

Proyecto Final de Carrera

VIVIENDAS COLECTIVAS EN LA CONSTRUCCION DE LA CIUDAD,
EN TERRENOS DE RECONVERSION URBANA TIRO FEDERAL.-

AUTORAS:

Garesio, Julia

Muía, Virginia

CÁTEDRA: Arq. Eduardo Chajchir

TUTORA: Arq. Mariela Szpac

CO-TUTORA: Arq. Costanza Galati

AÑO: 2015/2016



Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño.

Universidad Nacional de Rosario.

AUTORAS:

Garesio Julia



Muia Virginia



CONTACTO:

garesiojulia@gmail.com

virtuia@hotmail.com

IMPRESION:

Rosario - 2016

Reservados todos los derechos de autor de esta obra,
prohibida la reproducción, modificación o cualquier
otro uso no autorizado por los autores de la misma.

AGRADECIMIENTO

Queremos agradecer a todas las personas que nos ayudaron y apoyaron a lo largo de de toda la carrera y en especial en el proceso que implicó el Proyecto Final de Carrera. En primer lugar a nuestros padres, familia, y amigos quienes nos acompañaron siempre, a la FAPyD y a todos los docentes que nos enseñaron a sentir la arquitectura y adoptarla como forma de vida. Al profesor titular de nuestra cátedra Arq. Eduardo Chajchir, como así también a todos los docentes de la cátedra, especialmente a nuestra tutora Arq. Mariela Szpac y co-tutora Arq. Costanza Galati, quienes nos guiaron durante todo este camino, siempre fomentando nuestras ideas, potenciándolas a través de su continua confianza y dedicación.

Juli y Vir.

PROLOGO

Esta publicación, corresponde a la materia Proyecto Final de Carrera, del 6to año de cursado de la carrera de Arquitectura, de la FAPyD, con la culminación de la misma obtenemos el título de arquitectas.

El tema desarrollado en nuestro Proyecto Final de Carrera es la vivienda colectiva en "La construcción de la ciudad en terrenos de reconversión urbana de Tiro Federal."

Se trata de una intervención urbana para el desarrollo integral de la vivienda y espacio público en un área libre de gran dimensión, donde antes funcionaba el Club Tiro Federal Argentino y parte de las instalaciones del Club Banco Nación, que pertenecen al Estado Nacional.

Desde el punto de vista urbano la intervención es entendida como una operación de "completamiento", de la construcción de manzanas que se le suman a la trama de la ciudad.

Elaboramos nuestra propuesta a partir del estudio y reinterpretación del "Plan Especial Parque Habitacional Tiro Federal" que elaboró la municipalidad de Rosario con el fin de impulsar el desarrollo del área.

1. INTRODUCCION

1.1 ROSARIO	12
1.2 DISTRITO NORTE	14
1.3 PROYECTOS DEL SECTOR	16

2. SITIO DE INTERVENSION

2.1 HISTORIA DEL SECTOR	20
2.2 PREEXISTENCIAS	22
2.3 MOVILIDAD	23
2.4 PARQUES HABITACIONALES INTEGRADOS	24
2.5 PLAN ESPECIAL PARQUE HABITACIONAL TIRO FEDERAL	25
2.6 ESTUDIO DE CASOS	26

3. PROPUESTA URBANA

3.1 OBJETIVO GENERAL	31
3.2 MOVILIDAD	32
3.3 PROGRAMA (sector 1,2 y3)	33

4. DESARROLLO DEL PROYECTO

4.1 VIVIENDA COLECTIVA	36
4.2 SECTOR 1	38
4.3 SECTOR 2	44

INDICE

5.1 ESPACIO PUBLICO	68
5.2 NUEVO BOULEVARD	70
5.3 ETAPAS DEL BOULEVARD	76
5.4 EL DEPORTE COMO INLUSCION	78
5.5 SECTOR 3	80

5. EL PROYECTO Y EL ESPACIO PUBLICO

6.1 MODELOS DE GESTION	90
------------------------	----

6. MODELOS DE GESTION

7.1 SINTESIS	96
--------------	----

7. SINTESIS

8.1 BIBLOGRAFIA Y REFERENTES	102
------------------------------	-----

8. BIBLOGRAFIA

9.1 PANELES ENTREGADOS	104
------------------------	-----

9. PANELES

uno

INTRODUCCION





1.1 ROSARIO

La ciudad de Rosario está ubicada en la zona Norte de la provincia de Santa Fe, República Argentina.

Se encuentra en una posición geoestratégica en relación al Mercosur, en el extremo sur del continente americano.

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

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.

Está situado sobre el margen occidental del río Paraná, en la Hidrovía Paraná –Paraguay. Junto a varias localidades de la zona conforma el área metropolitana del Gran Rosario que es el tercer conglomerado urbano del país.



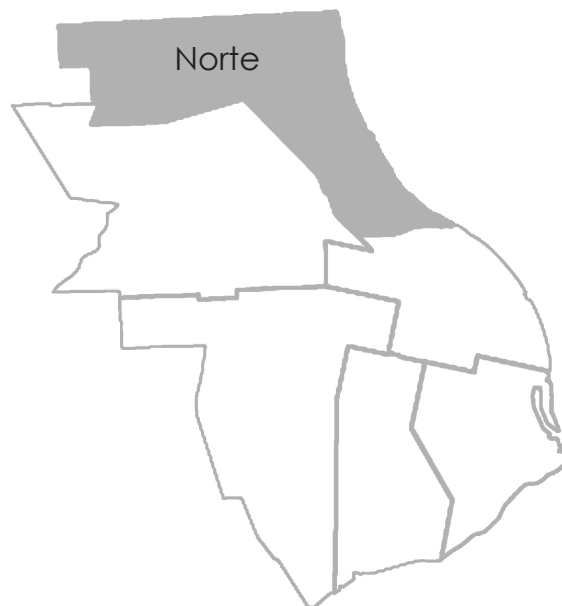
- Población: 985.624 habitantes
- Superficie total: 178,69 km²
- Espacios verdes: 11,265 km²
- Cantidad de manzanas: 8.271
- Cantidad de cuadras: 15.863
- Densidad de población: 5.516 hab/km²

1.2 DISTRITO NORTE

El proceso de Descentralización de la ciudad comenzó en el año 1995, promoviendo un desarrollo más armónico y democrático de la ciudad.

Se trabajó en la reorganización territorial de la ciudad mediante la delimitación de los distritos. El “distrito” se concibió como una unidad territorial de planificación y gestión dentro de un todo, y como campo de aplicación de políticas públicas integrales con la incorporación de los distintos actores individuales o colectivos que contribuirían a su mejoramiento. La descentralización ha producido una transformación integral de toda la lógica de funcionamiento de la ciudad, ha facilitado un nuevo ordenamiento territorial y un nuevo esquema de funcionamiento de toda la estructura administrativa así como de todas las organizaciones que funcionan en relación al Municipio.

La zona comprendida por el Distrito Norte limita al Norte con el límite del Municipio, al Este con el Río Paraná, al Sur con las vías del ex F.F.C.C. Mitre y al Oeste con las vías del ex F.F.C.C. Belgrano, el límite norte del Parque de los Constituyentes, la calle n° 1409, el límite del Aeropuerto y el límite oeste del Municipio. Ofrece servicios de todo tipo: hospitales, centros de salud, espacios culturales, recreativos, acceso a balnearios y el C.M.D. Villa Hortensia.



- Población: 137.883 habitantes
- Superficie total: 34,88 km²
- Espacios verdes: 1,97 km²
- Cantidad de manzanas: 1.520
- Cantidad de cuadras: 3.060
- Densidad de población: 3953,08 hab/km²



C.M.D. Villa Hortensia



Balneario "La Florida"



Plaza Alberdi

1.3

PROYECTOS DEL SECTOR

La puesta en marcha del “Plan Especial Parque Habitacional Tiro Federa” dará un nuevo impulso al sector, promoviendo desarrollos que demanden ser ordenados poniendo en valor a este sector de la ciudad, inmerso en un proceso de transformación.

A partir de la intervención del estado, el área se ha ido transformando progresivamente.

Se plantea para el sector una propuesta integradora y de innovación que preserva y revitaliza la identidad de la zona a partir de la promoción de un espacio innovador que tendrá al conocimiento, la tecnología, la educación, la producción limpia, el empleo de calidad y la innovación como motores del desarrollo y la integración e inclusión social en la sociedad presente y futura.

Se llevaron a cabo los siguientes proyectos:

1. Centro Municipal de Distrito Norte “Villa Hortensia”
2. Parque de la Cabecera
3. Sistema recreativo y turístico de la costa
4. Parque Alem
5. Área de reconversión urbana/ Scalabrini Ortiz
6. Nuevo eje de desarrollo
7. Camino de los granaderos
8. Remodelación integral dupla Baigorria-Superi
9. Sistema casiano casas.



plano de distrito norte - PUR 2007/2017

Estudiamos el área señalando:

- clubes de barrio
- balnearios
- colegios
- parroquia
- seccional de policía
- seccional de bomberos

Es preciso mencionar el paso a nivel sobre las vías del ferrocarril como preexistencia.



equipamientos del sector

En el extremo norte del distrito se encuentra con el Parque de la Cabecera que cuenta con una superficie verde, que se extiende en sentido sur por los principales corredores, y se encuentra con el sitio de intervención. Es nuestra premisa integrar el verde como espacio público en la propuesta.



foto aérea con sectores verdes.

dos

SITIO DE INTERVENCION



TIRO FEDERAL
ARGENTINO

AQUI SE APRENDE A DEFENDER LA PATRIA

2.1 HISTORIA

El club Tiro Federal Argentino de Rosario fue creado en 1898 y en diciembre de 1924, la institución donó el terreno al "Superior Gobierno de la Nación". Es una institución sin fines de lucro y desde su fundación fue creciendo con la práctica del tiro como deporte, formando a lo largo de los años a innumerables tiradores que obtuvieron premios provinciales, nacionales e internacionales, representado al país en competencias.

La institución es considerada como la segunda de importancia en el país por sus características, después de Tiro Federal Argentino de Núñez, en Buenos Aires; hoy declarado Monumento Histórico Nacional. El club aceptó en sus instalaciones a lo largo de estos años a las Fuerzas Armadas y de Seguridad, que realizan prácticas activas.

Además se entrena Gendarmería Nacional, Prefectura Naval, Policía Federal, Policía de la provincia de Santa Fe, instituciones educativas como el Liceo Aeronáutico, el Colegio Politécnico, que siempre fueron ayudados por la institución que se sostiene gracias al aporte de sus socios. No recibe aportes ni subsidios del Estado nacional, provincial, ni municipal.

El club viene desarrollando el deporte entre civiles con un gran calendario anual de actividades, representando a la ciudad, a la provincia y al país, obteniendo premios como lo reflejan los registros de la Federación Argentina de Tiro y la galería de trofeos.

SITIO DE INTERVENCION.dos.

La institución tiene una intensa actividad social y de apertura hacia la comunidad, tomando exámenes de idoneidad a los futuros usuarios, de acuerdo a lo exigido por la ley y el Renar (Registro Nacional de Armas), y brinda cursos y enseñanzas del deporte a los ciudadanos.

Bajo el lema "El tiro del deporte", promueven el deporte siendo uno de los más sobresalientes objetivos y fundamentos de la institución, ahora instalado en Capitán Bermúdez.



2.2 PREEXISTENCIAS

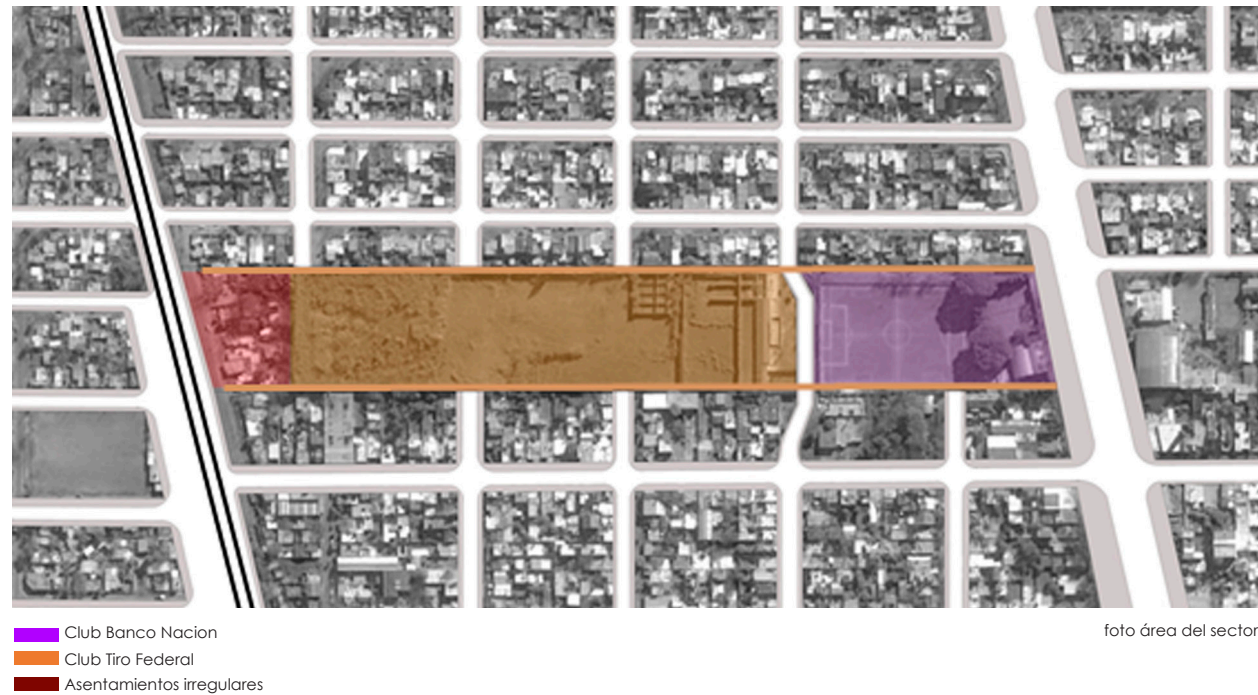
A partir de la reinterpretación del “Plan Especial Parque Habitacional Tiro Federal” elaboramos nuestra propuesta para el área, teniendo en cuenta algunas de las premisas establecidas y reelaborando otras:

Unas de las características salientes de nuestro sector urbano, es que en la actualidad se encuentra limitado por un paredón en la mayoría de su perímetro, que significa una barrera urbanística que divide, deteriora y segrega dos partes de un barrio.

El punto de partida de la propuesta a nivel urbano fue buscar tanto la integración del predio con su entorno inmediato, como con el resto de la ciudad.

Para ello consideramos fundamental resolver en primera instancia el inconveniente de conectividad.

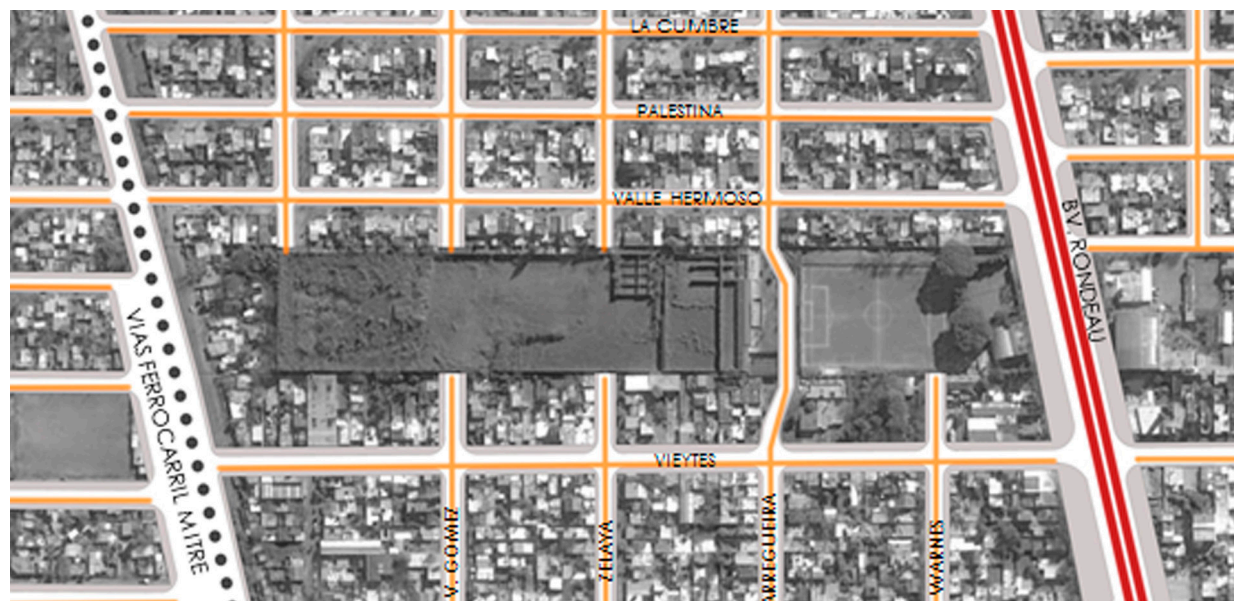
La estrategia de integrar el sector con el resto de la ciudad sentido (norte - sur, este - oeste y trasversal - longitudinal) vertical como horizontal, es completar las manzanas siguiendo con el tejido y la trama en damero de la ciudad existente, organizando los lotes para garantizar nuevos frentes urbanos y de esta manera suturar los sectores del barrio, divididos por presencia del club Tiro Federal y las canchas del club Banco Nación Argentino (donde concurren 700 chicos por semana para la práctica del deporte).



2.3 MOVILIDAD

El predio del ex Tiro Federal Rosario 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, entre las calles Valle Hermoso y Vieytes y sobre las vías del Ferrocarril Mitre, y está ubicado en pleno tejido urbano, con transporte público y accesos cómodos y jerarquizados que lo vinculan con el centro urbano y su circunvalación.

El barrio en el que se ubica el predio está fuertemente consolidado, con un entorno de casas bajas con una fuerte identificación barrial.



- Vial Primario
- Vial Secundario
- ● ● Vías del F.F.C.C. Mitre

foto área del sector

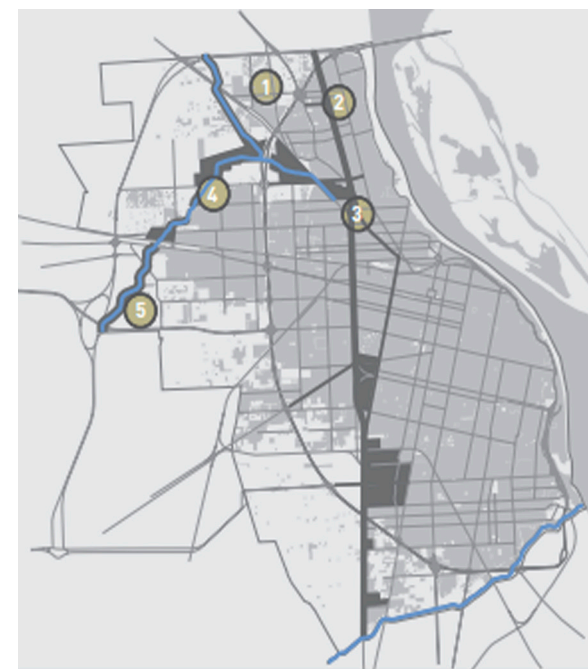
2.4 PARQUES HABITACIONALES INTEGRADOS

En la gestión de los últimos años se ha introducido un nuevo concepto en el desarrollo de proyectos de urbanización, el de los «Parques Habitacionales Integrados», que dio lugar a la creación de emprendimientos de carácter emblemático para el progreso de la ciudad. Se trata de actuaciones de gran escala, planificadas por el municipio y realizadas por el sector privado o por otras reparticiones públicas (nacionales y/o provinciales), que tienen por objeto: controlar el crecimiento urbano con intervenciones estratégicas que incrementen la densidad en la periferia; crear grandes parques, muchos de ellos de índole metropolitana, que contribuyan a acrecentar la superficie de verde en áreas periféricas para cumplir con los estándares definidos en el plan de la ciudad; planificar en forma integrada la construcción de vivienda, el espacio público, los equipamientos comunitarios y las infraestructuras de comunicación y servicio; e incluir programas habitacionales diversificados orientados a satisfacer la demanda de distintos sectores sociales. Con este concepto de multifuncionalidad y de integración social se han planificado hasta el momento cinco emprendimientos. Todos han alcanzado un importante estado de avance en su gestión y ejecución.

2 de los emprendimientos son privados y se encuadran en uno de los ejes del Plan Urbano Rosario, el que plantea la preservación paisajística y ambiental de la cuenca del Arroyo Ludueña y establece la consideración de sus bordes como Áreas de Protección Ecológica y Ambiental, el saneamiento de los cursos de agua, la reserva de suelo para futuras transformaciones urbanas, la conformación de un corredor verde constituido por una sucesión de parques de carácter metropolitano y la definición de un sistema de avenidas localizadas en forma paralela a los cursos de agua.

Los 3 Planes Habitacionales Integrados en cuya construcción se han comprometidos organismos públicos se encolumnan en el Eje Norte-Sur, columna vertebral de un sistema de movilidad de característica regional. Ellos son: Barrio Centro de Parque Habitacional Ibarlucea, Barrio Travesía y Tiro Federal. Las intervenciones concretadas hasta la fecha demuestran que es posible pensar en un desarrollo más integrado de la ciudad articulando acciones entre las diferentes partes involucradas, con el objeto de potenciar el uso de los recursos públicos y encauzar positivamente la inversión privada en torno al cumplimiento de un plan, que defina las acciones estratégicas y precise objetivos comunes a cumplir por parte del conjunto de actores comprometidos con cada una de las actuaciones pautadas. Aunque no basta con elaborar un plan, se

hace necesario el desarrollo de un modelo de gestión para cada área. De esta forma no sólo se logran beneficios extraordinarios en cada intervención en forma puntual, sino que todas ellas se potencian en su conjunto al constituir una sucesión de acciones concatenadas pertenecientes a un sistema integrado.



plan urbano rosario 2007/2017

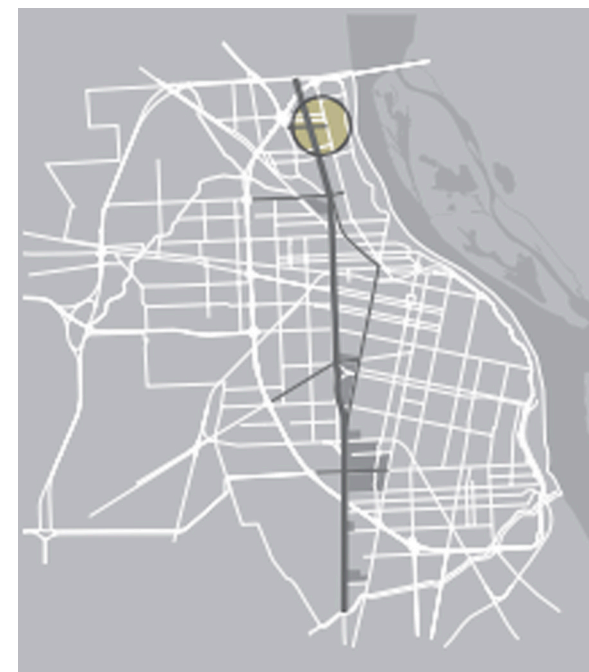
- 1. Parque Habitacional Ibarlucea (Zona Cero)
- 2. Parque Habitacional Tiro Federal
- 3. Parque Habitacional Barrio Travesía
- 4. Parque Habitacional Wilde y Newbery
- 5. Parque Habitacional Ludueña

2.5 PLAN ESPECIAL PARQUE HABITACIONAL TIRO FEDERAL

Mediante la elaboración de un Plan de Detalle el municipio pretende orientar el desarrollo de un proceso de renovación urbana que incorpore a este sector muy consolidado, un importante espacio para el uso público y determine la apertura de calles para garantizar una accesibilidad adecuada al complejo, facilitar su integración con el barrio existente, fomentar el reordenamiento urbano de áreas que se encuentran ocupadas por asentamientos irregulares y promover la construcción de un programa de viviendas destinado a distintos sectores sociales. También se contempla en la propuesta la inclusión de la institución deportiva existente mejorando sus instalaciones. Este proyecto de carácter unitario respeta la condición pasante del terreno evitando su subdivisión y fragmentación. Se estructura en torno a la configuración de un parque lineal conformado como pieza central de la urbanización, en cuyos bordes se disponen los bloques edificados de viviendas de distintas alturas por tramos, los cuales determinan una fachada hacia el parque y completan el manzanero inconcluso existente. Las tipologías más altas se disponen en el tramo frentista a Rondeau y las más bajas hacia el interior del predio. Se combinan viviendas colectivas y viviendas individuales ordenanza

en dúplex y triplex. Mediante la firma de un convenio con el Ministerio de Defensa se propone desarrollar en manos de inversores privados la reconversión del área, a través de un proceso de licitación pública que garantice la selección de la mejor alternativa de construcción del plan pautado por el municipio. Resta aún la tarea de firmar el convenio urbanístico con el Ministerio de Defensa y enviar el proyecto de ordenanza para su aprobación por parte del consejo municipal.

Sobre este Plan Especial se realizó un concurso de viviendas gestionado por el PRO.CRE.AR., donde el estudio ganador fue Aisenson.



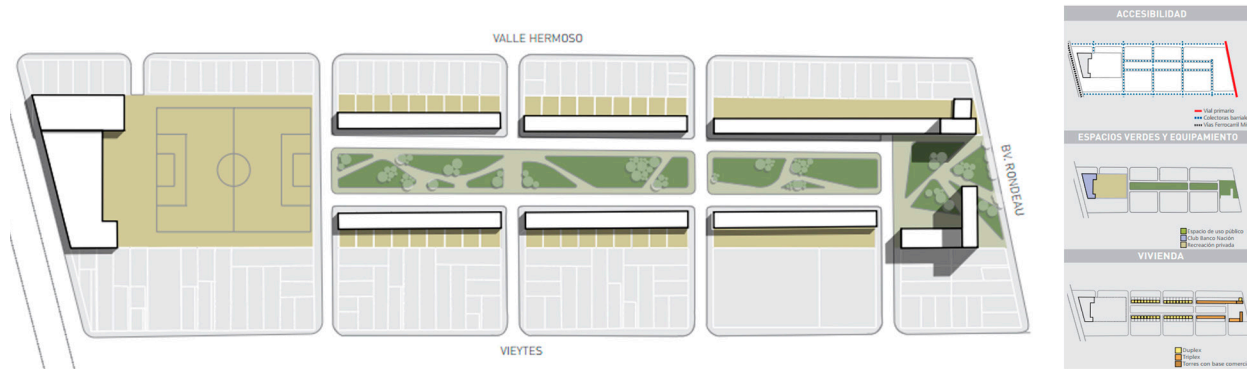
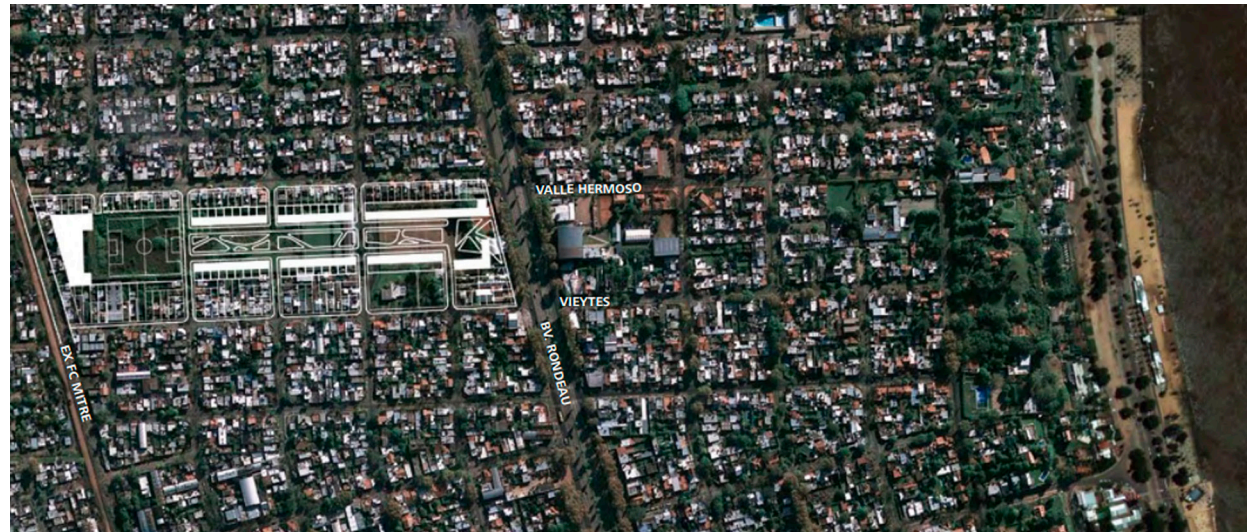
plan urbano rosario 2007/2017

- Modalidad de gestión: Convenio urbanístico entre la Municipalidad de Rosario y el Ministerio de Defensa de la Nación.
- Superficie del predio: 4,72 ha
- Programa: Residencial diversificado, equipamiento institucional y servicios.

2.6 ESTUDIO DE CASOS

- Municipalidad de Rosario P.U.R 2007/2017

Este proyecto de carácter unitario respeta la condición pasante del terreno evitando su subdivisión y fragmentación. Se estructura en torno a la configuración de un parque lineal de 2 ha conformado como pieza central de la urbanización, en cuyos bordes se disponen los bloques edificados de viviendas de distintas alturas por tramos, los cuales determinan una fachada hacia el parque y completan el manzanero inconcluso existente. Las tipologías más altas se disponen en el tramo frentista a Rondeau y las más bajas hacia el interior del predio. Se combinan viviendas colectivas y viviendas individuales apareadas en dúplex y triplex. Mediante la firma de un convenio con el Ministerio de Defensa se propone desarrollar en manos de inversores privados la reconversión del área, a través de un proceso de licitación pública que garantice la selección de la mejor alternativa de construcción del plan pautado por el municipio.



- Proyecto PRO.CRE.AR.

Estudio AISENSEN

Respetaron la volumetría urbana general del Proyecto Base produciendo desplazamientos de los edificios dentro de la parcela propia generando así una deseada continuidad del perfil construido que responda a la urbanidad de Rosario y a la vocación de integrar el conjunto haciendo ciudad. Al mismo tiempo como han considerado positiva la desalineación prevista en el Proyecto Base para mejorar la calidad del espacio público, se la ha materializado, en nuestra propuesta, a partir del proyecto paisajístico.

Se proponen 12 bloques de viviendas con un total de 360 viviendas y también se prevee la relocalización del club Banco Nación.



tres

PROPUESTA URBANA





imagen desde Boulevard Rondeau

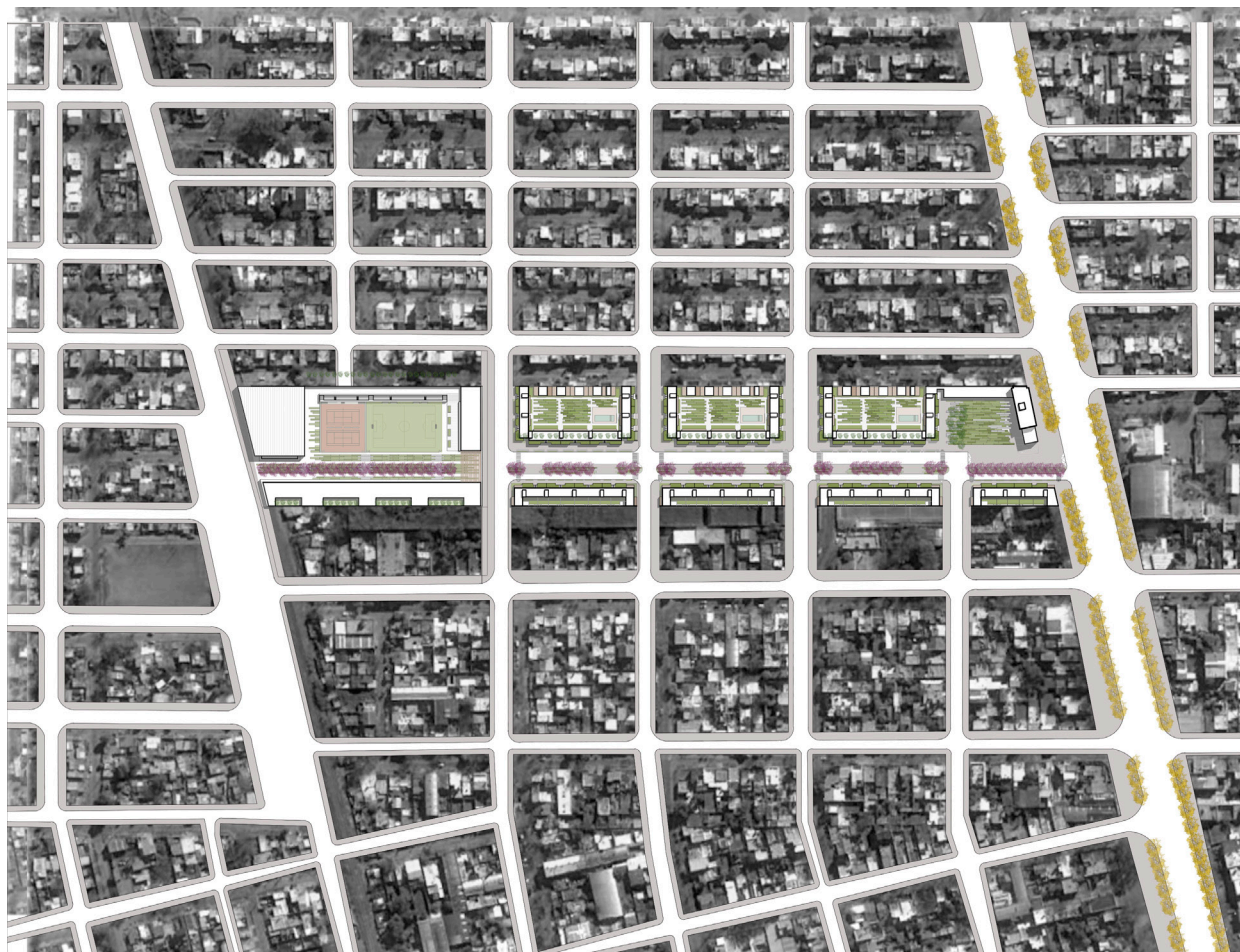
3.1

OBJETIVO GENERAL

Integrar un colectivo de experimentaciones e investigaciones urbano-arquitectónicas, de carácter exploratorio referidas a la vivienda colectiva, en áreas de renovación urbana.

*"La arquitectura debe buscar más puntos de **contacto**, más lugares de **encuentro** y **conexión**, en los que la figura del otro sea mucho más importante."*

- Arq. Rafael Iglesia



Planta de techos sobre foto aérea.

3.2 MOVILIDAD

Creemos en el derecho de que los habitantes de una ciudad puedan recorrerla y acceder a todos los puntos de la misma con cualquier medio de transporte.

Es por esto que a partir de la reinterpretación del "Plan Especial Parque Habitacional Tiro Federal", elaboramos nuestra propia propuesta para el área teniendo en cuenta algunas de las premisas establecidas y reelaborando otras.

Una de sus características salientes, es que se encuentra limitado por un paredón en la mayoría de su perímetro, que significa una barrera urbanística que divide, deteriora y segrega dos partes de un barrio.

El punto de partida de la propuesta a nivel urbano es buscar tanto la integración del predio con su entorno inmediato, como con el resto de la ciudad. Para ello planteamos resolver el tema de conectividad. La estrategia para integrar el sector con el resto de la ciudad, en sentido norte-sur y este-oeste, es conformar manzanas que sigan la trama de la ciudad existente.

Planteamos una nueva diagramación vial para el sector a partir de la apertura y prolongación de distintas calles.

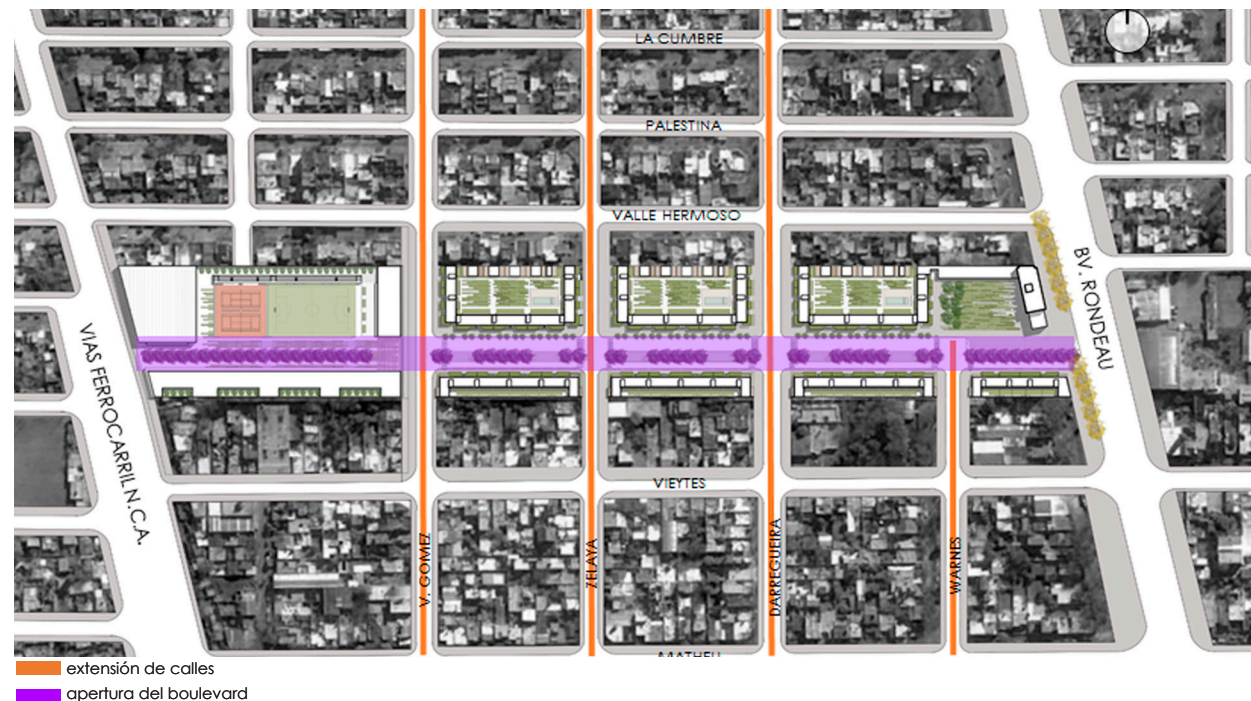
En sentido Este – Oeste:

- Se propone la apertura de un boulevard que conecta Bv. Rondeau y las vías del F.F.C.C. Mitre.

En sentido Norte – Sur:

- La prolongación de las calles: Warnes, Darragueira, Zelaya y Valentin Gomez.

Se plantea al principio del recorrido una calle mandapeatón para que al momento de ingresar al boulevard, sea disminuyendo la velocidad y tomarlo como un paseo. También un recorrido de bisisendas y de estaciones de bicicletas públicas, para conectar con el resto de la ciudad.



3.3 PROGRAMA

Proponemos para el sector una mixtura programática:

- 1- Sobre boulevard Rondeau un edificio de altura de usos mixtos alrededor de un espacio público.
- 2- Conjuntos de vivienda con diversidad tipológica frentista al nuevo boulevard.
- 3- Relocalización del Club Banco Nación sobre las vías del F.F.C.C. Mitre.



cuatro

DESARROLLO DEL PROYECTO



imágen aérea general

4.1

LA VIVIENDA COLECTIVA

Nosotras creemos en las ciudades compactas e intensas, con diversidad de usos, densidades y tipologías edilicias.

Entendemos a las ciudades como compactas con la capacidad de alojar población, optimizando los metros cuadrados de suelo, aprovechando las ventajas comparativas de aglomeración con el objeto de mejorar la calidad de vida la urbana; e intensas vitalizando el espacio público de las ciudades, en todas sus variantes, con énfasis en la accesibilidad, disponibilidad y participación ciudadana. El uso de espacios abiertos debe a su vez tener en cuenta tanto los aspectos funcionales (usos masivos, conectividad, relaciones, etc.) como aspectos simbólicos e identitarios que hacen a su definición. Con espacios públicos de calidad; plazas y calles de cuidado diseño, con actividades comerciales y productivas; con nuevas viviendas colectivas, con equipamientos culturales y educativos para todos; con un acceso al transporte público.

La vivienda como célula arma y completa la ciudad. La forma de agrupamiento de los conjuntos, se suman a un nuevo colectivo en el que convergen diversos actores, factores y sucesos.

Los edificios de "vivienda colectiva" Adoptan un crecimiento vertical u horizontal, y organizados con múltiples formas y volumetrías- en torres, bloques, apareadas o en hileras-, las viviendas se agrupan con el objetivo de incrementar la edificabilidad,

aumentar la densidad y también la rentabilidad del suelo. Este sistema de ocupación no solo genera una ciudad sostenible y diversa sino que también ofrece un variado abanico de tipologías, dúplex, triplex, lofts, áticos, etc.

La vivienda colectiva es el elemento soporte del tejido urbano, y se hace necesario considerar las circunstancias que hacen su comportamiento en dos niveles:

- Como contenedora de los espacios privados de uno común, facilitando actividades y espacios que completen las necesidades básicas resueltas por la unidad de vivienda y estimulen el desarrollo de la capacidad comunitaria del grupo. Es una alternativa válida en cuanto a la calidad de vida y confort.
- Como pieza edilicia que constituye el espacio urbano y es soporte del tejido que le otorga capacidad potencial para cualificar el espacio público.

4.2 SECTOR 1

Hacia el boulevard Rondeau comienza a consolidarse haciendo frente a la misma con un edificio de usos mixtos con una altura que responde al Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario, el cual permite una altura máxima de 40 metros. Se implanta alrededor de una plaza pública de dimensiones considerables. Está dotada con un adecuado mobiliario urbano y nuevo uso comercial, incorporando bares, locales comerciales y alojar ferias al aire libre durante los fines de semana.

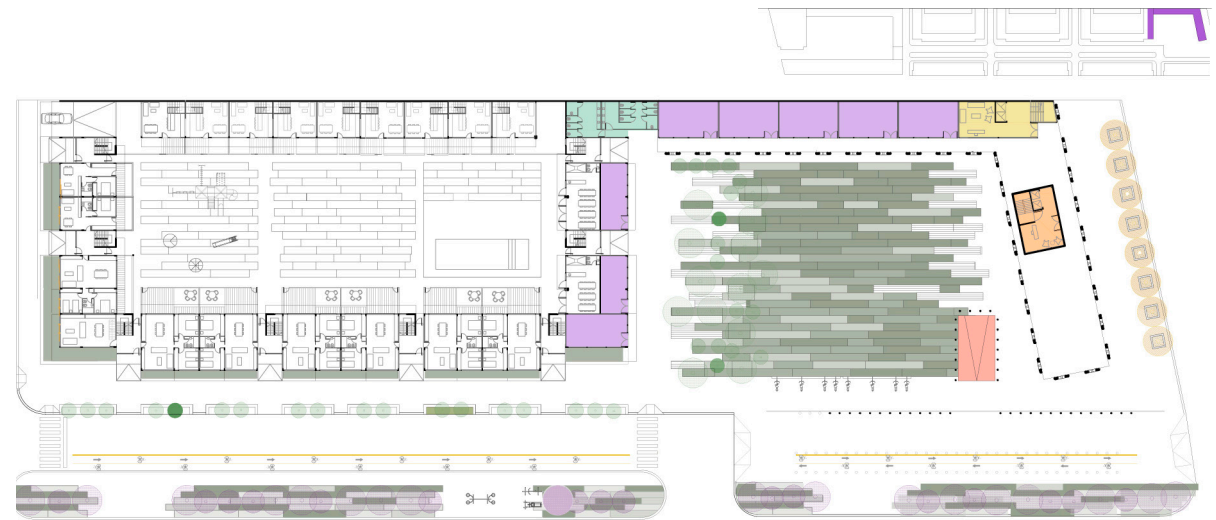


PLANTA BAJA

Esta plaza se comporta como un núcleo integrador entre los diferentes programas, en donde pueden convivir las personas que trabajan o vecinos.

En la planta baja del edificio se encuentra el acceso a las oficinas que se desarrollan en las plantas superiores, junto a este se encuentra otro núcleo de circulación vertical para un edificio de propiedad horizontal y con un acceso vehicular para un estacionamiento público subterráneo de 2 plantas.

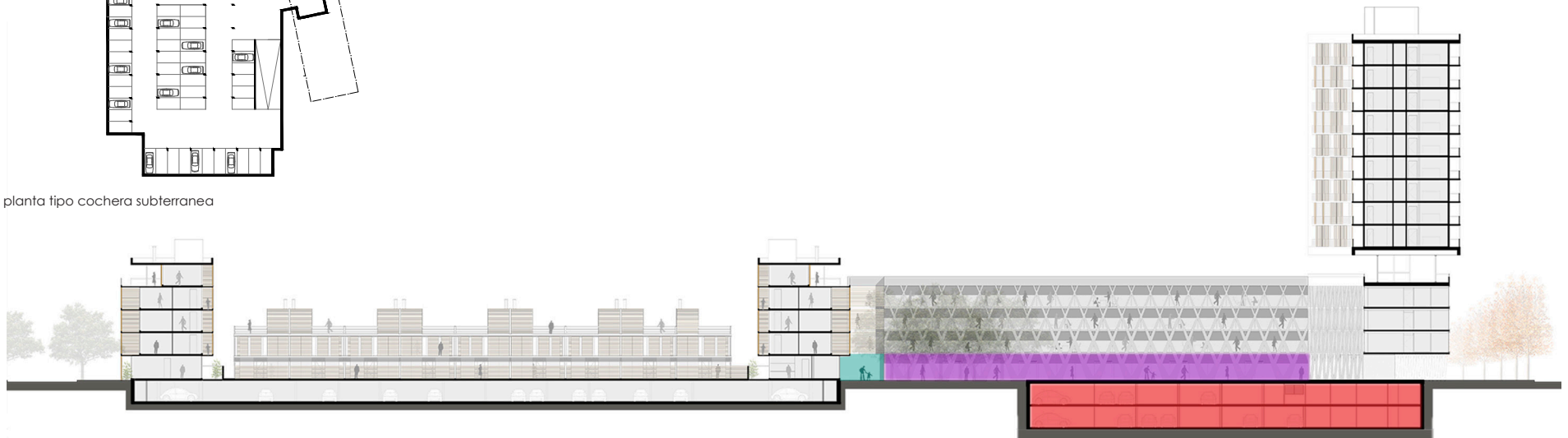
Proponemos la planta baja libre de este edificio para generar una mayor permeabilidad desde el Boulevard Rodeau hacia la plaza pública proyectada.



- Ingreso a edificio de viviendas
- Ingreso a oficinas
- Ingreso a cocheras subterráneas
- Locales
- Sanitarios públicos

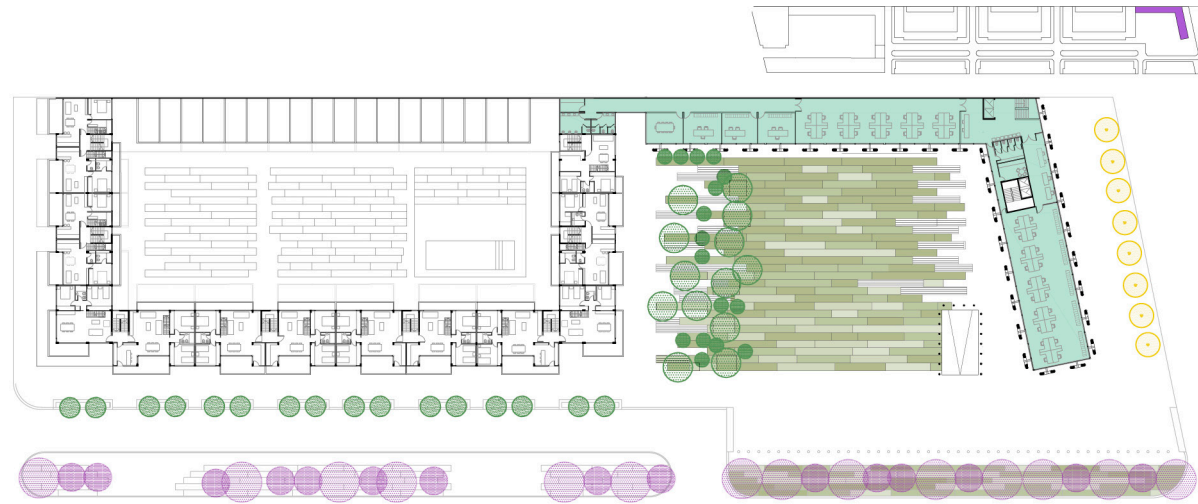


planta tipo cochera subterránea

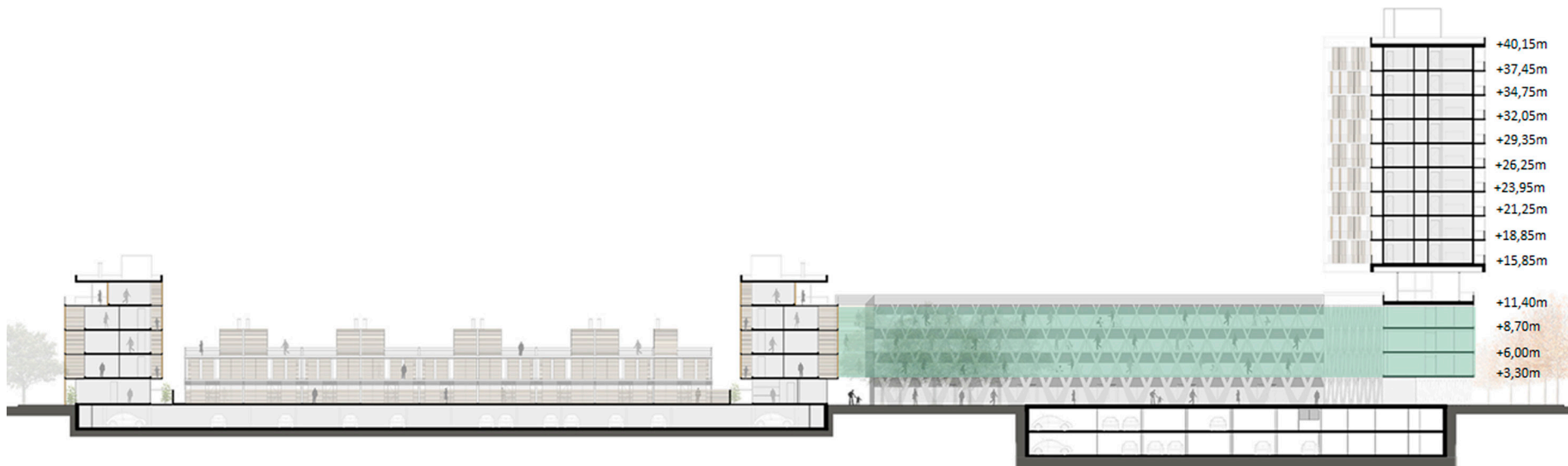


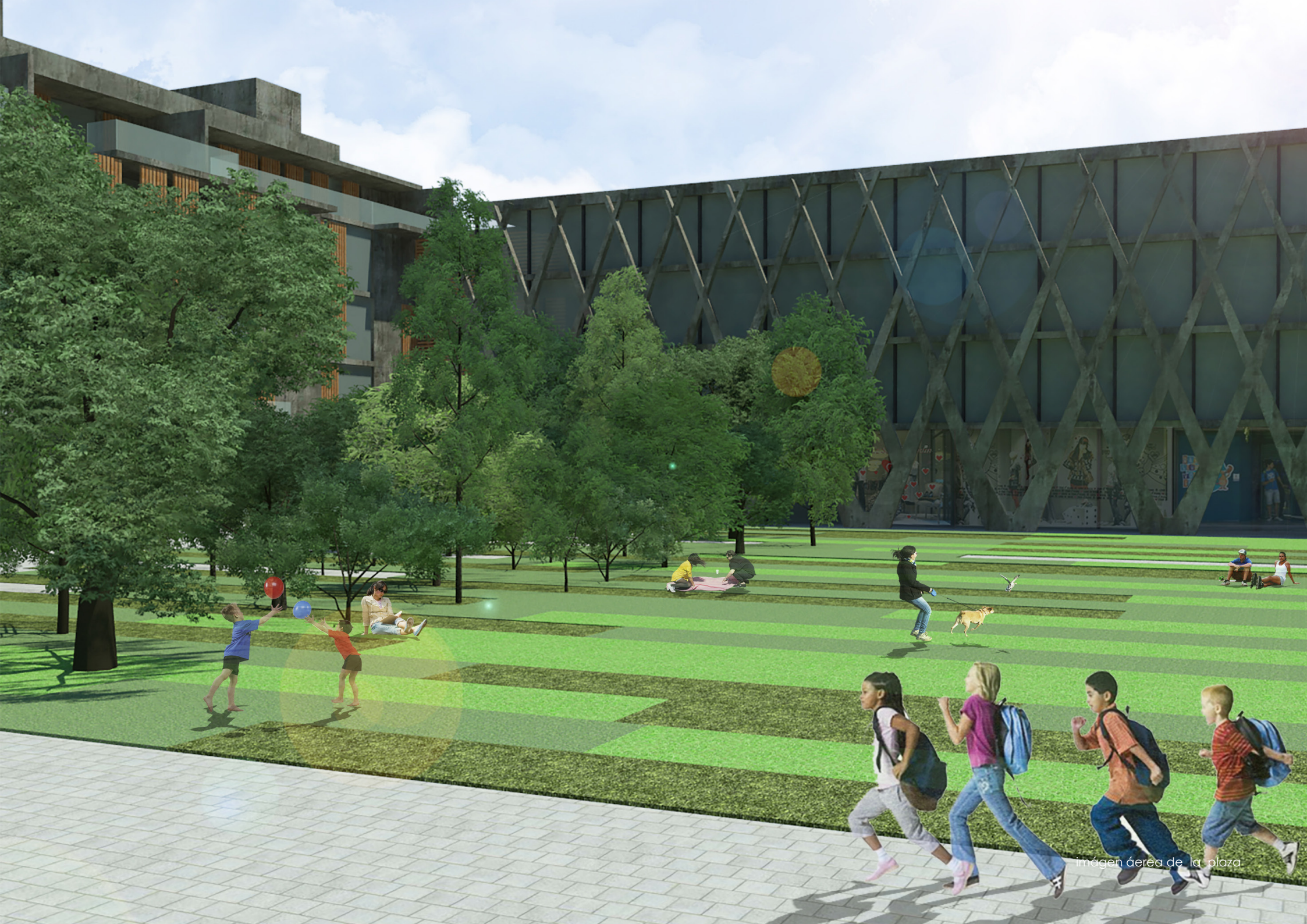
PLANTAS OFICINAS

En los primeros 3 pisos de este edificio propusimos un uso diferentes al de todo el conjunto, ya que vimos la posibilidad de sumarle un nuevo centro de oficinas, generando concurrencia a la zona. Pensamos que la mejor opción para proyectar este tipo de oficinas es de plata libre, para que cualquier empresa y/o estudio pueda acomodarse libremente y aprovecha el espacio según sus necesidades Incorporando un lenguaje distinto mediante la envolvente, al de las viviendas.



Plantas de oficinas del 1° al 3° piso



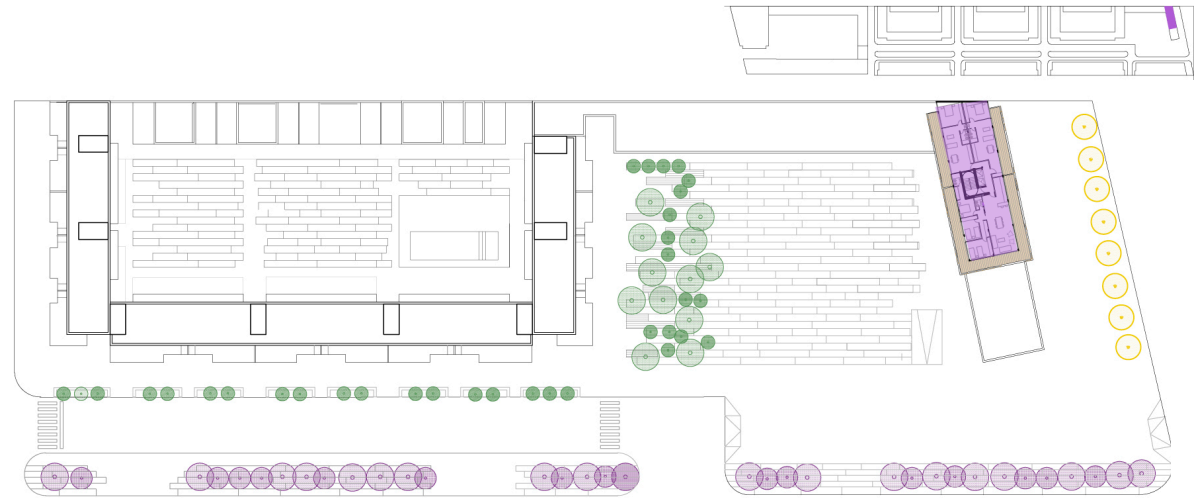


imágen aérea de la plaza

EDIFICIOS DE VIVIENDAS

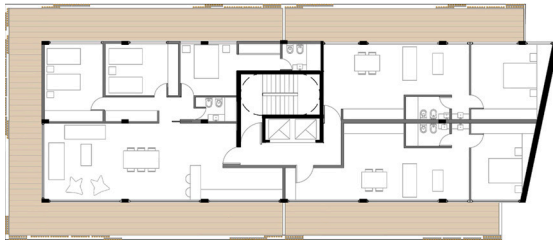
Se propone 9 plantas de viviendas, que cuentan con las óptimas orientaciones y vistas. El núcleo distribuye a 3 depts. por planta (2 departamentos de 1 dormitorio y 1 departamento de 3 dormitorios).

El 4º piso es un espacio articulador y de transición ,entre las plantas de oficinas y las de viviendas, que aloja un espacio de uso común para las viviendas.

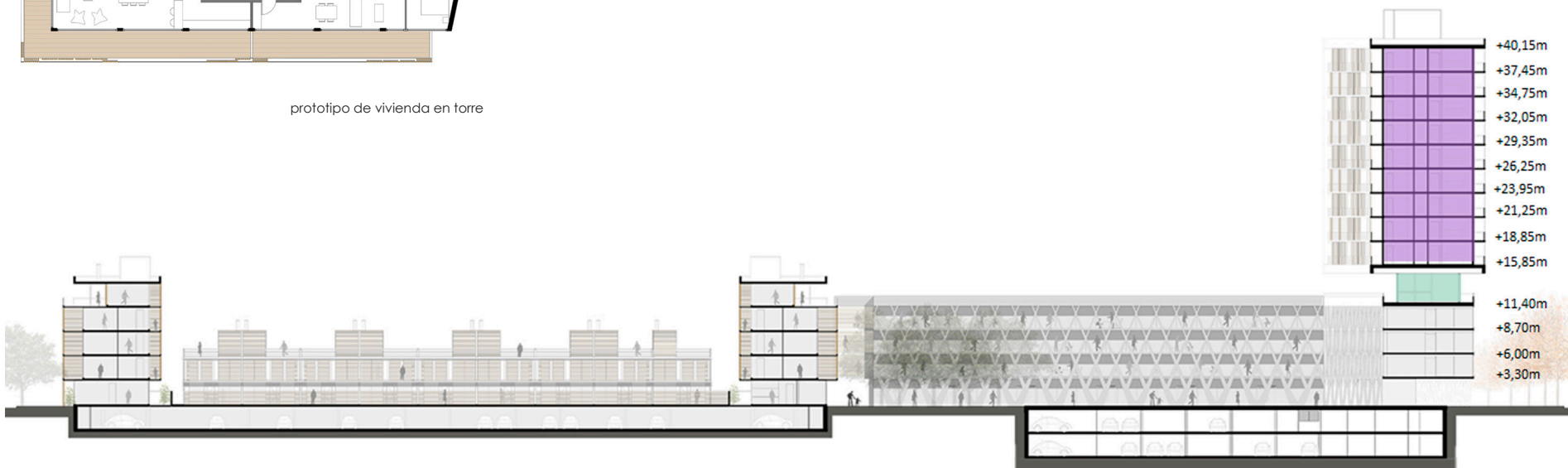


Plantas de viviendas del 5º al 14º

S.U.M viviendas



prototipo de vivienda en torre





imágen aérea de mórgeñtás residénçias

4.2 SECTOR 2

El tejido habitacional, se implanta sobre el Boulevard.

Se plantea una tipología edilicia alrededor del patio, dejando la mayor cantidad de espacio verde posible en los centros de manzana y con la mayoría de las viviendas frentistas.

El actual barrio se caracteriza por un tejido bajo con viviendas unifamiliares.

En respuesta a este escenario, la propuesta presenta un equilibrio entre la demanda programática planteada por el Plan Espacial y la creación de entornos barriales de escala adecuada, junto con la capacidad de apropiación local y bajo impacto ambiental. Se proponen la totalidad de los edificios de planta baja más 3 pisos con dúplex en el último piso. Esta disposición nos permite, basándonos en el Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario, prescindir del uso de ascensores, logrando un proyecto más sustentable y económico. Al conjunto se accede desde los núcleos de circulación vertical de escalera, los cuales alimentan a 2 departamentos por piso y a un subsuelo de cocheras.

En el patio central con gran cantidad de área verde con diferentes servicios como son:

- piscina
- salón de usos múltiples

La consolidación de estos lugares disponibles para usos sociales habilita la apropiación del edificio por parte de los usuarios y la construcción de una red social entre los

habitantes del mismo.

Cabe destacar que cada vivienda de la planta baja cuenta además con un patio privado generando un espacio intermedio entre las viviendas y el espacio común. Lo mismo ocurre en el ala sur en donde todas las viviendas de planta baja tienen su expansión privada.

Las tipologías de viviendas intentan dar una respuesta a las diferentes necesidades de los usuarios, con unidades de 1 ,2 y 3 dormitorios. Las viviendas son pensadas con módulos de 5 m y de 7.5 m, lo cual nos permite el desarrollo de las cocheras en el subsuelo.

Sobre los fondos de lotes proyectamos vivienda en dúplex de 2 dormitorio, con patios privados y una expansión debidamente equipadas.

En todas las esquinas de los conjuntos residenciales optamos por una tipología de dúplex, generando así diferentes formas de habitar, con terrazas y expansiones más extensas y para un mayor aprovechamiento de las mismas.



imagen aérea de los conjuntos residenciales





vista sur

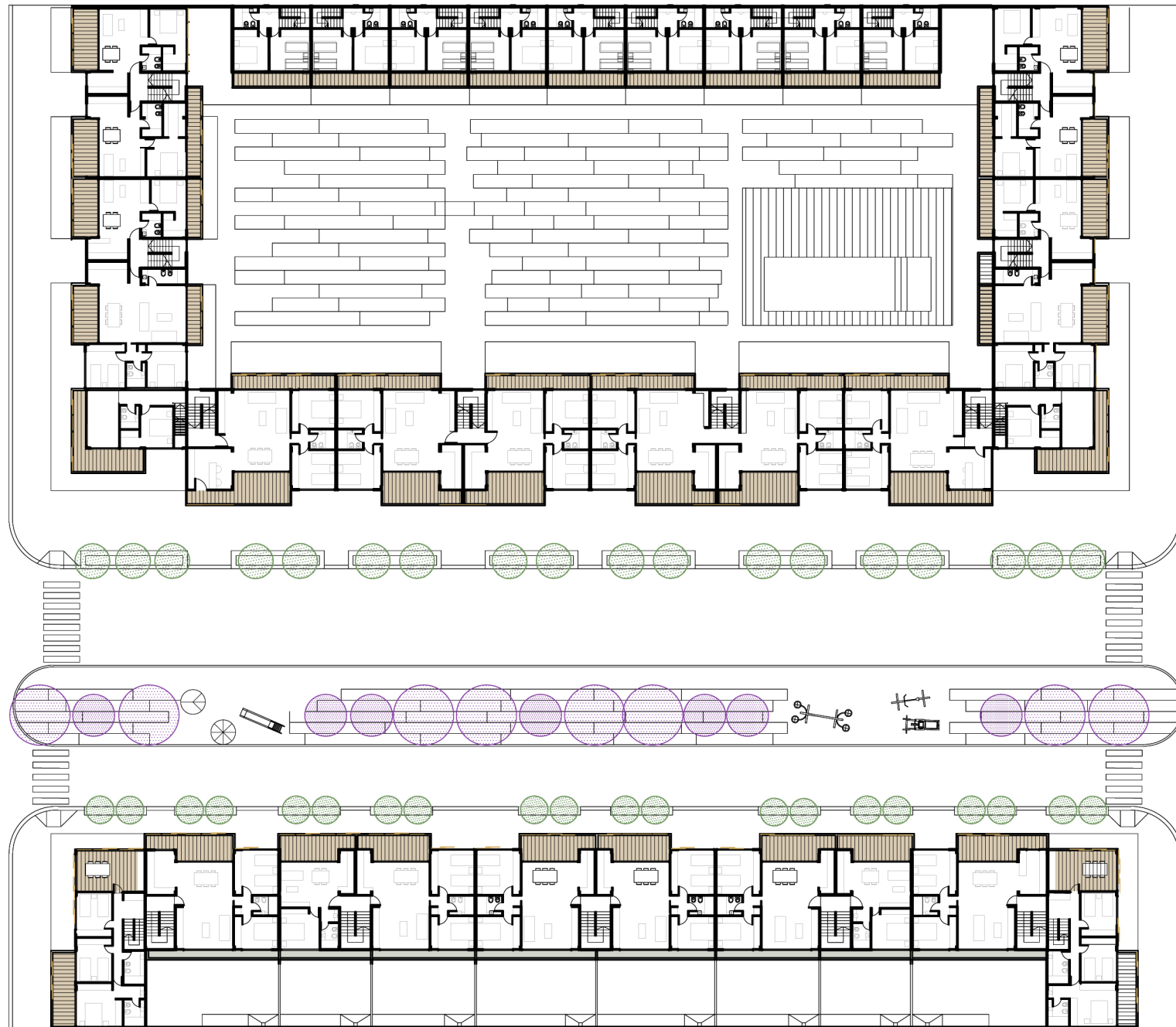


vista norte



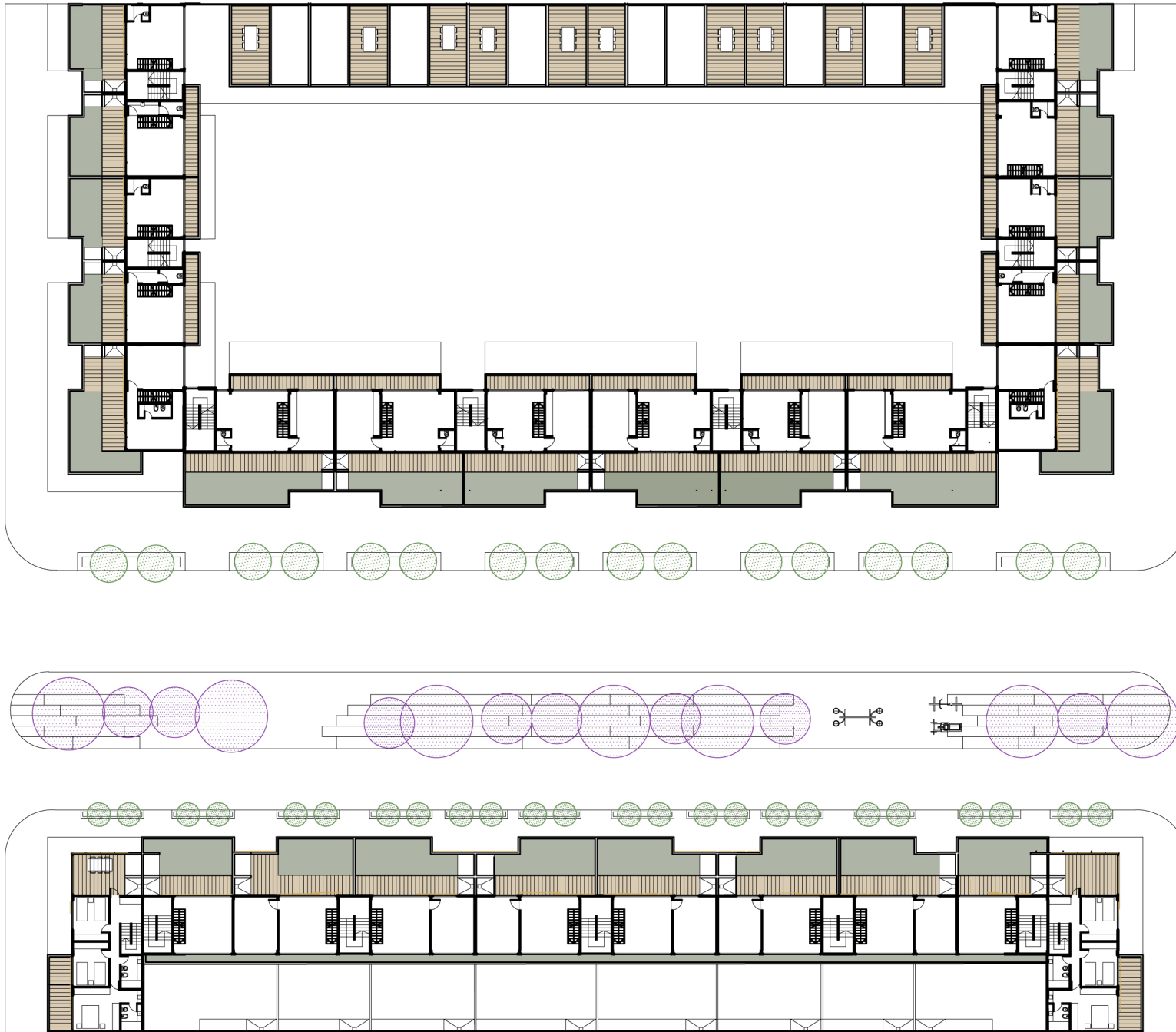


planta baja

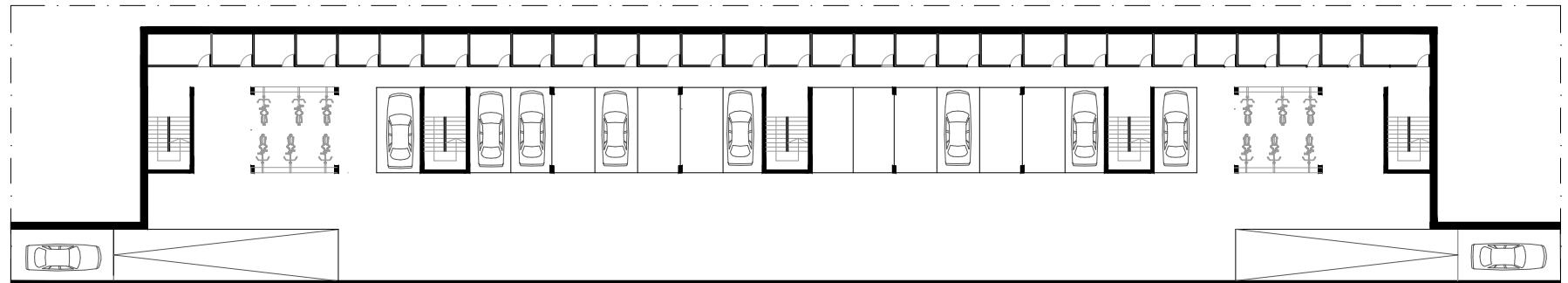
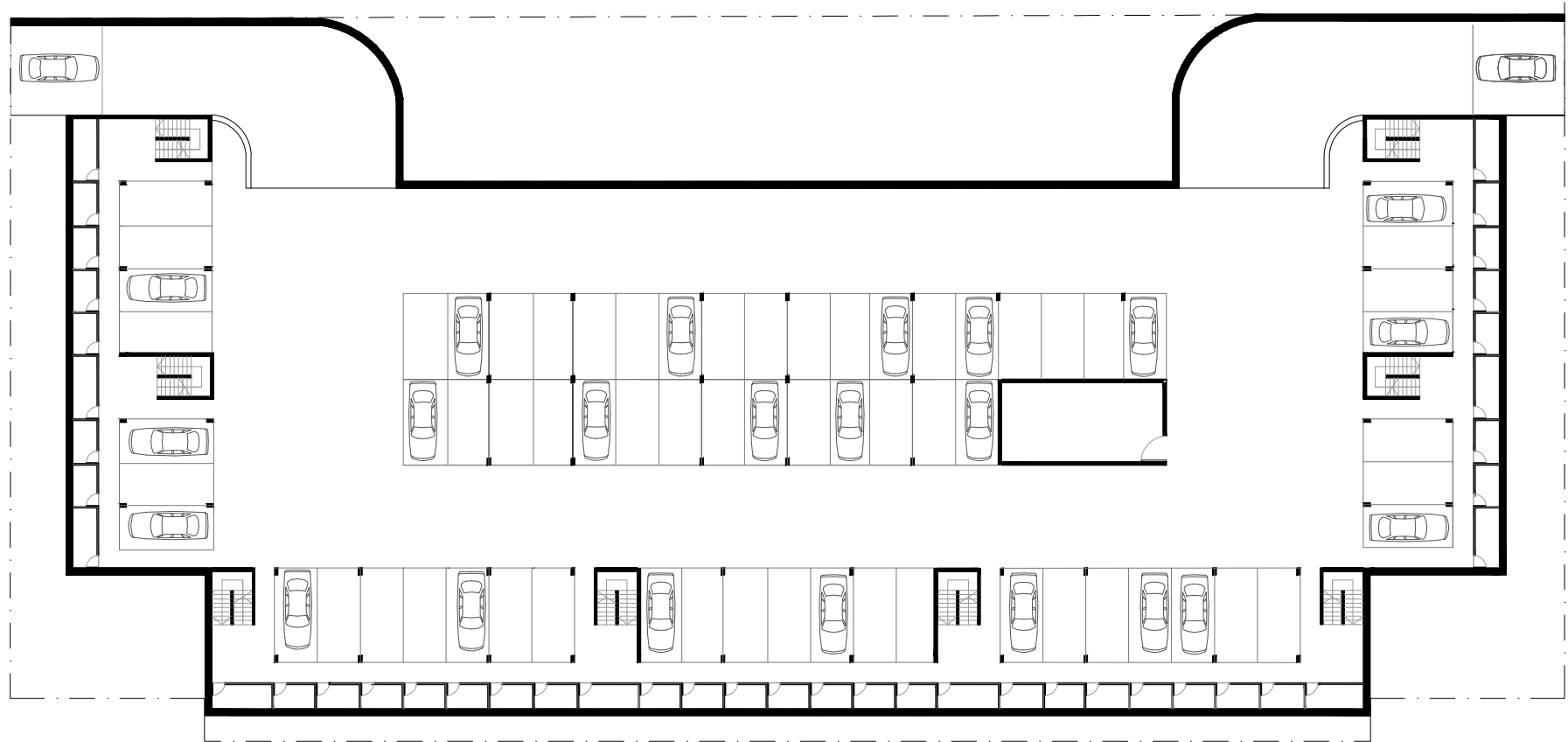


planta tipo

1º y 2º piso
49



planta duplex
3° y 4° piso

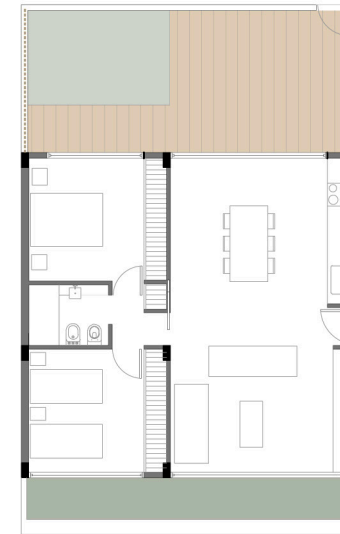


cantidad de cocheras 260

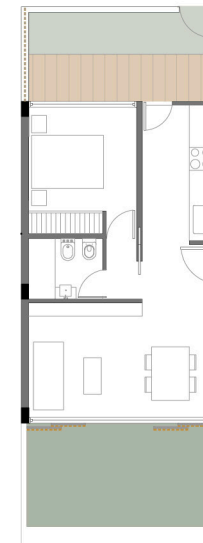
planta tipo de cocheras

DESARROLLO SECTOR 2

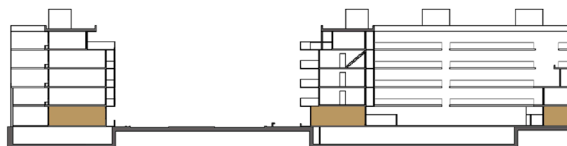
Planta Baja

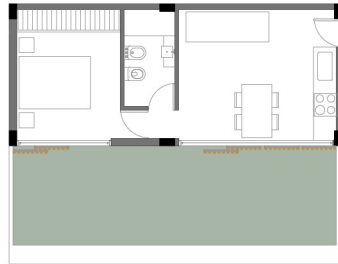


Dpto. 2 dorm.
75 m2

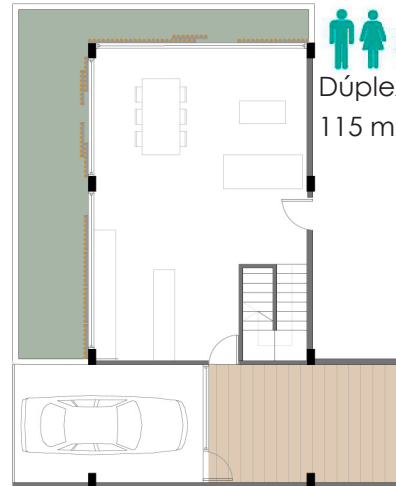


Dpto. 1 dorm.
40 m2



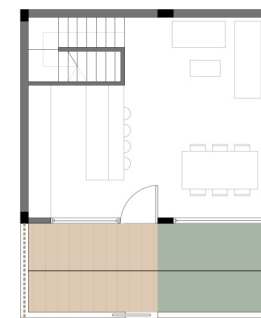



Dpto. 1 dorm.
30 m2



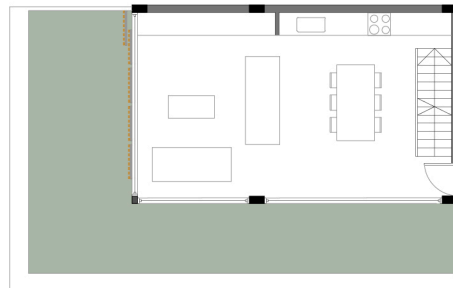

Dúplex 3 dorm.
115 m2

planta baja



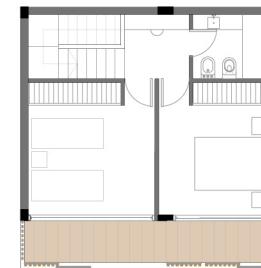

Dúplex 2dorm.
con terraza
100 m2

planta baja

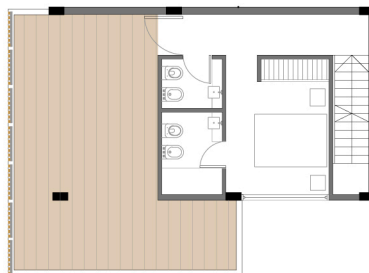



Dúplex
1 dorm.
70 m2

planta baja



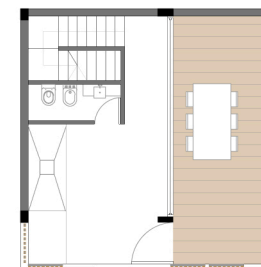
planta 1º piso



planta 1º piso



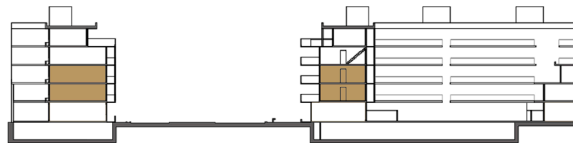
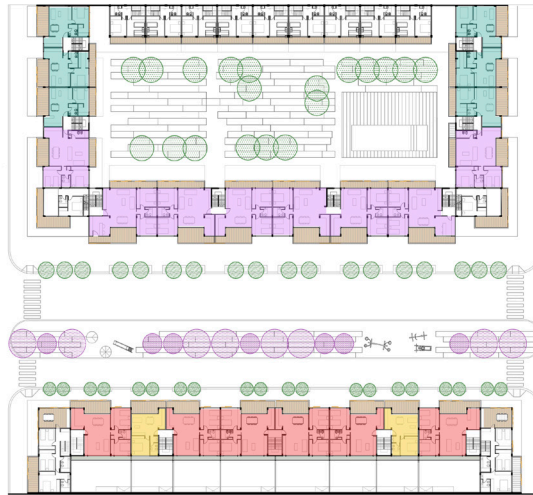
planta 1º piso

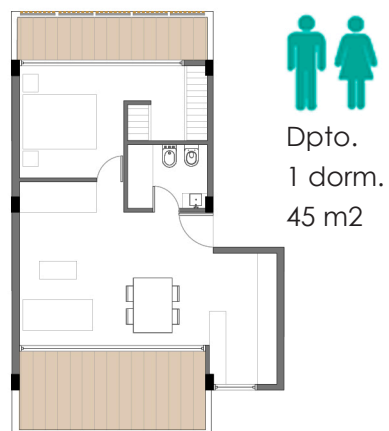
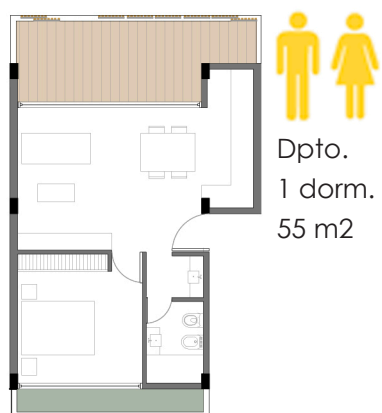
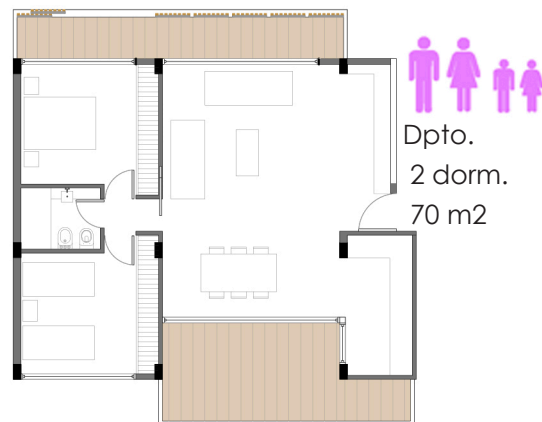
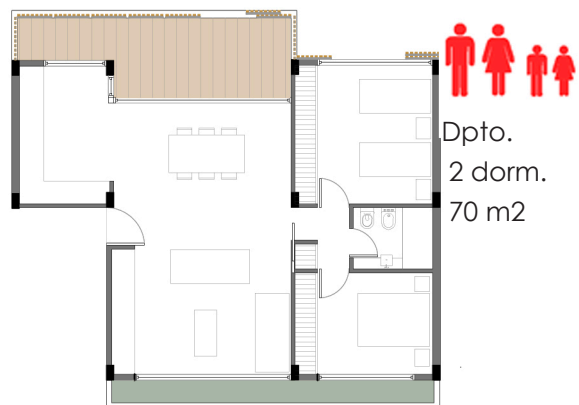


planta 2º piso

DESARROLLO SECTOR 2

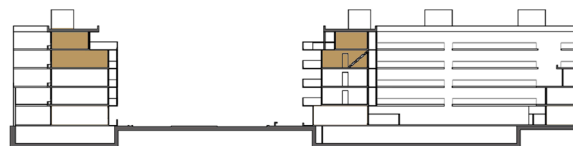
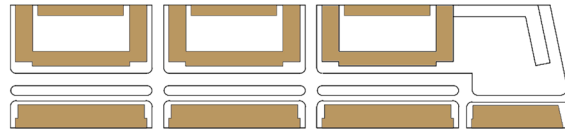
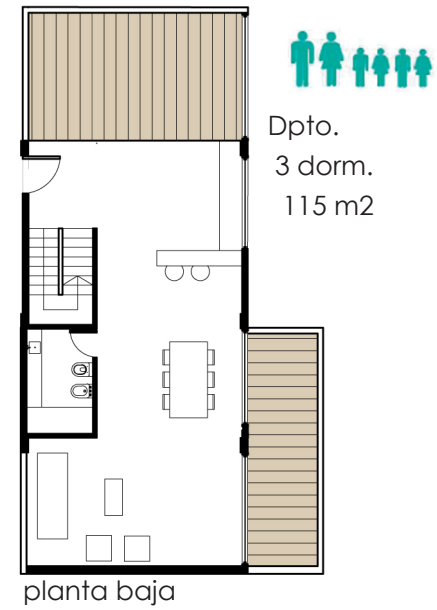
Planta tipo 1º y 2º piso

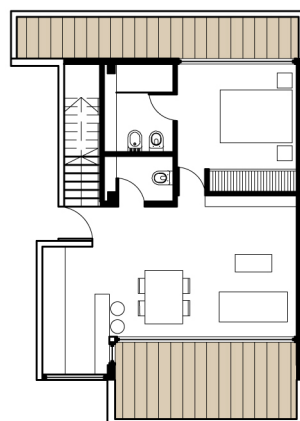




DESARROLLO SECTOR 2

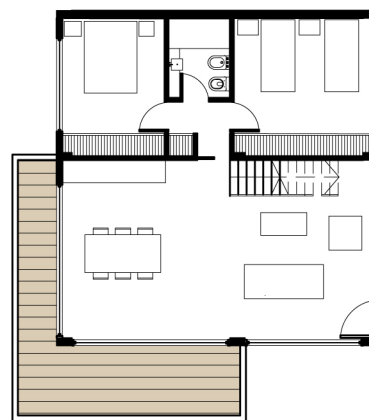
Planta duplex 3° y 4° piso





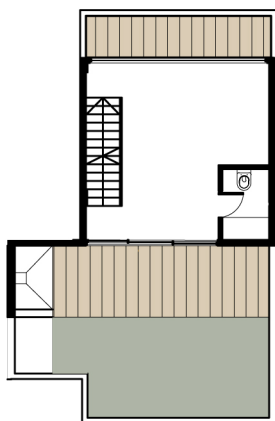

Dpto.
1 dorm.
60 m2

planta baja

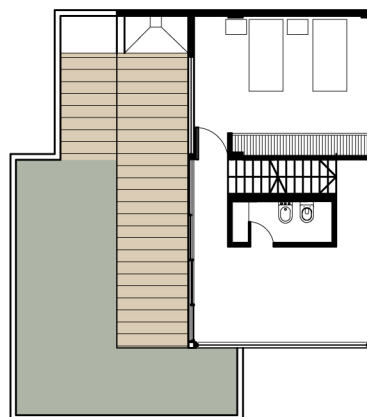



Dúplex
2 dorm.
90 m2

planta baja



planta 1º piso



planta 1º piso

PORCENTAJES DE VIVIENDAS

100%

Dpto. 1 dormitorio



33%

Dpto. 2 dormitorios



60%

Dpto. 3 dormitorios



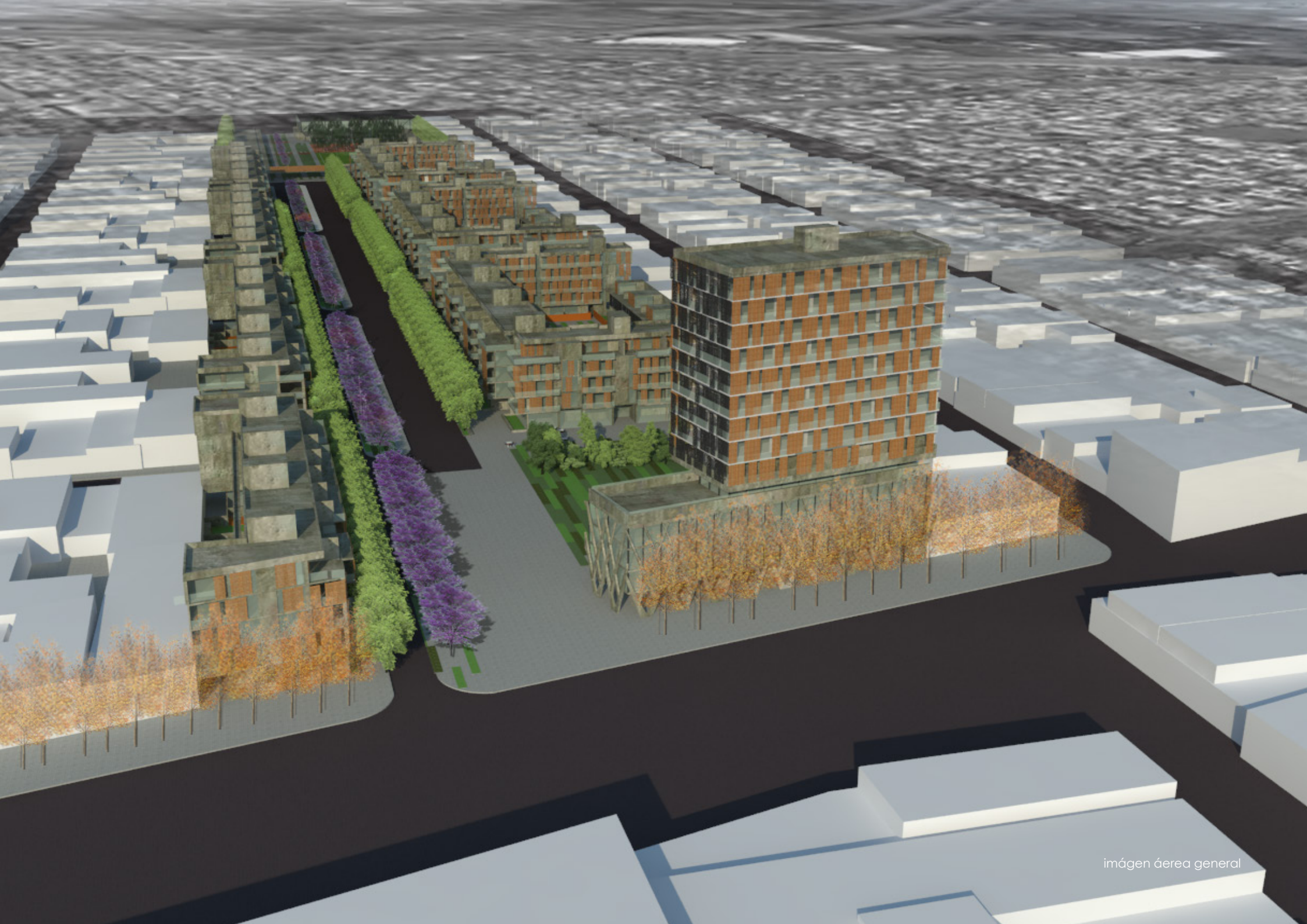
7%

total de viviendas: 429

94%
frentistas



6%
internas



imágen aérea general

PROTECCIONES

El conjunto se resuelve con un sistema estructural independiente de hormigón armado, que se completa en sus partes opacas por muros mixtos y en las transparencias por paños vidriados de DVH de baja emotividad.

Se plantean parasoles de madera para exteriores que protegen entre el interior y el exterior, y actúan como un filtro térmico, acústico, luminoso, etc., modificando favorablemente la acción de la naturaleza. Se estudian según cada orientación, admitiéndolos, rechazándolos o transformándolo, según se requiera. Se genera así un filtro al calor y a la luz y a su vez impedir el ingreso de la lluvia y el viento, se comporta como un “filtro ambiental”. Su diseño incide en el funcionamiento hidrotérmico del edificio, así como en asegurar la impermeabilidad al aire tanto para los muros como para los planos vidriados.

Proponemos:

- Fachada Sur: un sistema de aleros horizontales fijos, que permiten que la temperatura exterior no impacte directamente sobre la fachada del edificio, protegiendo también la fachada de lluvias y vientos.
- Fachada Norte: Parasoles de madera para exteriores horizontales, móviles. Que posibilitan el cerramiento total, o aberturas intermedias. Permitiendo la ventilación, protección solar, y de lluvias y vientos.
- Fachada Este – Oeste: Parasoles de madera

para exteriores verticales, móviles. Que permiten el cerramiento total, o aberturas intermedias. Permitiendo la ventilación, protección solar, y de lluvias y vientos.



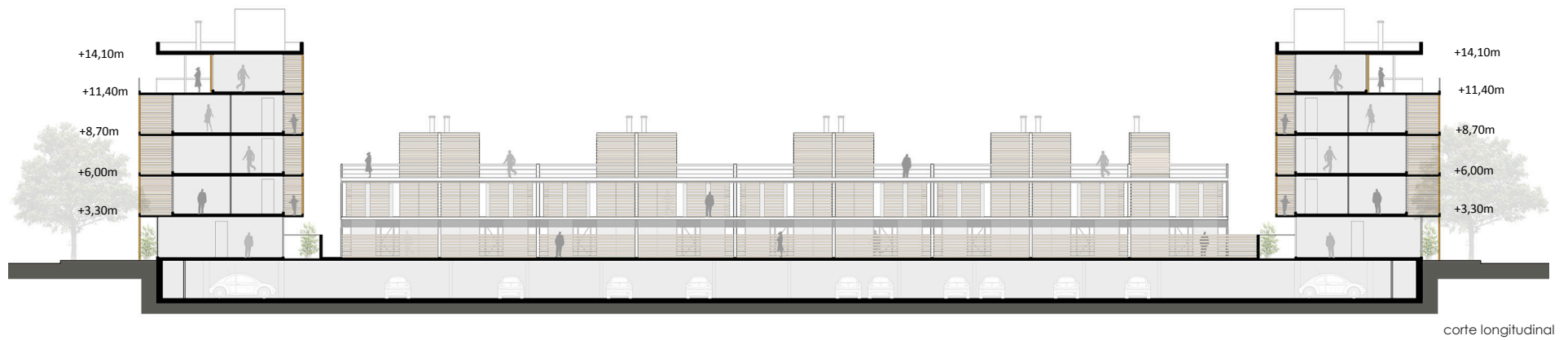
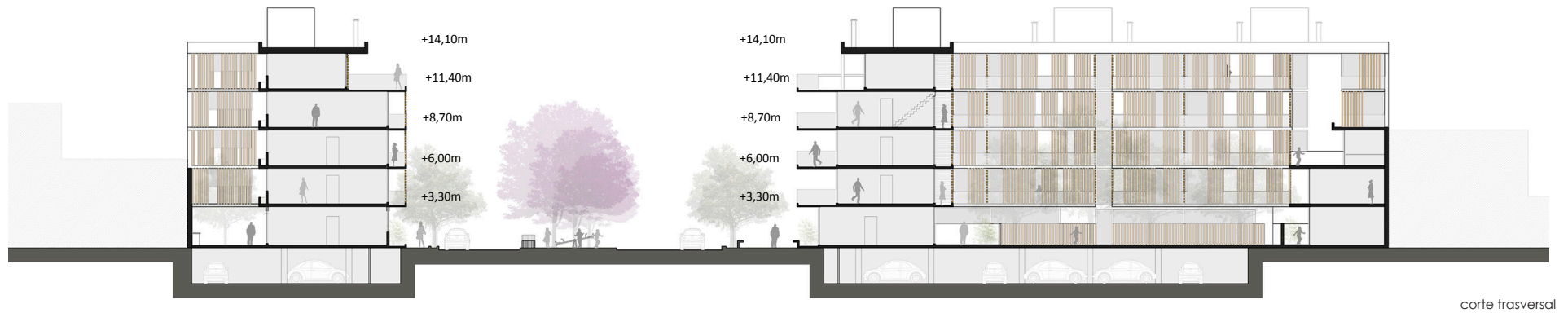
vista sur



vista norte



imágen peatonal



cinco

EL PROYECTO Y EL ESPACIO PUBLICO

5.1 EL ESPACIO PUBLICO

Los espacios verdes públicos constituyen uno de los principales articuladores de la vida social. Son lugares de encuentro, de integración y de intercambio; promueven la diversidad cultural y generacional de una sociedad; y generan valor simbólico, identidad y pertenencia. Con lo cual, los gobiernos locales tienden a desarrollar estrategias para incrementar su oferta, para optimizar su mantenimiento, para mejorar la calidad de su equipamiento así como para potenciar su acceso público.

Por sus cualidades intrínsecas, los espacios verdes públicos cumplen en la ciudad funciones estéticas, enriquecen el paisaje urbano y asumen un papel central de oxigenación. Asimismo, contribuyen en la regulación hídrica y en la reducción del impacto de la ciudad construida sobre el medio ambiente. Y ofrecen un ecosistema urbano apropiado para la conservación de la biodiversidad. Desde su forma urbana también juegan un rol importante en la estructuración de la ciudad como ordenadores de la trama, cualificando el tejido, orientando el crecimiento y vinculando espacios.

El desafío entonces se centra en establecer bases para una nueva forma de vida urbana, con el objetivo de construir una vida social y cultural más optima.

El diseño de una plaza, de un parque, de un bulevar o de cualquier otro espacio verde público conlleva a potenciar las prácticas sociales.

Respecto a los criterios de diseño de los espacios verdes, una propuesta paisajista de intervención se debe basar en 3 principios básicos:

1- Relación con el sistema de pertenencia: lo que debe persistir saludable es la capacidad funcional del sistema verde y no el árbol o el organismo como elemento aislado. Es decir que, más que una fracción, y desarrollarse el conjunto funcional de espacios verdes en relación a un sistema mayor de pertenencia.

2- Relación con el funcionamiento biológico del sistema: como mirada holística, en donde el resultado es más que la suma de las partes, los espacios verdes deben vincularse y complementar recreativamente

3- Relación con una nueva noción del tiempo libre social: finalmente, la calidad del tiempo libre lo brinda la calidad del paisaje en todas las escalas del territorio. No se trata de un destino recreativo sino de un tránsito receptivo, que proporcione una nueva noción del tiempo libre social.

El espacio verde público debe ser integrador e inclusivo.

El diseño, se sitúa en la tarea de consolidar e inducir prácticas sociales, aumentando las posibilidades de creación de tejido humano organizado y de intercambio social, otorgando a cada espacio verde una

función, usos y escala específicos, definiendo integralmente los criterios de sustentabilidad donde se integran las perspectivas sociales y económicas en un marco territorial donde la ciudad y su entorno paisajístico se contemplan como unidad solidaria.

La vegetación, cuando es concebida con baja exigencia en los costos de implantación, de consolidación y de manejo, y considerando una sucesión programada, complejidad estructural y biológica, se obtiene por resultado un paisaje de mayor calidad y un proceso de paisaje urbano sustentable.

En cuanto al mobiliario, cuando es de calidad, tanto en su diseño como en su fabricación, si bien representa una parte importante en el costo de la obra, tiene por resultado un lugar cómodo, atractivo e identitario.

El arbolado en sí constituye un elemento del verde urbano que, si bien comparte funciones con los espacios verdes públicos, se dispone en la ciudad en variadas y numerosas piezas del espacio público. En particular, el arbolado lineal podría suponerse como un servicio urbano más, organizado en la trama urbana en forma de red.

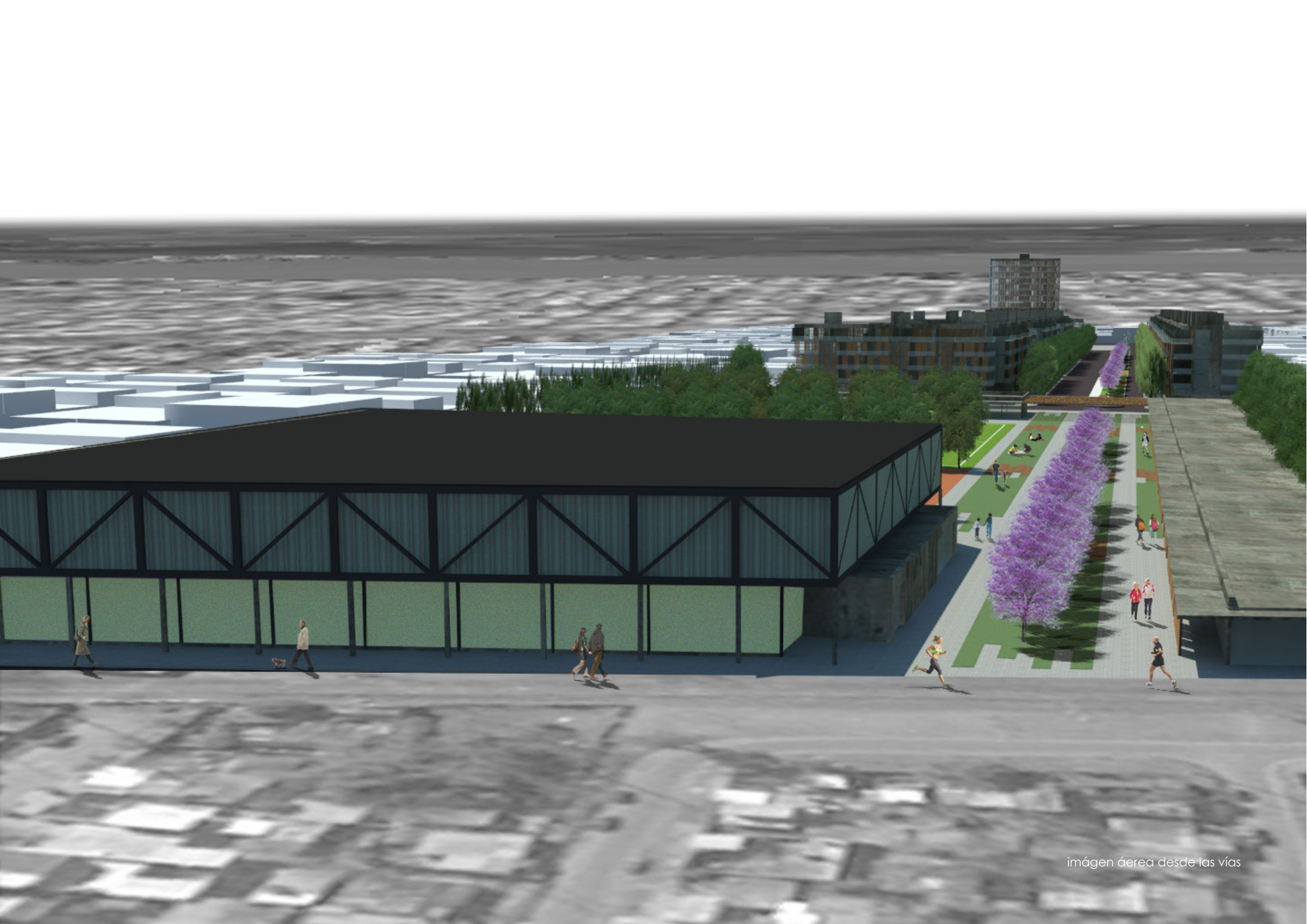
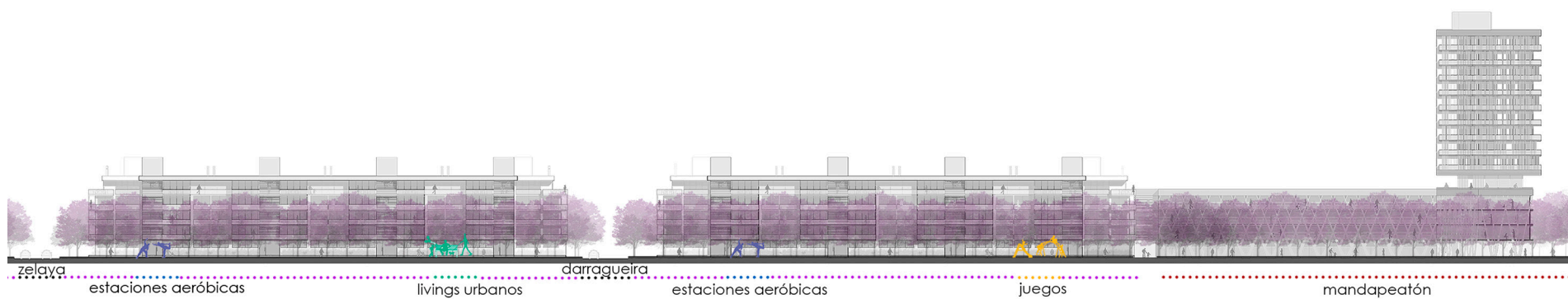


imagen aérea desde las vías





corte boulevard en sentido trasversal



imagen del boulevard con mobiliario urbano



imagen del boulevard con estaciones aerobicas

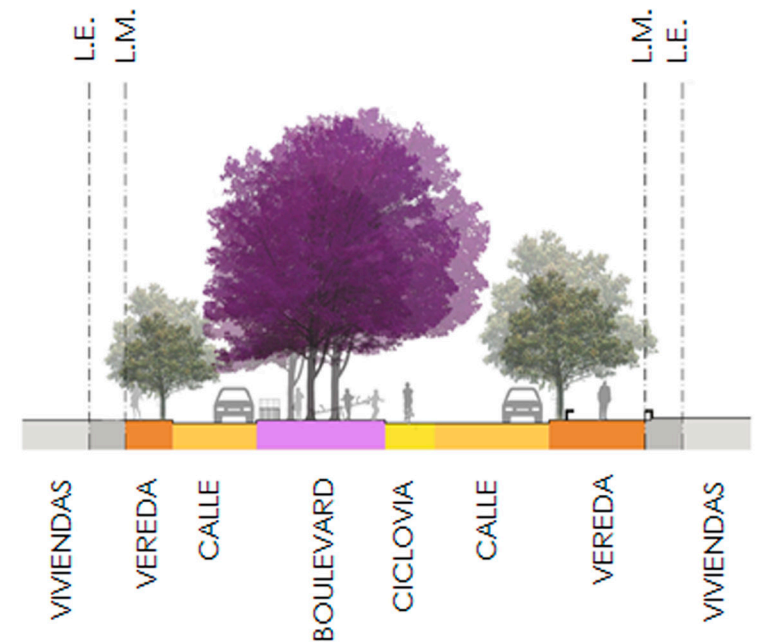
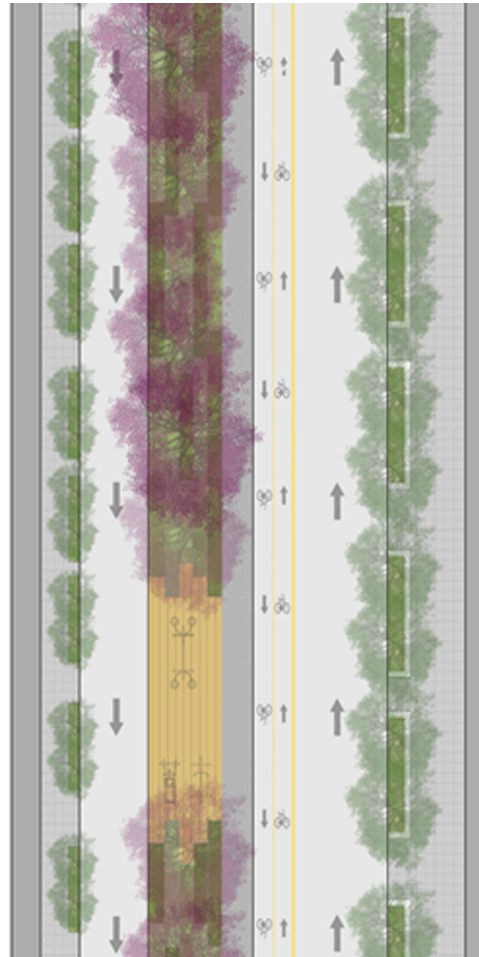
5.2

NUEVO BOULEVARD

Creemos que la calidad de una ciudad depende de la calidad de su espacio público, es por esto que proponemos un nuevo espacio público lineal, que atraviesa en sentido este-oeste, buscando una integración total del conjunto. Este boulevard está dotado de distintos equipamientos, como estaciones aeróbicas, livings urbanos y juegos para niños, a su vez proponemos un recorrido de bici-senda con estaciones de bicicletas públicas.

La forestación es de jacarandas, buscando una nueva caracterización a la zona, sumándole un nuevo sector con mayor diversidad al sector proponemos, en sus laterales Tipas que son los árboles que se encuentran en la zona.

Todos los espacios públicos constituyen uno de los principales articuladores de la vida social. Son lugares de encuentro, de integración y de intercambio; promueven la diversidad cultural y generacional de una sociedad; y generan valor simbólico, identidad y pertenencia.



5.3

ETAPAS DEL BOULEVARD

Proponemos la continuidad del boulevard, del lado oeste del sitio, ya que creemos que tiene posibilidades de rehabilitar la zona, y generar una conexión más allá del límite físico como son las vías del ferrocarril. Sobre las vías del mismo, se encuentran asentamientos irregulares.

Nosotras proponemos la posibilidad de diferentes etapas de prolongación de este boulevard.

- 1º etapa: desde Rondeau hasta las vías del ferrocarril.
- 2º etapa: desde las vías del ferrocarril hasta calle Matheu.
- 3º etapa: desde Calle Matheu hasta calle Superi.

Propuesta de la 2º etapa:

Se propone un nuevo cruce a nivel, sobre calle Valle Hermoso.

Una vereda con un ancho considerable, pudiéndolo dotar de mobiliario urbano, como así también es acpañado de Jacarandas, continuando la imagen del boulevard.

Se propone sobre el lote que se encuentra vacante sobre las vías del ferrocarril, un nuevo loteo para viviendas individuales, para la gente que hoy en día se encuentra viviendo sobre las vías del ferrocarril.



2º etapa

Propuesta de la 3º etapa:

Se extiende hasta calle Superi, a modo de una vereda ancha con dimensiones considerables y con un arbolado y mobiliario urbano.

Se propone recualificar y generar una conexión entre los sectores que se encuentran fragmentados por las vías del ferrocarril, uniendo así a estos “dos lados” de la ciudad.



5.4 EL DEPORTE COMO INCLUSION

La gran mayoría ve al deporte como un medio de entrenamiento únicamente. Pero en realidad, el deporte forma a las personas, y en especial a los niños, a ser mejor a través de valores como la responsabilidad, la honestidad, la empatía y el respeto hacia los demás.

El deporte es una herramienta fundamental para el desarrollo de una sociedad.

El deporte puede constituirse en una herramienta para garantizar la integralidad en los procesos educativos y aportar al Desarrollo Humano.

La incorporación de programas de actividad física y deporte social como herramientas de intervención para implementar políticas en relación al Desarrollo Humano, tanto en el ámbito público como privado, posicionan al deporte como medio para la construcción de relaciones y habilidades sociales que permiten fortalecer la construcción del tejido para la construcción de relaciones y habilidades sociales que permiten fortalecer la construcción del tejido social. El deporte se presenta como una herramienta única que garantiza el principio de integridad formativa, orientando a proporcionar la inclusión, la construcción de relaciones sociales, la formación en valores y desarrollos integral del ser.

Hemos investigado el tema del deporte como inclusión, y nos hemos encontrado con distintas organizaciones con el fin de promover el desarrollo humano. Como por

ejemplo "SOMOS" una red de deporte para el desarrollo de América Latina y a nivel local otra organización como la de David Nalbandian ubicada en la ciudad de Córdoba que se dedica a disminuir los efectos de la marginalidad a partir de la implementaciones de programas y acciones relacionadas con el deporte.

*"El **deporte** tiene el poder de transformar el mundo. Tiene el poder de inspirar, de **unir** a la **gente** como pocas otras cosas. Tiene más capacidad que los gobiernos de **derribar** las **barreras sociales**".*

- Nelson Mandela.





imágen área club



imagen ingreso al club

5.5

SECTOR 3 CLUB BANCO NACION

Por lo anteriormente citado quisimos seguir manteniendo el club que se encuentra en el sitio de intervención el cual pertenece al Club Banco Nación. Proyectándolo a escala barrial. Se tiene en cuenta proponer clínicas para chicos con bajos recursos, los cuales pueden acceder a practicar el deporte y disponer de las instalaciones sin ningún costo, y también que el club sea sede de los colegios de la zona que necesiten un lugar físico para realizar actividades deportivas, encuentro y exposiciones, dentro del ámbito curricular.

Pensamos en un programa amplio y variado en cuanto a sus actividades para generar diversas funciones.

Sobre calle Valentín Gómez, ubicamos uno de los accesos con un bar- buffet abierto al público. La cancha de fútbol tanto para la práctica de la escuelita que funciona hoy en día en los terrenos del club Banco Nación y para la utilización de todos los socios. Le sumamos al programa canchas de tenis y un estadio de natación el con diferentes piletas, una semi olímpica, una para precalentamiento y otra para niños. (La estructura de este espacio en el verano se permite descubrir la piletta desplazandoloy poder utilizar la misma todo el año).

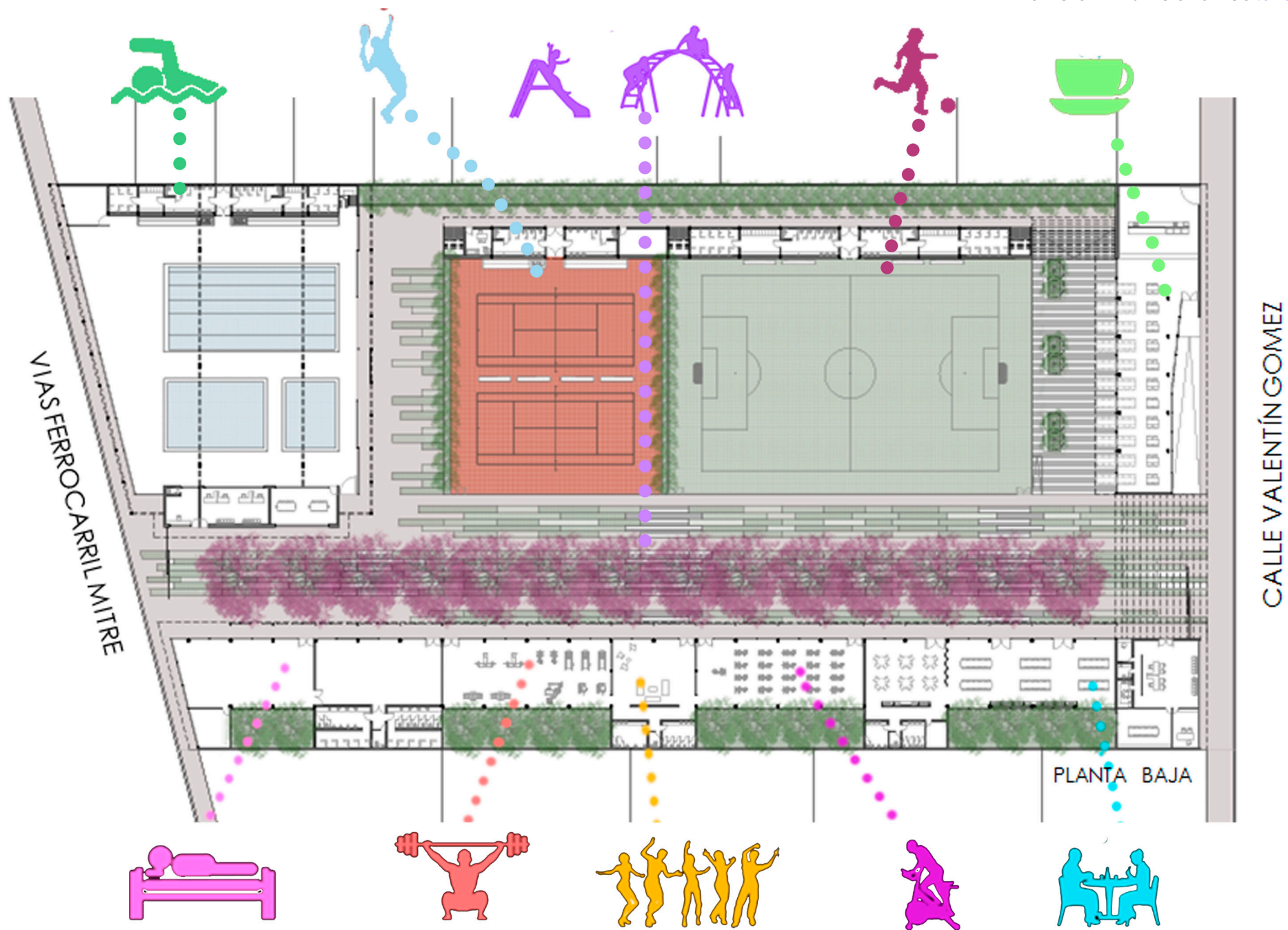
Todas estas actividades van acompañadas de servicios con vestuarios y acceso a gradas

en la planta superior.

Sobre el ala sur, se propone un bloque edilicio de una planta, con áreas de quincho (posibilidad de alquilar un sector para realizar cualquier tipo de evento); sala para clase de gimnasio, un salón de usos múltiples, sala de musculación y sobre las vías del ferrocarril un área destinada a alojamiento temporario para delegaciones deportivas que visiten el club en posibles competencias. Esta planta la pensamos de manera flexible con tabiques móviles que pueda hacer flexible al espacio proponiendo diferentes formas de agrupamiento.

REFERENCIAS

- Bar - Buffet
- Cancha de fútbol
- Cancha de tenis
- Juegos para chicos
- Piscinas de natación
- Quinchos
- Salón para clases de gimnasia
- Salón de usos múltiples
- Sala de musculación
- Alojamiento temporario





vista oeste



corte trasversal



imagen a la cancha desde las gradas



imagen de l estadio de natación



imagen ingreso del club

seis

MODELOS DE GESTION

6.1 MODELOS DE GESTION

Quisimos sumarle a nuestro proyecto final de carrera la posibilidad de pensar en la modalidad de gestión de nuestro proyecto. Es por eso que estudiamos la manera en que se propuso la gestión del proyecto desarrollado por la Municipalidad de Rosario, y por el PRO. CRE.AR, ya nombrados anteriormente.

La municipalidad propuso un convenio urbanístico entre la Municipalidad de Rosario y el Ministerio de Defensa de la Nación. En donde el programa era residencial, diversificado, con equipamiento institucional y servicios. Luego el concurso de viviendas ganado por el estudio de arquitectura Aisenson impulsado por el PRO.CRE.AR, que es una política pública federal que tiene como objetivo que las familias argentinas tengan la felicidad y tranquilidad de acceder a su casa propia con un crédito hipotecario accesible, propone un programa residencial, equipamiento recreativo y comercial. Tanto en las propuestas de la Municipalidad como en el del Procrear cuentan con un total de 360 viviendas.

La modalidad de gestión que nosotras proponemos es pública-privada en donde el Estado cede los terrenos a una empresa privada, la cual debe construir tanto los bloques residenciales, comerciales y de oficinas, como también el club de barrio, el estacionamiento público subterráneo y el espacio público en su totalidad. Sumado a esto pensamos en la posibilidad de que tanto el club como el estacionamiento público se

den a concesión renovable cada un determinado periodo de tiempo, con la obligación de mantener en óptimas condiciones los espacios públicos.

PUR 2007/2017



Convenio urbanístico entre la
Municipalidad de Rosario y el
Ministerio de Defensa de la Nación.

Concurso PRO.CRE.AR

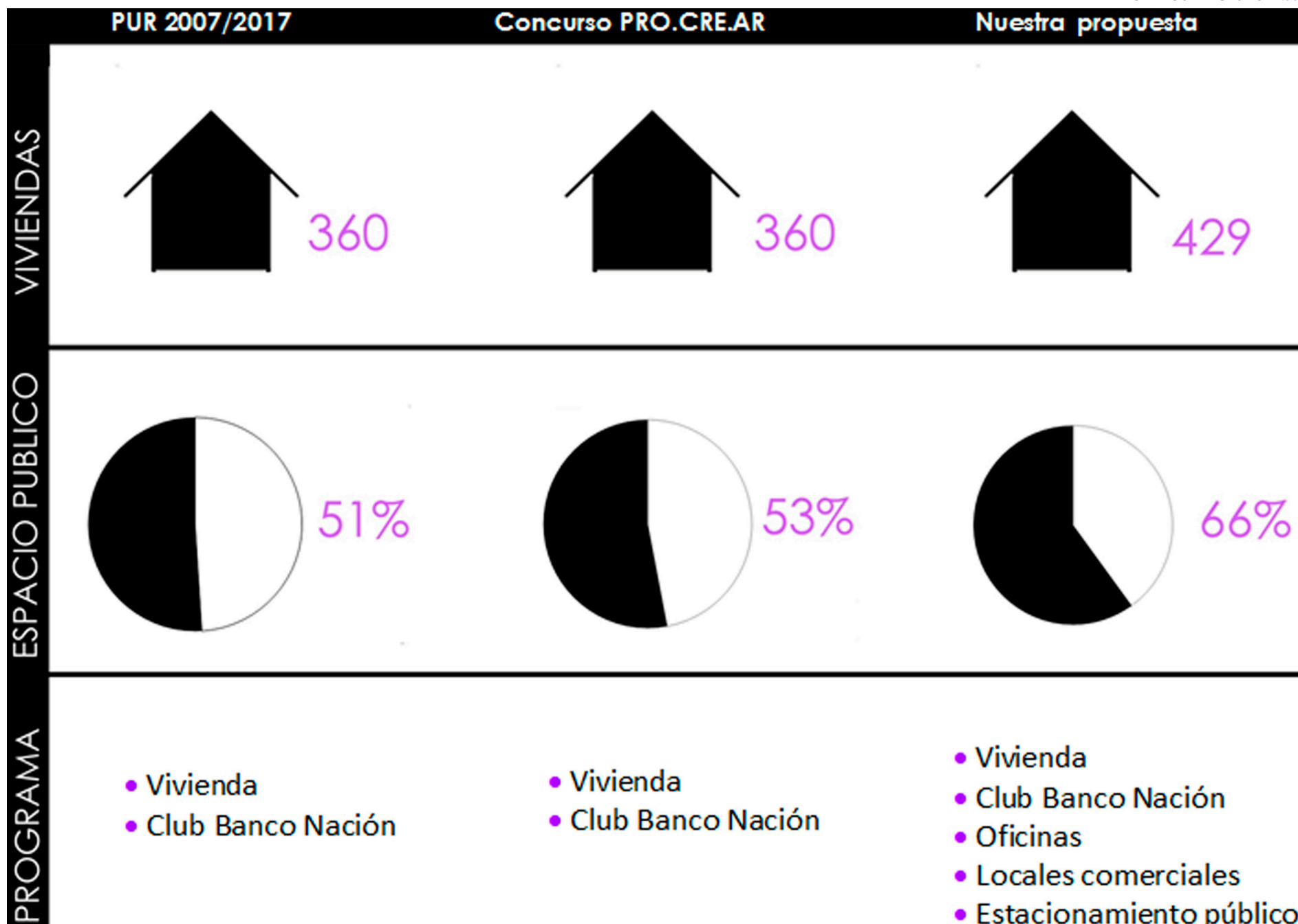


Programa de crédito argentino del
bicentenario para la vivienda única
familiar "Solución casa propia".

Nuestra propuesta



Modalidad de gestión público –
privada + concesión.

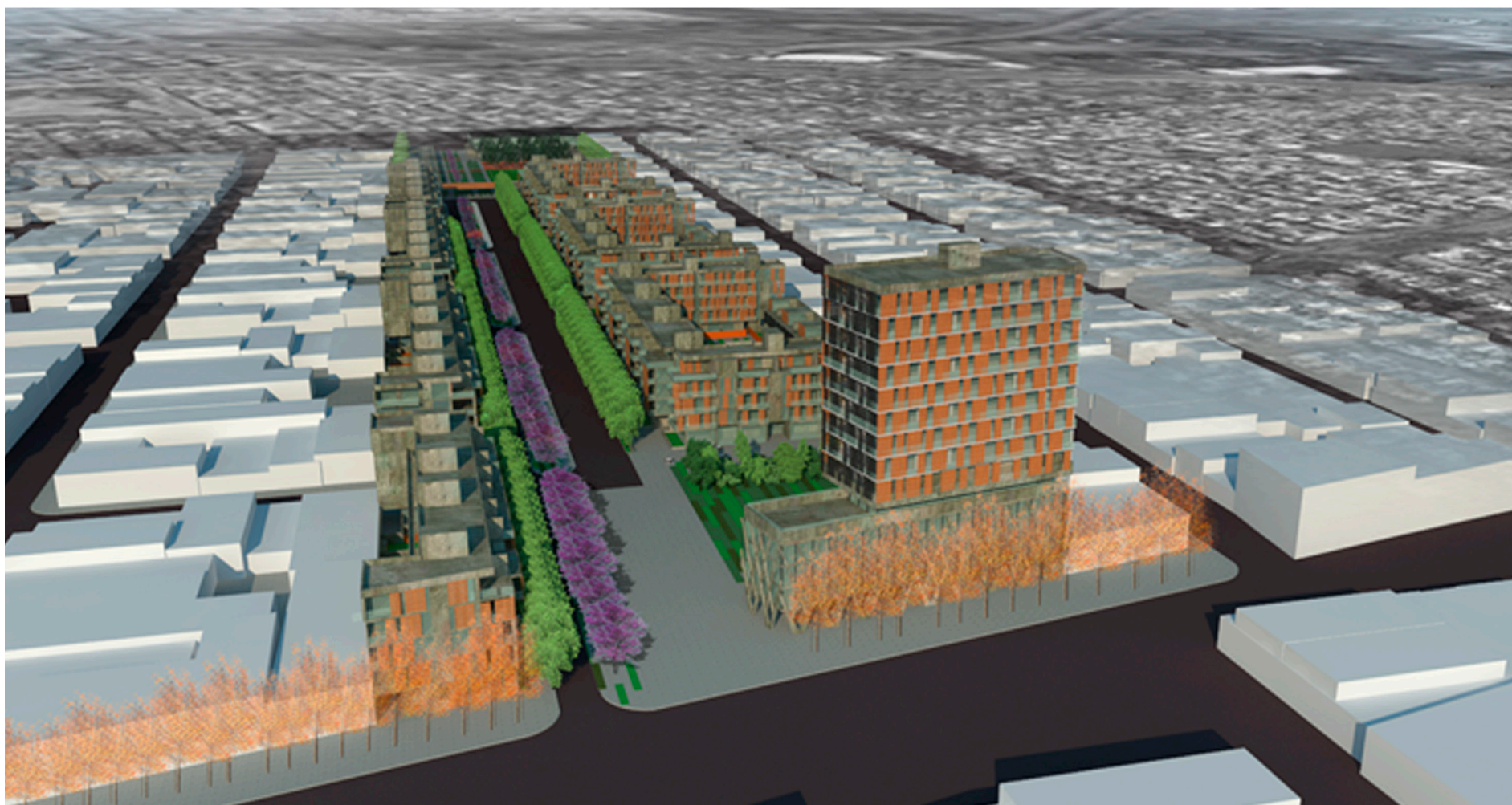


siete

SINTESIS DE LA PROPUESTA

7.1 A MODO DE SINTESIS

- Generamos el completamiento de 8 manzanas que se integran al entorno.
- Incorporamos 429 nuevas viviendas, 94% de estas son frentistas con diversidad de usuarios
- Proponiendo un aproximado de 1500 habitantes nuevos al sector.
- El 85% de las viviendas tiene cocheras.
- Proyectamos centros de manzanas abiertos de uso común
- Generar nuevos frentes urbanos.
- Destinamos el 66% del sitio de intervención para áreas de espacio público.
- Diseñamos fachadas filtro con amplios balcones, terrazas y patios que complementan a todas las viviendas.



8 MANZANAS



429 VIVIENDAS



1500 HABITANTES



85% COCHERAS



66% ESPACIO PUBLICO



*“ Un **arquitecto** es un dibujante de **sueños**. ”*

- Arq. Grace McGravie

ocho



BIBLOGRAFIA

8.1 BIBLOGRAFIA Y REFERENTES

-Secretaria de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario (2011). PUR 2007-2017. Rosario, Argentina. Editorial Municipal de Rosario.

- Borja j., Muxi z. (2003) El espacio público: ciudad y ciudadanía. Barcelona, España. Editorial Elektra

- Borja Jordi (2011) Revista viento sur. Número 116, España. Capitulo: crisis urbana y derecho a la ciudad. Espacio público y derecho a la ciudad.

- Jáuregui Jorge Mario (2012) Estrategias de Articulación urbana. Buenos Aires, Argentina. Editorial: Nobuko.

- García Ramón María Dolores, Ortiz Anna, Prats Maria (2014).Espacios públicos, género y diversidad. Geográficas para unas ciudades inclusivas. Barcelona, España
Editoria: Icaria

Páginas web consultadas:

- www.rosario.gov.ar
- www.gobiernolocal.gob.ar
- www.plataformaurbana.cl
- www.onuhabitat.org
- www.jauregui.arq.br
- www.santafe.gov.ar
- www.plataformaarquitectura.cl

Wilanowska housing complx.
Jem Architekci.
Wilanowska, Polonia 2008.



Colegio Pradera El Volcán
Colectivo 720 Arquitectos
Bogotá, Colombia 2015.



Facultad de Arquitectura de Mendoza.
Arq. Enrico Tedeschi.
Mendoza, Argentina 1960.



Beiqijia Technology Business District.
Martha Schwartz Partners
Beijing, China.



nueve

PANELES

