas fábricas, y casas de familia. En la zona de la ribera del Paraná se encuentran algunos clubes deportivos.

En el Barrio, se encuentran dos plazas importantes: la Plaza Juan Bautista Alberdi y la Plaza Almirante G. Brown. La primera se encuentra sobre la Av. Alberdi y es una de los espacios verdes más característicos de la zona; y la última se encuentra en el inicio de la Av. Puccio, la cual conecta Bv. Rondeau con la costanera rosarina.



EL SITIO

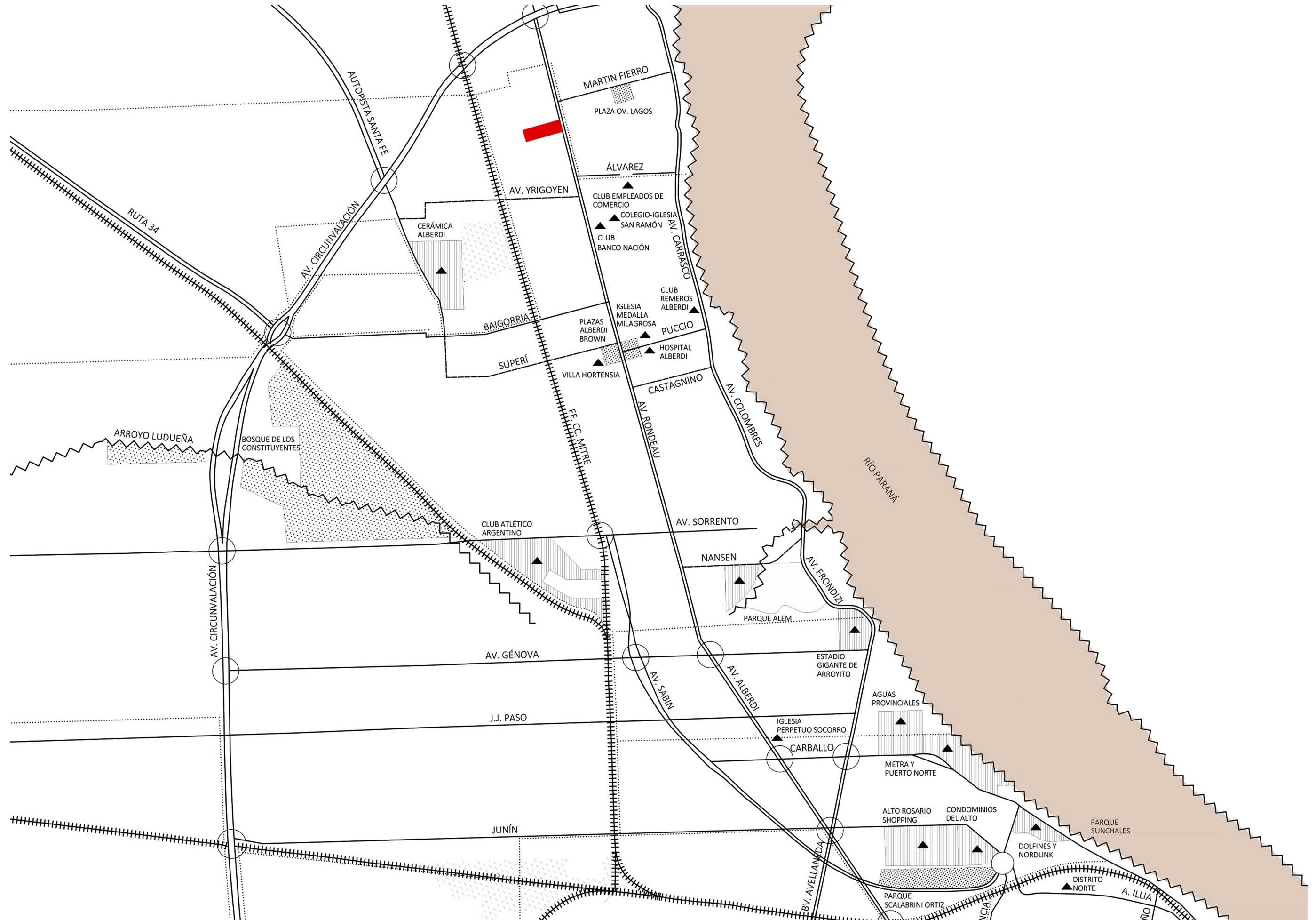
Mediante el estudio del sector se pudieron reconocer diversas ventajas para el desarrollo del proyecto. El sector cuenta con una privilegiada y valiosa ubicación frente a Bv. Rondeau (arteria principal de la zona), así como su proximidad al Río Paraná en un tramo de la costa con alto poder turístico.

Se reconoce la proximidad del sitio a espacios públicos de alto valor simbólico y representativo, una eficaz conexión al microcentro de la ciudad y a Av. Circunvalación. También posee un óptimo nivel de infraestructura y equipamiento urbano, una considerable separación entre la línea de edificación y las líneas de circulación rápidas, lo cual genera junto con la presencia de especies arbóreas añejas una situación barrial dentro de una de las arterias más importantes de la ciudad.

Se trata de un vacío urbano con posibilidad de reconversión, generando a través de un proyecto un punto de encuentro, apropiación e identidad para los habitantes y un punto de referencia dentro de la homogeneidad de construcciones bajas de Bv. Roundeau y el barrio.

Como contra punto, se reconoce la actual obstaculización norte-sur por la morfología del sitio, la cual forma una barrera tanto vehicular como peatonal.

Con toda la información obtenida se buscará potenciar las ventajas y solventar las diferencias existentes por medio de la arquitectura, como fundamento de la propuesta. Se considera su tamaño y posición estratégica dentro de un sector de la ciudad consolidado, ventaja fundamental de esta área a tratar.



ANALISIS DEL SITIO



■ Llenos

TEJIDO : identificación de masas edilicias y el sistema de espacios no edificados que conforman el sector. Se evidencia la presencia de un gran e inusual espacio urbano no construido dentro de un sector de la ciudad muy consolidado. Dicho espacio se encuentra en relación directa con otro vacío como es el caso de Bv. Rondeau: cuatro carriles, dos anchas veredas y cancheros centrales formando el espacio de la calle con 50m de ancho.



■ Circulación Primaria ■ Circulación Secundaria ■ Circulación Barrial

SISTEMA VIAL: arteria de circulación primaria (Bv. Rondeau) se pone en relación directa con el sector, por lo cual este se encuentra conectado de manera vehicular rápidamente con el centro de la ciudad de Rosario y con Av. Circunvalación. No hay calles que vinculen el sector Norte y el Sur del enclave, lo que demuestra la necesidad de abrir nuevas calles para mejorar dicha vinculación. Las restantes calles tienen un carácter barrial y con tránsito bajo lo que genera un ritmo de vida tranquilo.



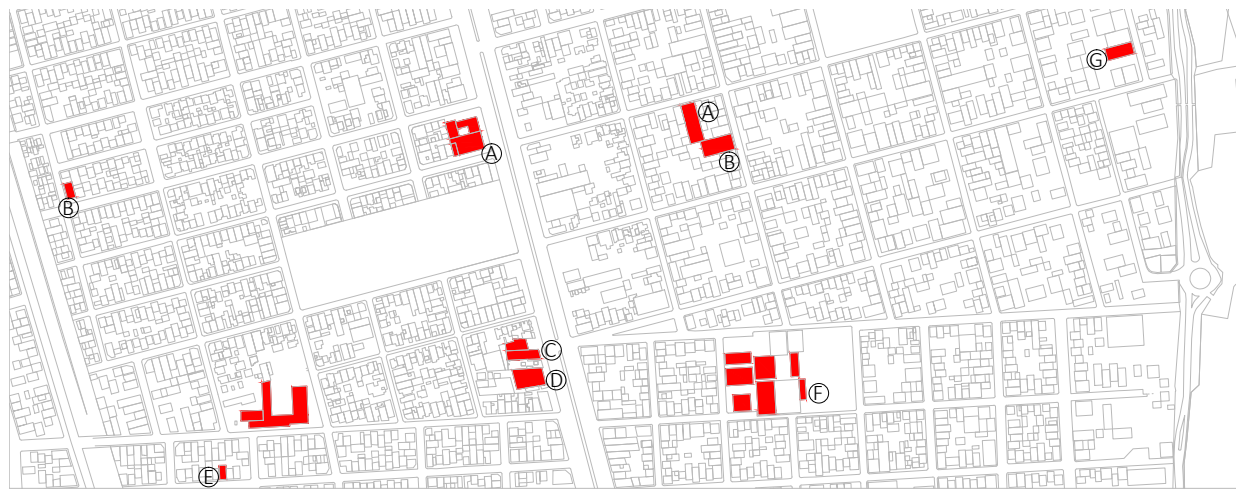
A- Vegetación Bv. Rondeau B- Vegetación vías del ferrocarril C- Plaza Ovidios Lagos D- Zona de Balnearios

ESPACIOS PÚBLICOS ABIERTOS: los espacios de recreación y esparcimiento más cercanos al enclave son la Rambla Cataluña y el Balneario La Florida, los cuales se encuentran sobre la costa del Río Paraná. En cuanto a plazas y paseos, los más cercanos se encuentran a más de 5 cuadras a la redonda. Por este motivo buscamos generar espacios de encuentro entre los vecinos y los ciudadanos que no viven en este sector de la ciudad para aumentar el sentido de pertenencia y de seguridad social.



Residencial Comercial Equipamento

USOS DEL SUELO: el barrio es de carácter residencial en un 95%. Los comercios se ubican principalmente sobre el corredor principal pero también se evidencian comercios de carácter barrial distribuidos sobre el tejido. Notamos que el sector va a requerir la apertura de nuevos comercios, del tipo barrial, para que abastezcan las nuevas viviendas y otros de mayor importancia que sirvan como puntos de atracción para visitantes.



A- Escuela B- Iglesia C- Clinica D- Banco E- Centro barrial F- Club G- Jardín maternal

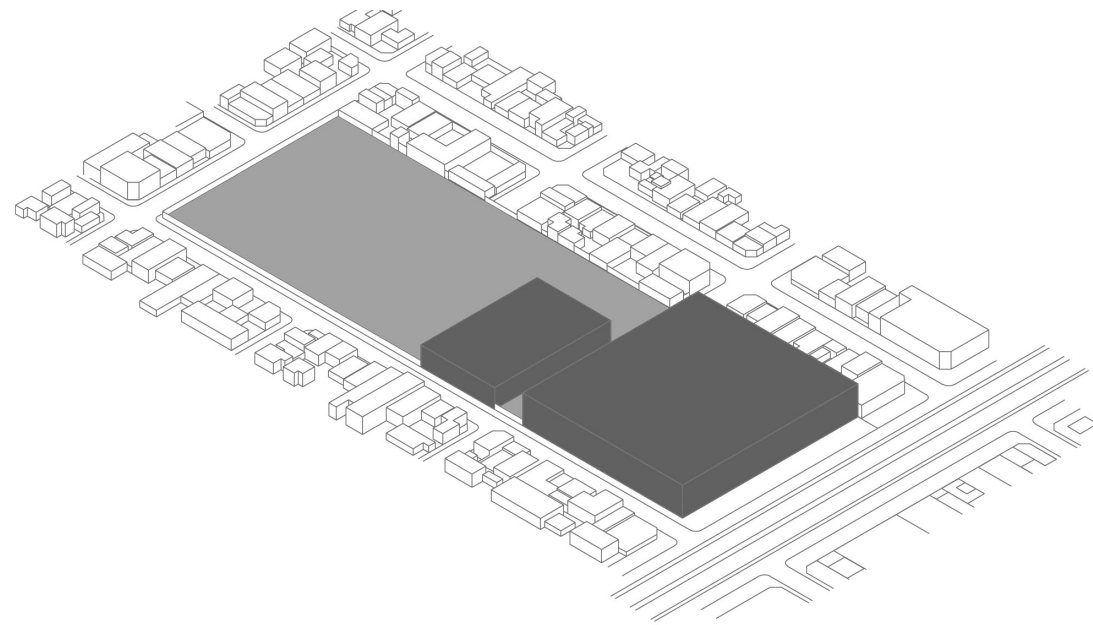
EQUIPAMIENTOS: el sector cuenta con una adecuada cantidad de equipamientos para los habitantes del barrio. Consideramos que lo que falta es zona de oficinas para generar un flujo mayor de gente en distintos horarios del día. Por eso en nuestro proyecto agregaremos un bloque de oficinas y co-working , para lograr un sector de usos mixtos destinado a personas de distintas edades.



Hasta 3 metro De 3 a 6 metros Más de 6 metros

ALTURAS DE LO CONSTRUIDO: Barrio Alberdi es una zona comercial(sobre Bv.Rondeau) y residencial característica de la ciudad de Rosario, por lo que se evidencia una preponderancia de viviendas y comercios de una o dos plantas. Aparecen de manera aislada edificaciones de hasta 9 metros y más de 9 metros que se corresponden con usos de almacenamiento (galpones o depósitos) o deportivos. Nuestro proyecto tiene que entender la fisonomía del entorno y por lo tanto donde más puede crecer de altura es sobre Bv. Rondeau por su gran dimensión del “espacio calle”

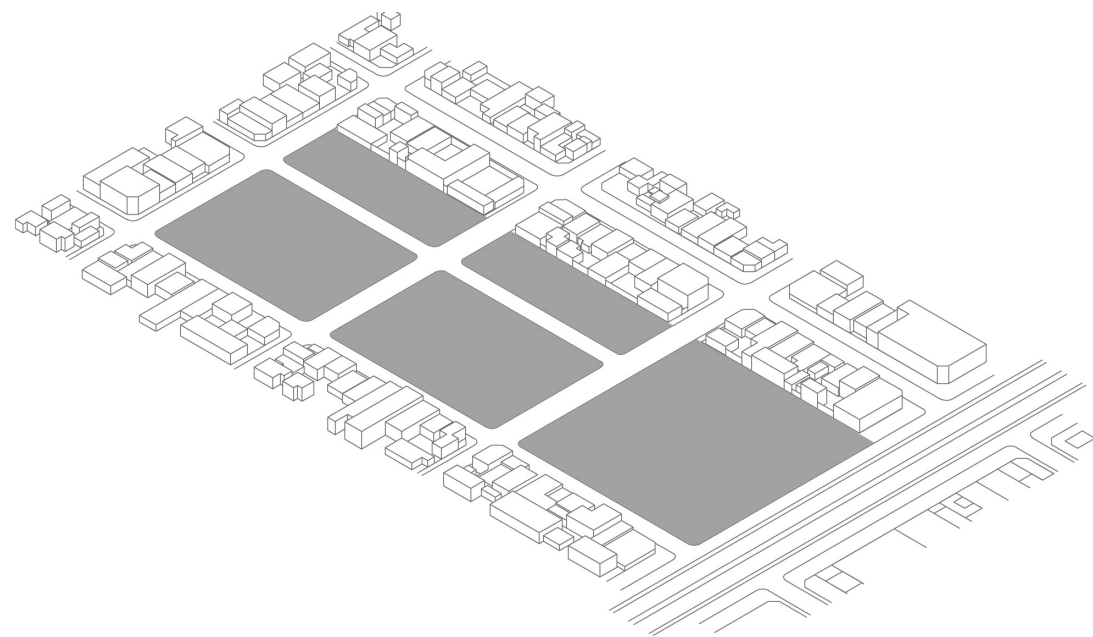
INTERVENCIÓN URBANA



TEJIDO

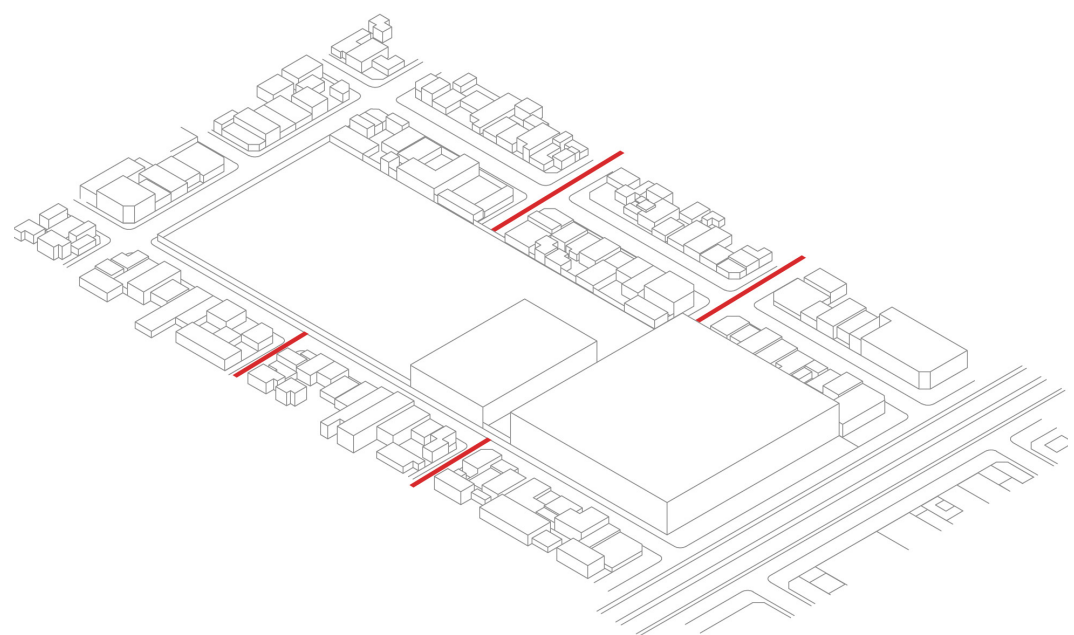
Barrio Alberdi es una zona comercial (sobre Bv Rondeau) y residencial característica de la ciudad de Rosario, por lo que se evidencia una preponderancia de viviendas y comercios de baja altura.

Entendiendo esto vemos la necesidad de generar un cambio para devolverle al sector la característica urbana que necesita, ya que se encuentran lógicas de emplazamiento con usos totalmente inconexas con el entorno.



■ Edificios a demoler

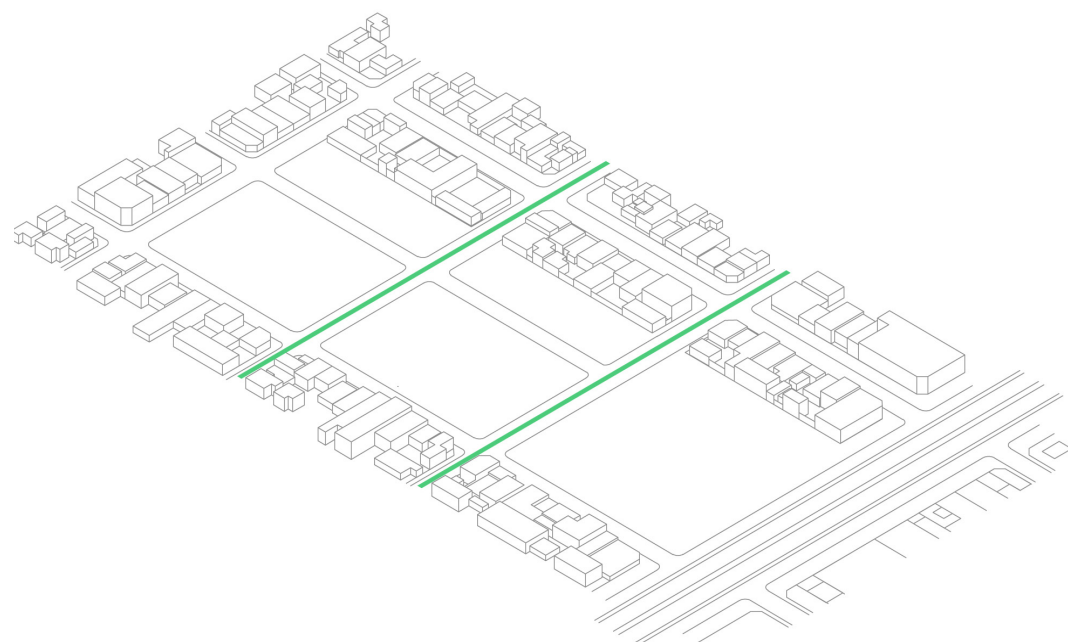
■ Sectores a intervenir



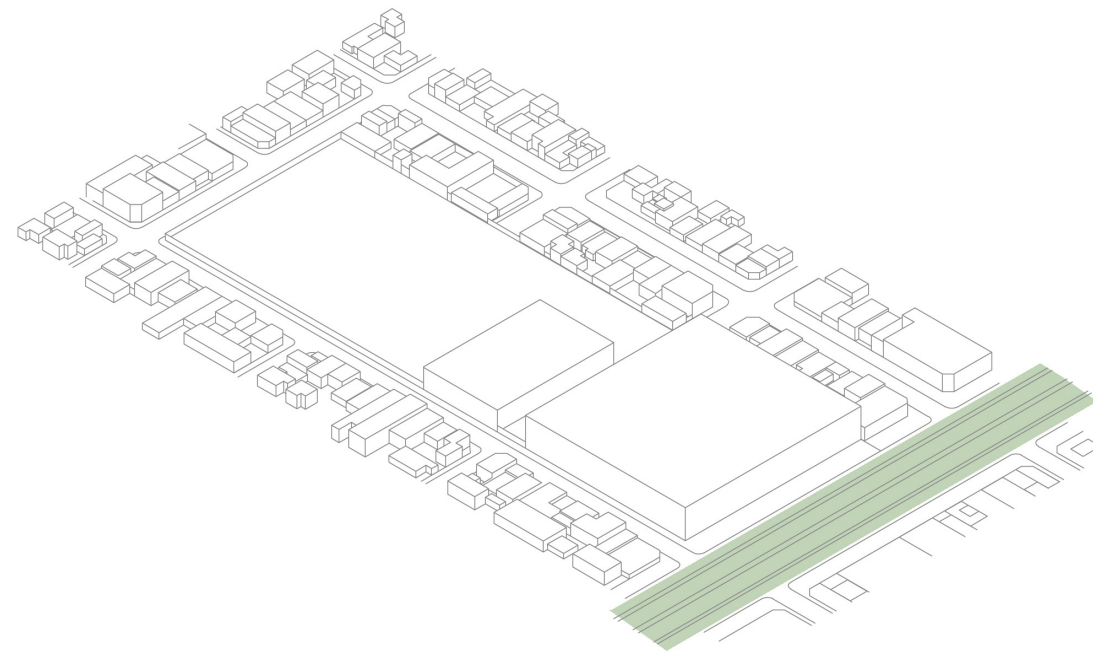
MOVILIDAD

El sector sufre la fragmentación de la traza urbana generada por la desconexión Norte – Sur del trazado vial. Esto genera el entorpecimiento del tráfico y la división del barrio. Es por este motivo que se proyecta la prolongación de las calles existentes para su continuidad dentro de la trama de la ciudad, logrando accesibilidad a los diferentes sectores del proyecto habitacional y la revalorización de toda la zona.

Realizamos la continuidad de calle Brandsen, con un caracter de manda peatón. Convirtiendola en el eje principal del proyecto conectando directamente a Bv. Rondeau y el barrio.

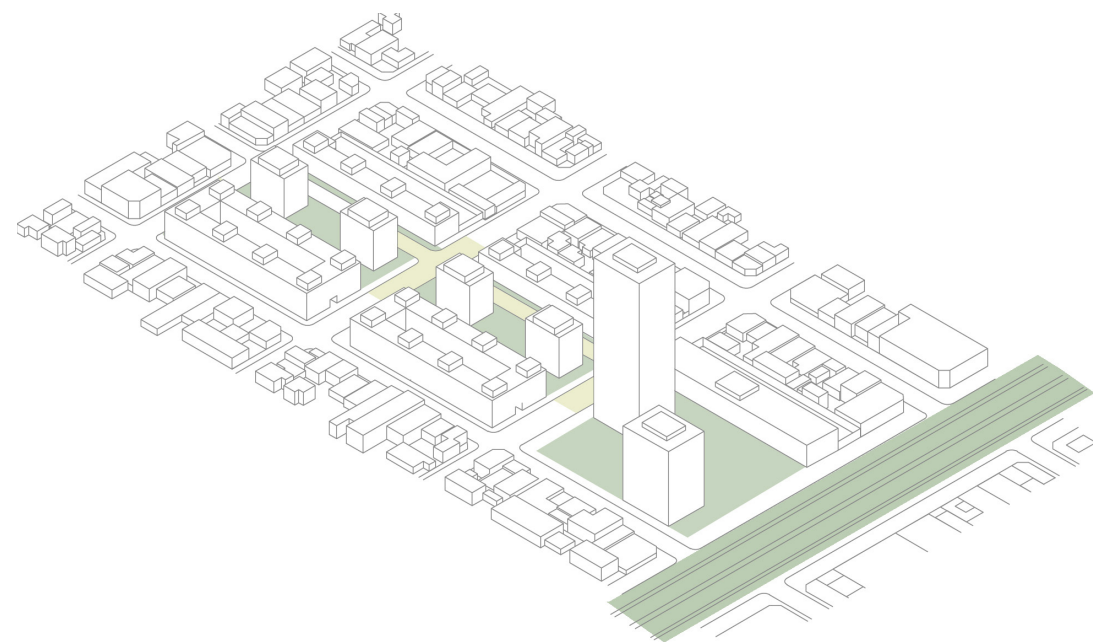


- Puntos de conflicto
- Nueva apertura de calles



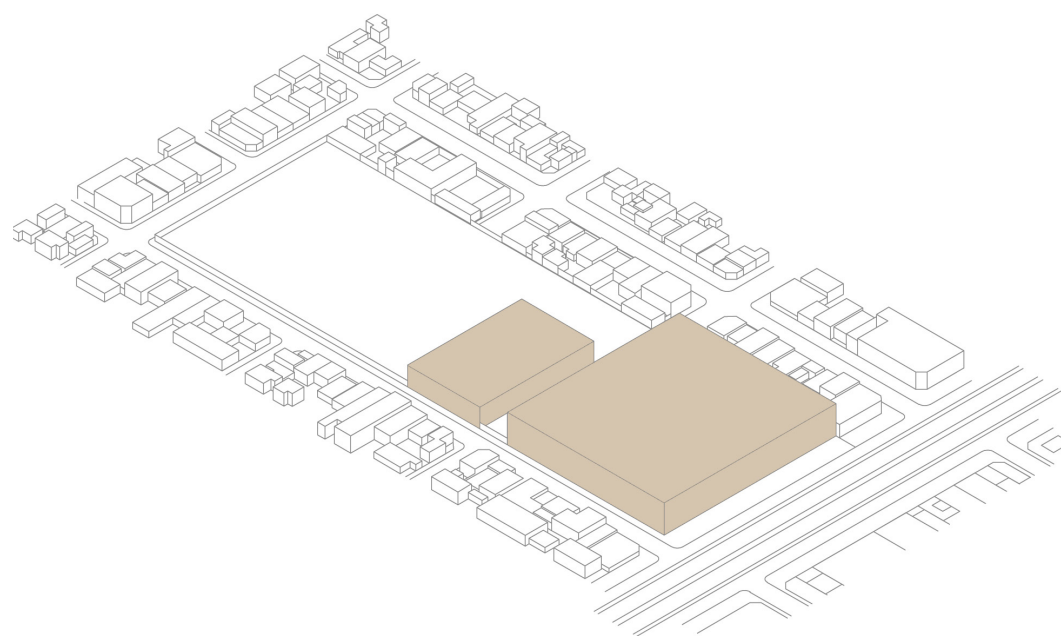
SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS ABIERTOS

Después de realizar el análisis del sitio y ver la carencia de espacios verdes públicos en el sector, decidimos priorizarlos en nuestro proyecto. Realizaremos una calle manda peatón que funcionara como articulador de los distintos espacios verdes en cada una de las manzanas del proyecto que finalizan en una gran plaza pública sobre Bv. Rondeau, destinada no solo a los habitantes del sector sino a toda la ciudadanía.



■ Espacios públicos abiertos

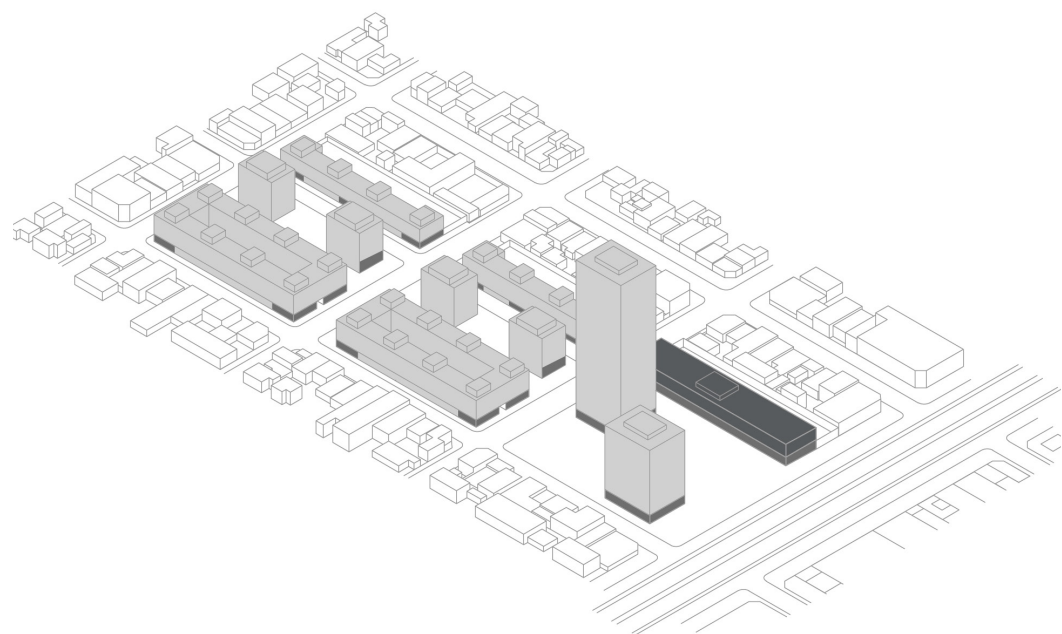
■ Calle manda peatón



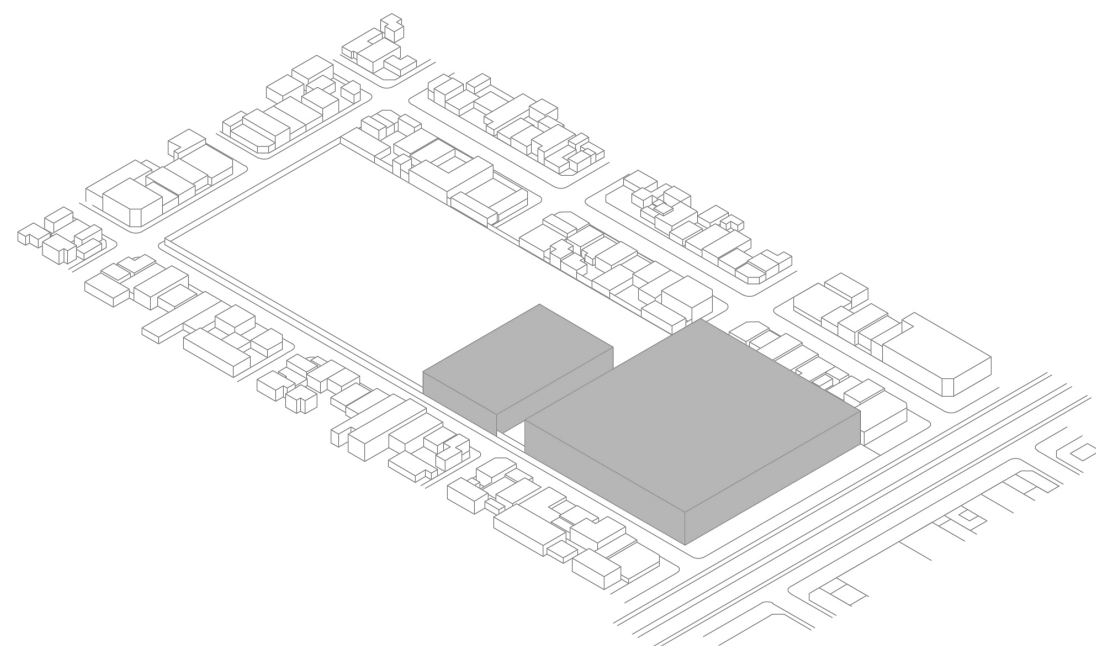
USOS DEL SUELO

Lo que proponemos es generar una mixtura de usos desde Bv. Rondeau hasta el interior del barrio, con predominio de usos residenciales e incorporando locales comerciales de distintos tamaños en todos los bloques de vivienda, generando puntos de encuentro de los vecinos y los habitantes.

En la manzana sobre Rondeau se plantea, además del uso residencial y comercial, un bloque de oficina y co-working que va a aumentar el flujo de personas que estén diariamente en este sector de la ciudad.



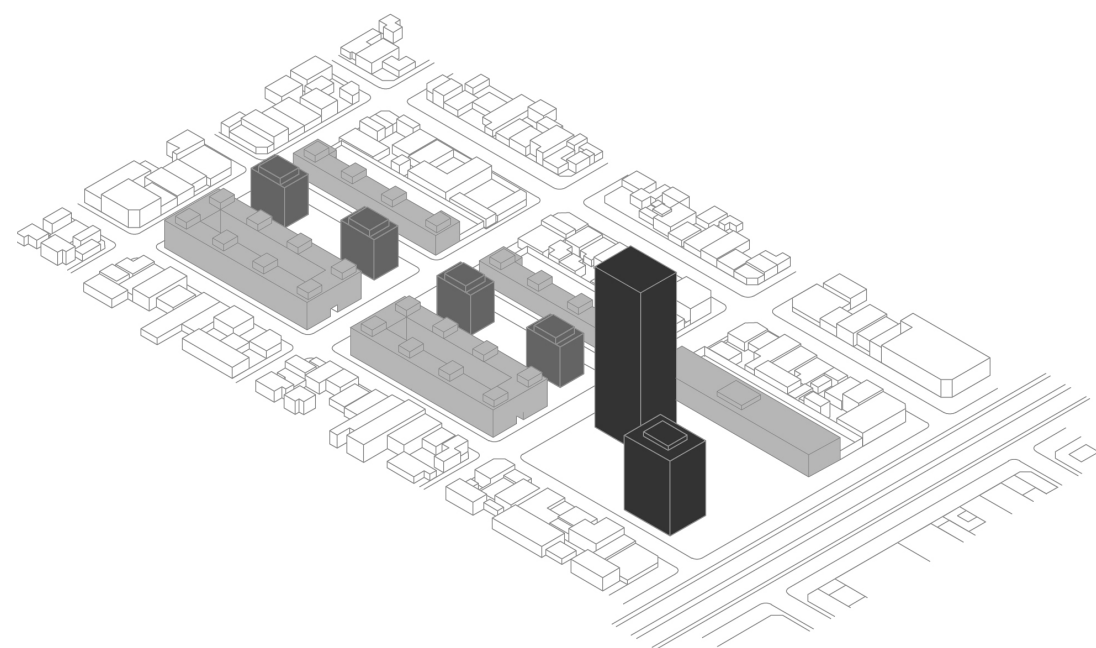
- Edificios con usos inapropiados para el sector
- Oficinas
- Comercios
- Viviendas



ALTURAS

Entendiendo que el barrio es una zona de viviendas y comercios de 1 o 2 plantas y donde aparecen de manera aislada edificaciones de hasta 9 metros y más de 9 metros que corresponden con usos de almacenamiento (galpones, depósitos) o deportivos, el proyecto tiene que entender la fisonomía del entorno y por lo tanto se toma la decisión de que sobre Bv. Rondeau el proyecto crezca en altura aprovechando la gran dimensión del “espacio calle” y considerando un nuevo perfil urbano que se podría generar dentro de algunos años.

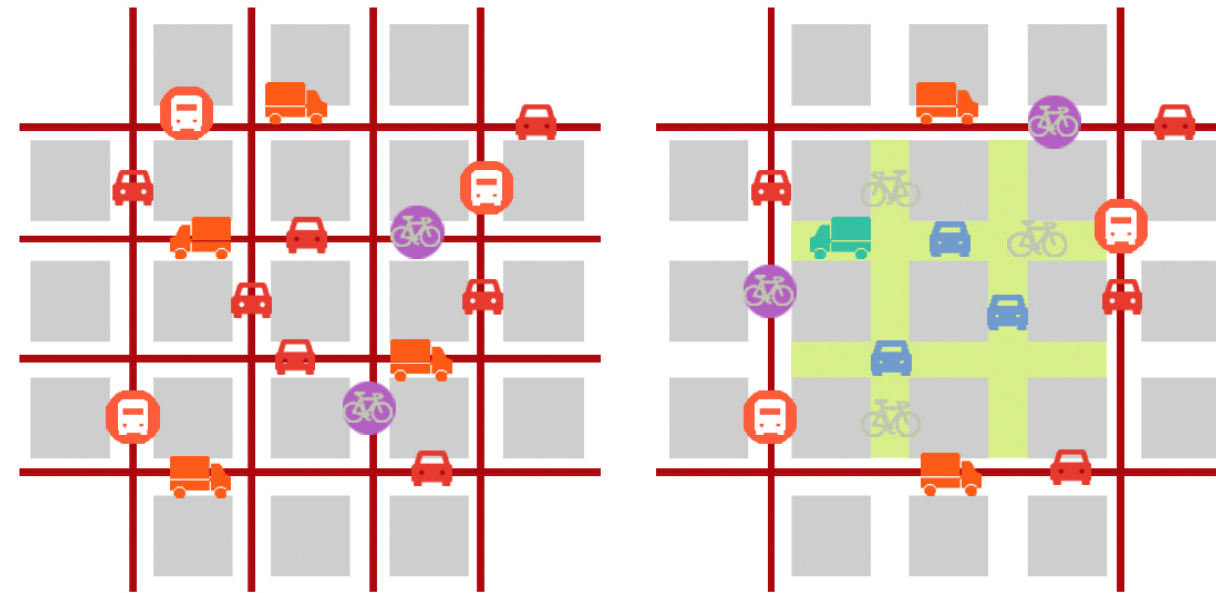
En las manzanas internas se propone una altura menor PB+4 pisos sobre los bordes, para consolidar una situación urbana más relacionada con el barrio preexistente y torres de PB+6 en el interior de la manzana y en relación directa a la calle manda peatón. Sobre las medianeras, se proyectan bloques de vivienda de menor altura PB+3 para generar un completamiento barrial.



- Altura baja : entre 4 y 5 pisos
- Altura media: entre 7 y 8 pisos
- Mayor altura más de 15 pisos

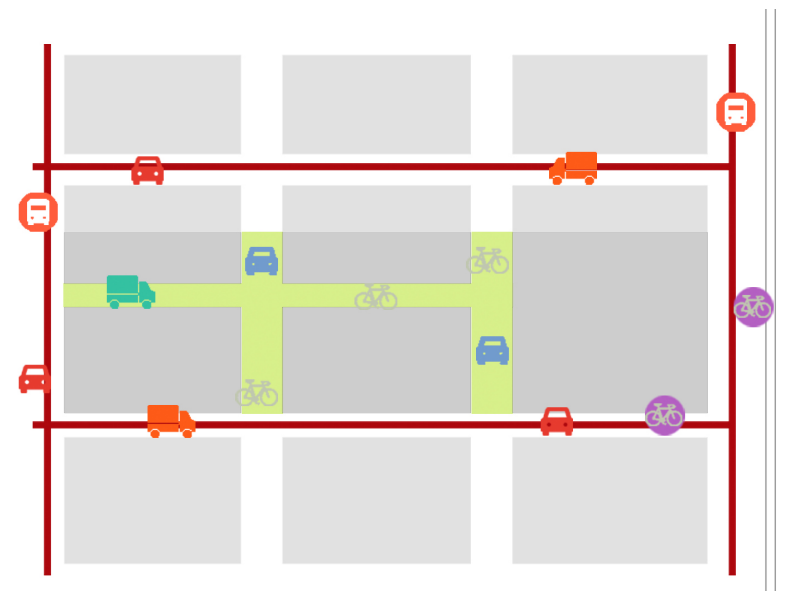
LA SUPERMANZANA

En el año 2012 en la ciudad de Barcelona, se propuso la supermanzana, una nueva célula urbana de unos 400 por 400 metros, que aporta soluciones para mejorar la disponibilidad y calidad del espacio público para el peatón. Estos objetivos se logran con la introducción de dos cambios fundamentales: la jerarquización de la red viaria y el establecimiento de una red diferenciada para cada modo de transporte. El tráfico motorizado circula por las vías perimetrales, mientras las calles interiores se reservan al peatón y, en condiciones especiales, a cierto tipo de tráfico como vehículos de residentes, servicios, emergencias, carga y descarga.



Manzana actual

Super manzana

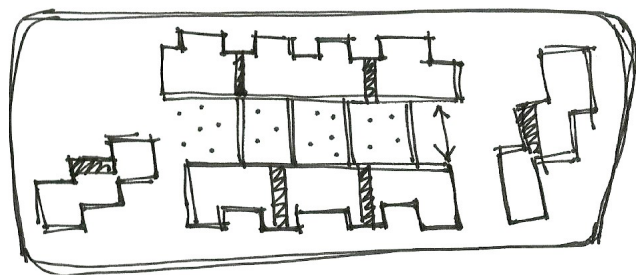


Llevado a nuestro proyecto

- Via basica de circulacion
- Via manda peaton
- 🚗 Vehiculo de paso
- 🚗 Vehiculo residente
- 🚚 Vehiculo "pesado" de paso
- 🚚 Servicios urbanos y urgencias
- 🚌 Red de trasporte publico
- 🚲 Bicicleta paso libre
- 🚲 Bicicleta por carril

ESCALA ARQUITECTÓNICA

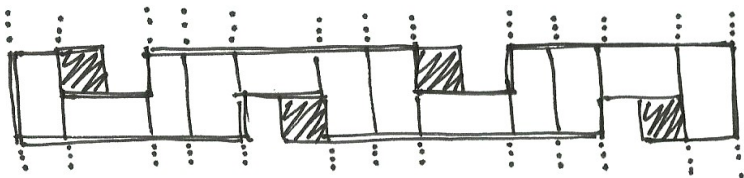
CASOS DE ESTUDIO



CONJUNTO DE VIVIENDAS PRO.CRE.AR - Bicentenario Baigorria.
Arq. Beltramone - Arq. Costa - Arq. De la Horra.

El proyecto cuenta con una superficie cubierta de 7580m2 ubicado en la franja del FFCC de Granadero Baigorria, las vías dividen una ciudad más desarrollada hacia el Este y una menos hacia el Oeste, dejando en el medio grandes lonjas verdes con la presencia de antiguas edificaciones aisladas y un entorno residencial ambiguo con bajas alturas y conviviendo con equipamiento industriales de gran escala como es la planta de Jonh Deere.

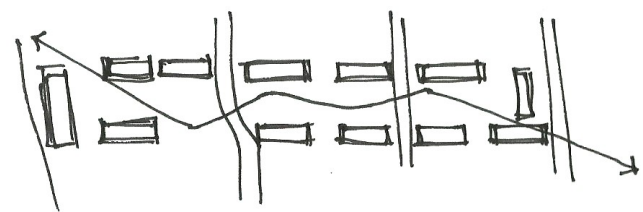
La propuesta plantea aumentar la distancia entre las tiras de vivienda multifamiliar generando un espacio privado de uso colectivo con diferentes sectores de equipamiento. Se buscó potenciar el frente de vida de la manzana edificada vitalizando fundamentalmente la planta en contacto con el suelo. Esto se ha logrado controlando el espacio abierto definiendo los porcentajes destinados a uso común y a uso exclusivo, consiguiendo que todos los prototipos en contacto con el suelo posean expansión propia al exterior con parcelas delimitadas por sectores verdes que se integran al espacio colectivo central.



CONJUNTO DE VIVIENDAS PRO.CRE.AR - Bicentenario Baigorria
Estudio BBOA

El proyecto se ubica en tierras que posee el Estado Nacional en la ciudad de Granadero Baigorria, provincia de Santa Fe; y que antaño pertenecían al ferrocarril. El terreno cuenta con 3.3 hectáreas de superficie, ubicado a la vera de las líneas del ferrocarril de un lado, una trama urbana de blanda consolidación del otro, y enmarcado por áreas densamente arboladas en los límites restantes. La propuesta dispone resolver uno de los dos sectores en los que fue dividido el predio.

El encargo aborda la problemática de la impersonalidad en la vivienda colectiva, la infinita repetición de células de idénticas características, contrapuesta con la necesidad de identidad de las personas que allí habitarán. A partir de la resolución de distintas tipologías de vivienda e incluyendo la aplicación de las diferentes variables consideradas, obtenemos como resultado un fragmento de ciudad en el que los habitantes adquieren no solo un ambiente urbano heterogéneo y dinámico, sino que los propietarios de las unidades gozan de las mismas condiciones de habitabilidad. Se intenta expresar una arquitectura que no solo favorece a los habitantes de las viviendas sino también al ciudadano, entendiendo el propio proyecto residencial como la construcción de un paisaje.

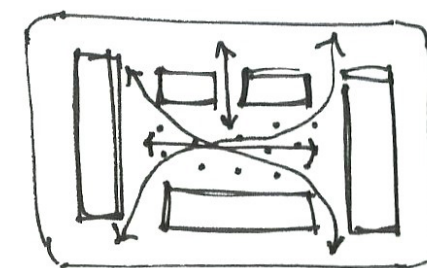


CONJUNTO DE VIVIENDAS PRO.CRE.AR - Ex Tiro Federal.

Arq. Grassi - Arq.Hojman - Arq.Pschepiurca

El proyecto surge del concurso de Viviendas en el marco del Plan Nacional de Viviendas Pro.Cre.Ar. El predio del ex Tiro Federal Rosario cuenta con una superficie de 32.000 m² y tiene una ubicación privilegiada para destinos residenciales y comerciales ya que se encuentra sobre una de las arterias más importantes de la ciudad, el Boulevard Rondeau.

El conjunto respeta la volumetría urbana general del proyecto base produciendo desplazamientos de los edificios dentro de la parcela, generando así una continuidad del perfil construido que responda a la urbanidad de Rosario. Se genera un espacio público longitudinal dispuesto en sentido Este- Oeste, que cruza todo el terreno y tiene distintas características en cada uno de los sectores del proyecto. Sobre Rondeau, está en relación directa con las áreas comerciales y el equipamiento comunitario, mientras que en los sectores internos con edificios residenciales, la transición entre parcela y parque está regulada por canteros que dan privacidad a las viviendas de PB y ensanchan visualmente los límites del Parque.

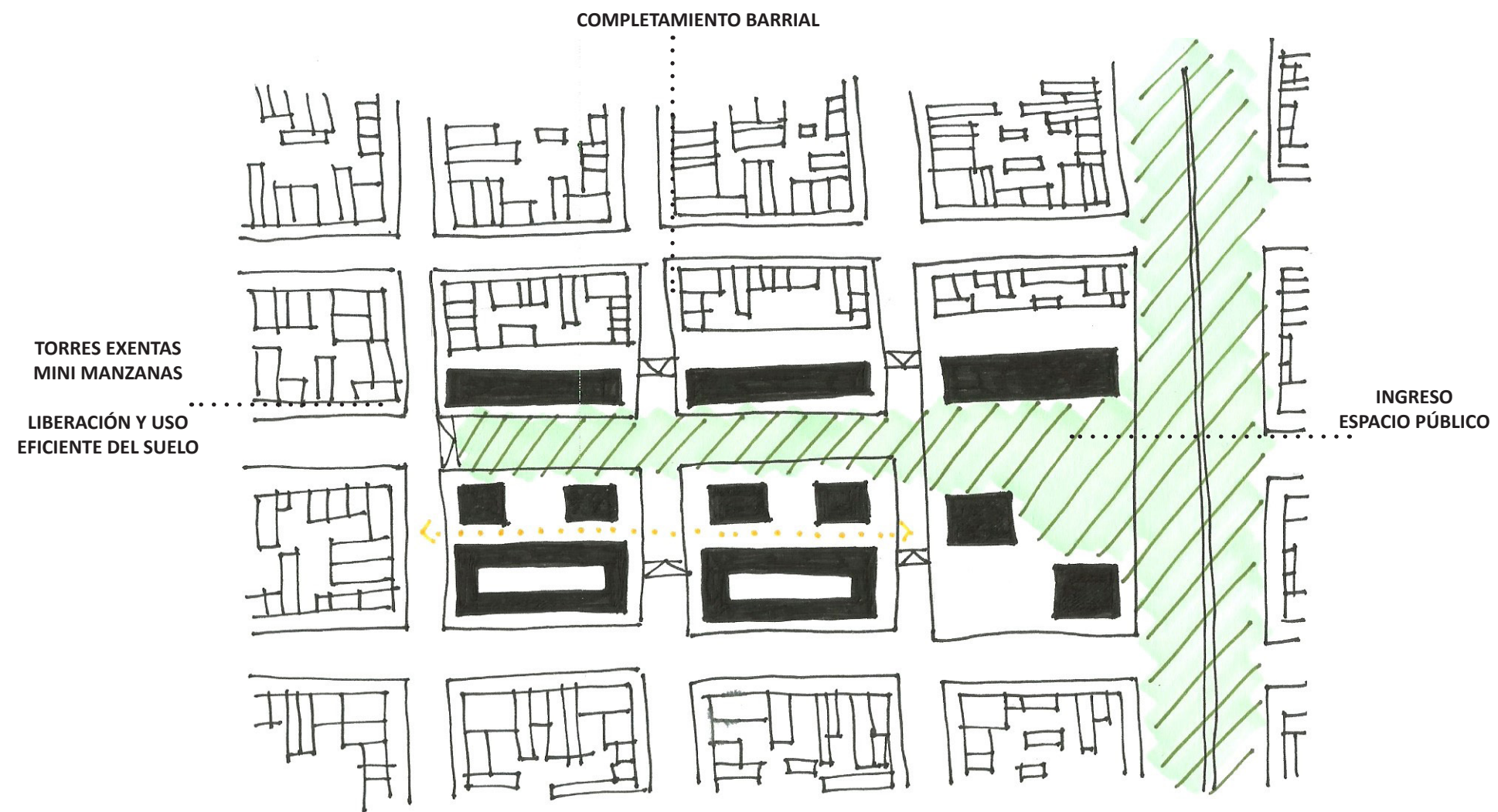


CONJUNTO DE VIVIENDAS PRO.CRE.AR - Estación Buenos Aires.

Arq. Tarnofsky - Arq. Wilhelm

El predio de Estación Buenos Aires cuenta con 115.584 m² de superficie, y será el completamiento de una “densidad” edilicia y habitacional necesaria para completar un vacío, y a su vez eliminar la barrera urbana que este vacío había impuesto en la trama.

En términos urbanos hemos trabajado la permeabilidad de la “manzana”, generando bloques de viviendas en los bordes dejando la posibilidad del desarrollo del espacio público central, como espacio abierto, recreativo, y de integración social y arquitectónica. El espacio central se vincula con los edificios de manera multidimensional y perceptiva. La propuesta de centros de manzana parqueados, abiertos y eventualmente con equipamiento urbano que incentive su uso, abre la posibilidad a la resignificación de estos espacios centrales, abiertos, pero a su vez contenidos, conforman espacios de una centralidad tal que invitan a la interacción y a la apropiación.



PROPUESTA

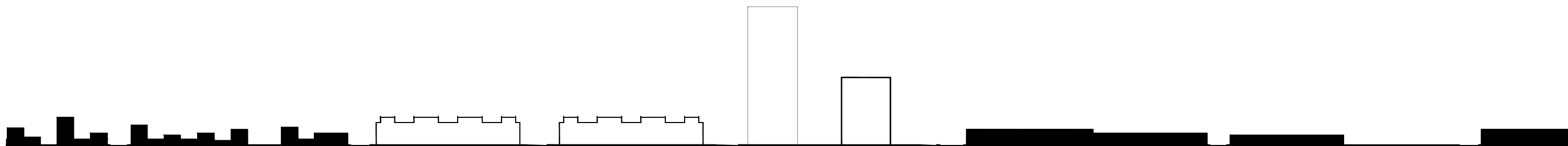
Dentro de una de las temáticas propuestas por la cátedra, la vivienda, nuestro proyecto busca generar distintos espacios públicos, que vayan tomando diferente carácter dependiendo si se ubican sobre Bv. Rondeau o si están dentro del tejido barrial.

Se decide ubicar dos torres sobre el Boulevard, las cuales por su altura y retranqueo, W

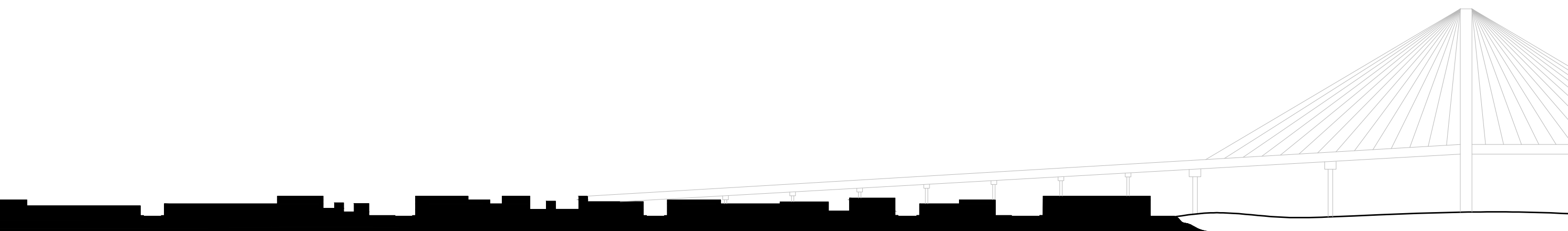
Estos edificios pueden llegar a ser considerados como un punto de referencia a escala urbana.

Dentro del tejido barrial, se prioriza al peatón generando “súper manzanas” , con conjuntos de viviendas lineales que se ubican en relación al barrio existente y torres de menor altura.

Se apuntó a la generación de un proyecto mixto que contenga tanto usos residenciales como públicos, es decir, un proyecto que aumente la capacidad habitacional existente y re-cualifique el entorno a partir de la incorporación de espacios de uso colectivo.

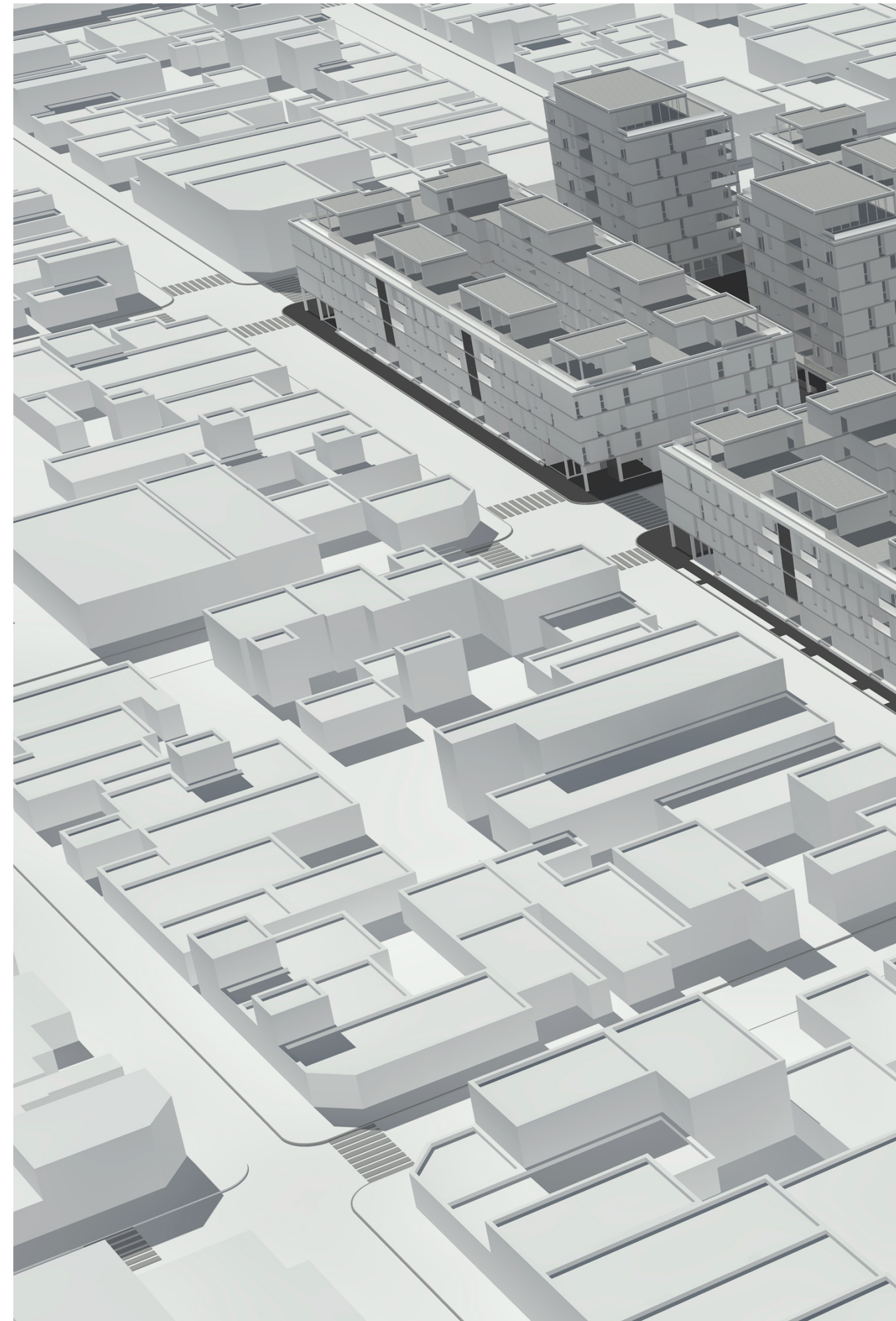


PLANTA Y CORTE GENERAL ESC: 1.2000

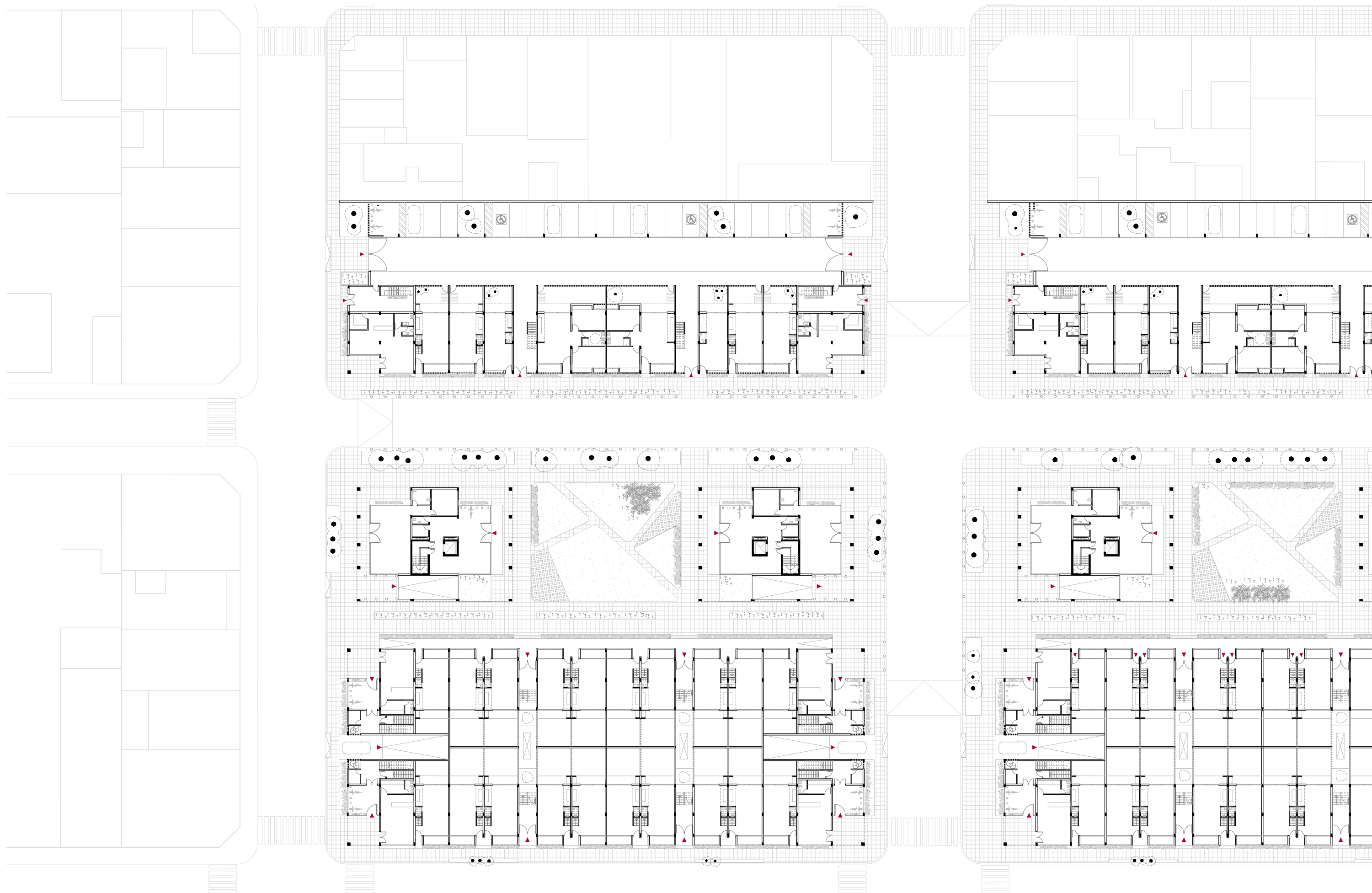


“Quiero hacer edificios que produzcan un nuevo tipo de paisaje, que fluyan junto a las ciudades contemporáneas y las vidas de sus habitantes.”

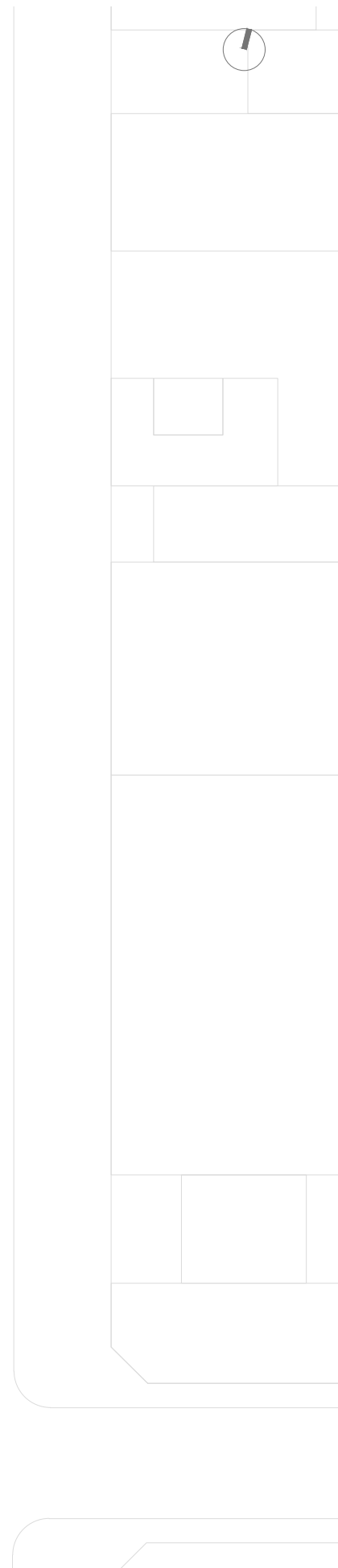
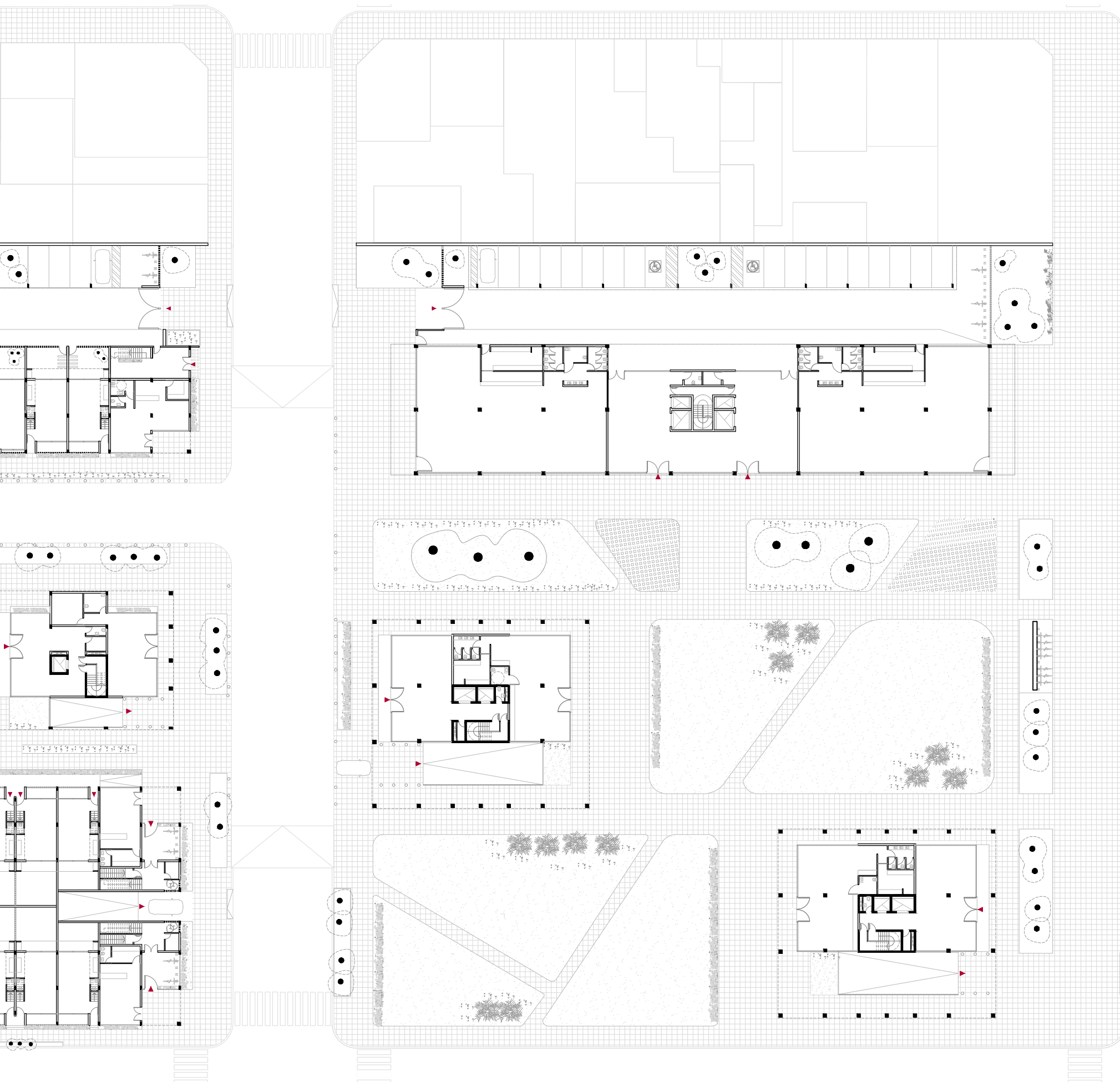
Zaha Hadid

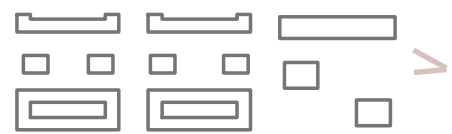




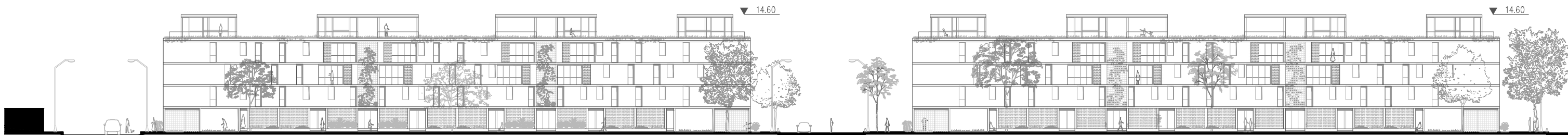


PLANTA BAJA CONJUNTO ESC: 1.500







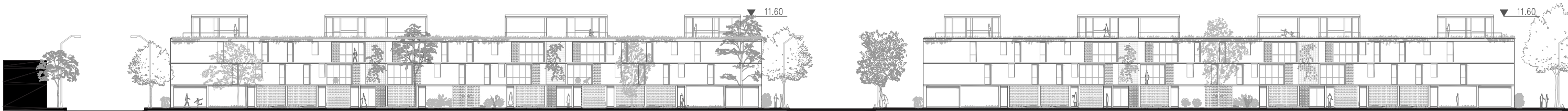


VISTA SUR SOBRE EL BARRIO ESC: 1.500









VISTA SUR SOBRE CALLE MANDA PEATÓN ESC: 1.500

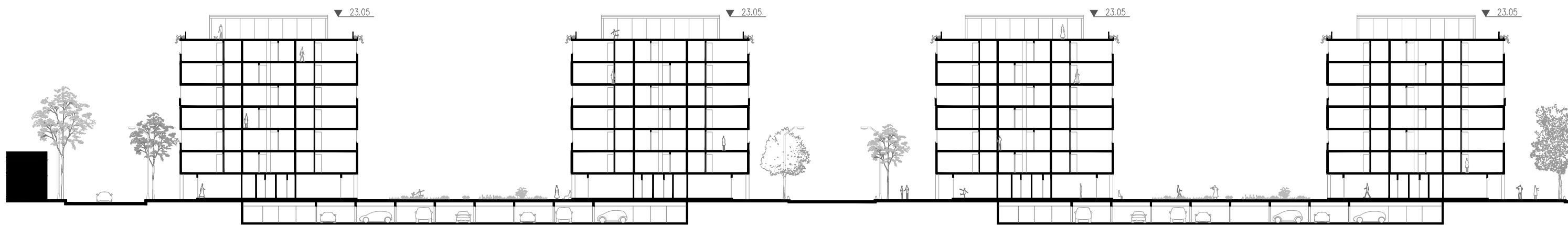


“Una característica común de la vida dentro de un entorno urbano es la versatilidad y complejidad de las actividades, donde muchas veces se producen entrecruzamientos entre los recorridos peatonales eventuales y necesarios, las detenciones, los descansos, las conversaciones y las permanencias en un lugar. Las acciones espontáneas impredecibles y fuera de libreto, son una razón por la cual moverse de a pie dentro de una ciudad es una actividad tan atractiva”

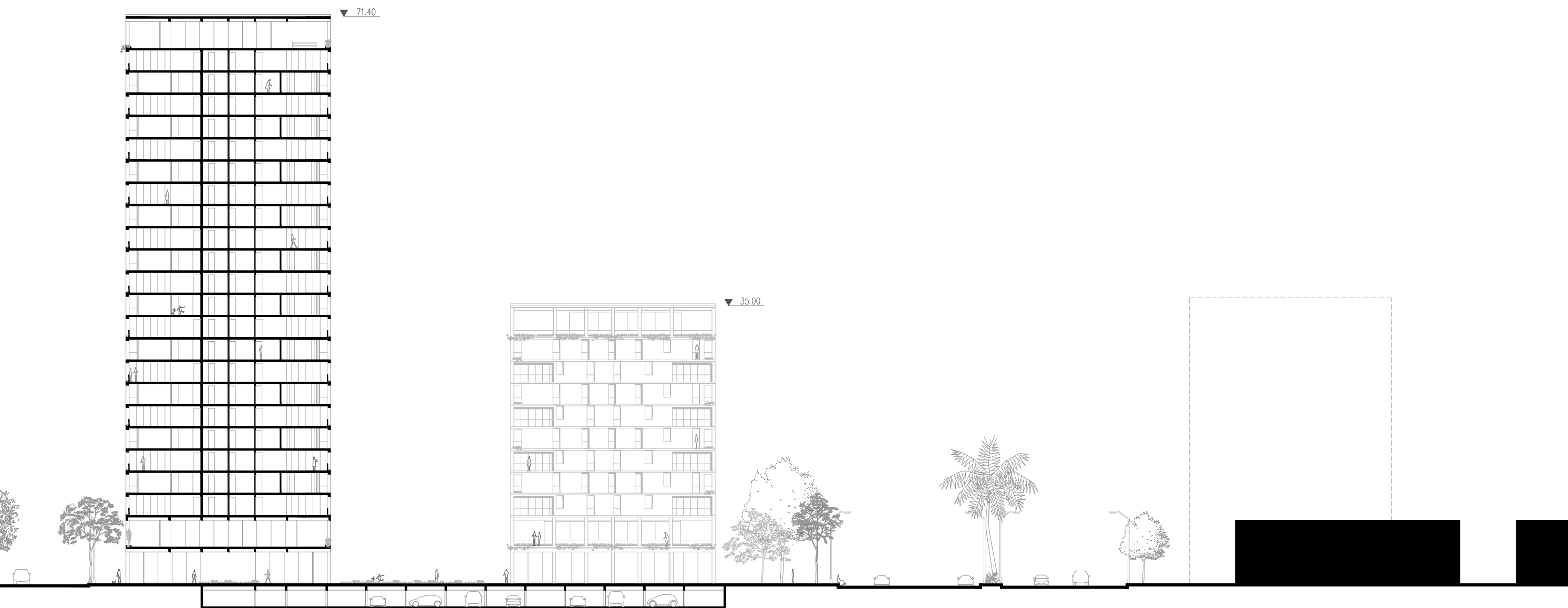
Jan Gehl. Ciudades para la gente.

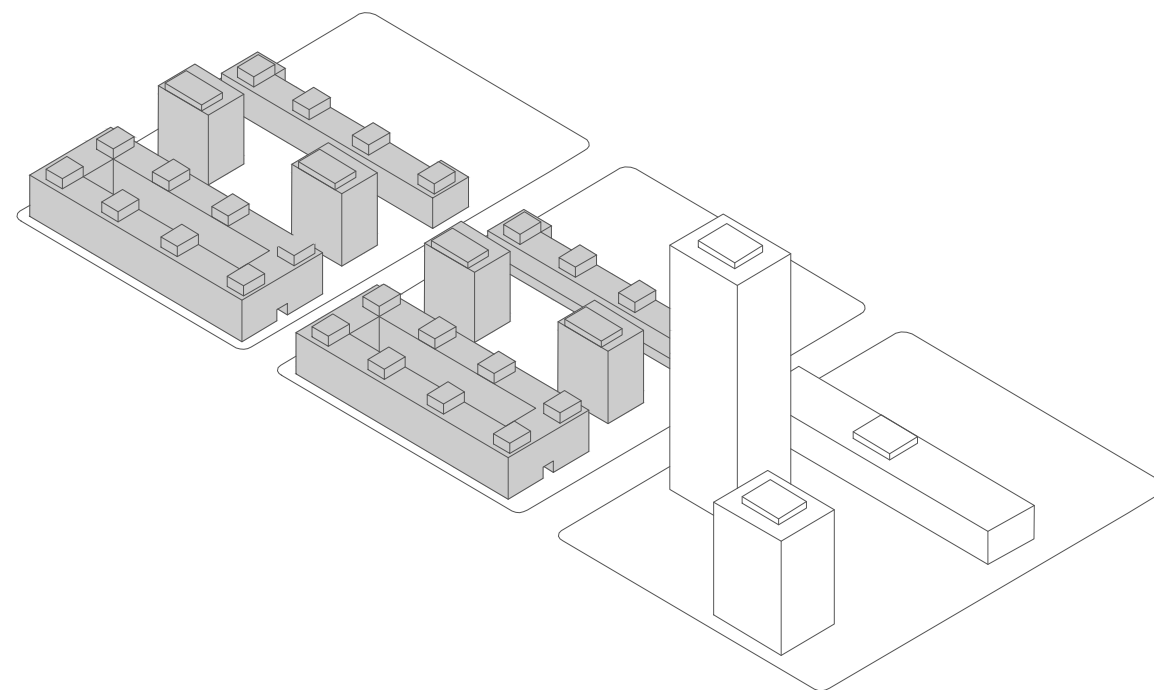






CORTE CONJUNTO ESC: 1.500





Superficie Construida: **30.034 m2**

Programa: **VIVIENDA | LOCALES COMERCIALES**

Cantidad de Viviendas: **220 UNIDADES**

Cantidad de Estacionamientos: **166 PLAZAS**

CANTIDAD DE VIVIENDAS

DUPLEX DE 2 DORMITORIOS: 22

VIVIENDAS ADAPTADA: 2

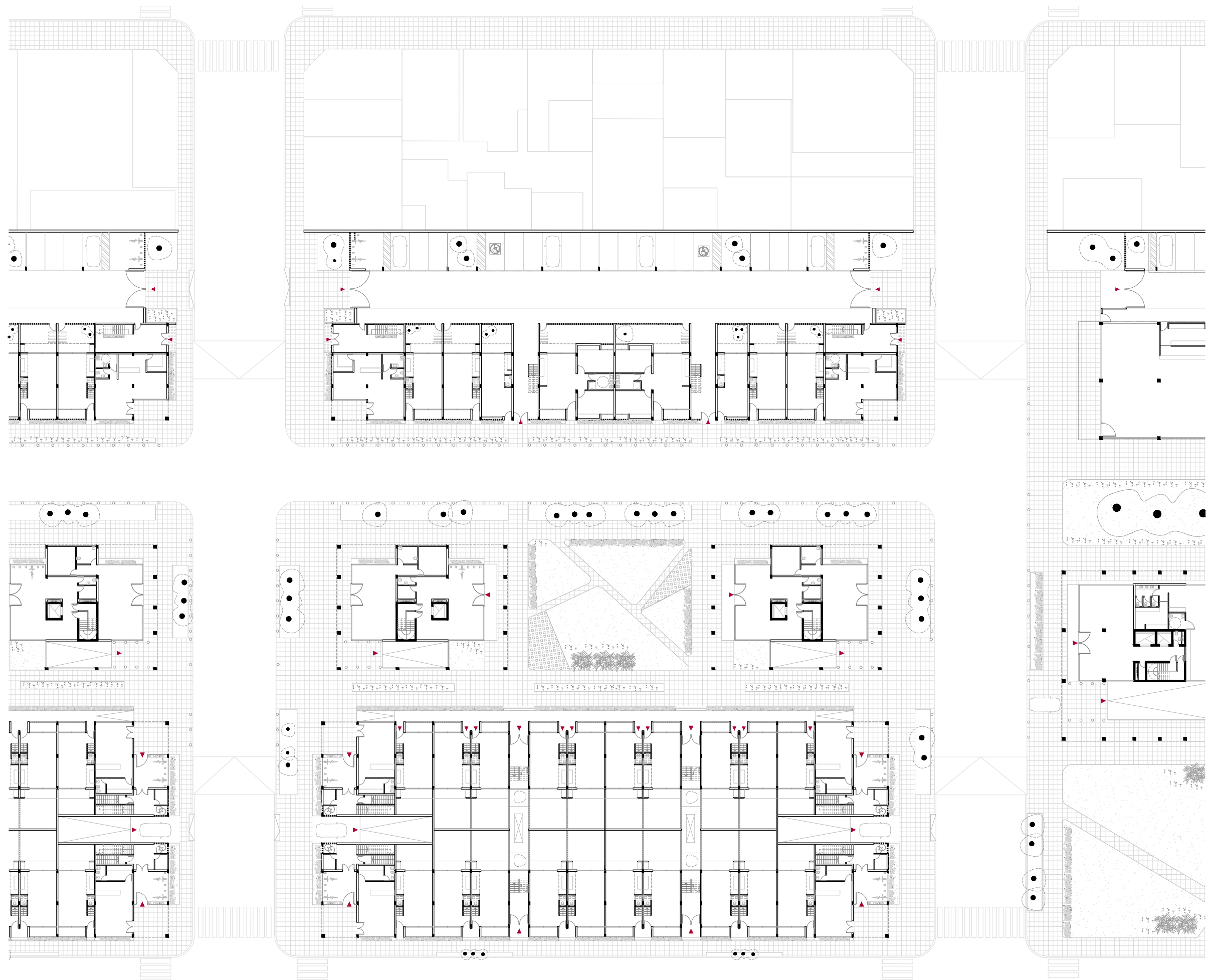
LOCALES COMERCIALES

LOCALES: 8

ESTUDIOS: 2

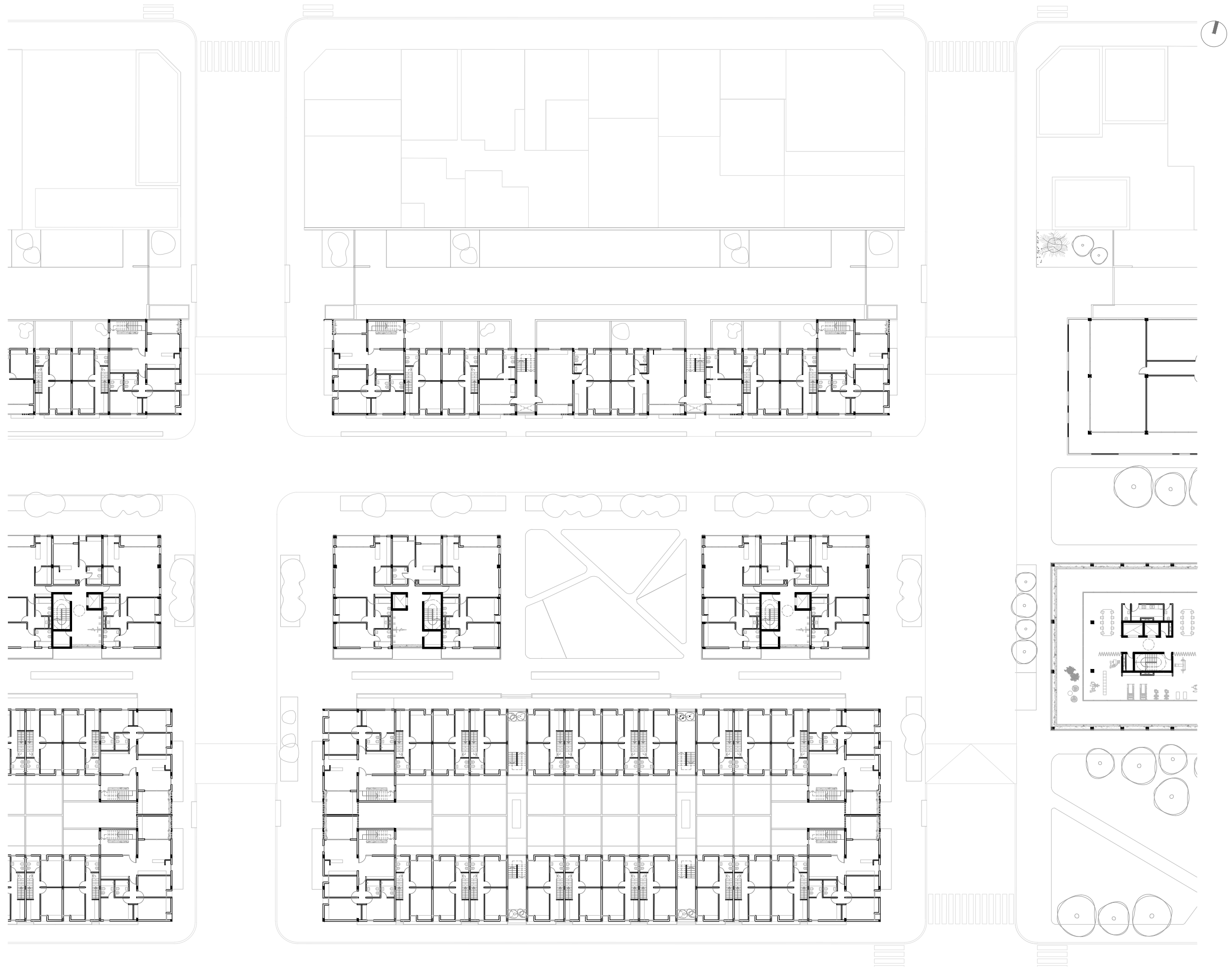
COCHERAS EN PB

19 ESTACIONAMIENTOS



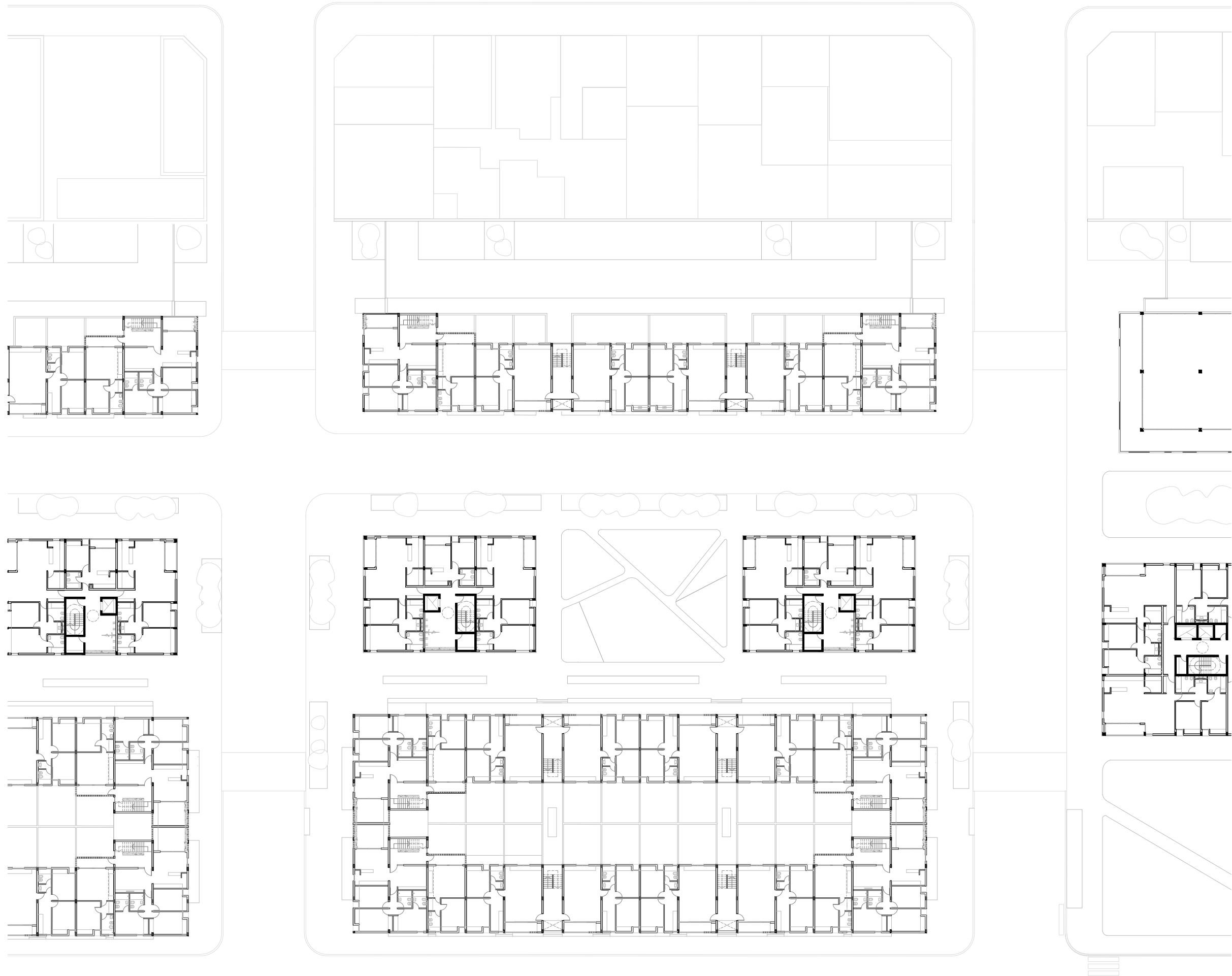
PLANTA BAJA ESC: 1.500

CANTIDAD DE VIVIENDAS
VIVIENDAS DE 1 DORMITORIO: 2
VIVIENDAS DE 2 DORMITORIOS: 4
VIVIENDAS DE 3 DORMITORIOS: 6



PLANTA 1ER PISO ESC: 1.500

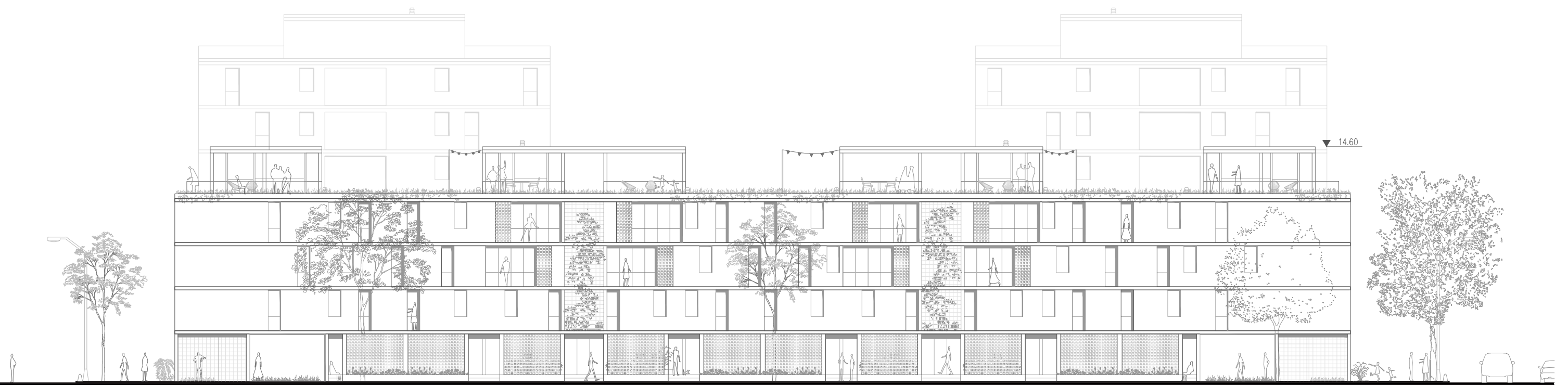
CANTIDAD DE VIVIENDAS
VIVIENDAS DE 1 DORMITORIO: 8
VIVIENDAS DE 2 DORMITORIOS: 16
VIVIENDAS DE 3 DORMITORIOS: 6

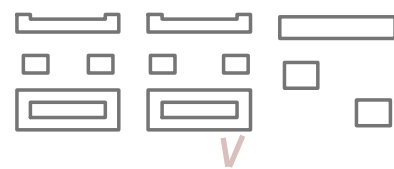


PLANTA 2DO Y 3ER PISO ESC: 1.500

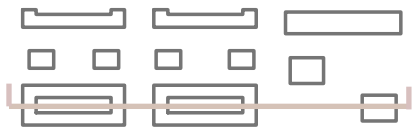


VISTA SUR ESC: 1.250

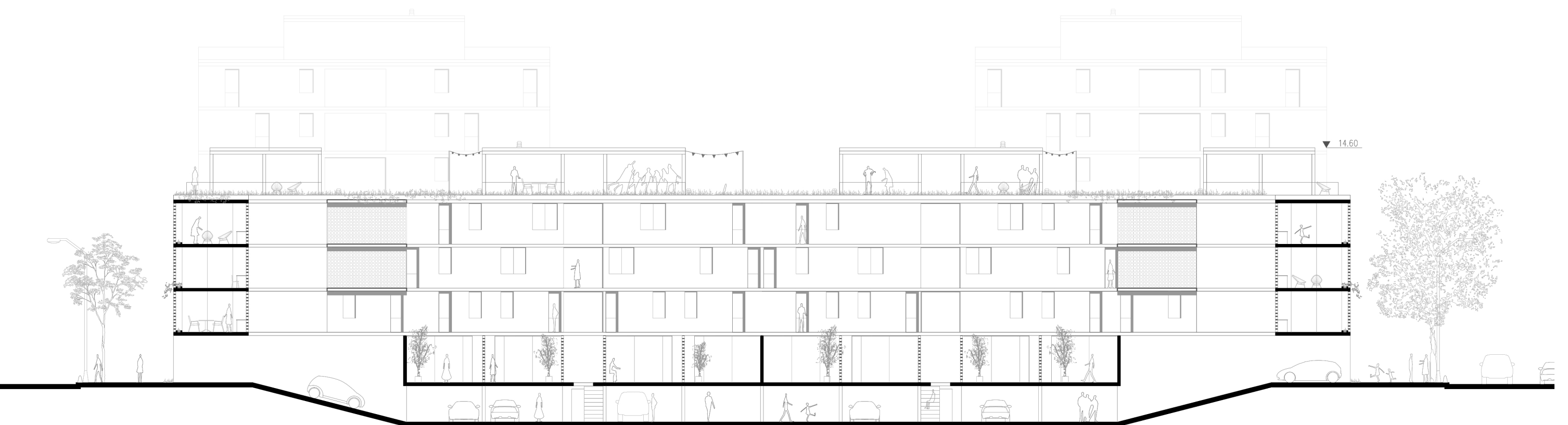


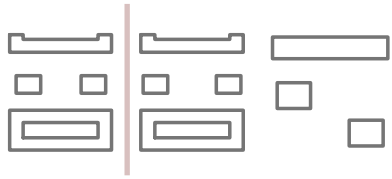






CORTE ESC: 1.250



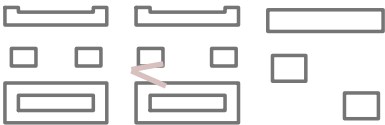


VISTA OESTE ESC: 1.250

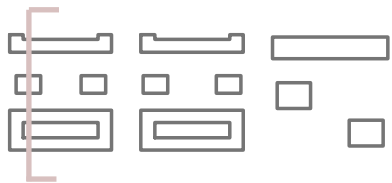


“Construir zonas de transición que garaticen un paso gradual del espacio publico al privado significa que las oportunidades de contacto entre las personas aumenten”

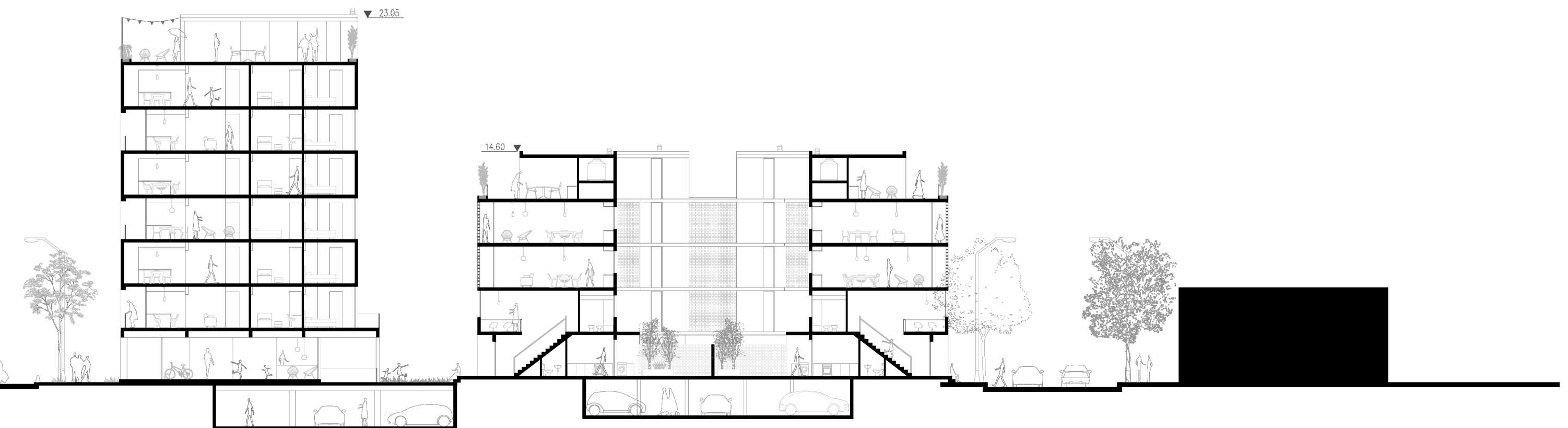
Jan Ghel. Ciudades para la gente.

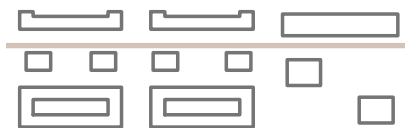






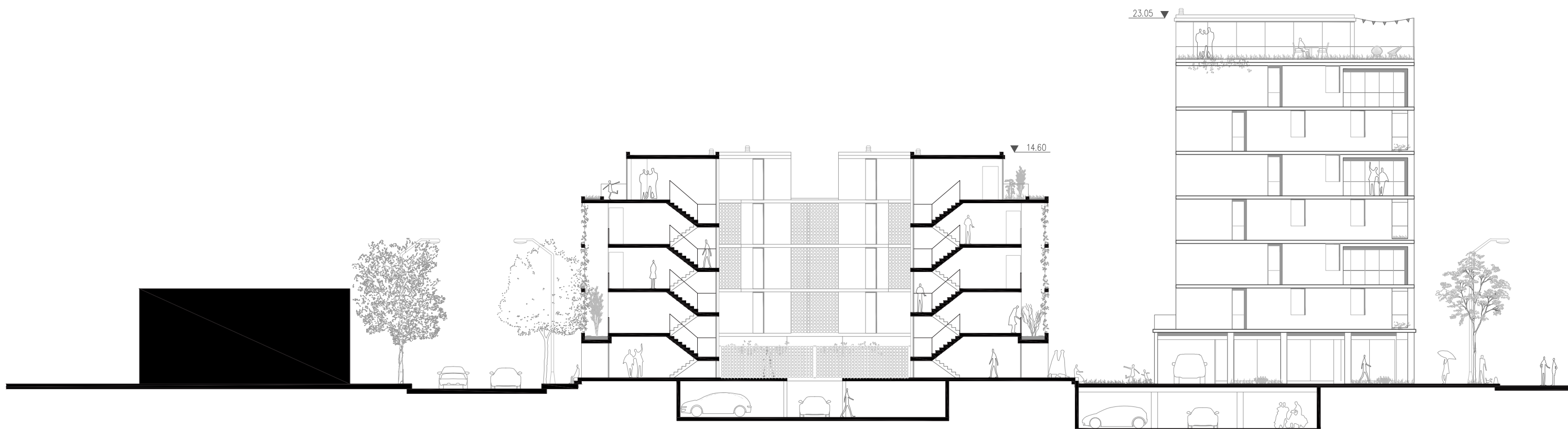
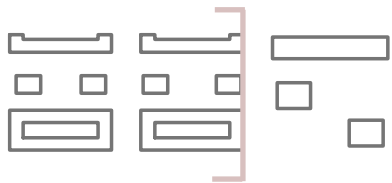
CORTE ESC: 1.250





VISTA NORTE ESC: 1.250



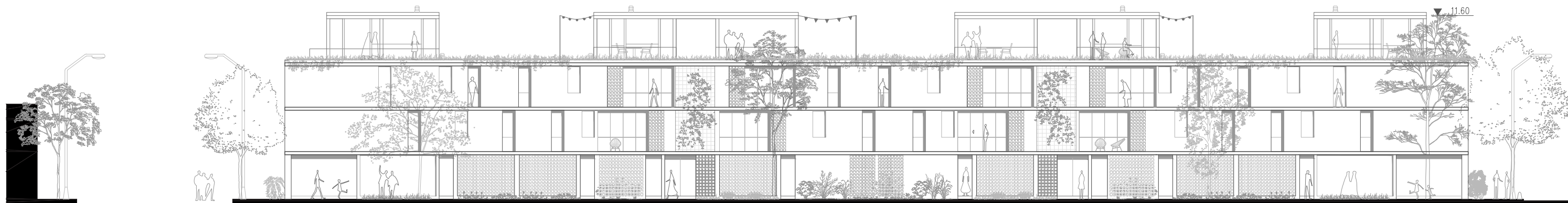
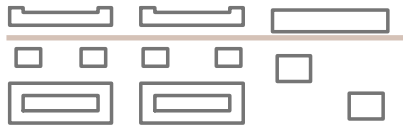


CORTE ESC: 1.250

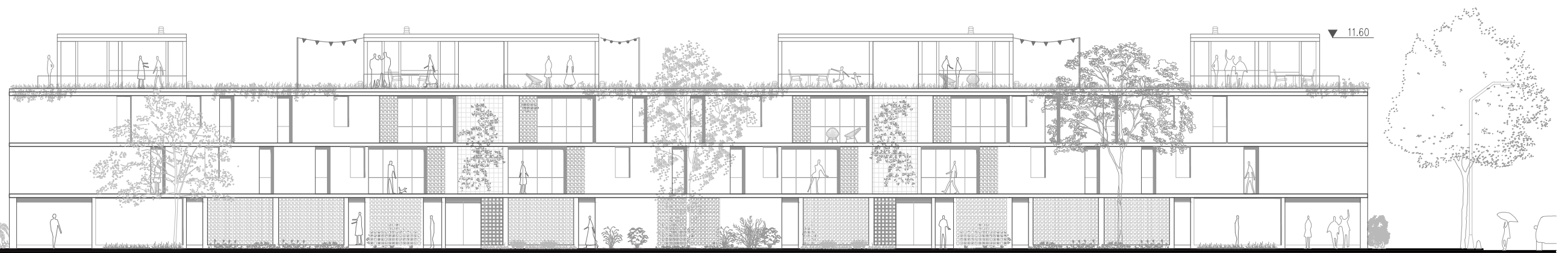








VISTA SUR TIRA MEDIANERA ESC: 1.250







ESTACIONAMIENTO

El proyecto cuenta con estacionamientos exclusivos e independientes para cada conjunto de viviendas, permitiendo la etapabilidad en la consolidación de la manzana. Se tomo la normativa que establece el Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario para el desarrollo y cantidades de plazas que debía tener cada estacionamiento dependiendo la cantidad de viviendas.

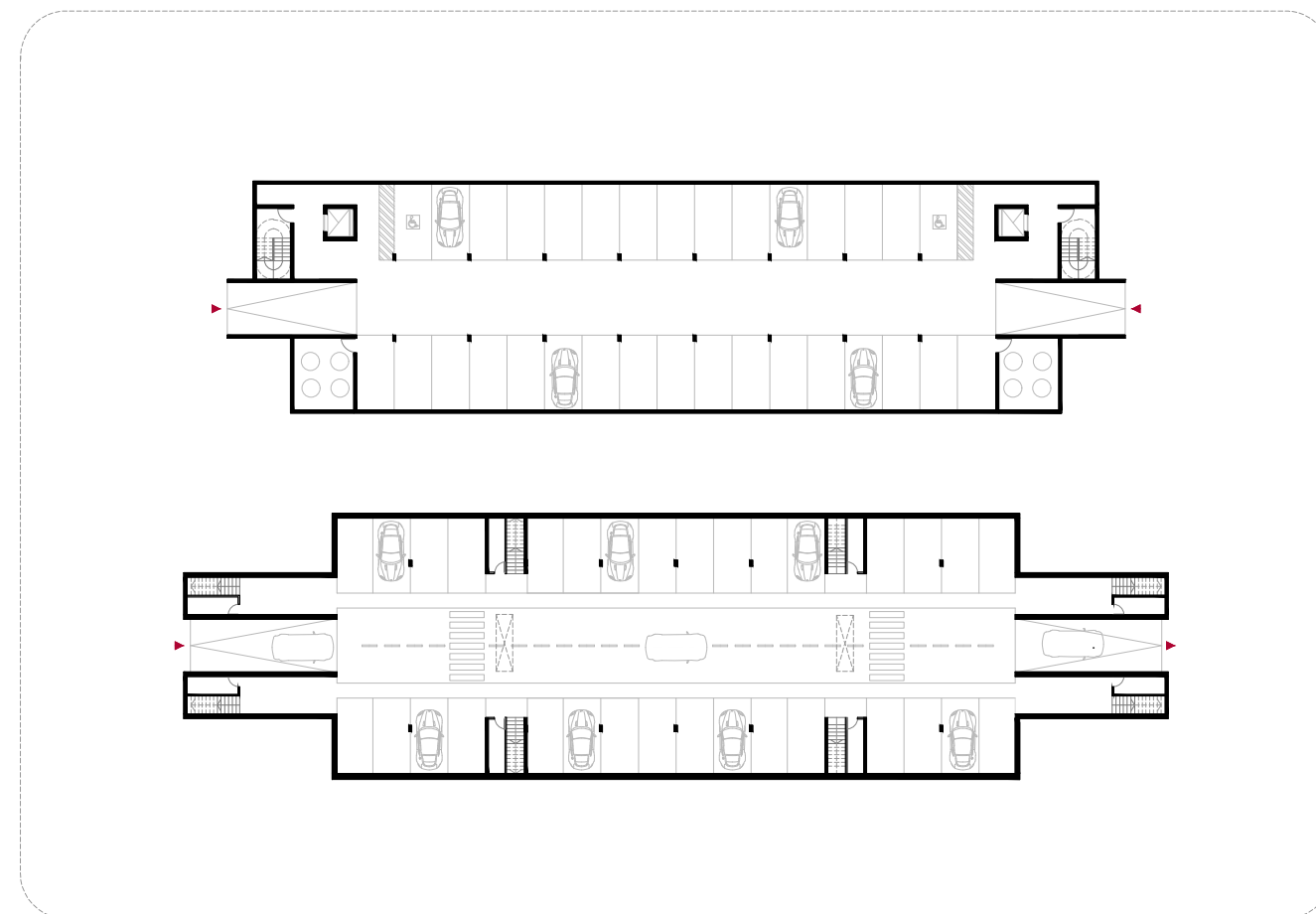
Este sector del proyecto tiene un total de **83 plazas de estacionamientos**, destinados a uso residencial y divididos en 3 espacios independientes.

Los estacionamientos ubicados en el nivel de subsuelo cuentan con accesos estratégicamente proyectados para no entorpecer el funcionamiento de los mismos. Se hace a partir de rampas de única circulación, independizando el ingreso de la salida ubicadas sobre las calles transversales del proyecto.

Además hay un sector de estacionamiento en Planta Baja destinado para el conjunto de viviendas sobre la medianera. Todos los estacionamientos cuentan con espacio para bicicletas y lugares para personas con discapacidad.

CANTIDAD DE COCHERAS:

- En subsuelo:
 - Tira: 32 lugares
 - Torres: 32 lugares
- En Planta Baja:
 - 19 lugares

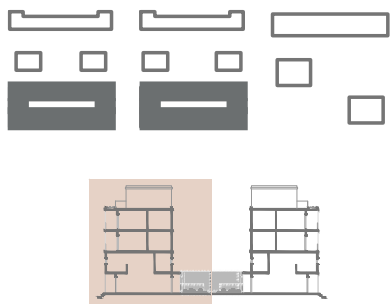


“Los espacios públicos y las calles son áreas multifuncionales en las que se produce la interacción social, el intercambio económico y la manifestación cultural para una gran diversidad de actores”

Jan Gehl. Ciudades para la gente.







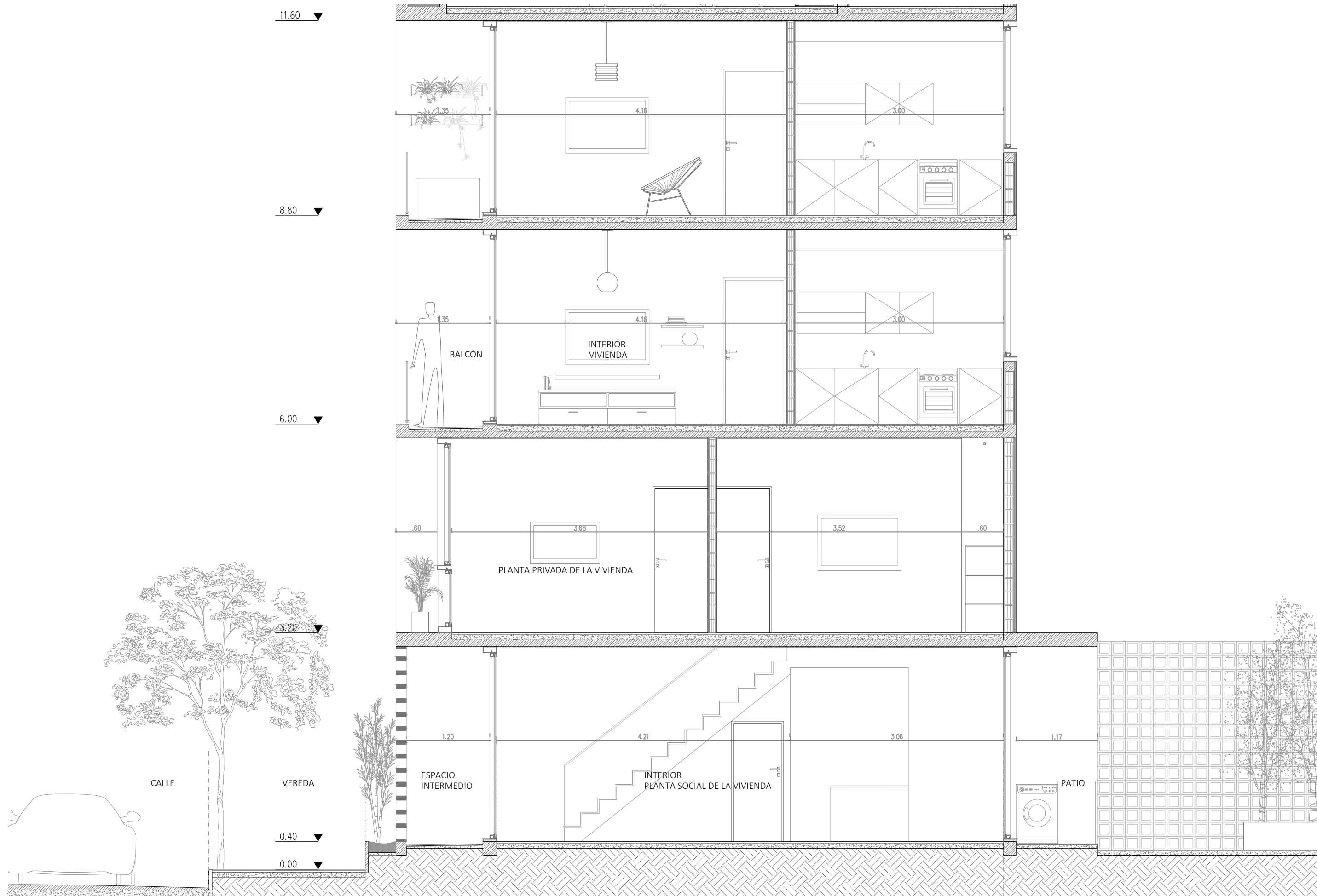
ESTUDIO DE BORDES: VIVIENDAS EN PLANTA BAJA EN RELACIÓN CON EL BARRIO

El tratamiento de los bordes de una ciudad, como así los llamara Jan Gehl, ejerce una influencia decisiva en la vida urbana. A la altura de la vereda, los bordes se convierten en zonas de intercambio, ya que es a través de las puertas y ventanas que el interior y el exterior se fusionan.

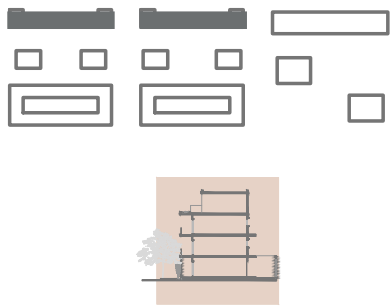
Durante el desarrollo proyectual de los distintos bordes urbanos, hemos prestado especial atención a la vinculación de los mismos con la vida urbana y con el interior de las viviendas y/o locales comerciales.

En este caso, se proyectan espacios intermedios, entre el exterior y el interior de las viviendas, actuando como filtro. Esto provoca un impacto positivo en la vitalidad y el nivel de actividad, otorgando un nuevo carácter barrial a la altura de los ojos.

Las viviendas ubicadas en este sector se han pensado en dúplex para contar con una parte más pública en planta baja, en relación con la vereda y una parte más privada en planta alta, a una cierta distancia de la misma.

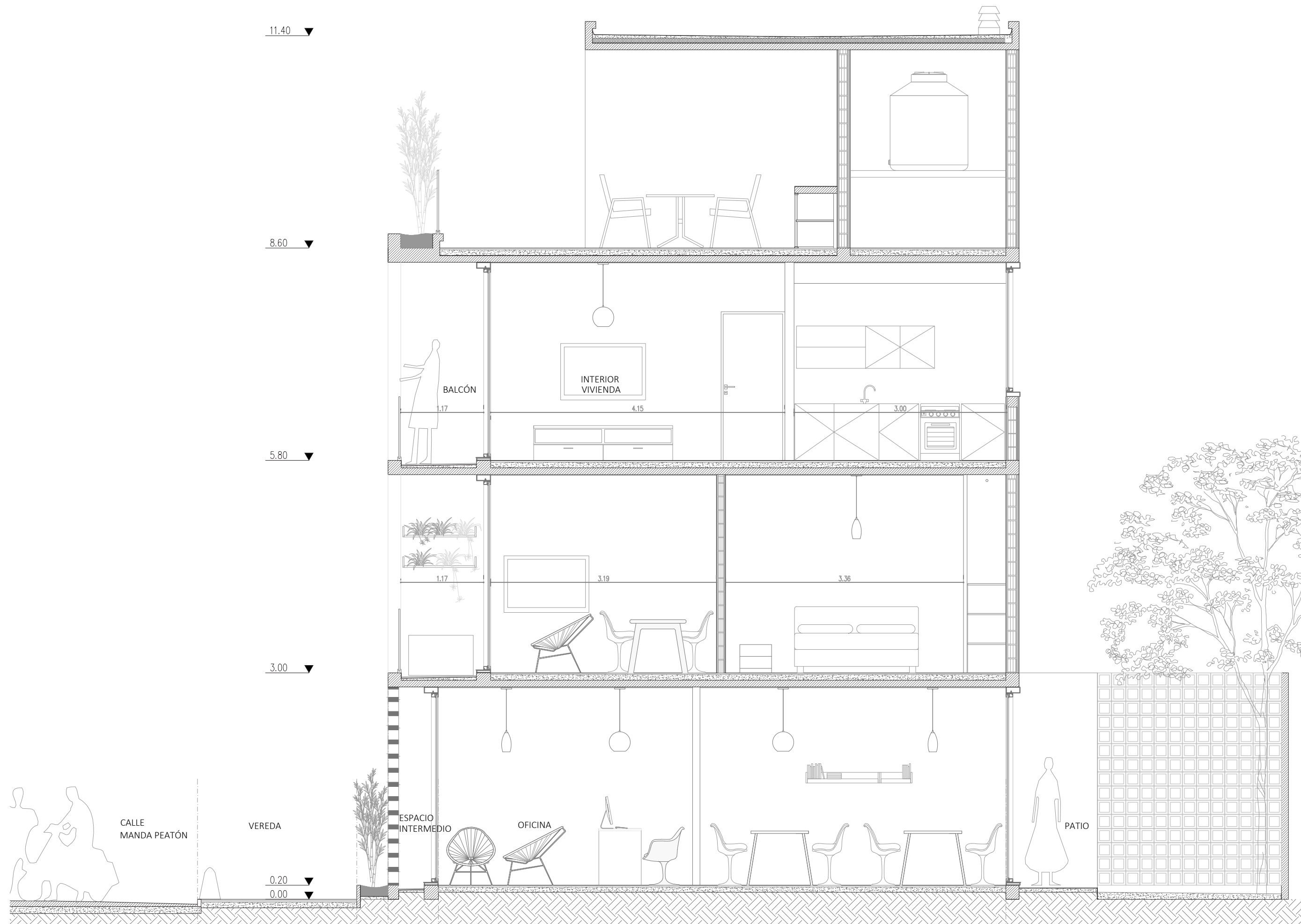


CORTE TIRA DE VIVIENDAS AL BARRIO ESC: 1.50

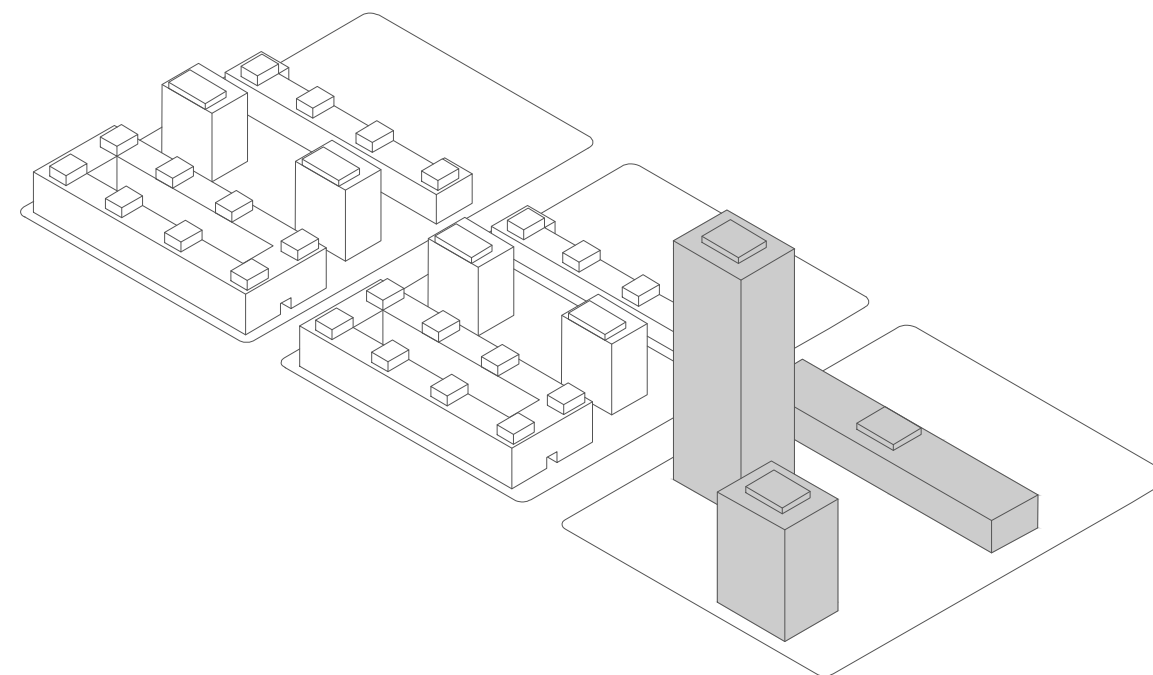


ESTUDIO DE BORDES: ATELIER / OFICINAS EN PLANTA BAJA EN RELACIÓN A LA CALLE MANDA PEATÓN.

El borde está dado por la combinación de viviendas, locales comerciales y espacios destinados a atelier u oficina, ya que se trata de la calle manda peatón que vincula todas las manzanas del proyecto. Las viviendas cuentan con la misma resolución que en latirá en relación al barrio. Los espacios propuestos para atelier u oficina cuentan con un espacio intermedio que actúa como filtro entre el exterior e interior, dando mayor privacidad pero sin perder la relación con la vereda.



CORTE TIRA DE VIVIENDAS MEDIANERA ESC: 1.50



Superficie Construida: **23.844 m2**

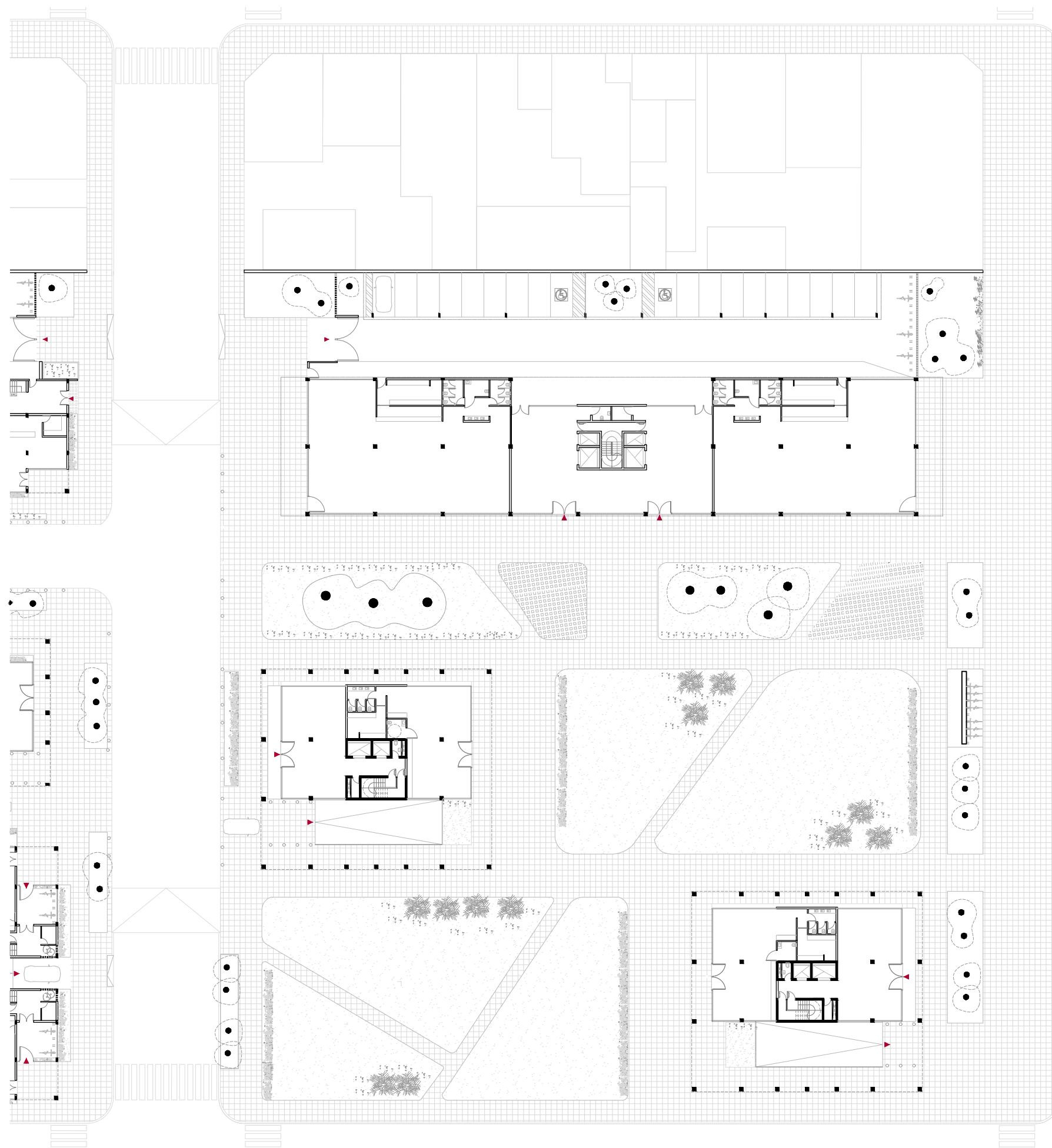
Programa: **VIVIENDA | OFICINAS | LOCALES COMERCIALES**

Cantidad de Viviendas: **116 UNIDADES**

Cantida de Estacionamientos: **93 PLAZAS**

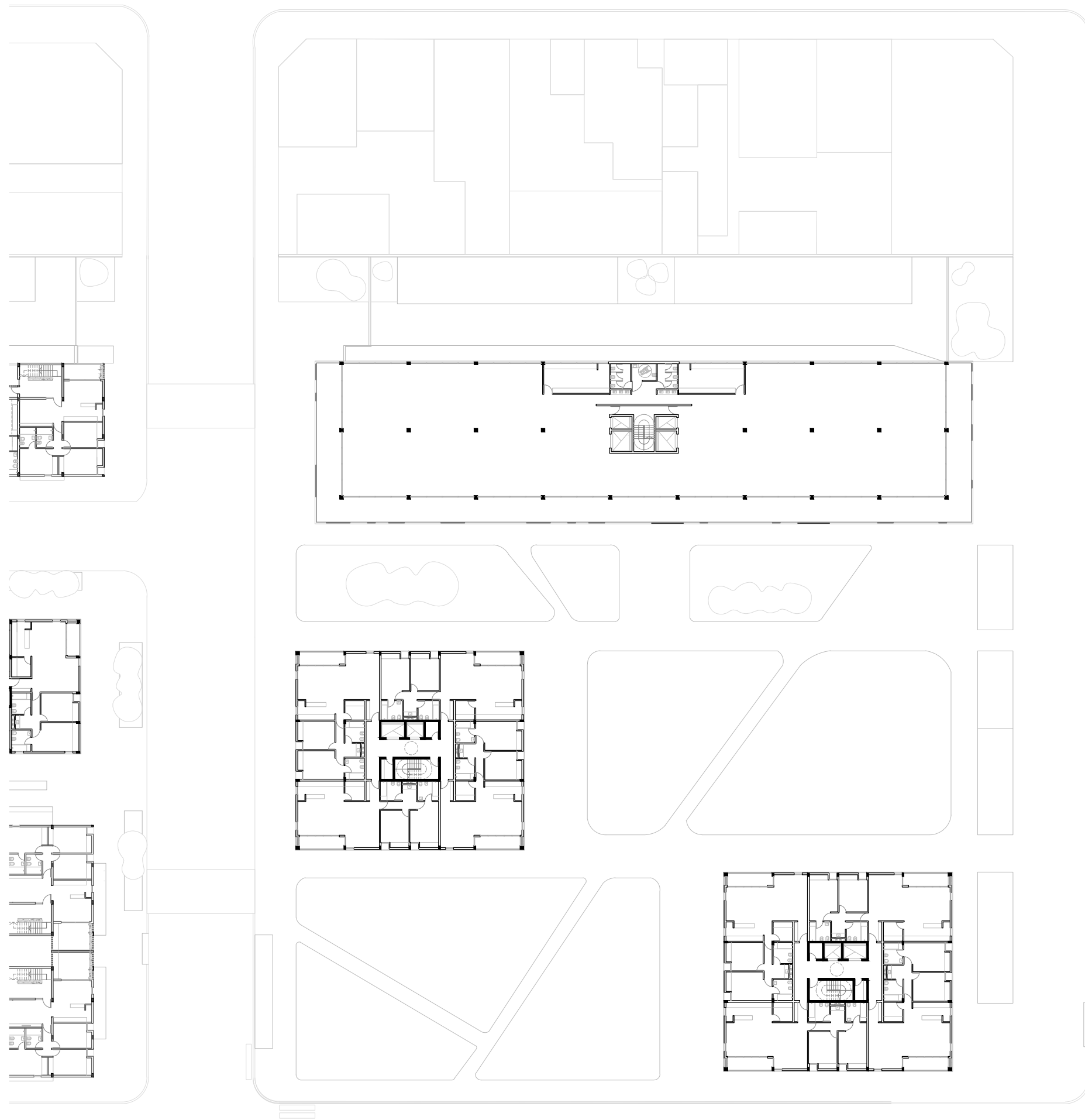
LOCALES COMERCIALES
LOCALES: 4

COCHERAS EN PB
19 ESTACIONAMIENTOS



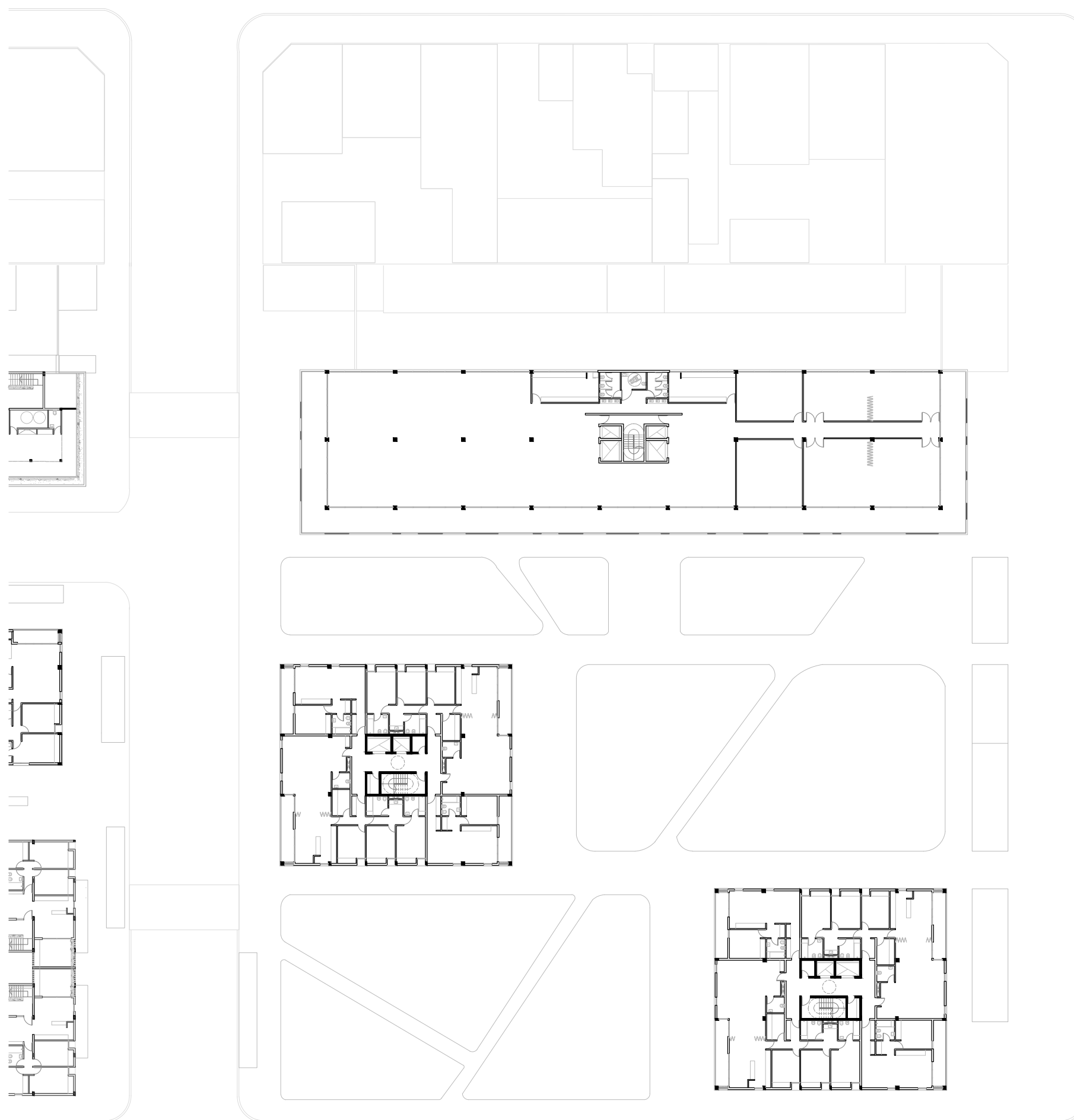
PLANTA BAJA ESC: 1.250

CANTIDAD DE VIVIENDAS
VIVIENDAS DE 2 DORMITORIOS: 8



PLANTA TIPO 1 ESC: 1.250

CANTIDAD DE VIVIENDAS
VIVIENDAS DE 1 DORMITORIO: 4
VIVIENDAS DE 3 DORMITORIOS: 4



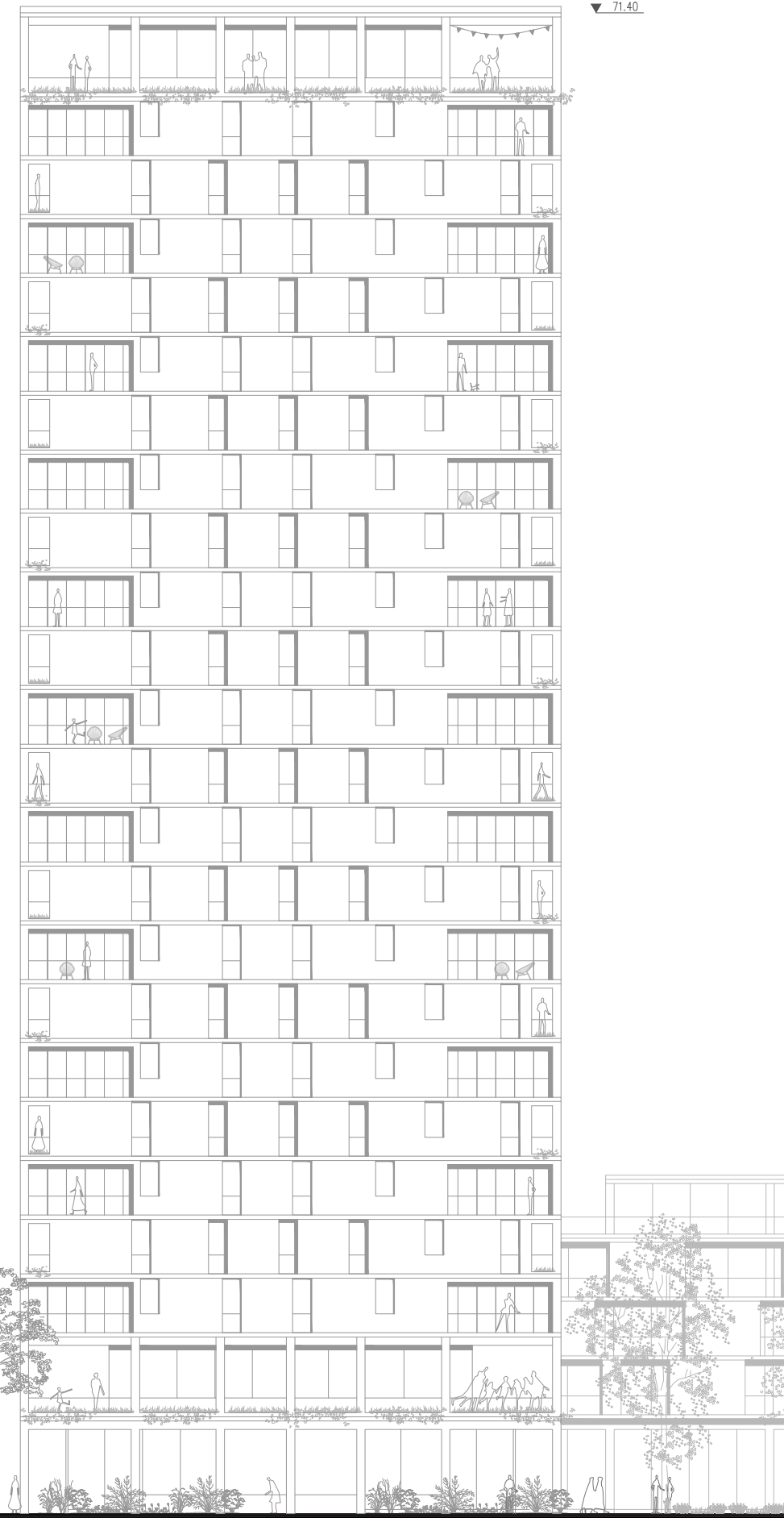
PLANTA TIPO 2 ESC: 1.250



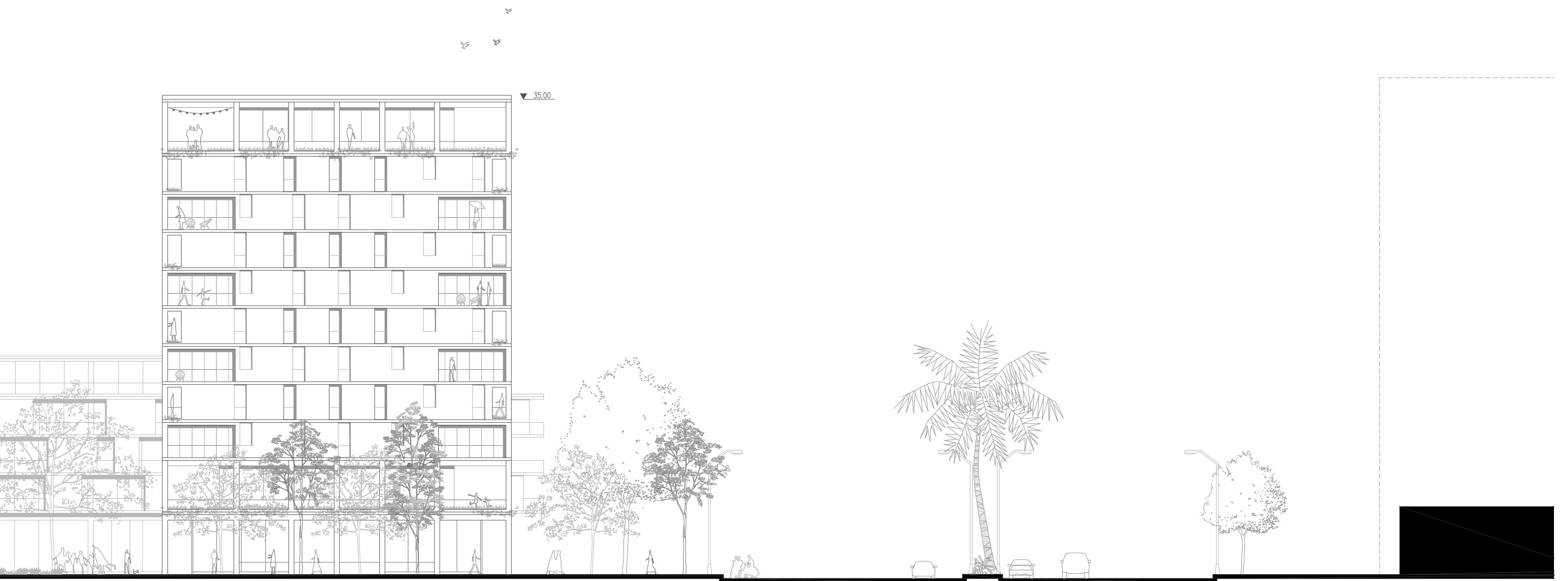




VISTA SUR ESC: 1.250

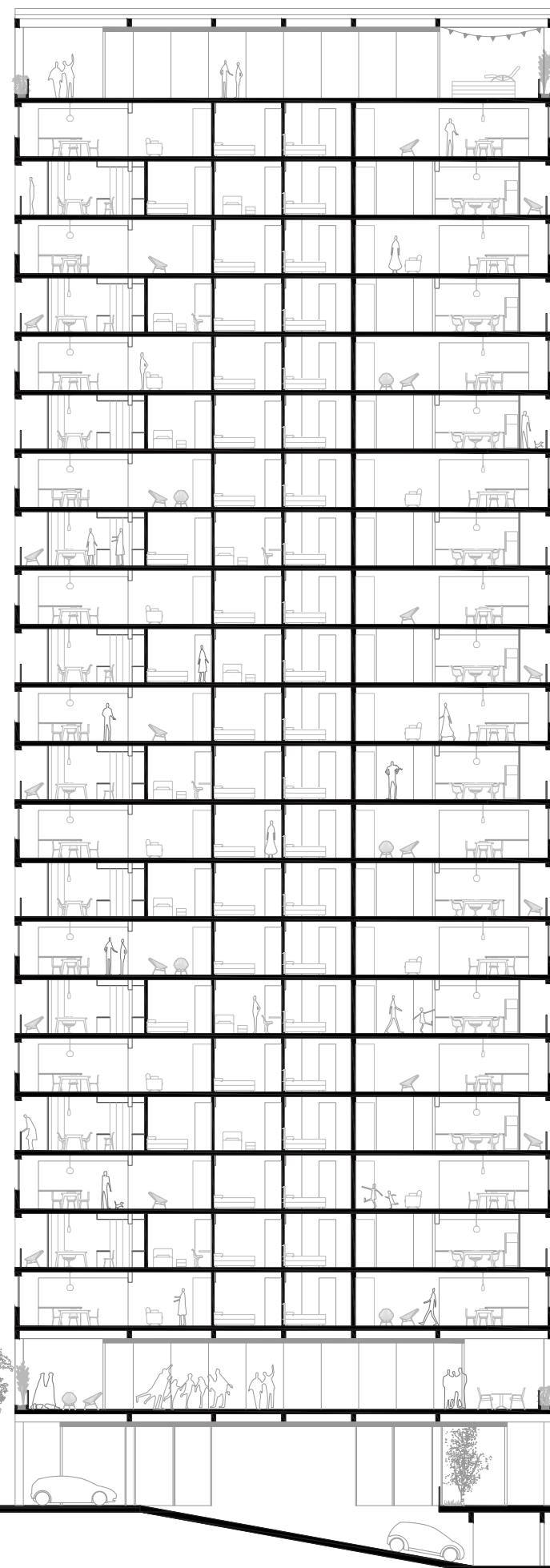


71.40

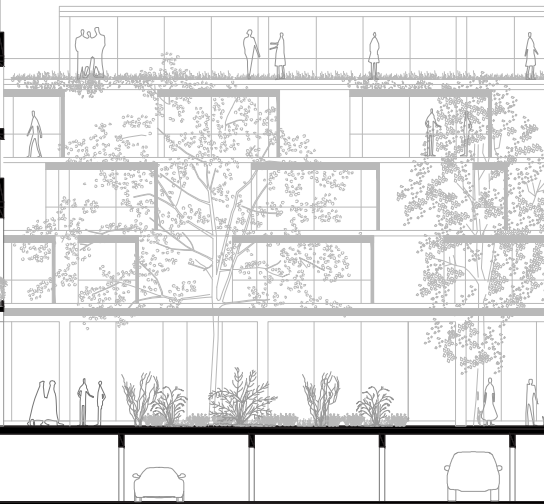


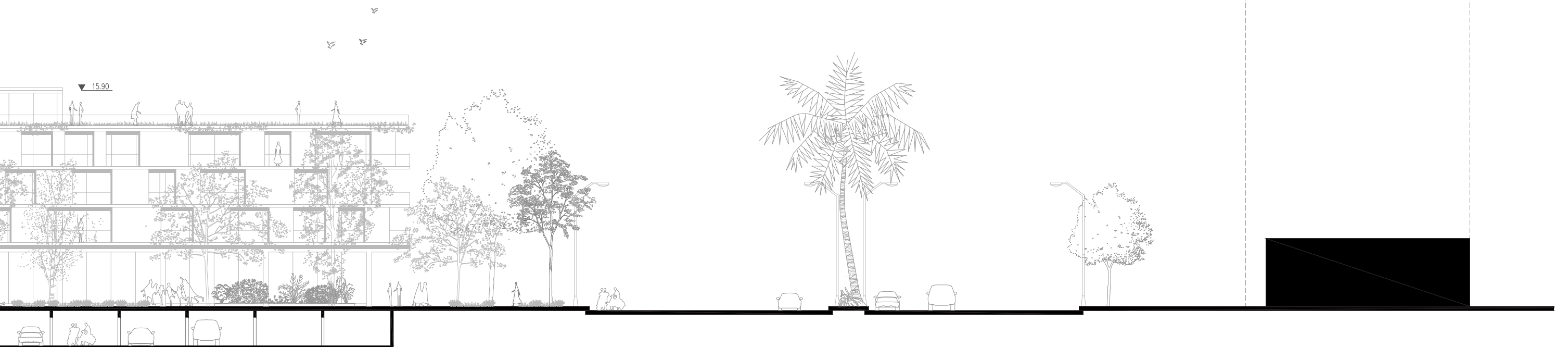


CORTE ESC: 1.250



71.40



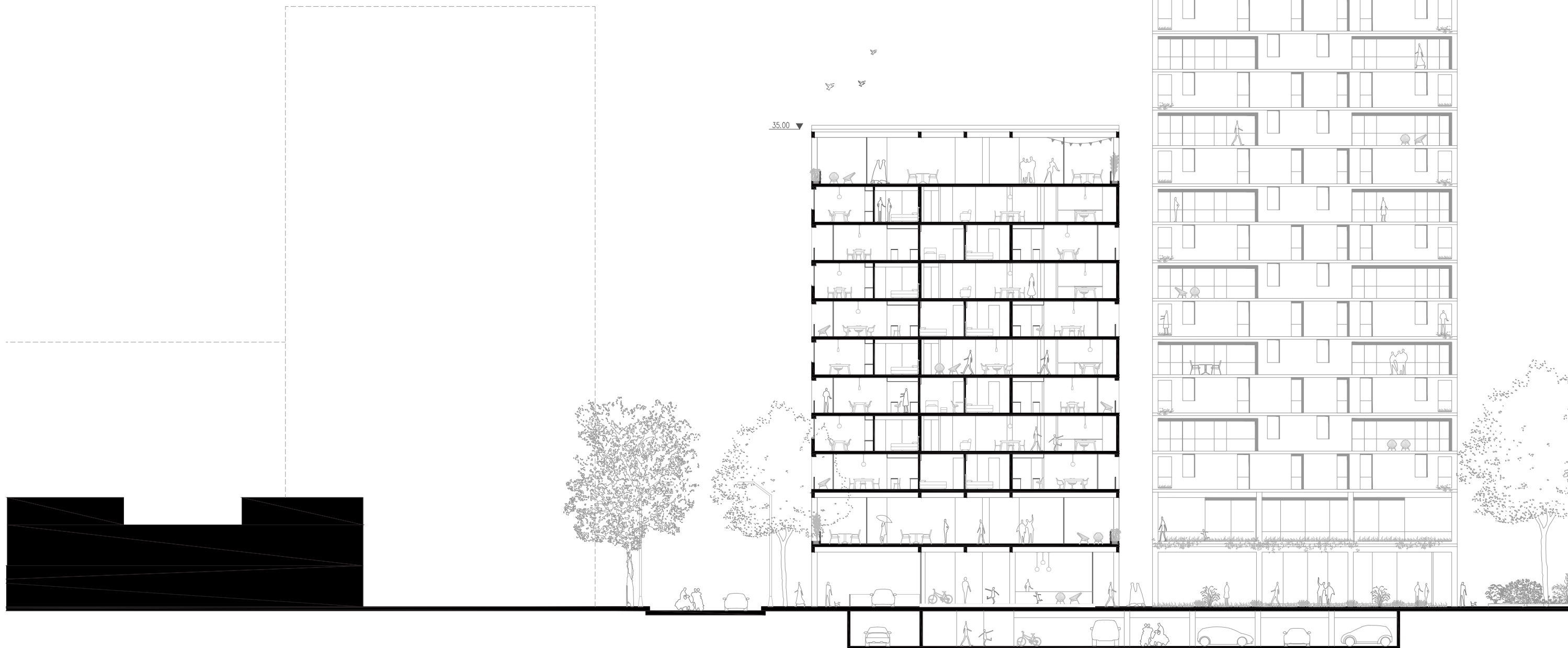
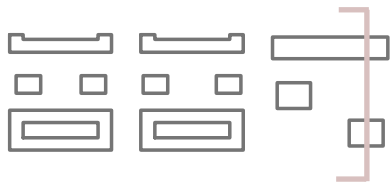


“El espacio público define la calidad de la ciudad, porque indica la calidad de la vida de la gente y la calidad de la ciudadanía de sus habitantes”

Jordi Borja – Zaida Muxi. Espacio público, ciudad y ciudadanía.







CORTE ESC: 1.250







ESTACIONAMIENTO

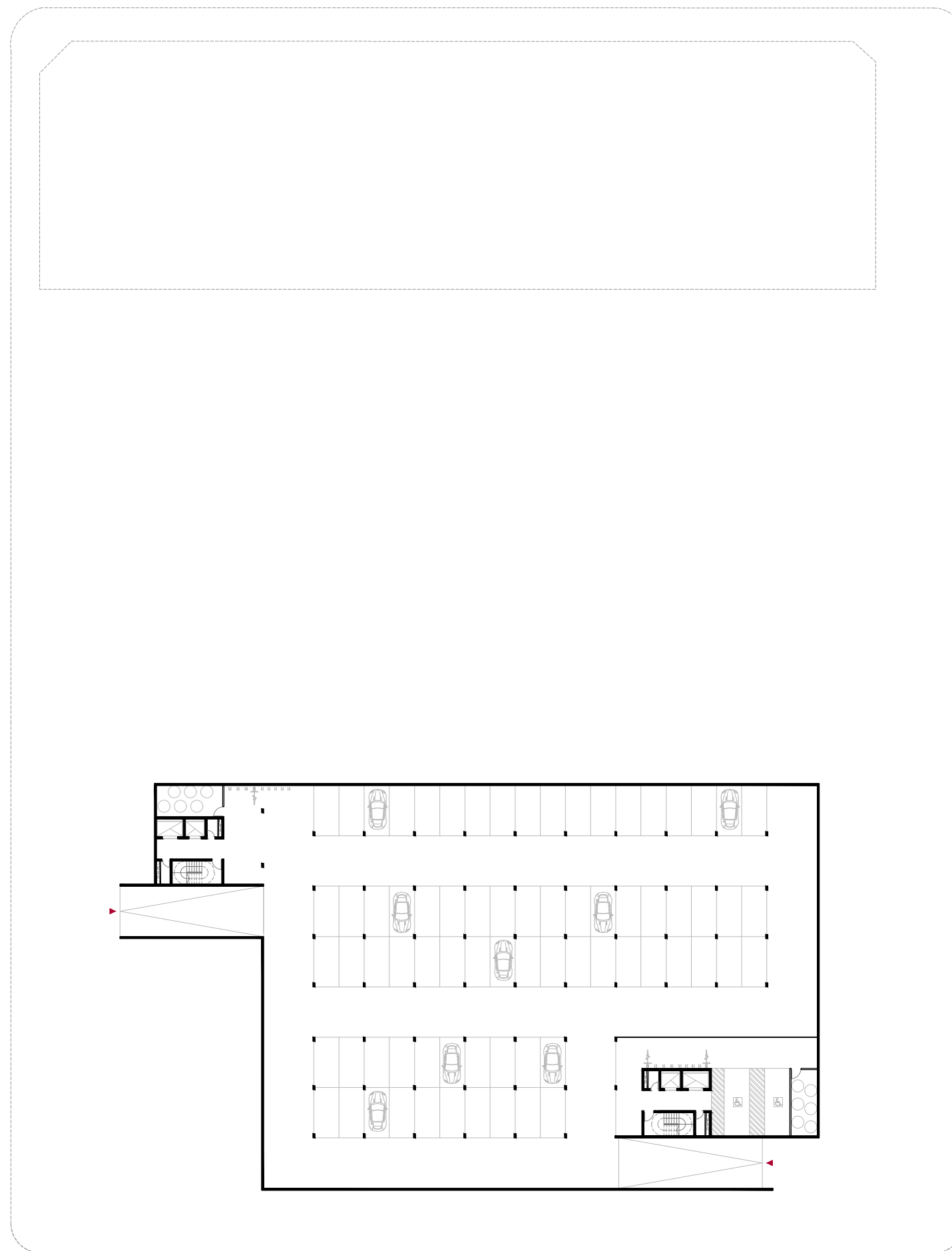
Este sector del proyecto tiene un total de **93 plazas de estacionamientos**, destinados a uso residencial y oficinas. Se encuentra dividido subsuelo y planta baja.

El estacionamiento ubicado en nivel de subsuelo, está destinado a alimentar las dos torres de vivienda, y cuenta con accesos proyectados estratégicamente para no entorpecer el funcionamiento de los mismos. Se hace a partir de rampas de de doble circulación ubicadas sobre las calles transversales del conjunto.

Además hay un sector de estacionamiento en Planta Baja destinado al bloque de oficinas. Todos los estacionamientos cuentan con espacio para bicicletas y lugares para personas con discapacidad.

CANTIDAD DE COCHERAS:

- En subsuelo:
74 lugares
- En Planta Baja:
19 lugares



PLANTA ESTACIONAMIENTO EN SUBSUELO ESC: 1.500

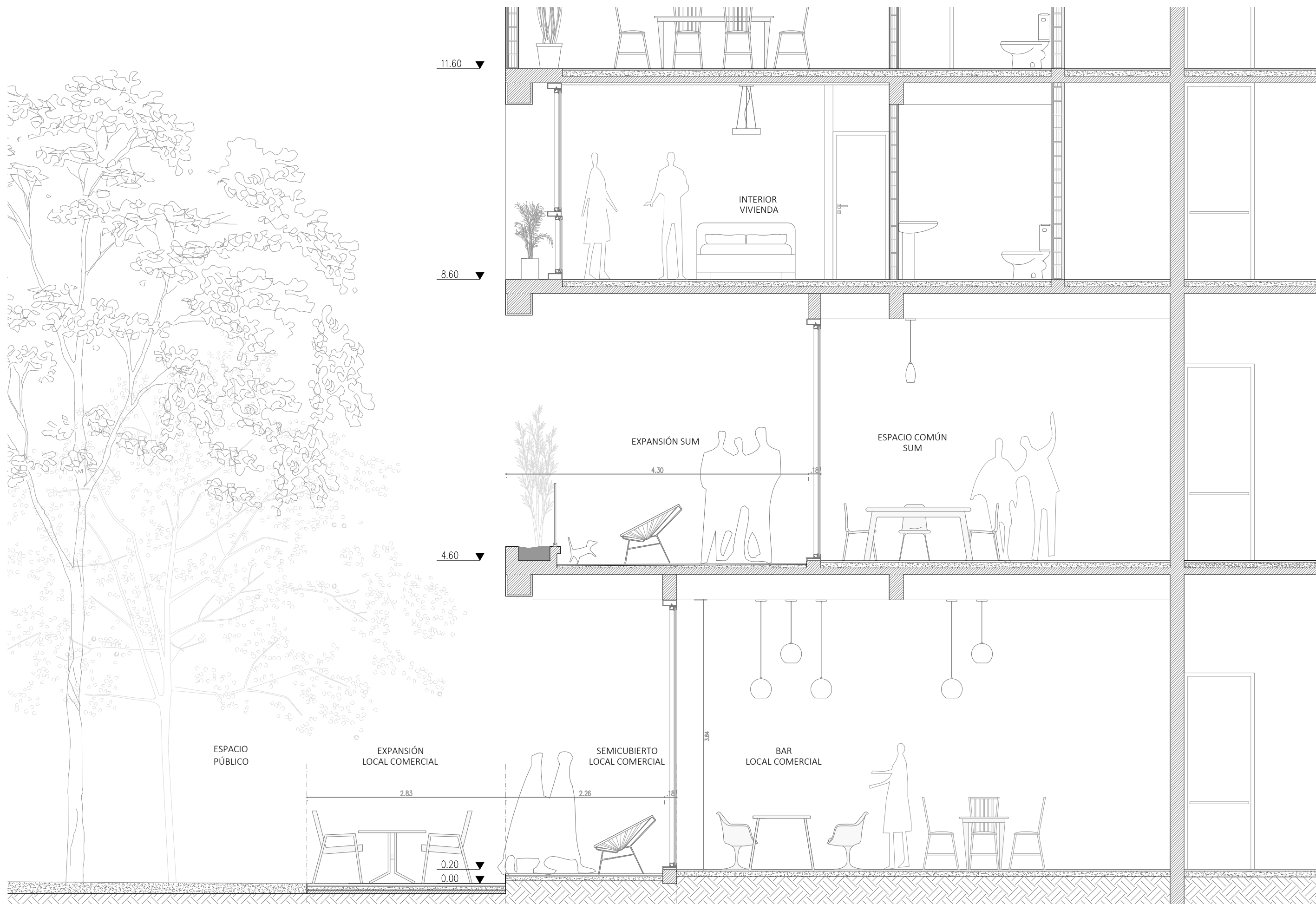


ESTUDIO DE BORDES: PLANTA BAJA TORRE

Cuando la planta baja de un edificio está ocupada por negocios y en los niveles superiores se resuelve colocar viviendas u oficinas, algo que ocurre muchísimas veces, es importante que haya una articulación entre la fachada en planta baja y el remate del edificio.

En ese caso, el borde se da por la relación entre los halls de ingreso a las torres y los locales comerciales con sus expansiones en el exterior de los mismos.

Se busca generar un frente de vida urbana, relacionado visual y espacialmente con los nuevos espacios verdes proyectados en esta manzana. En este caso por encima a los locales comerciales ubicamos un SUM (salón de usos múltiples) destinado al uso por parte de los habitantes de las torres, y sobre este se ubican las viviendas, a una distancia visual prudente.



CORTE TORRE SOBRE BV. RONDEAU ESC: 1.50

ESCALA HUMANA

LA VIVIENDA HOY

La vivienda da cuenta en su evolución de la relación entre las familias y sus espacios. La sociedad actual puede definirse por ser muy heterogénea. Esta heterogeneidad refiere a progresivas diferenciaciones que la evolución de la sociedad ha generado y que ya no responde únicamente a regiones o a localizaciones territoriales.

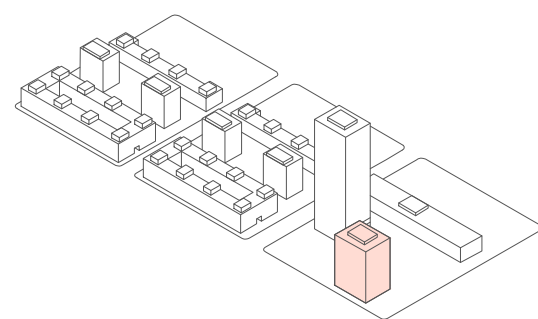
La solución para afrontar la diversidad de tipos de vivienda radica en desarrollar mecanismos de flexibilidad. Sin embargo, la flexibilidad la podemos encontrar en la existencia de espacios habitables que puedan adaptarse a distintas circunstancias o cambios en la vida de sus habitantes, como por ejemplo considerar la previsión de espacios de trabajo. También debe considerarse la accesibilidad, considerando viviendas adaptadas para moverse en sillas de ruedas y a la facilidad de movimiento de personas ancianas o con minusvalías.

Otro punto que consideramos importante en la vivienda actual, son los espacios colectivos e intermedios, en la confluencia entre el espacio privado de la vivienda y el espacio público de la calle, favorecen el conocimiento y relación entre vecinos.

Los valores que se deben tener en cuenta son los de proximidad, convivencia de usos y existencia de espacios intermedios. Estos últimos son los que potencian una buena relación entre residencia y ciudad, son espacios fundamentales de relación, extensión de lo privado y lo público y viceversa.

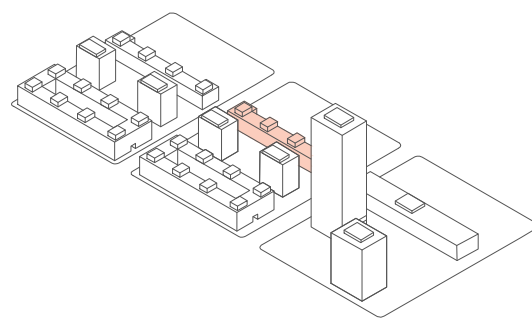
En nuestro proyecto, todas las tipologías cuentan con expansión, ya sea un patio o un balcón. Para los espacios colectivos aprovechamos las terrazas generando lugares comunes para cada bloque.

Las plantas bajas fueron destinadas a espacios verdes públicos, beneficiando tanto a los residentes del conjunto como a los habitantes del barrio.



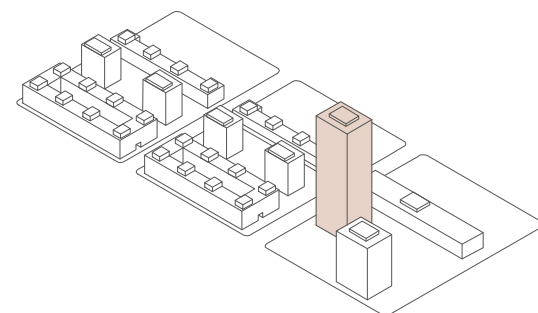
CONSORCIO 1

32 Unidades de Vivienda



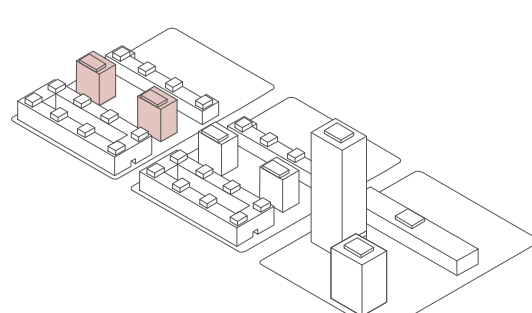
CONSORCIO 5

18 Unidades de Vivienda



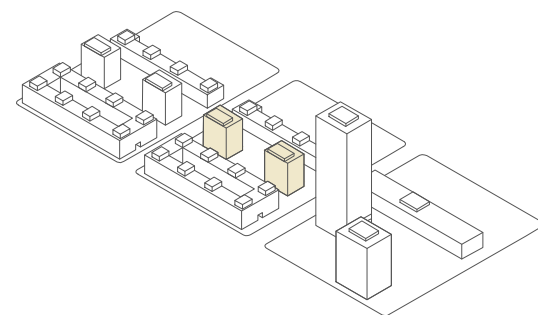
CONSORCIO 2

84 Unidades de Vivienda



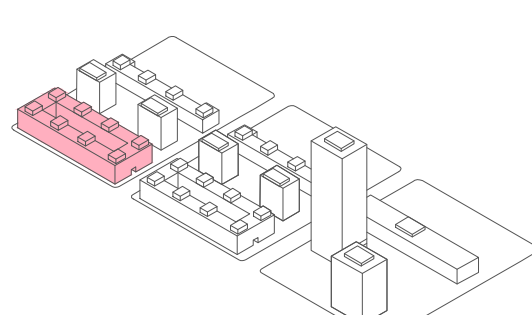
CONSORCIO 6

36 Unidades de Vivienda



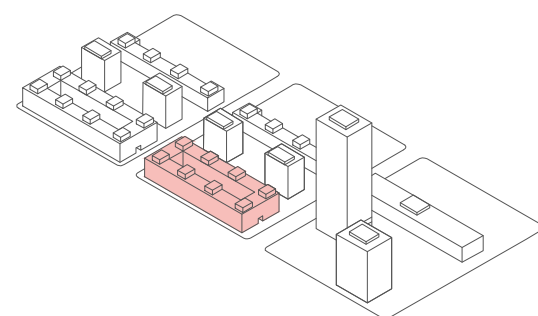
CONSORCIO 3

36 Unidades de Vivienda



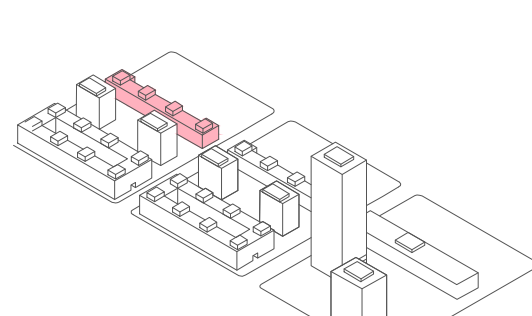
CONSORCIO 7

56 Unidades de Vivienda



CONSORCIO 4

56 Unidades de Vivienda

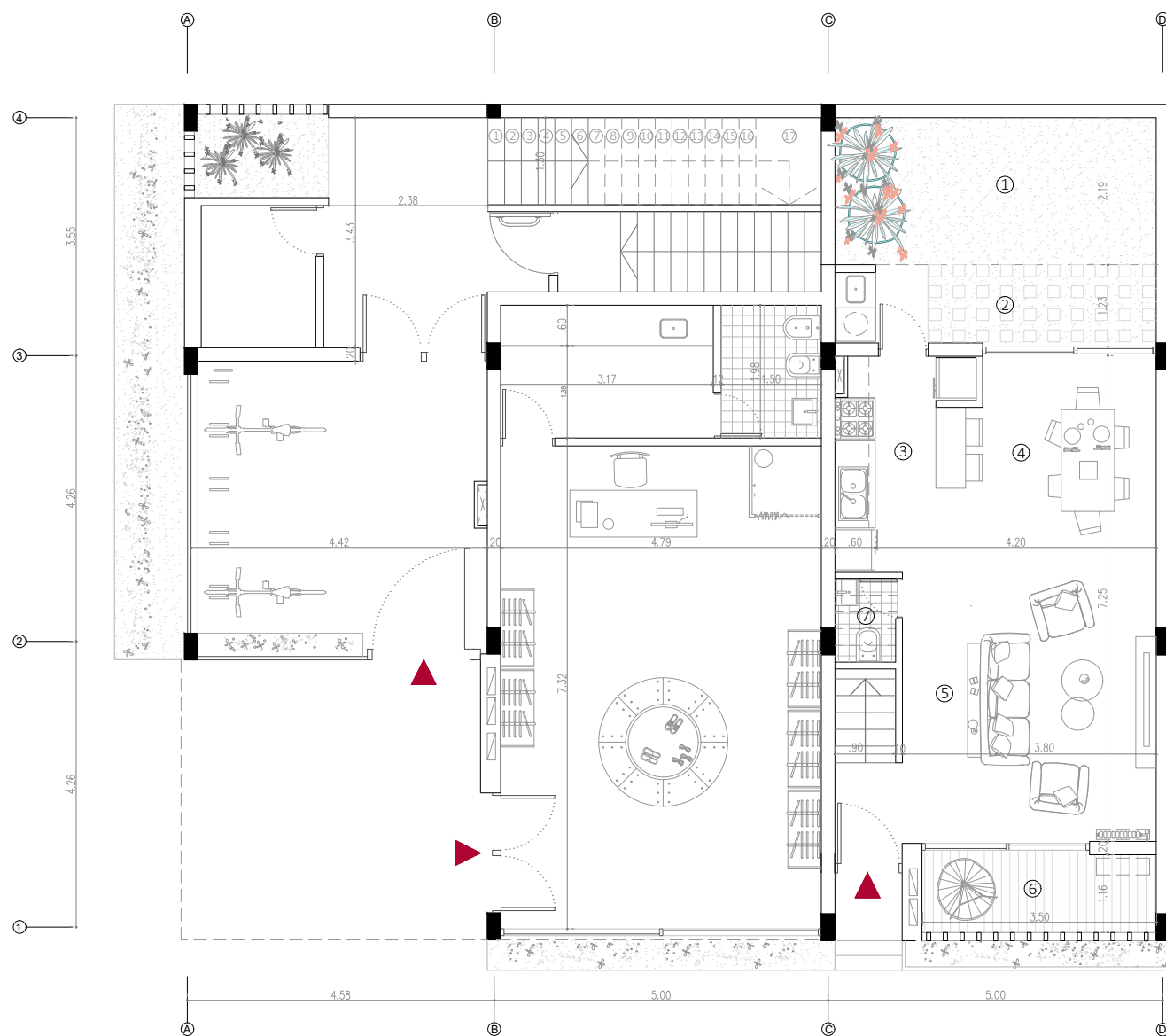
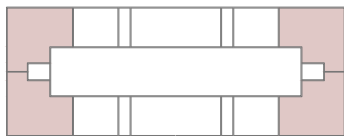
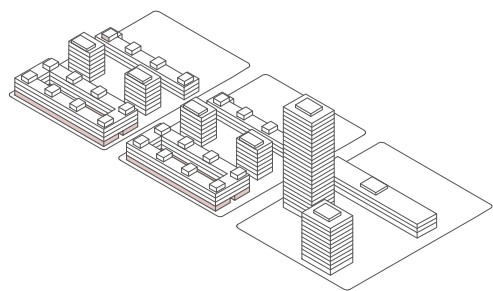


CONSORCIO 8

18 Unidades de Vivienda

CANTIDAD TOTAL DE VIVIENDAS: 336 UNIDADES

VIVIENDAS DE 1 DORMITORIO: 78	23%
VIVIENDAS DE 2 DORMITORIOS: 144	43%
DUPLEX DE 2 DORMITORIOS: 48	14%
VIVIENDAS DE 3 DORMITORIOS: 62	19%
VIVIENDAS ADAPTADA: 4	1%



2 DORMITORIOS - DÚPLEX

Sup. construida: 76 m²

Sup. expansión: 14 m²

1- PATIO

PISO: terreno absorbente

MURO: revoque + pintura látex blanca

2- LAVADERO- PARRILLERO

PISO: hormigón llaneado

CIELORRASO: suspedido de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

3- COCINA

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: suspedido de yeso

MURO: revoque bajo revestimiento

REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm

4- COMEDOR

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: aplicado de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

5-LIVING

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: aplicado de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

6- BALCÓN

PISO: porcelanato símil madera 60x60cm

CIELORRASO: cielorraso aplicado

MURO: revoque + pintura látex blanca

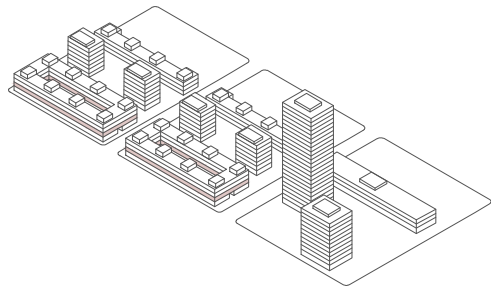
7- BAÑO

PISO: porcelanato 30x30cm

CIELORRASO: suspedido de yeso

MURO: revoque bajo revestimiento

REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm



3 DORMITORIOS

Sup. construida: 88 m²

Sup. expansión: 14 m²

1- BALCÓN

PISO: porcelanato símil madera 60x60cm

CIELORRASO: cielorraso aplicado

MURO: revoque + pintura látex blanca

2- COMEDOR

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: aplicado de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

3- COCINA

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: suspedido de yeso

MURO: revoque bajo revestimiento

REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm

4- LIVING

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: aplicado de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

8- PASILLO

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: suspendido de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

6- DORMITORIO

PISO: porcelanato símil madera 60x60cm

CIELORRASO: aplicado de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

7- BAÑO

PISO: porcelanato 30x30cm

CIELORRASO: suspedido de yeso

MURO: revoque bajo revestimiento

REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm

2 DORMITOROS- DÚPLEX

8- PASILLO

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: suspendido de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

9- ESCRITORIO

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: suspendido de yeso

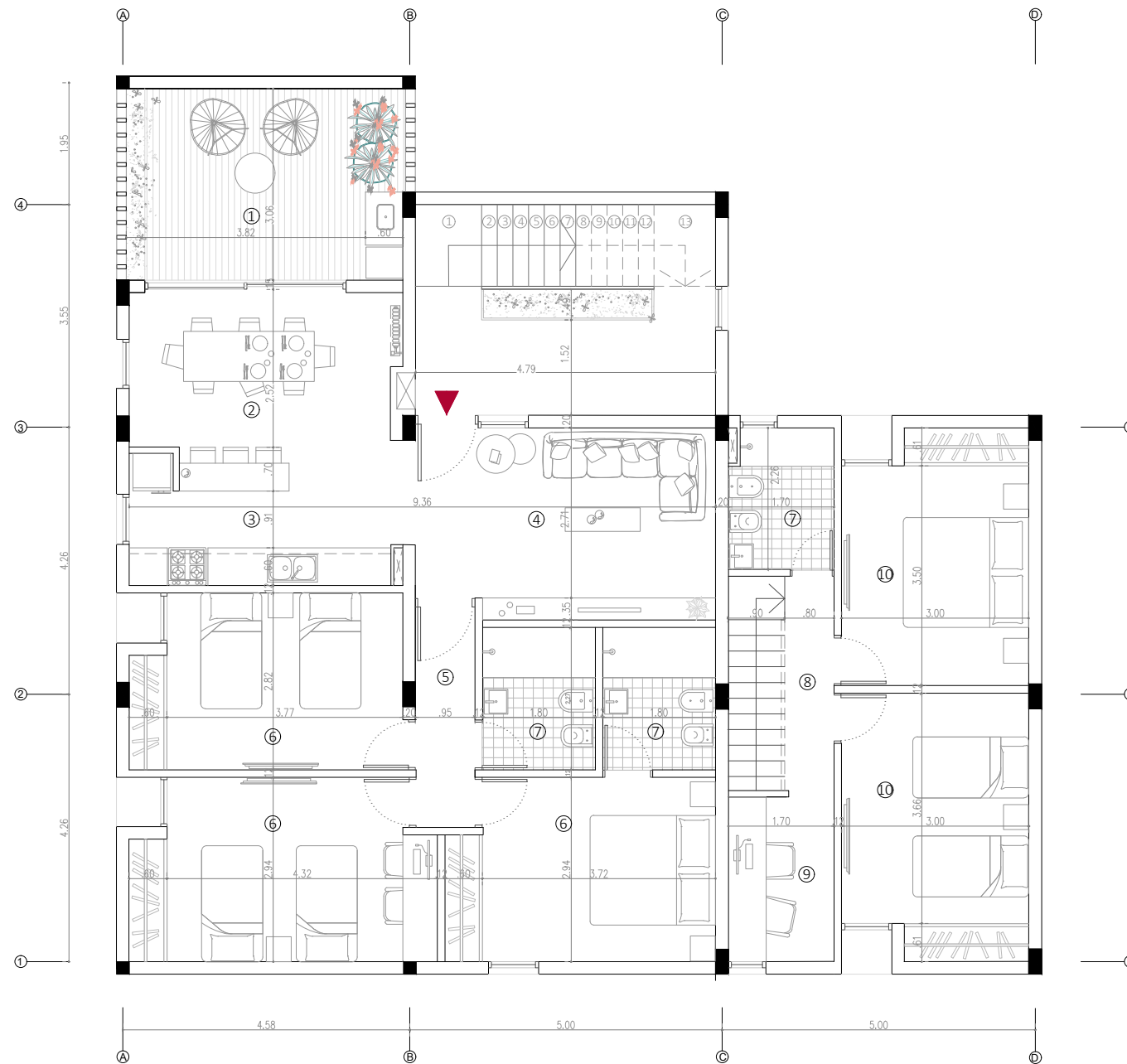
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

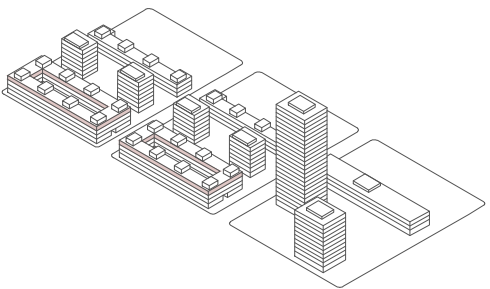
10- DORMITORIO

PISO: porcelanato símil madera 60x60cm

CIELORRASO: aplicado de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca





3 DORMITORIOS

Sup. construida: 88 m²
Sup. expansión: 14 m²

1- BALCÓN

PISO: porcelanato símil madera 60x60cm
CIELORRASO: cielorraso aplicado
MURO: revoque + pintura látex blanca

2- COMEDOR

PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: aplicado de yeso
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

3- COCINA

PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: suspendido de yeso
MURO: revoque bajo revestimiento
REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm

4- LIVING

PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: aplicado de yeso
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

8- PASILLO

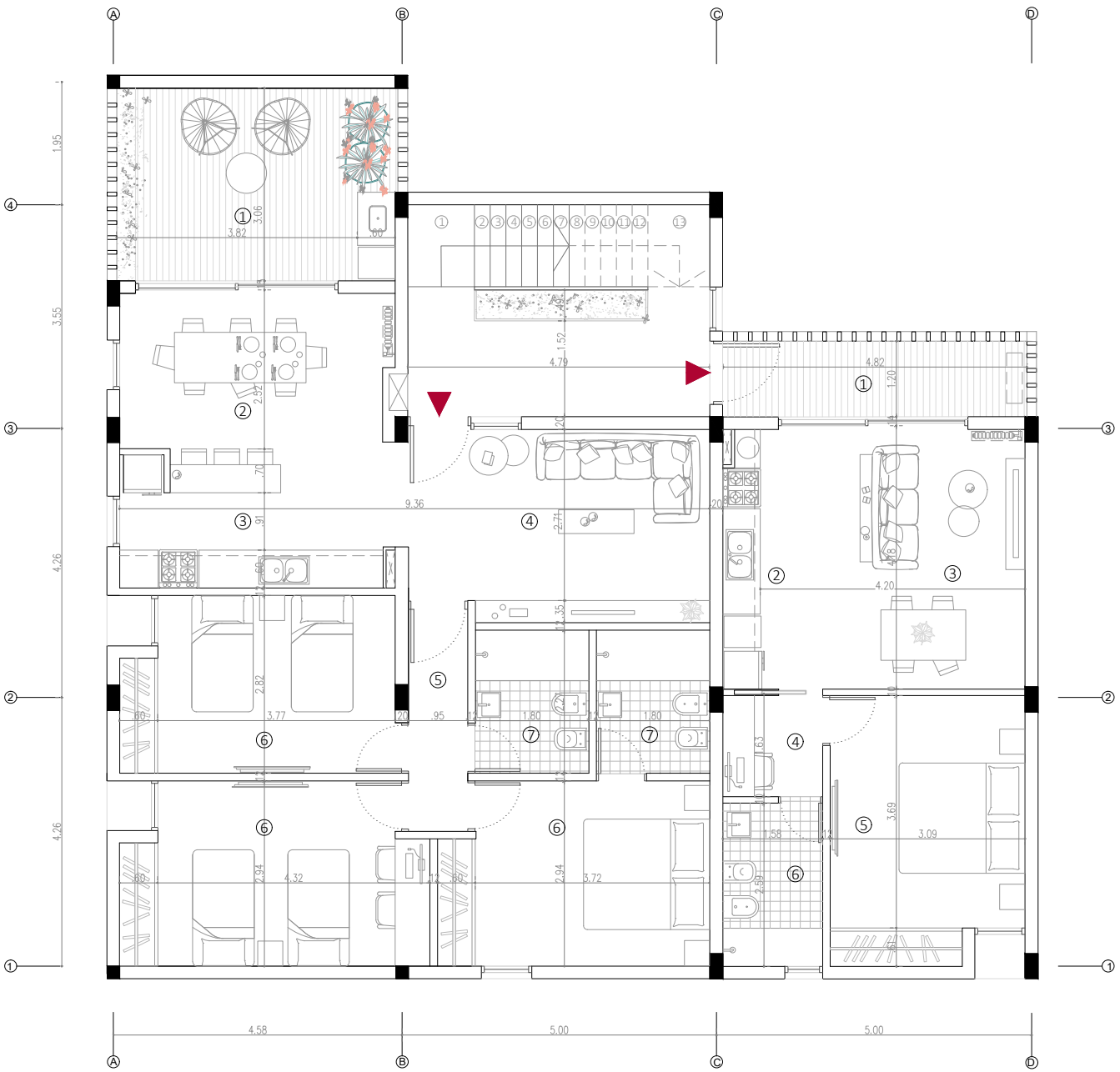
PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: suspendido de yeso
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

6- DORMITORIO

PISO: porcelanato símil madera 60x60cm
CIELORRASO: aplicado de yeso
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

7- BAÑO

PISO: porcelanato 30x30cm
CIELORRASO: suspendido de yeso
MURO: revoque bajo revestimiento
REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm



1 DORMITORIO

Sup. construida: 41 m²
Sup. expansión: 6 m²

1- BALCÓN

PISO: porcelanato símil madera 60x60cm
CIELORRASO: cielorraso aplicado
MURO: revoque + pintura látex blanca

2- COCINA

PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: suspendido de yeso
MURO: revoque bajo revestimiento
REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm

3- LIVING- COMEDOR

PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: aplicado de yeso
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

4- ESCRITORIO

PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: suspendido de yeso
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

5- DORMITORIO

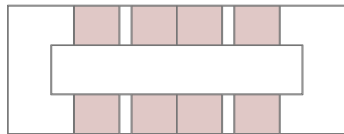
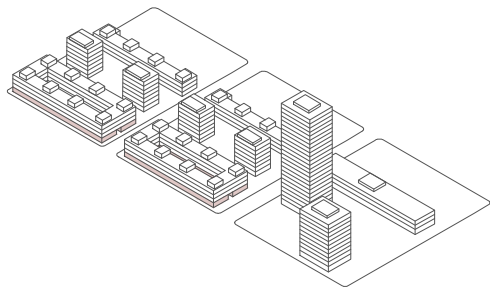
PISO: porcelanato símil madera 60x60cm
CIELORRASO: aplicado de yeso
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

6- BAÑO

PISO: porcelanato 30x30cm
CIELORRASO: suspendido de yeso
MURO: revoque bajo revestimiento
REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm



PATIO EN ALTURA - TIPOLOGÍA EN ESQUINA



2 DORMITORIOS- DÚPLEX

Sup. construida: 76 m²

Sup. expansión: 22 m²

1- PATIO

PISO: terreno absorbente

MURO: revoque + pintura látex blanca

2- LAVADERO- PARRILLERO

PISO: hormigón llaneado

CIELORRASO: suspedido de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

3- COCINA

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: suspedido de yeso

MURO: revoque bajo revestimiento

REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm

4- COMEDOR

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: aplicado de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

5-LIVING

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: aplicado de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

6- BALCÓN

PISO: porcelanato símil madera 60x60cm

CIELORRASO: cielorraso aplicado

MURO: revoque + pintura látex blanca

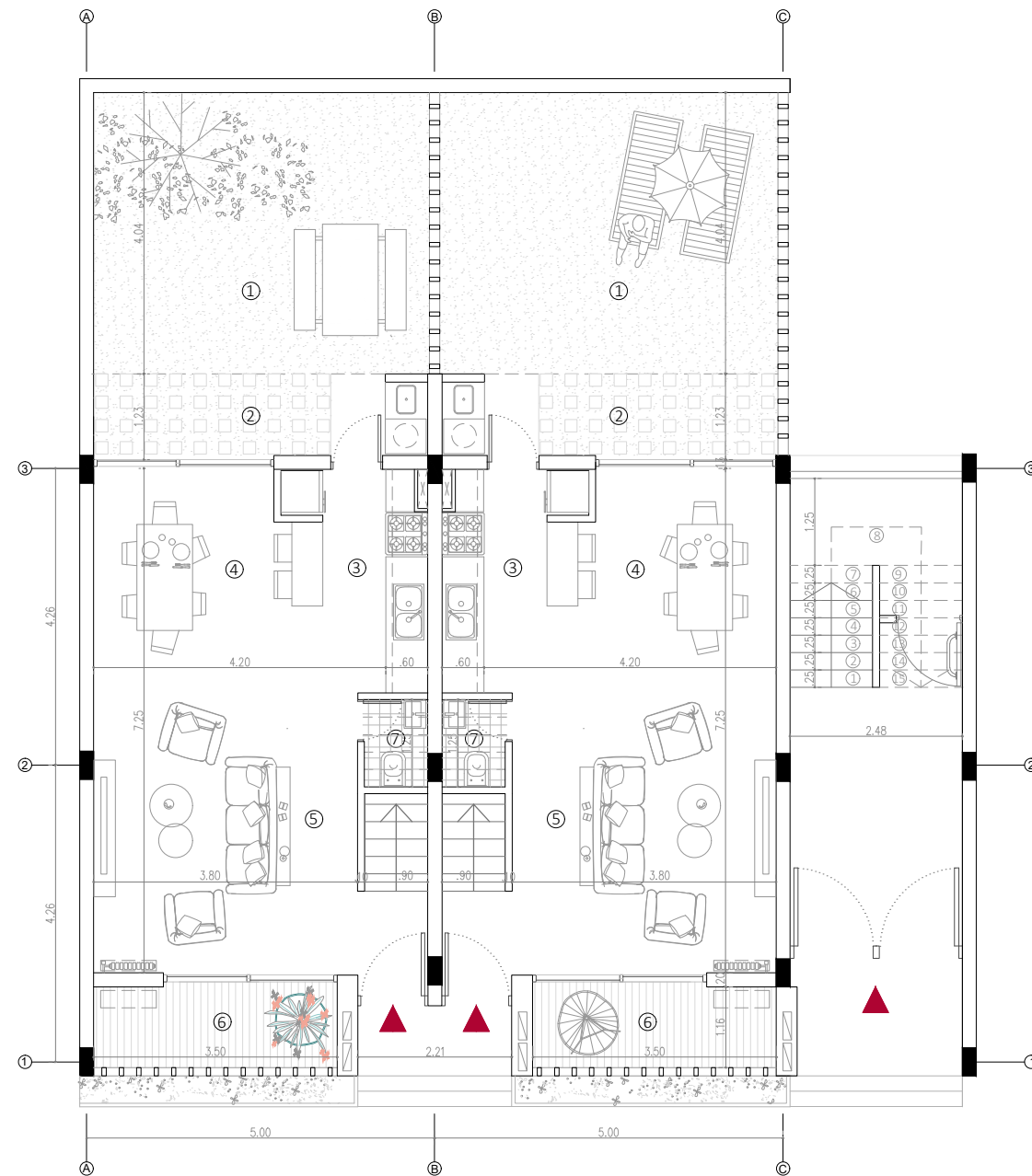
7- BAÑO

PISO: porcelanato 30x30cm

CIELORRASO: suspedido de yeso

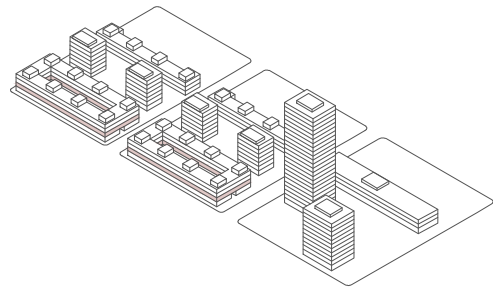
MURO: revoque bajo revestimiento

REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm





PATIO EN PLANTA BAJA - TIPOLOGÍA EN DUPLEX



2 DORMITORIOS- DÚPLEX

8- PASILLO

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: suspendido de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

9- ESCRITORIO

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: suspendido de yeso

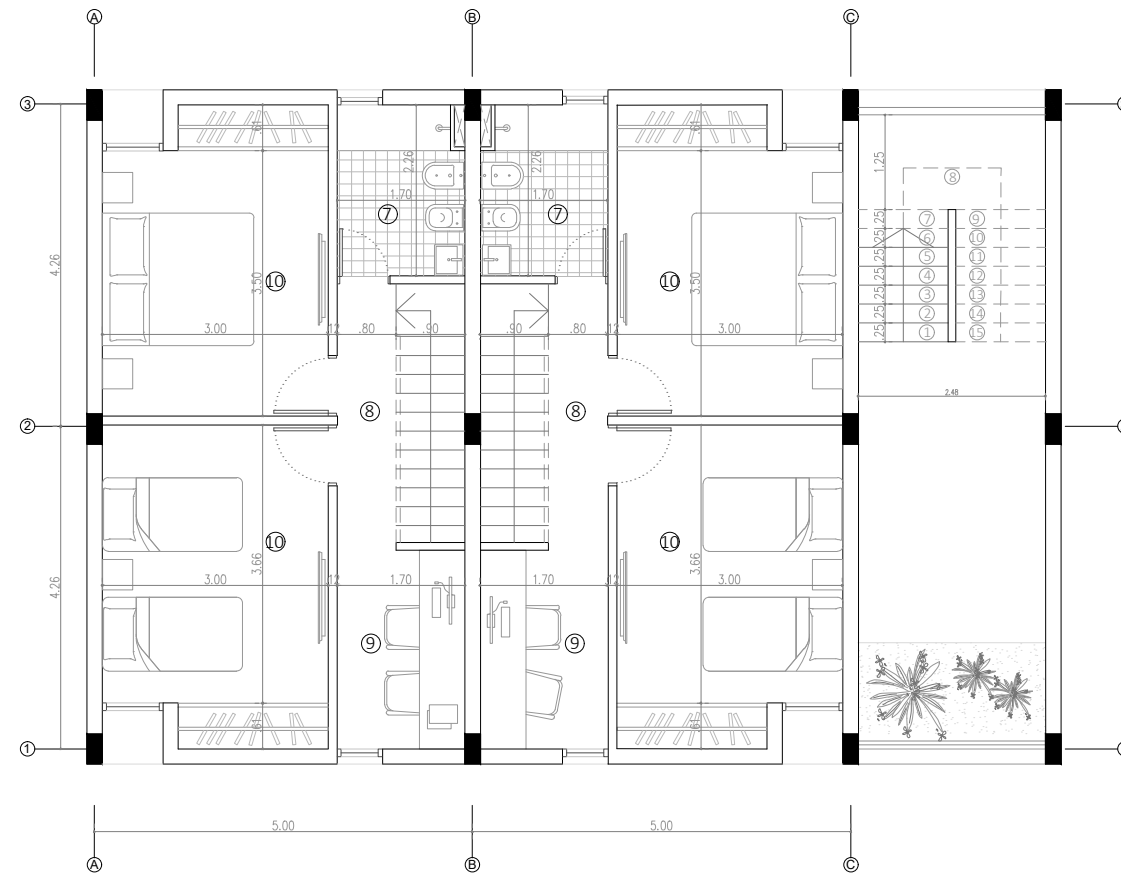
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

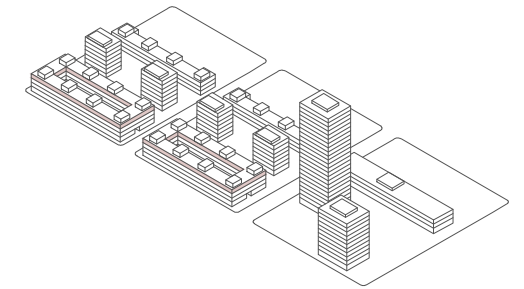
10- DORMITORIO

PISO: porcelanato símil madera 60x60cm

CIELORRASO: aplicado de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca





2 DORMITORIOS

Sup. construida: 76 m²

Sup. expansión: 6 m²

1- BALCÓN

PISO: porcelanato símil madera 60x60cm

CIELORRASO: cielorraso aplicado

MURO: revoque + pintura látex blanca

2- LIVING

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: aplicado de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

3- COMEDOR

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: aplicado de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

4- COCINA

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: suspedido de yeso

MURO: revoque bajo revestimiento

REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm

5- PASILLO-ESCRITORIO

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: suspendido de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

6- DORMITORIO

PISO: porcelanato símil madera 60x60cm

CIELORRASO: aplicado de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

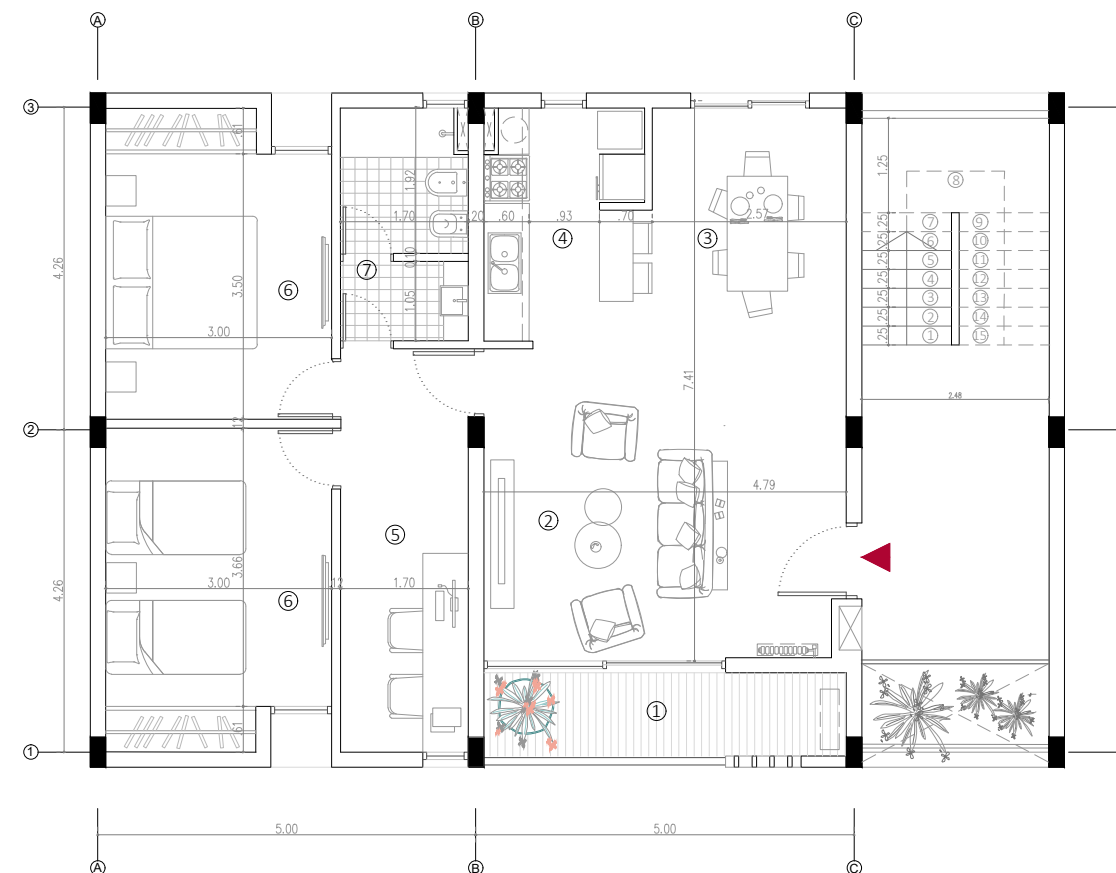
7- BAÑO

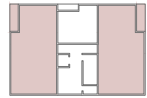
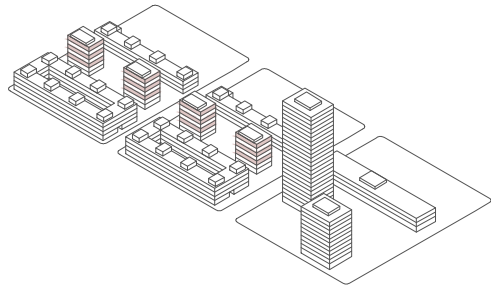
PISO: porcelanato 30x30cm

CIELORRASO: suspedido de yeso

MURO: revoque bajo revestimiento

REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm



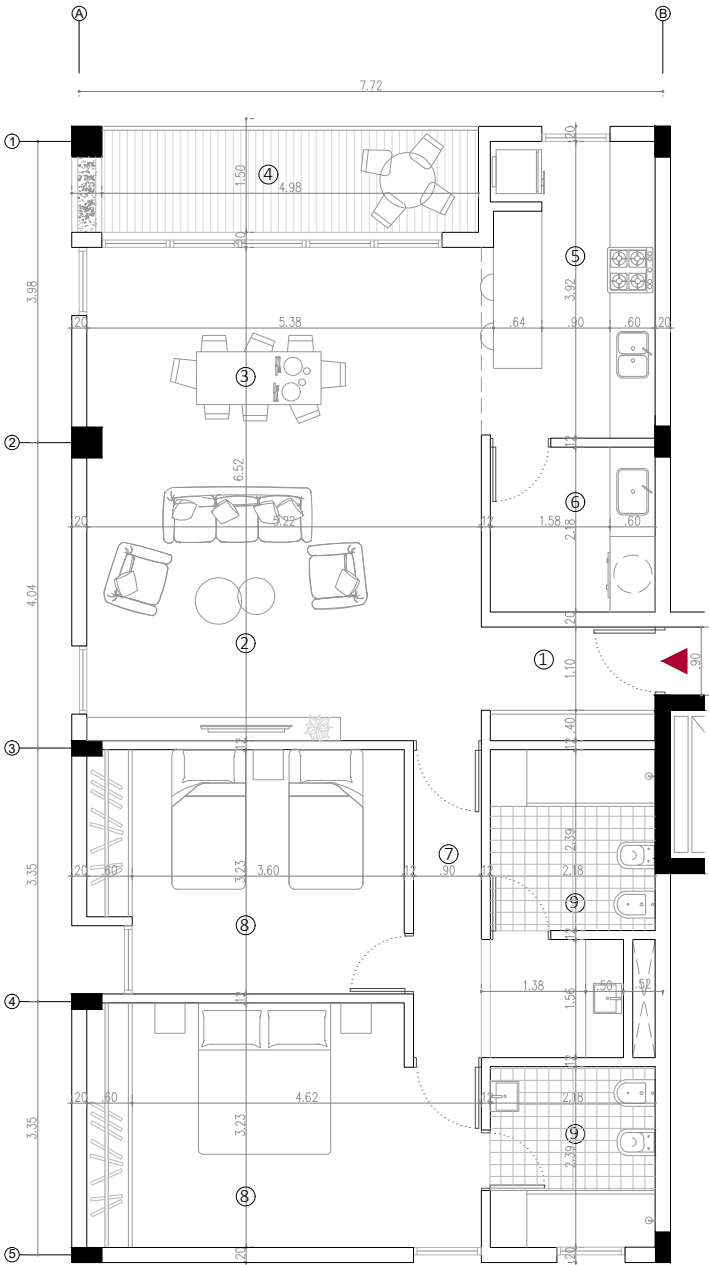


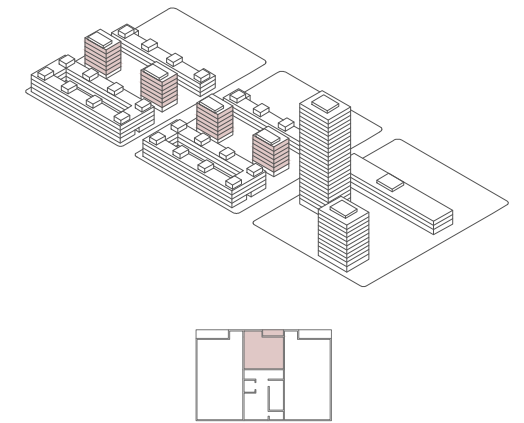
2 DORMITORIOS

Sup. construida: 110 m²

Sup. expansión: 7 m²

- 1- INGRESO
PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: suspedido de yeso
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca
- 2- LIVING
PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: aplicado de yeso
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca
- 3- COMEDOR
PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: aplicado de yeso
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca
- 4- BALCÓN
PISO: porcelanato símil madera 60x60cm
CIELORRASO: cielorraso aplicado
MURO: revoque + pintura látex blanca
- 5- COCINA
PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: suspedido de yeso
MURO: revoque bajo revestimiento
REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm
- 6- LAVADERO
PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: suspedido de yeso
MURO: revoque bajo revestimiento
REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm
- 7- PASILLO
PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: aplicado de yeso
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca
- 8- DORMITORIO
PISO: porcelanato símil madera 60x60cm
CIELORRASO: aplicado de yeso
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca
- 9- BAÑO
PISO: porcelanato 30x30cm
CIELORRASO: suspedido de yeso
MURO: revoque bajo revestimiento
REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm





1 DORMITORIO

Sup. construida: 40 m²

Sup. expansión: 4 m²

1- BALCÓN

PISO: porcelanato símil madera 60x60cm

CIELORRASO: cielorraso aplicado

MURO: revoque + pintura látex blanca

2- LIVING

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: aplicado de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

3- COCINA-COMEDOR

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: suspedido de yeso

MURO: revoque bajo revestimiento

REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm

4- DORMITORIO

PISO: porcelanato símil madera 60x60cm

CIELORRASO: aplicado de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

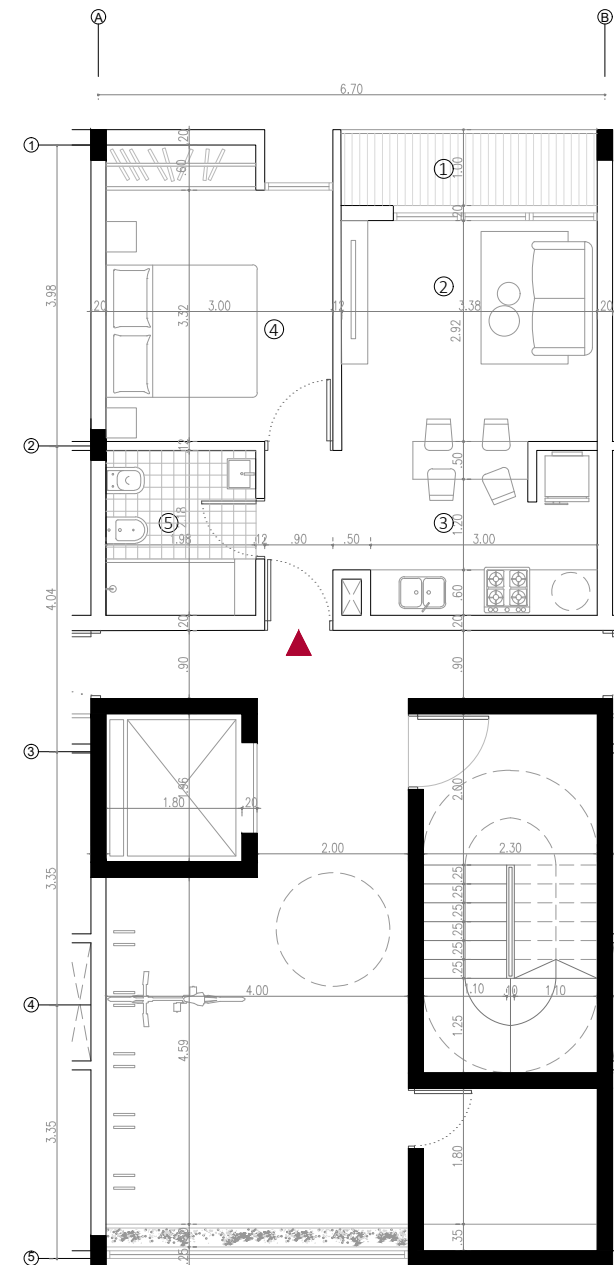
5- BAÑO

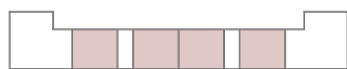
PISO: porcelanato 30x30cm

CIELORRASO: suspedido de yeso

MURO: revoque bajo revestimiento

REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm





Sup. expansión: 14 m^2

MURO: revoque + pintura látex blanca

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

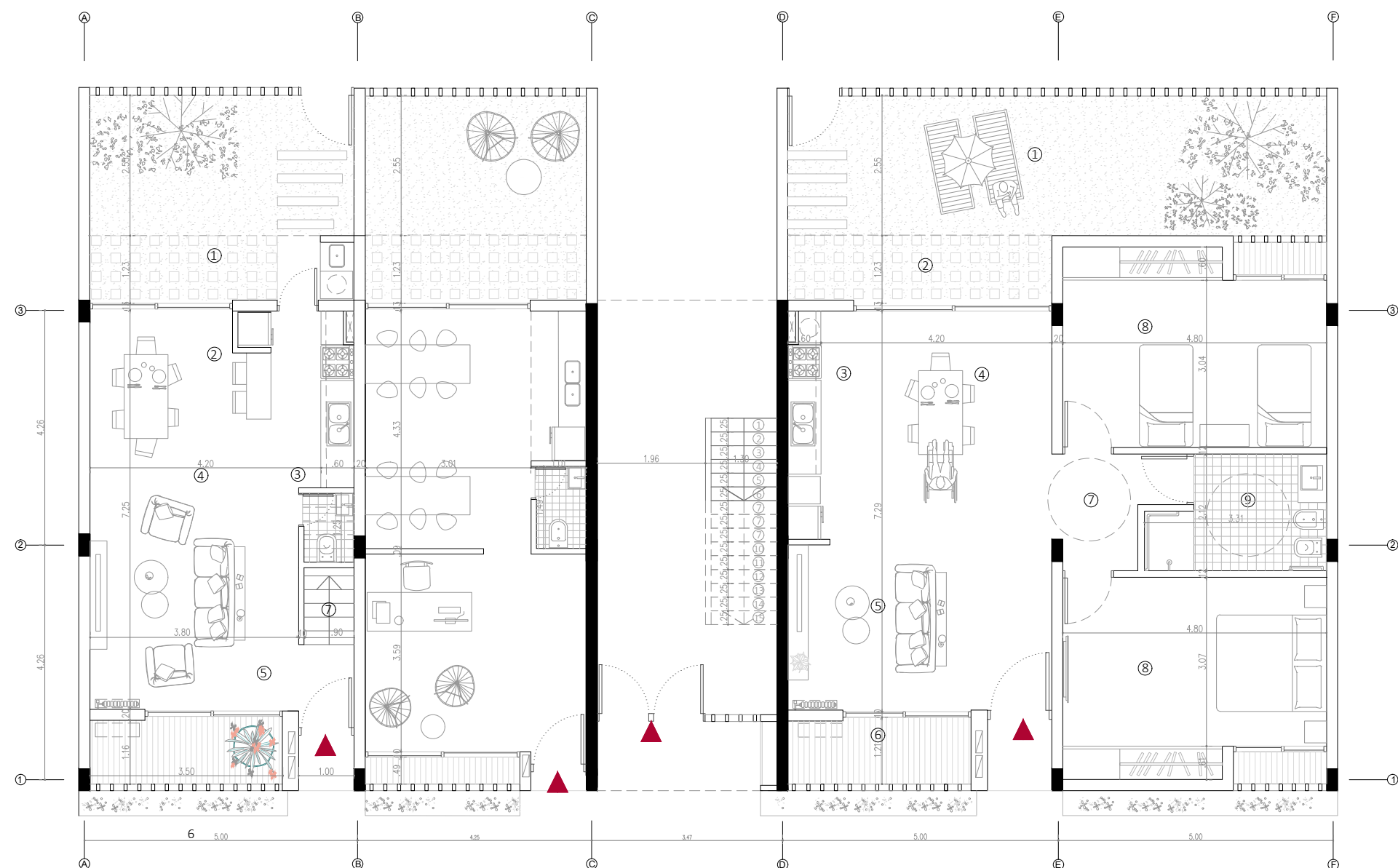
REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm

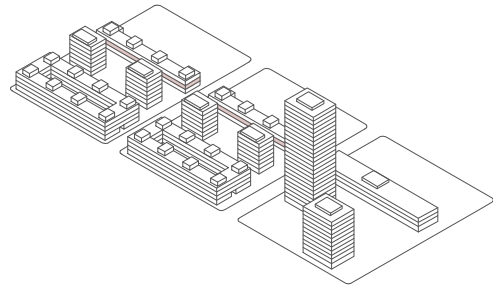
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

MURO: revoque + pintura látex blanca

REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm





2 DORMITORIOS- DÚPLEX

8- PASILLO

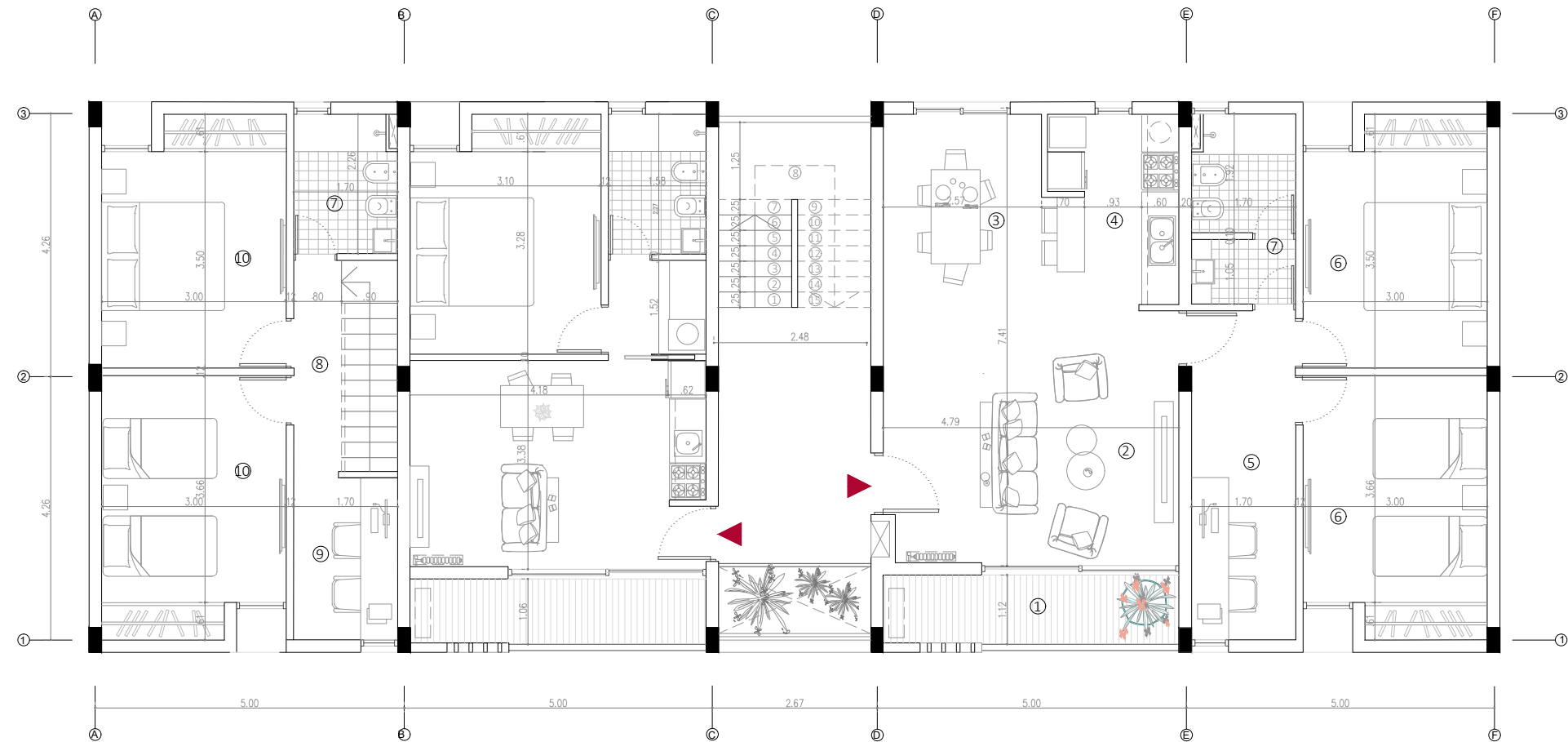
PISO: porcelanato 60x60cm
 CIELORRASO: suspendido de yeso
 MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

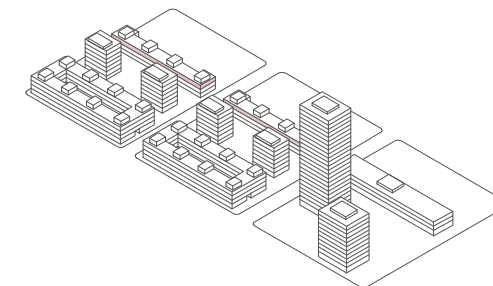
9- ESCRITORIO

PISO: porcelanato 60x60cm
 CIELORRASO: suspendido de yeso
 MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

10- DORMITORIO

PISO: porcelanato símil madera 60x60cm
 CIELORRASO: aplicado de yeso
 MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca





2 DORMITORIOS

Sup. construida: 76 m²

Sup. expansión: 6 m²

1- BALCÓN

PISO: porcelanato símil madera 60x60cm
CIELORRASO: cielorraso aplicado
MURO: revoque + pintura látex blanca

2- LIVING

PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: aplicado de yeso
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

3- COMEDOR

PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: aplicado de yeso
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

4- COCINA

PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: suspendido de yeso
MURO: revoque bajo revestimiento
REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm

5- PASILLO-ESCRITORIO

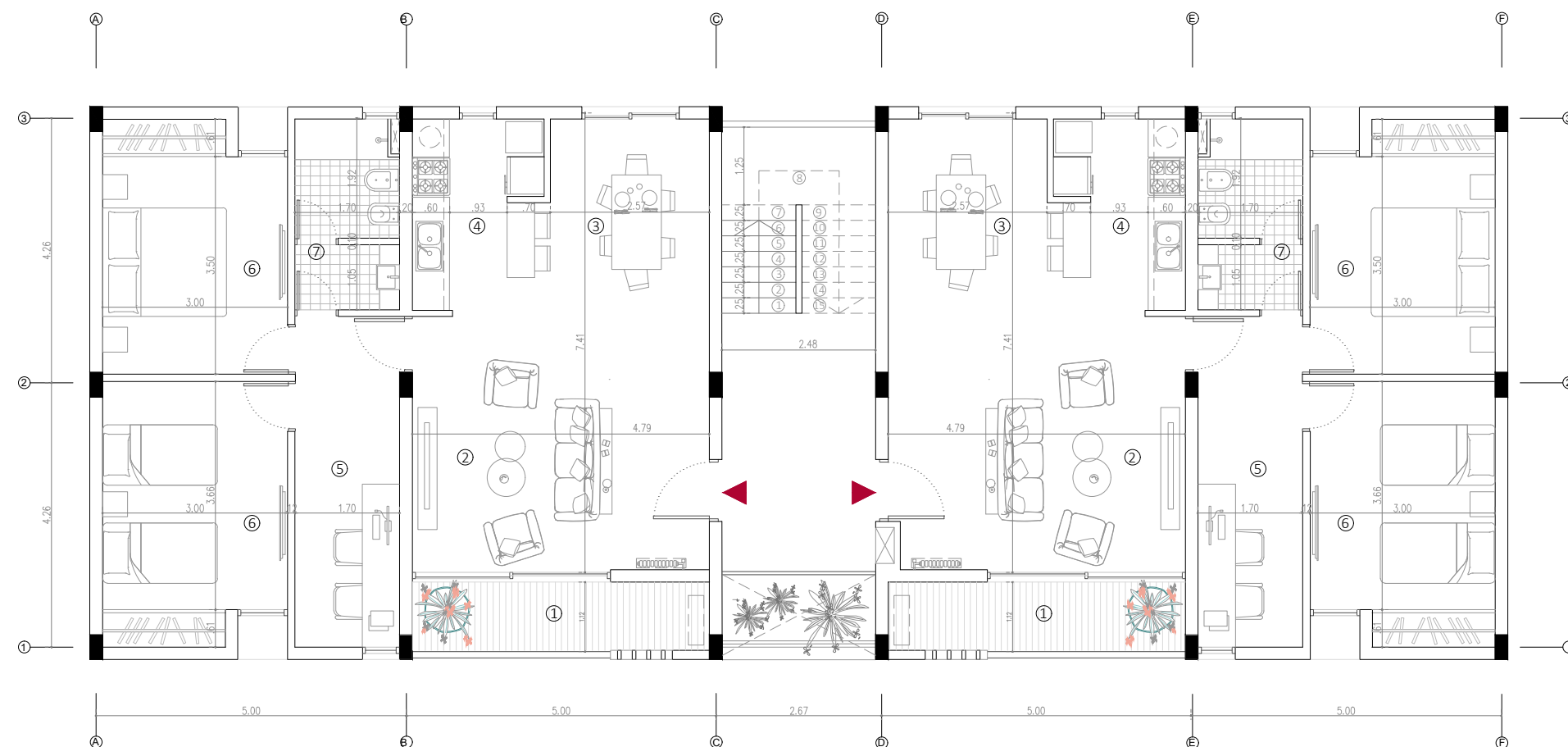
PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: suspendido de yeso
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

6- DORMITORIO

PISO: porcelanato símil madera 60x60cm
CIELORRASO: aplicado de yeso
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

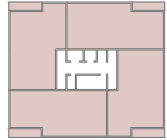
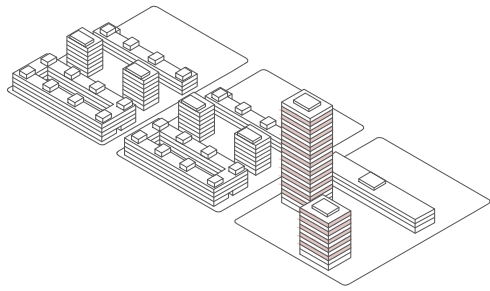
7- BAÑO

PISO: porcelanato 30x30cm
CIELORRASO: suspendido de yeso
MURO: revoque bajo revestimiento
REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm





BALCÓN - EXPANSIÓN DE TIPOLOGÍAS EN PISOS SUPERIORES



2 DORMITORIOS

Sup. construida: 110 m²

Sup. expansión: 7 m²

1- INGRESO

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: suspedido de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

2- LIVING

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: aplicado de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

3- BALCÓN

PISO: porcelanato símil madera 60x60cm

CIELORRASO: cielorraso aplicado

MURO: revoque + pintura látex blanca

4- COMEDOR

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: aplicado de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

5- COCINA

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: suspedido de yeso

MURO: revoque bajo revestimiento

REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm

6- LAVADERO

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: suspedido de yeso

MURO: revoque bajo revestimiento

REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm

7- PASILLO

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: aplicado de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

8- DORMITORIO

PISO: porcelanato símil madera 60x60cm

CIELORRASO: aplicado de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

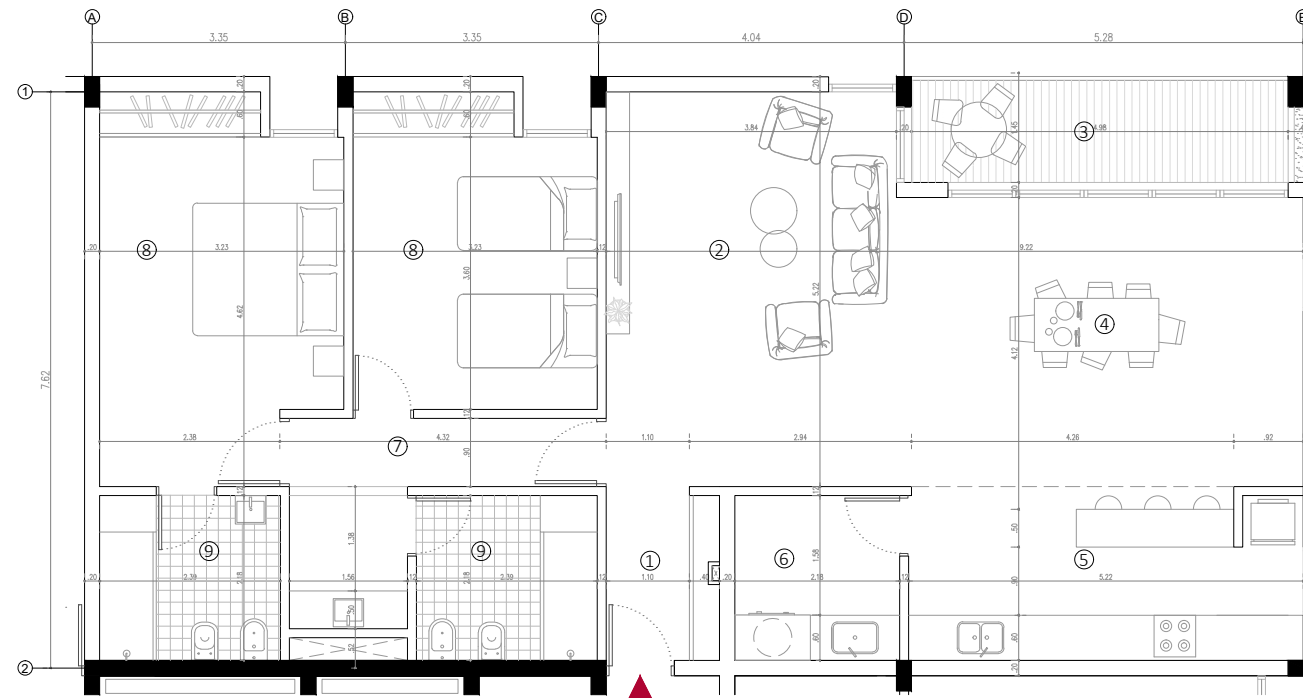
9- BAÑO

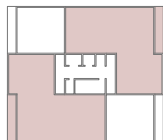
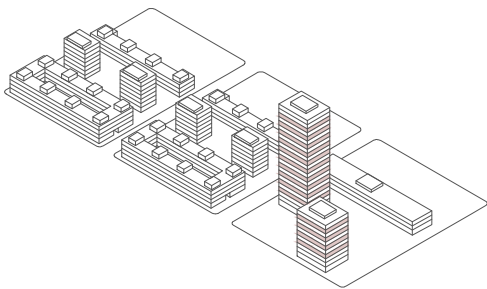
PISO: porcelanato 30x30cm

CIELORRASO: suspedido de yeso

MURO: revoque bajo revestimiento

REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm





3 DORMITORIOS

Sup. construida: 156 m²

Sup. expansión: 10 m²

1- INGRESO
PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: suspedido de yeso
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

2- LIVING
PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: aplicado de yeso
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

3- BALCÓN
PISO: porcelanato símil madera 60x60cm
CIELORRASO: cielorraso aplicado
MURO: revoque + pintura látex blanca

4- COMEDOR
PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: aplicado de yeso
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

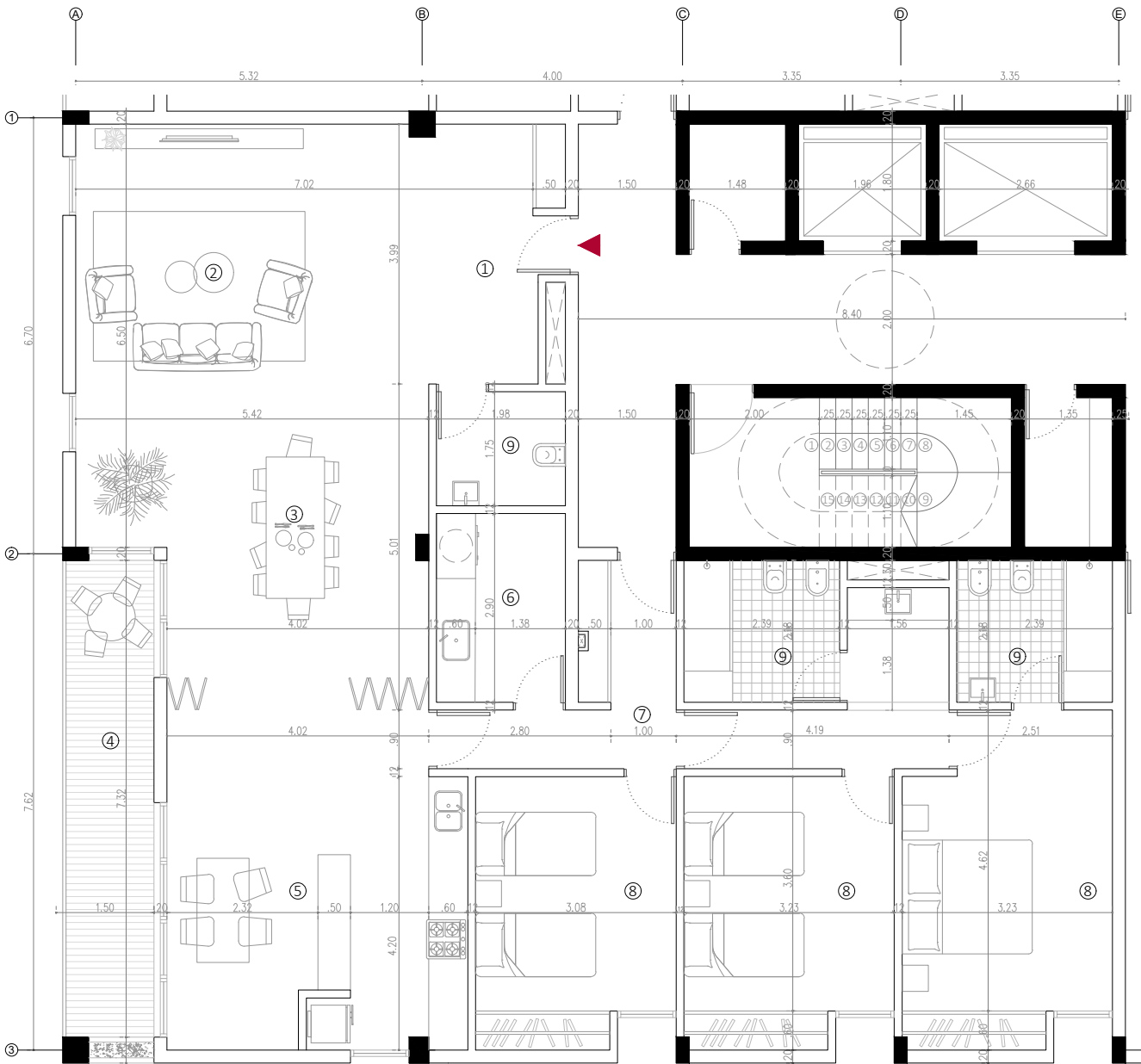
5- COCINA
PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: suspedido de yeso
MURO: revoque bajo revestimiento
REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm

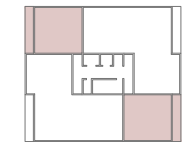
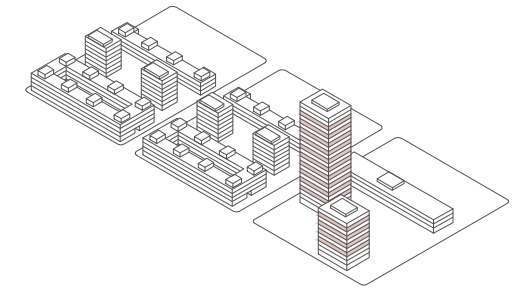
6- LAVADERO
PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: suspedido de yeso
MURO: revoque bajo revestimiento
REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm

7- PASILLO
PISO: porcelanato 60x60cm
CIELORRASO: aplicado de yeso
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

8- DORMITORIO
PISO: porcelanato símil madera 60x60cm
CIELORRASO: aplicado de yeso
MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

9- BAÑO
PISO: porcelanato 30x30cm
CIELORRASO: suspedido de yeso
MURO: revoque bajo revestimiento
REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm





1 DORMITORIO

Sup. construida: 59 m²

Sup. expansión: 10 m²

1- INGRESO

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: suspedido de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

2- LIVING

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: aplicado de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

3- COMEDOR / COCINA

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: aplicado de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

4- BALCÓN

PISO: porcelanato símil madera 60x60cm

CIELORRASO: cielorraso aplicado

MURO: revoque + pintura látex blanca

5 LAVADERO

PISO: porcelanato 60x60cm

CIELORRASO: suspedido de yeso

MURO: revoque bajo revestimiento

REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm

6- DORMITORIO

PISO: porcelanato símil madera 60x60cm

CIELORRASO: aplicado de yeso

MURO: enlucido yeso + pintura látex blanca

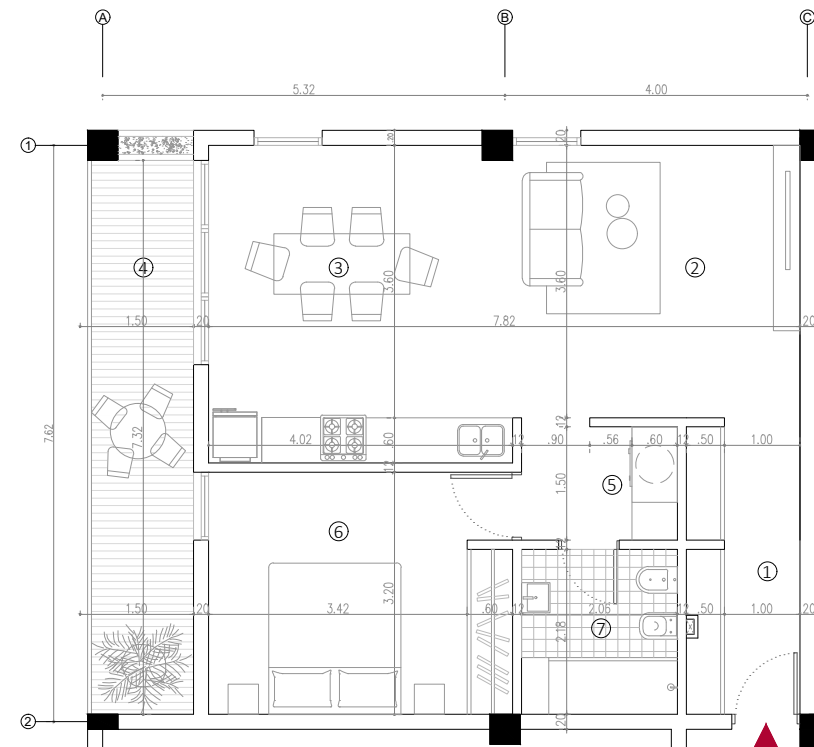
7- BAÑO

PISO: porcelanato 30x30cm

CIELORRASO: suspedido de yeso

MURO: revoque bajo revestimiento

REVESTIMIENTO: porcelanato 30x60cm





BALCÓN CORRIDO - EXPANSIÓN DE TIPOLOGÍAS EN LAS TORRES

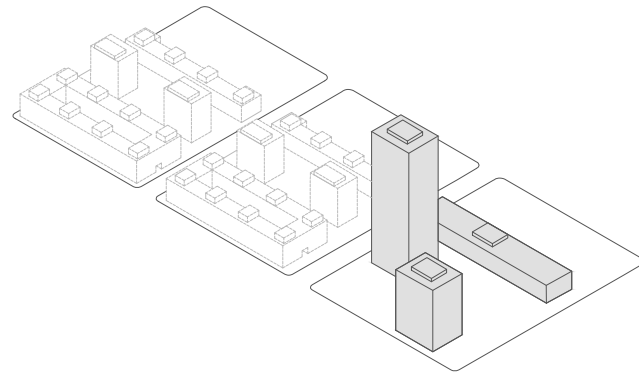
ETAPABILIDAD

Consideramos que en un proyecto de esta superficie la etapabilidad es uno de los factores principales a la hora de llevarlo a cabo. Este proceso permite la concreción del plan mediante distintas etapas relacionadas entre sí, que pueden ser desarrolladas en distintos momentos, principalmente en aquellos de inestabilidad económica. Se plantean cuatro fases.

En la primera etapa, se proyectan los edificios sobre Bv. Rondeau, ya que estos constituyen la cabecera del proyecto y son lo que tienen mayor superficie y tiempo de ejecución. Previo a los edificios se construirá el estacionamiento en subsuelo de dicha manzana.

En la etapa dos y tres, se realizan las manzanas en relación directa con el barrio, que cada una cuenta con un bloque de vivienda y dos torres pequeñas. Pudiendo realizarse una manzana y luego la otra o de forma simultánea. Previo se realizaran los subsuelos pertenecientes a cada una de ellas.

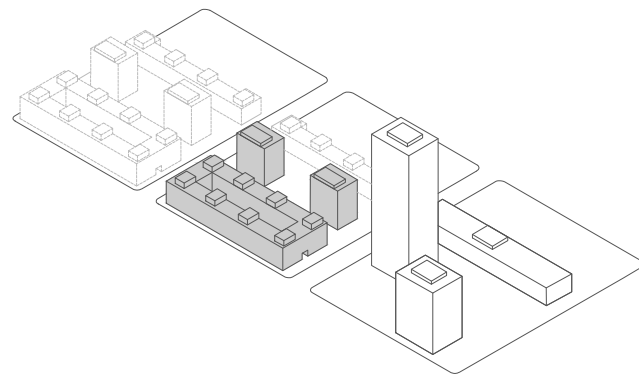
En la cuarta y última etapa, se realiza los bloques de vivienda sobre las medianeras, dando como resultado un total de **336 unidades de vivienda** y **195 cocheras**, destinadas a viviendas y al bloque de oficina. Teniendo en cuenta que el terreno total a intervenir es de **20.000m² rara** aproximadamente, se establece un Factor de Ocupación del Suelo de un 0,43 .



ETAPA 1:

Subsuelo para estacionamiento: 2.200m²
 2 Torres de Viviendas: 16.296m²
 Bloque de Oficinas: 5.348m²

TOTAL: 23.844m²

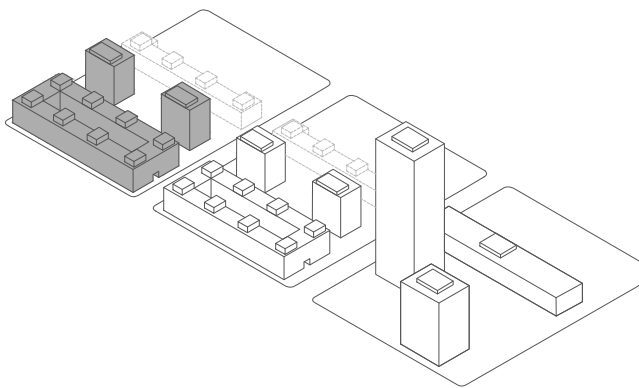


ETAPA 2:

Subsuelo para estacionamiento 1: 766m²
 2 Torres de Viviendas: 4.080m²

Subsuelo para estacionamiento 2: 1.002m²
 Tira de Viviendas: 6.724m²

TOTAL: 12.572m²

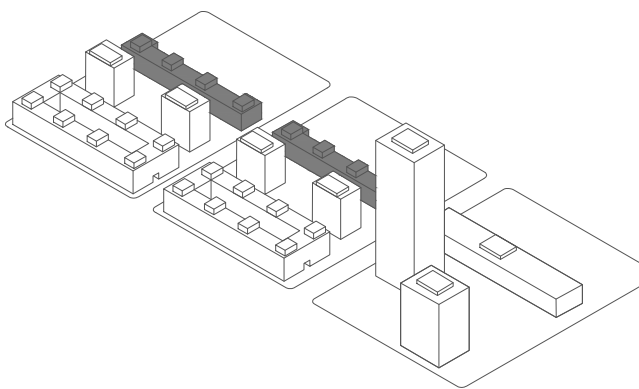


ETAPA 3:

Subsuelo para estacionamiento 1: 766m²
 2 Torres de Viviendas: 4.080m²

Subuselo para estacionamiento 2: 1.002m²
 Tira de Viviendas: 6.724m²

TOTAL: 12.572m²



ETAPA 4:

2 Tiras de Viviendas: 4.890m²

TOTAL: 4.890m²

MATERIALIDAD

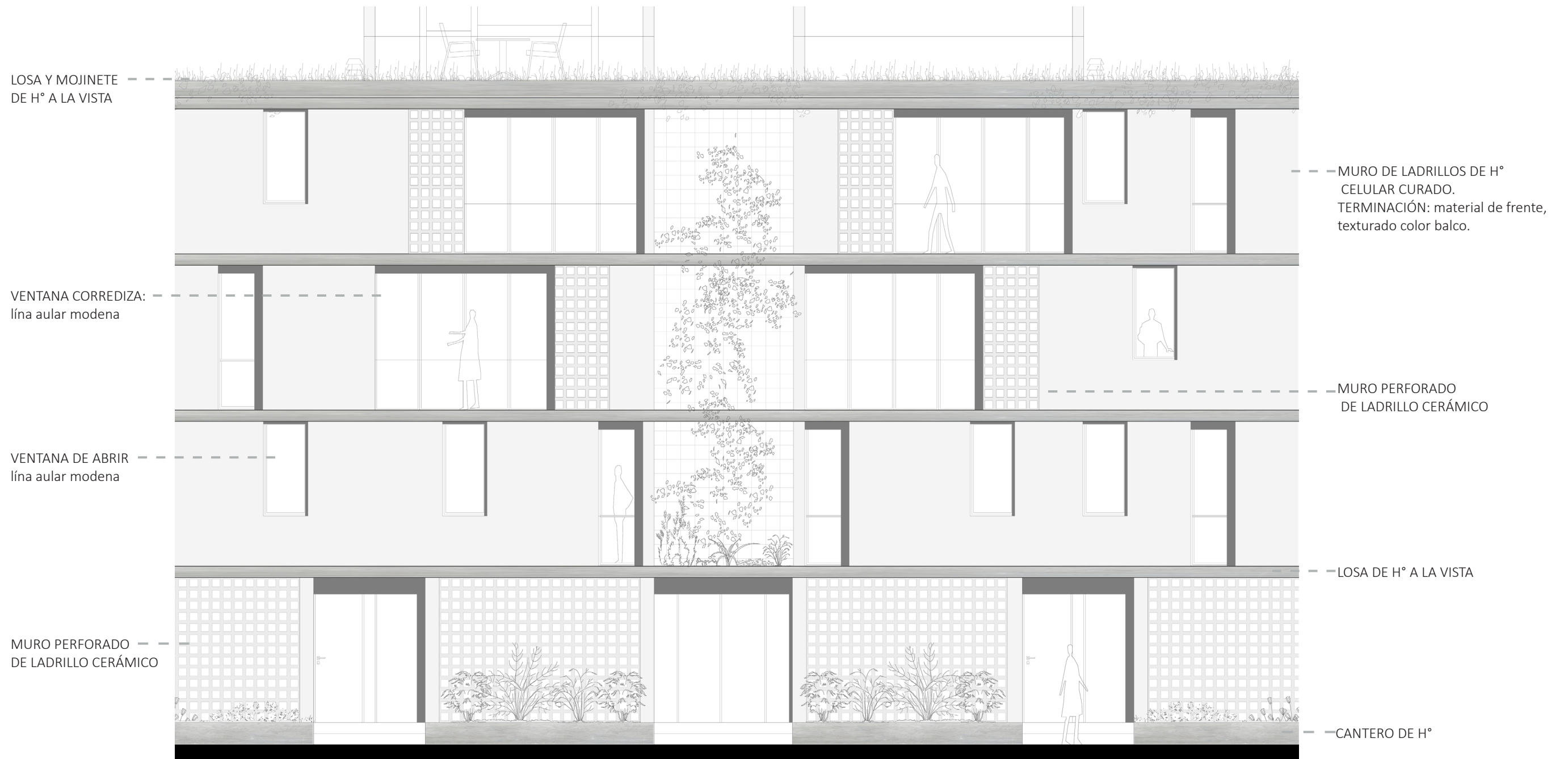
Se opta por la tecnología constructiva tradicional del mampuesto, empleada en gran parte de las construcciones, con la excepción de que se adopta el Hormigón Celular Curado (HCC), como materia prima.

Los Bloques de Hormigón Celular son piezas prefabricadas, que aportan precisión industrial y gran simplificación de los procesos productivos. Su bajo peso reduce costos de transporte, manipulación en obra y disminuye la sobrecarga en estructuras independientes y fundaciones.

Los utilizamos en interiores y en exteriores como envolvente, siendo la estructura independiente de H°A°. Estos bloques poseen gran poder de aislación térmica, tiene un coeficiente de conducción térmica iguala $0.13\text{W/m } ^\circ\text{C}$, esto hace que, en espacios de uso continuo, el muro sea el elemento que minimice las pérdidas de calor en invierno y las ganancias en verano, contribuyendo así a la reducción del consumo energético.

Se tomó la decisión de utilizar un material de frente blanco texturado y dejar las losas de hormigón a la vista en todo el conjunto, buscando homogeneidad en el mismo.





ESTRUCTURA

La estructura debe desarrollarse de forma paralela con el proceso proyectual.

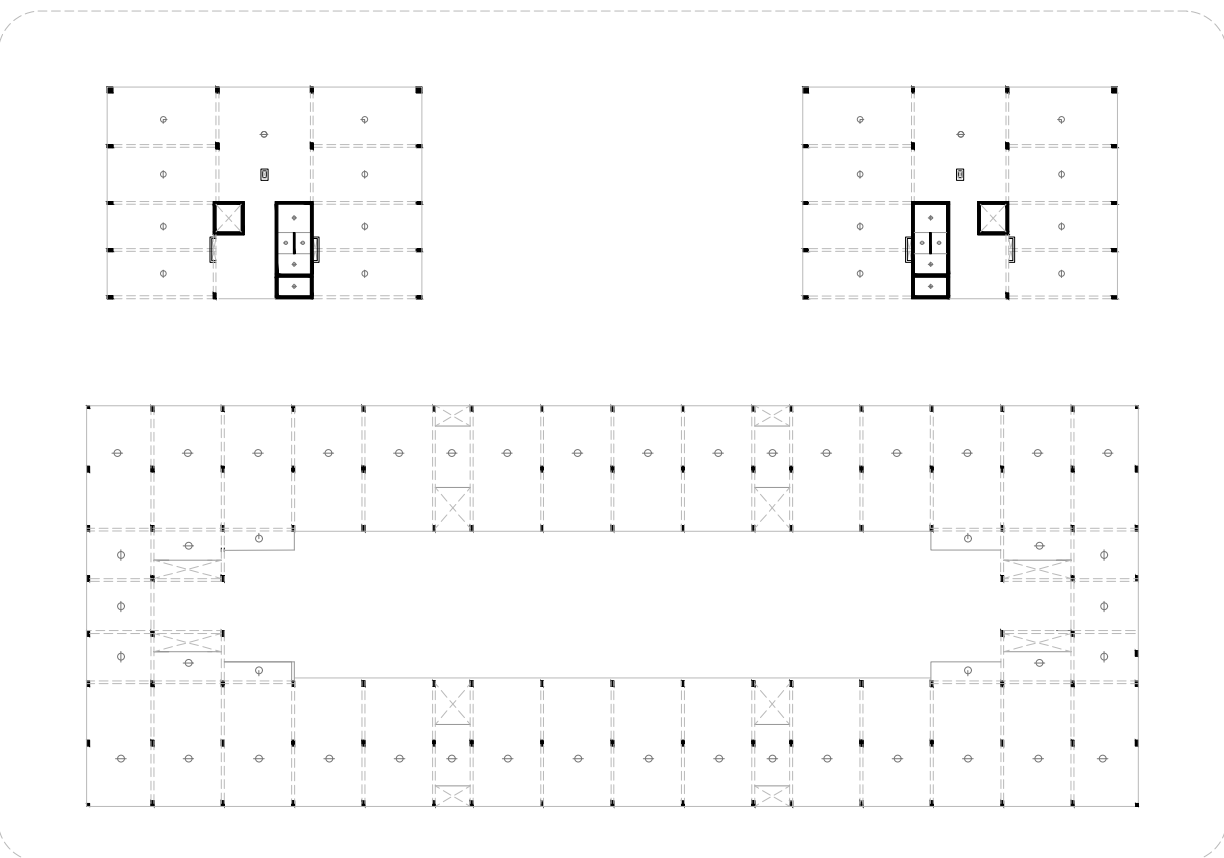
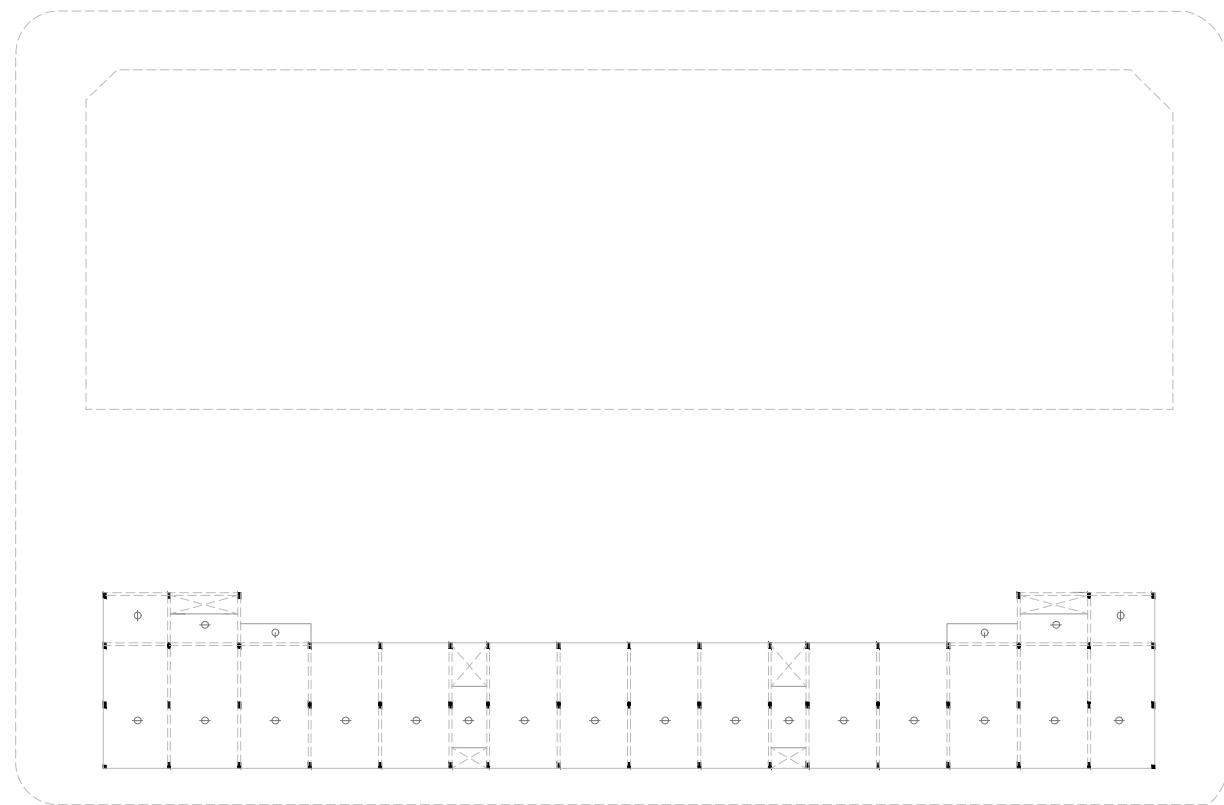
Se pensó en una estructura capaz de solucionar la flexibilidad para generar espacios arquitectónicos, relacionados con las demandas programáticas y el entorno.

Se propone, tanto para los conjuntos como para las torres, la ejecución de estructuras independientes de hormigón armado, las cuales se las puede definir como el esqueleto que soporta todas las cargas. Los bloques de vivienda están conformados por sistemas de columnas modularmente dispuestas, vigas y losas macizas.

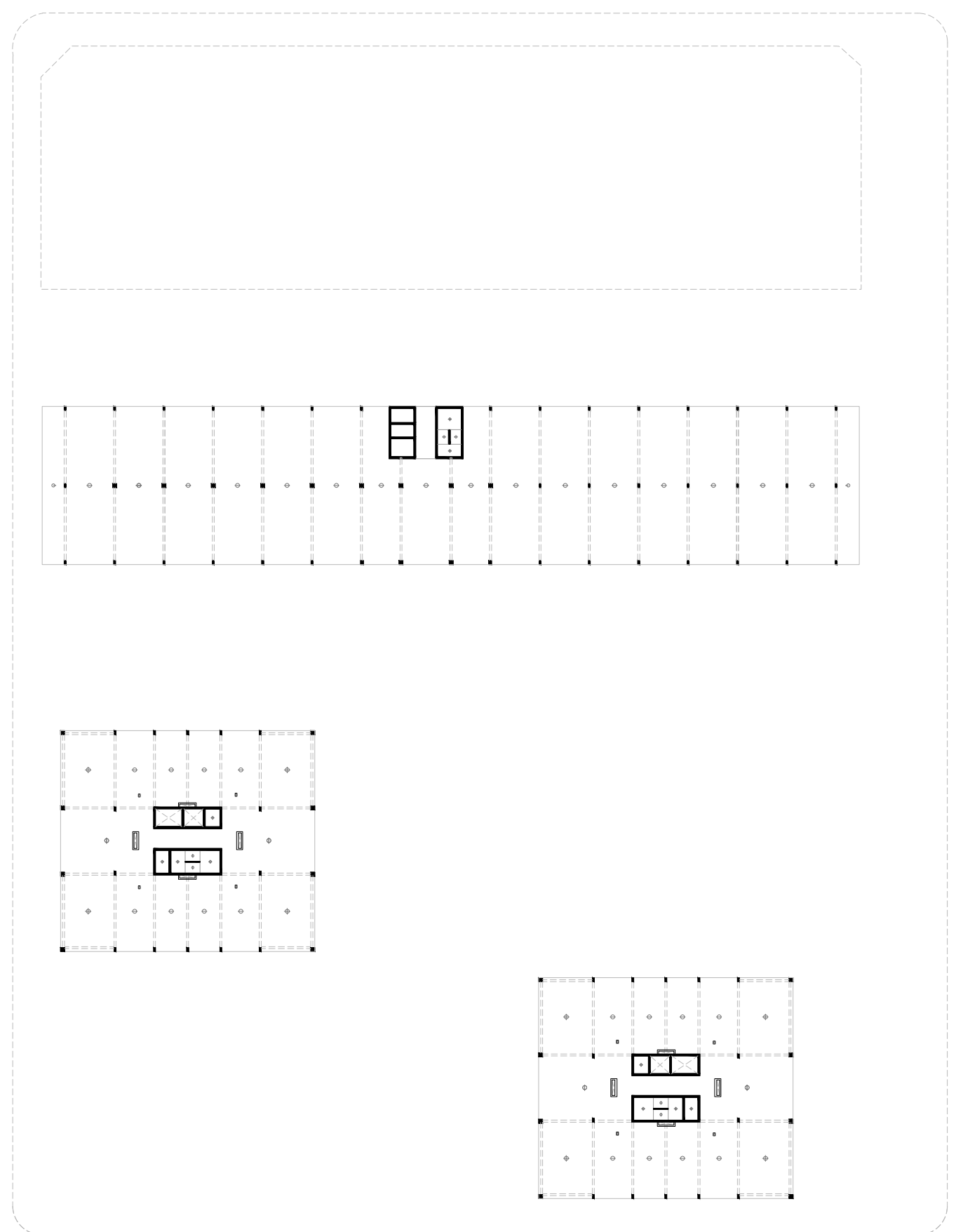
El volumen de los pisos de las torres, se sustentan en una serie de columnas estructurales, vigas, y un núcleo de fundación que apoya directamente sobre la fundación.

La adopción de este sistema constructivo, se debe a que las luces generales del proyecto no son de gran tamaño, por lo que permiten tener losas con bajos espesores. Además cuenta con varias ventajas como: una vida útil mayor a otros sistemas constructivos, un costo de mantenimiento relativamente bajo y una alta resistencia a los esfuerzos de compresión





PLANTA TIPO ESTRUCTURA ESC: 1.500



ESQUEMA INSTALACIONES

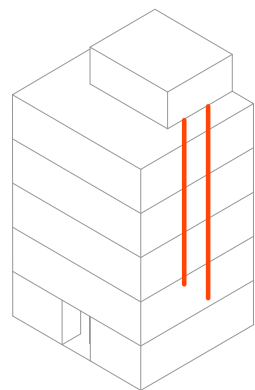
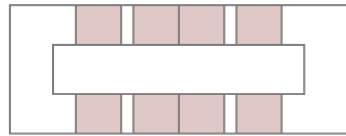
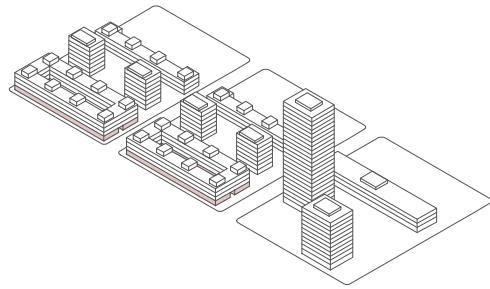
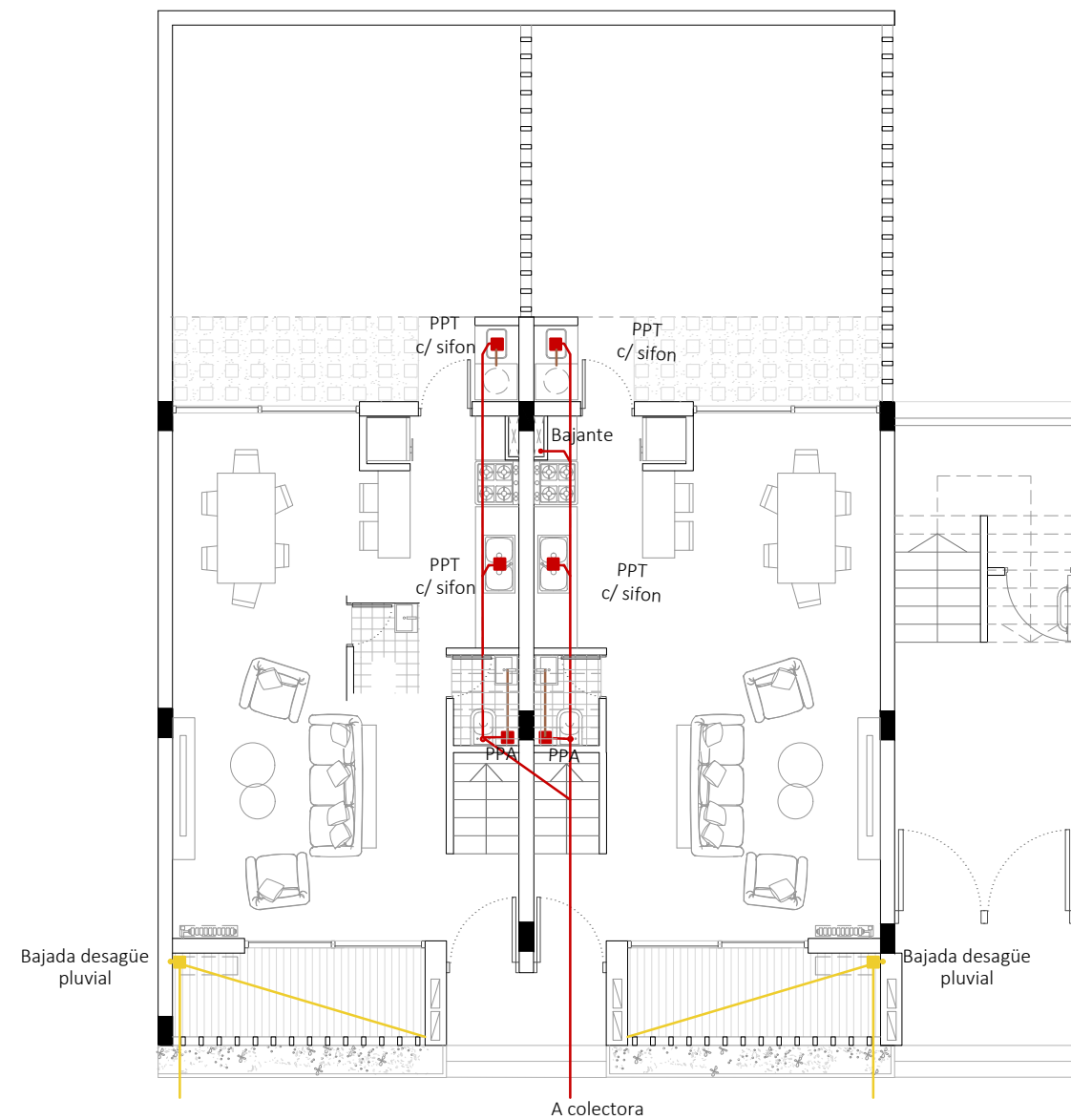
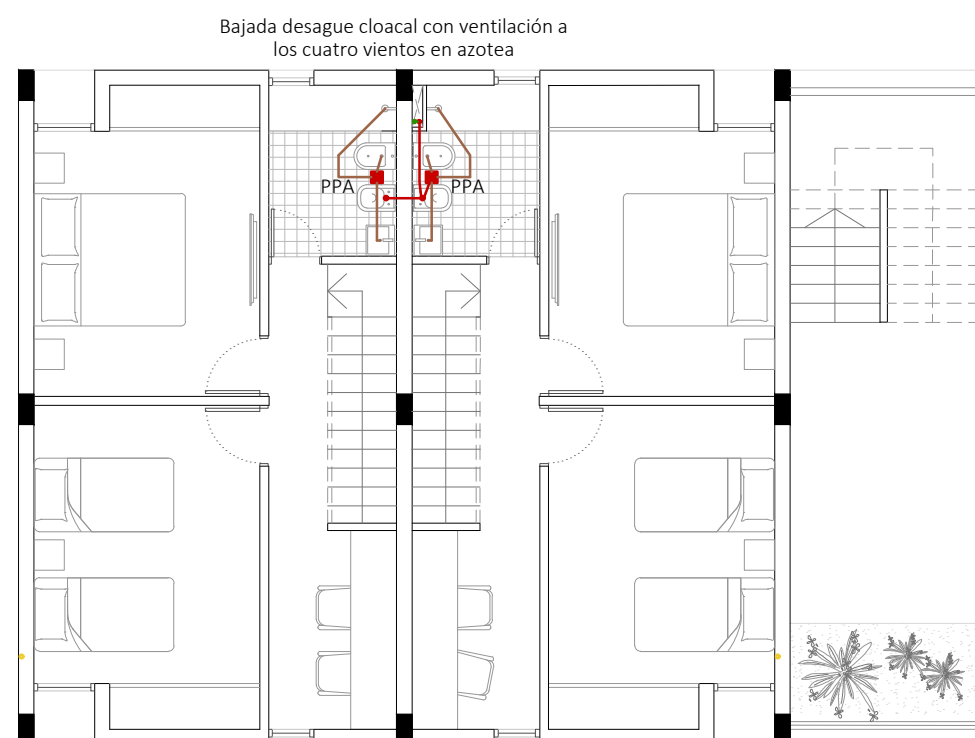
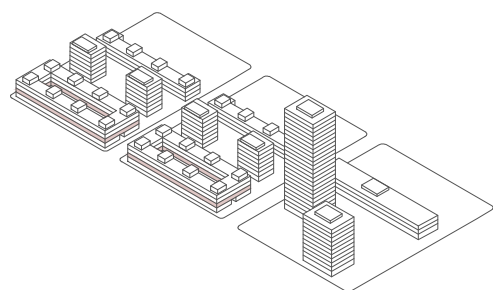
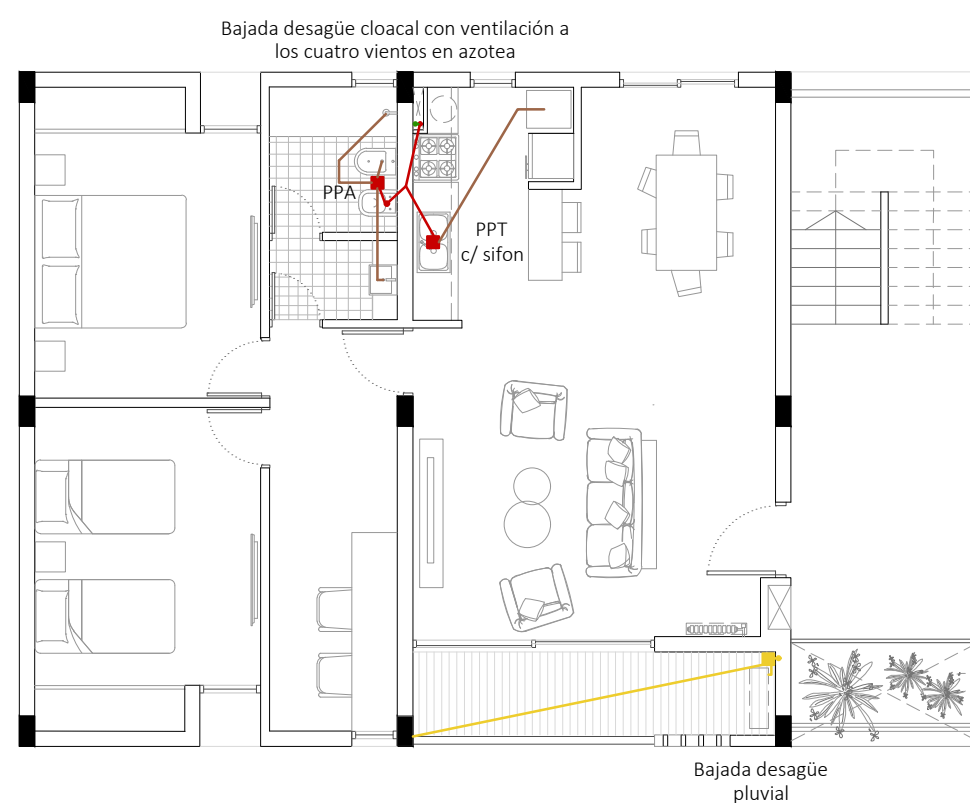
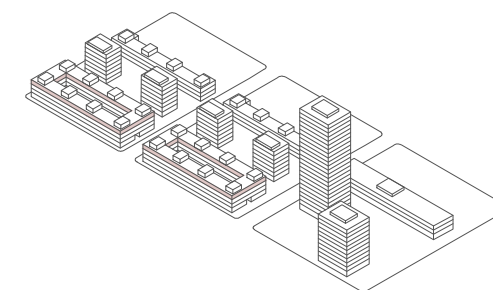
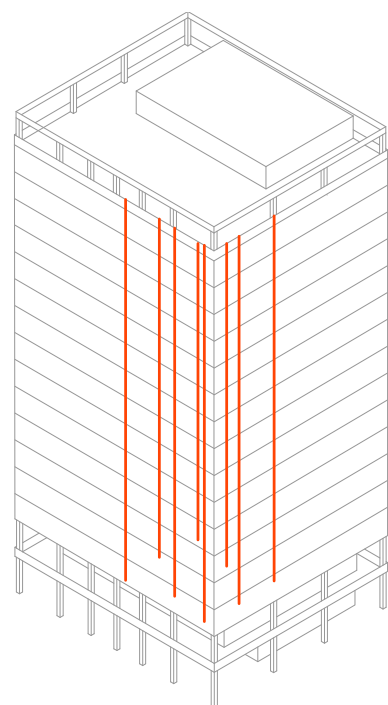


Gráfico de bajantes









The diagram illustrates a sewerage network layout for a building. Key components and labels include:

- PPT c/ sifon**: Pump and Siphon unit.
- PPA**: Pump and Siphon unit.
- Bajada desagüe cloacal con ventilación a los cuatro vientos en azotea**: Sewerage down with ventilation to the four winds on the roof.

The plan shows multiple rooms, corridors, and a central staircase. Red lines indicate the sewerage pipes, connecting various fixtures (sinks, toilets, showers) to a central vertical stack. The plan also shows furniture like sofas, tables, and chairs, as well as architectural details like walls, doors, and windows.

CERTIFICADOS DE ASPECTOS HIGROTÉRMICOS Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.

En respuesta a la **Ordenanza N° 8757/11** que comenzó a regir en la ciudad de Rosario el 1 de julio de 2015, sobre “Aspectos higrotérmicos y demanda energética de las construcciones” según lo establecido en el **Decreto N° 985/13**, confirmo que el proyecto verifica la norma.

Dicho decreto, establece que se aplique a edificios de nueva construcción, correspondientes a edificios públicos o privados con una superficie cubierta computable superior a 2000m².

Los edificios son importantes consumidores de energía y materia y los modos en que son diseñados, contruidos, utilizados, demolidos y sustituidos forman parte sustancial de las lógicas generales de organización urbana.

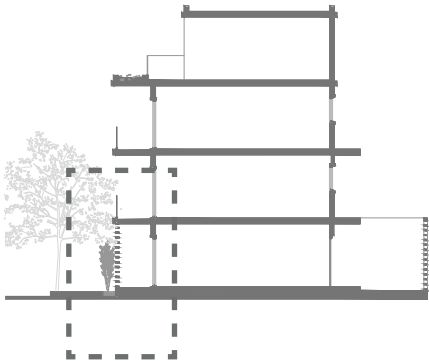
El objetivo del decreto reglamentario es disminuir el consumo de energía para acondicionamiento térmico, tanto en calefacción como en refrigeración.

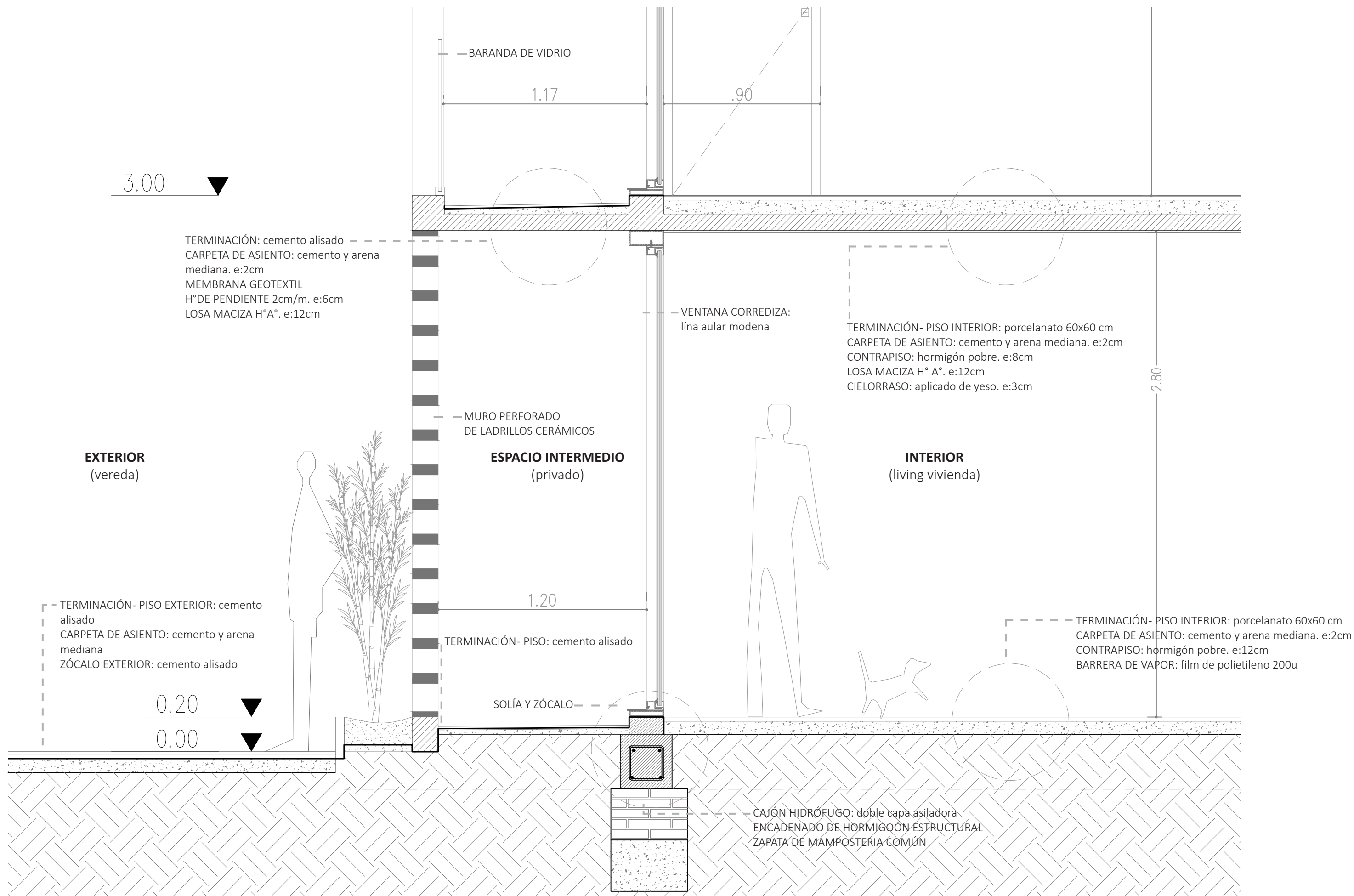
VERIFICACIÓN DE TRANSMITANCIA TÉRMICA PARA TECHOS

 Municipalidad de Rosario Secretaría de Planeamiento Programa de Construcciones Sustentables y Eficiencia Energética Solicitud del Certificado de Aspectos Higrotérmicos y Eficiencia Energética de las Construcciones		ORDENANZA N° 8757/11		
Nombre y Apellido del Propietario:		Firma:		
Nombre y Apellido del Profesional:		Firma:		
Inmueble: Sección:	Manzana:	Gráfico:	S/División:	S/Parcela:
Fecha:				
PLANILLA 1: Verificación de Transmitancia Térmica para cerramientos opacos de cada solución constructiva.				
Techos				
Descripción:	Espesor e [m]	Conductividad λ [W/ m K]	Resistencia R [m² K / W]	
Resistencia Superficial Exterior			0,040	
Materiales Asfálticos - Membrana asfáltica	▼ 0,004	0,700	0,006	
Morteros - De cemento y arena	▼ 0,030	1,160	0,026	
Hormigones - De cascotes de 1600 kg/m3	▼ 0,120	0,760	0,158	
Aislantes térmicos - Plancha poliestireno de 30 kg/m3 (ISOPOR, ASTS O SIMILAR)	▼ 0,080	0,032	2,500	
Materiales Asfálticos - Pintura asfáltica	▼	0,230	0,000	
Hormigones - Armado de piedra de 2500 kg/m3 con armadura de acero (H21)	▼ 0,120	2,300	0,052	
Morteros - De yeso	▼ 0,010	0,570	0,018	
	▼			
	▼			
	▼			
	▼			
	▼			
	▼			
Resistencia Superficial Interior			0,100	
Resistencia Térmica Total			2,899	
Transmitancia térmica K [W/m² K]			0,34	

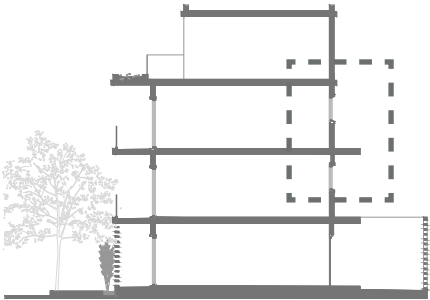
VERIFICACIÓN DE TRANSMITANCIA TÉRMICA PARA MUROS

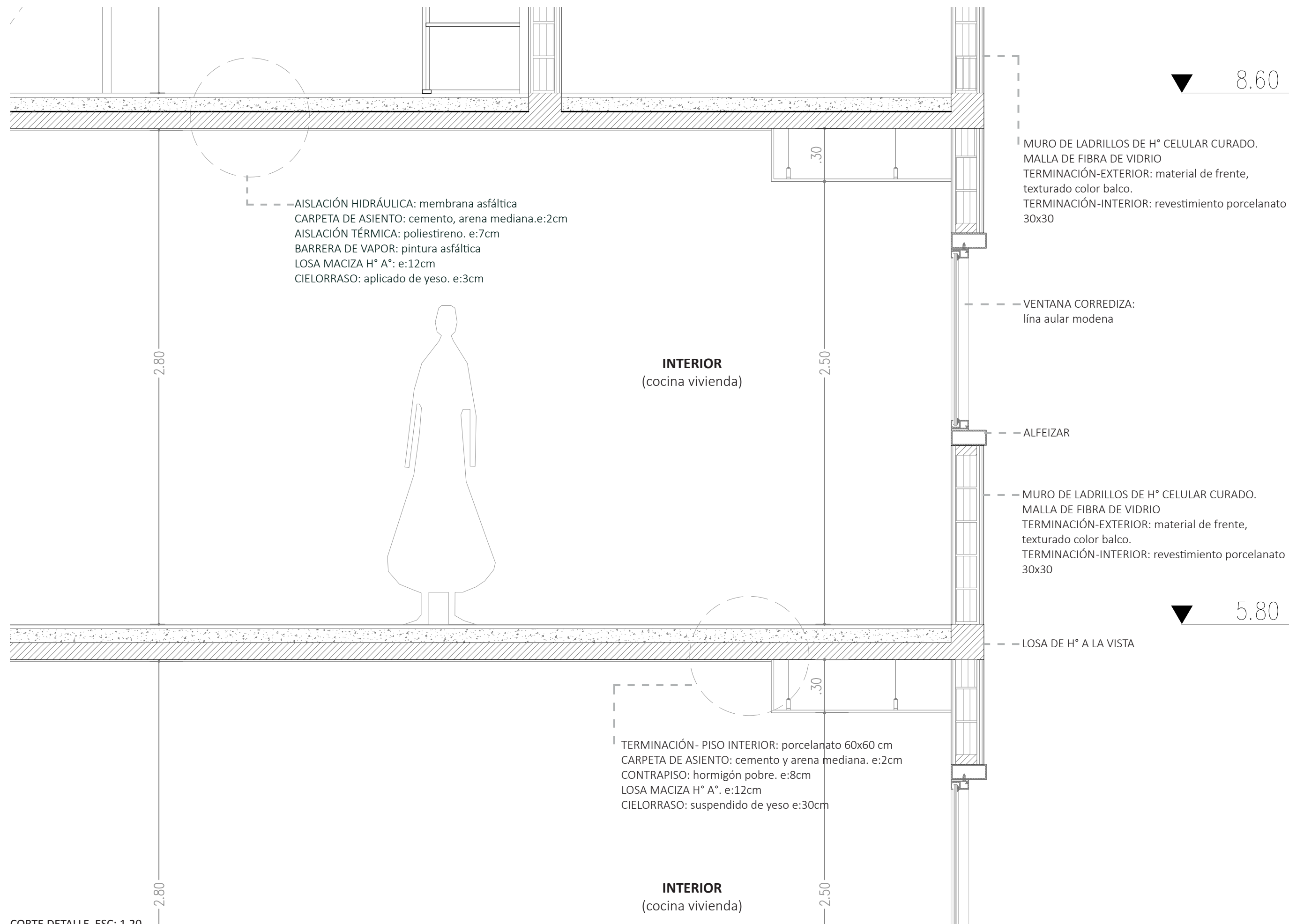
 Municipalidad de Rosario Secretaría de Planeamiento Programa de Construcciones Sustentables y Eficiencia Energética Solicitud del Certificado de Aspectos Higrotérmicos y Eficiencia Energética de las Construcciones		ORDENANZA N° 8757/11		
Nombre y Apellido del Propietario:		Firma:		
Nombre y Apellido del Profesional:		Firma:		
Inmueble: Sección:	Manzana:	Gráfico:	S/División:	S/Parcela:
Fecha:				
PLANILLA 2: Verificación de Transmitancia Térmica para cerramientos opacos de cada solución constructiva.				
Paredes Exteriores				
Descripción:	Espesor e [m]	Conductividad λ [W/ m K]	Resistencia R [m² K / W]	
Resistencia Superficial Exterior			0,040	
Morteros - De cal y arena	▼ 0,010	0,700	0,014	
Morteros - De cemento y arena	▼ 0,020	1,160	0,017	
Ladrillos - Bloques de Hormigon Celular Curado (Tipo LIKA o SIMILAR 660 Kg/m3)	▼ 0,180	0,135	1,333	
Morteros - De yeso	▼ 0,010	0,570	0,018	
	▼			
	▼			
	▼			
	▼			
	▼			
	▼			
	▼			
	▼			
	▼			
	▼			
Resistencia Superficial Interior			0,130	
Resistencia Térmica Total			1,552	
Transmitancia térmica K [W/m² K]			0,64	

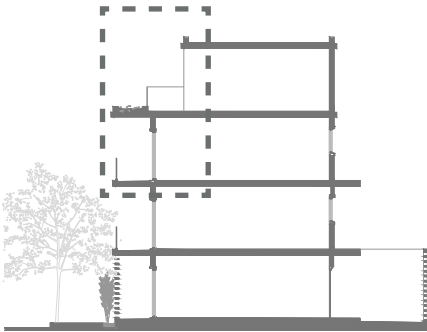




CORTE DETALLE ESC: 1.20







11.40 ▼

8.60 ▼

LOSA DE H° A LA VISTA

BARANDA METÁLICA

EXTERIOR
(expansión SUM)

INTERIOR
(SUM)

TIERRA VEGETAL
CAPA SEPARADORA GEOTEXTIL
CONTRA PISO DE PENDIENTE
AISLACIÓN HIDRÁULICA: membrana asfáltica
AISLACIÓN TÉRMICA: poliestireno.
LOSA MACIZA H° A°: e:12cm

VENTANA CORREDIZA:
línea aular moderna

EXTERIOR
(balcón)

INTERIOR
(living vivienda)

AISLACIÓN HIDRÁULICA: membrana asfáltica
CARPETA DE ASIENTO: cemento, arena mediana.e:2cm
AISLACIÓN TÉRMICA: poliestireno. e:7cm
BARRERA DE VAPOR: pintura asfáltica
LOSA MACIZA H° A°: e:12cm

TERMINACIÓN: cemento alisado
CARPETA DE ASIENTO: cemento y arena mediana. e:2cm
MEMBRANA GEOTEXTIL
H°DE PENDIENTE 2cm/m. e:6cm
LOSA MACIZA H°A°. e:12cm

CORTE DETALLE ESC: 1.20

06.
CIERRE

“Aprender haciendo, aprender a aprender “

Arq. Anibal Moline

REFLEXION FINAL

Esta publicación es el cierre de un largo proceso de aprendizaje, donde buscamos incorporar todos los conocimientos adquiridos a lo largo de toda nuestra carrera.

Con este trabajo buscamos reafirmar la vivienda como parte de la ciudad y como un lugar para habitar el presente, contener nuestro pasado y proyectar nuestro futuro. Un lugar donde vivir cómodamente, que responda al deseo de valores simbólicos, individuales y comunitarios, de privacidad y sociabilidad, y no solo como un producto de mercado, inversión y consumo.

Abordamos nuestro PFC como un proceso de estudio, de análisis y reflexión, sobre el proyecto en cuestión, pero también sobre el rol del arquitecto en la sociedad y su labor, tomando conciencia sobre el efecto que nuestras decisiones van a tener en la ciudad.

Somos conscientes que nuestro aprendizaje no termina acá y que todas las experiencias adquiridas en el paso por la facultad pública, son la base que desarrollamos para afrontar nuevos desafíos.

Damos por concluida esta etapa entendiendo que el desarrollo de un proyecto no es lineal ni sucesivo, es un ida y vuelta permanente que requiere una atravesamiento simultaneo entre las distintas escalas.

Lejos de pretender ser una solución, nuestra propuesta busca generar interrogantes y opiniones que enriquezcan el debate sobre el rol del arquitecto en la ciudad, la vivienda y la ciudad.

AGRADECIMIENTOS

Cohabitar: entre vivienda y ciudad condensa un extenso proceso de aprendizaje y crecimiento, el cierre de una etapa llena de esfuerzo y dedicación, que no podríamos haberlo hecho sin el apoyo de muchísima gente. Por este motivo queremos agradecer a todos los que formaron parte de una u otra manera de este proceso:

A la FAPyD y los docentes que nos acompañaron en la carrera;

A la Cátedra del Arq. Alejandro Beltramone;

Al Arq. Sebastián Bechis, nuestro tutor académico, por acompañarnos en este proyecto, incentivándonos permanentemente a la superación y la reflexión mediante su compromiso y dedicación;

Y en especial a nuestras familias y amigos, por el apoyo incondicional.

¡MUCHAS GRACIAS!

Soledad Acosta | Catalina Cecchi

BIBLIOGRAFÍA

Zumthor, Peter	(2010). <i>Pensar la Arquitectura.</i>
Oliveras, Jordi	(2001). <i>Introducción a la Arquitectura.</i>
Heidegger, Martin	(1951). <i>Construir, habitar, pensar.</i>
Ghel, Jan	(2014). <i>Ciudades para la gente.</i>
Jacobs, Jane	(1961) <i>Muerte y vida de las grandes ciudades.</i>
Fisch, Sara	(1998) <i>Construir en la periferia: el colonizador o el arqueólogo.</i>
Borja, Jordi - Muxi, Zaida	(2000). <i>El espacio público, la ciudad y la ciudadanía.</i>

Plan Pro.Cre.Ar.
Como instrumento de política habitacional e inclusión social a través de la vivienda.

Plan Urbano Rosario 2007-2017.
Secretaria de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario.

Código urbano y Reglamento de edificación.
Visible en www.rosario.gov.ar. Sitio oficial de la Municipalidad de Rosario

