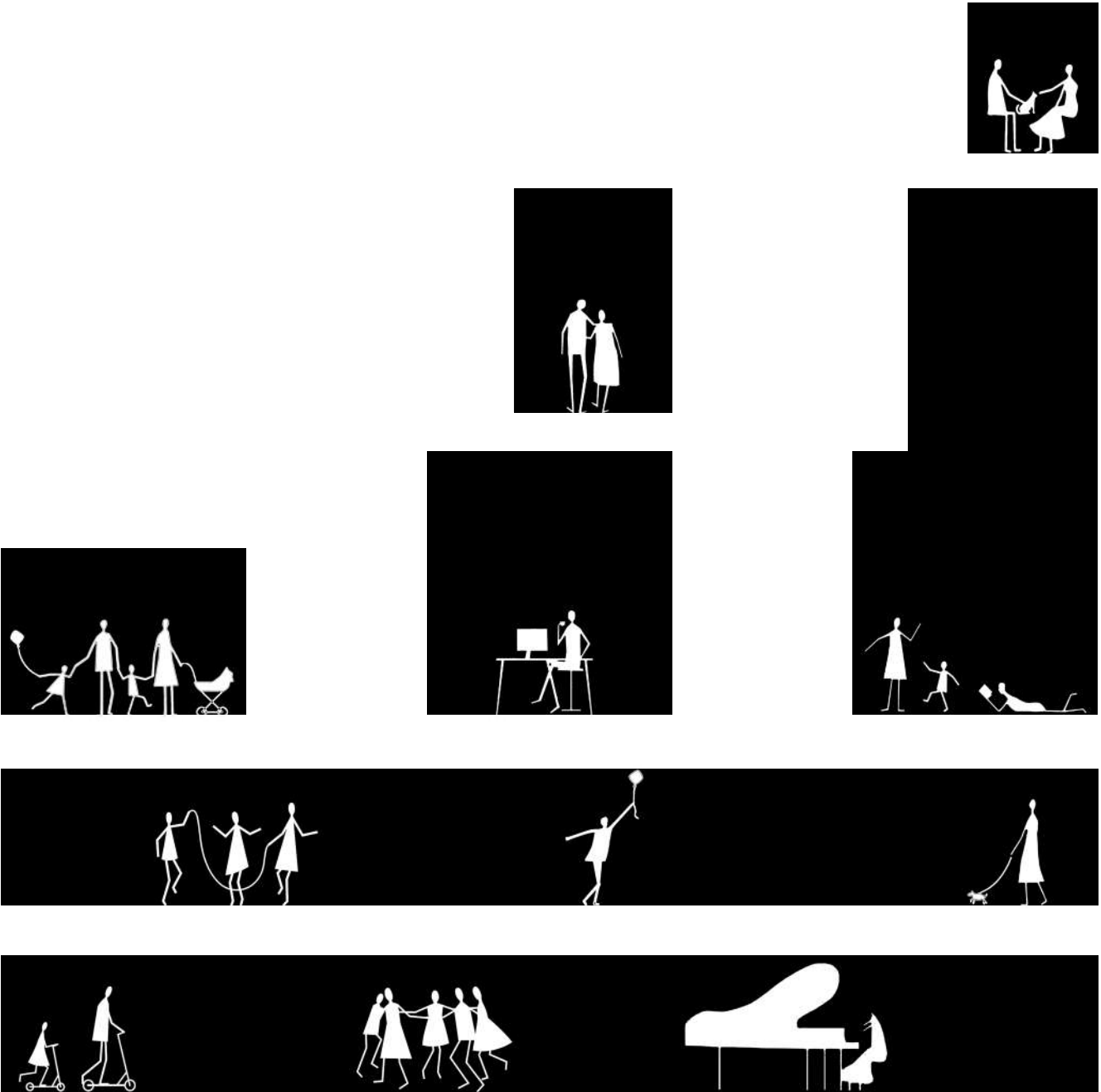




**ESPACIOS HÍBRIDOS
COMO DISPOSITIVO
PARA REVITALIZAR
CENTROS URBANOS**



ESPACIOS HÍBRIDOS COMO DISPOSITIVO PARA REVITALIZAR CENTROS URBANOS



PROYECTO FINAL DE CARRERA 2023

CÁTEDRA: Arq. Marcelo Barrale

TUTOR: Arq. Ignacio Ronga

AUTORES: Gomez Noelia, Ramos Camila



Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.

A G R A D E C I M I E N T O S

Agradecer especialmente a todos aquellos que fueron parte, familia, amigos, compañeros y docentes que de una u otra manera nos apoyaron y acompañaron durante el proceso de esta maravillosa carrera.

Especialmente a la Universidad Nacional de Rosario por brindarnos la posibilidad de formarnos como profesionales.

A todos ellos.

¡Gracias!

Noelia Gomez; Camila Ramos

ÍNDICE

01. INTRODUCCIÓN	09
EJERCICIO PFC	10
DEFINICIÓN HÍBRIDO	12
02. INVESTIGACIÓN	15
NUEVOS ESQUEMAS FAMILIARES DE VIVIENDA	16
ESPACIOS INTERMEDIOS	17
REFERENTES	18
03. ESCALA CIUDAD	21
HISTORIA DE CALLE CÓRDOBA	24
ESPACIOS CULTURALES	30
GALERÍAS COMERCIALES	31
04. ESCALA CONJUNTO	33
LA MANZANA	34
EL PROYECTO	36
05. ESCALA DOMÉSTICA	87
TIPOLOGÍAS	90
06. ESTRUCTURA	101
SISTEMA ESTRUCTURAL	102
DETALLE CONSTRUCTIVO VIVIENDA	110
DETALLE CONSTRUCTIVO COWORKING	111
07. CONCLUSIÓN	113
REFLEXIÓN FINAL	114



01. INTRODUCCIÓN

La siguiente publicación es el resultado del Proyecto Final de Carrera (PFC), cursado en el último año de la carrera en el taller de Proyecto Arquitectónico del Arq. Marcelo Barrale en la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario (UNR). El mismo surge como parte de la reforma propuesta del presente plan de estudios, estableciendo un espacio-tiempo de síntesis de todos los conocimientos teóricos y prácticos adquiridos a lo largo de la carrera por parte del alumno. Tiene como objetivo afianzar la integración de los conocimientos, de diferentes áreas, que hemos adquirido a lo largo de la formación académica. Se convierte entonces, en un largo proceso creativo y de autorreflexión, que se basa en la búsqueda de información, en la investigación y experimentación.

El nuevo proyecto se coloca en relación a la ciudad preexistente, a sus arquitecturas, a su historia, a sus proyectos irrealizados, a sus debates, a sus ideas y al cuadro de políticas públicas resultante.

Este trabajo hace foco en tres temáticas que se desarrollaran de manera gráfica y escrita a lo largo de todo el libro:

- 1.La escala urbana.
- 2.La escala conjunto y su relación espacio público-privado.
- 3.La escala domestica del habitar.

En la intervención y proyecto en cuestión se toma como desafío lograr la continuidad y completamiento urbano de la zona de microcentro de la ciudad de Rosario, incorporando diversas actividades programáticas. Para ello, se analizó diferentes manzanas circundantes al proyecto con distintas complejidades, con el objetivo de encontrar similitudes que, entre sí, puedan complementarse.

A nivel personal creemos que el desafío es descubrir como a través de la arquitectura logramos expresar la coexistencia entre el espacio público-privado y como la relación entre los mismos pueden potenciar el proyecto arquitectónico. Es por ello, que creemos que la resolución de la pieza arquitectónica debe tener énfasis en promover las relaciones entre sus habitantes.



HÍBRIDO

-del latín hybrīda-

Se entiende por todo lo que es producto de elementos de distinta naturaleza. De igual manera, en las ciencias biológicas, un híbrido es el organismo vivo proveniente del cruce de dos organismos de diferentes razas, especies o subespecies, con una o más cualidades diferentes. En el ámbito arquitectónico, se puede entender entonces al edificio híbrido como una mezcla de distintas especies, distintas variables cooperativas en cuanto a sus usos y funciones, las mismas que responden a las características urbanas y sociales propias de cada ciudad.

El proyecto de **espacios híbridos** propone por un lado, espacio doméstico y por el otro, lugares donde se desarrolla la vida social y urbana, es decir como lugares de relación, animación urbana y expresión comunitaria que ponen en valor al lleno y crean nuevos significados.

Este “edificio híbrido” pretende generar una revitalización en el centro de la ciudad, mediante una mezcla de usos predeterminados por el sector donde se emplaza y no generados espontáneamente. Esto genera una nueva forma de crecimiento de las ciudades, una manera menos invasiva y con mayor posibilidad de generación de actividades en distintas temporalidades y variedad de espacios menos monótonos y excluyentes.

Durante el proceso de investigación realizamos un registro de actividades diarias en el lugar -educación, trabajo, cultura, salud, recreación- los movimientos que hacen los vecinos y los núcleos de confluencia social. A partir de ese relevamiento obtuvimos información referida especialmente al potencial programa del edificio, ocio, vivienda, actividades sociales, espacio público, etc. que fueron el punto de partida para entender la dimensión de ciertos aspectos funcionales del proyecto. También se realizaron estudios de casos de arquitecturas en condiciones similares, que permitieron la definición estructural y material del proyecto.

El proyecto se posiciona en un espacio completamente denso dentro de la trama urbana del microcentro de la ciudad de Rosario y estratégico en relación al Paseo del Siglo, que permite conectar y generar atravesamientos para generar un recorrido cultural/comercial. El mismo va ofreciendo programas muy variados y de diferentes complejidades y funciones. Es así como el proyecto toma, por momentos, un carácter totalmente abierto y de mayor escala, mientras que, por otros, se vuelve cerrado, limitado de menor escala con usos divididos y definidos.

El programa residencial es una de las piedras fundamentales dentro de este proyecto debido a que se asegura una población permanente de forma que siempre exista cierto grado de actividad sin quedar vacío en ciertas horas del día. Se busca generar que éstas áreas residenciales dentro de este espacio híbrido, tengan la menor permeabilidad posible hacia el espacio público, compartiendo solo accesos y vistas con el conjunto, generando así un mayor grado de intimidad dentro de estos.

Otro de los programas albergado por este espacio híbrido, son las oficinas estilo coworking, que a diferencia de las viviendas no presenta mayor complejidad en su inserción dentro del conjunto puesto que los requerimientos de intimidad no son necesarios. Por el contrario, se prioriza la apertura hacia los espacios públicos generados por el conjunto. Este programa sirve de apoyo a otros tipos de actividades que requieren mayor cantidad de público para ser viable, ya que el programa administrativo financiero aporta un flujo constante de usuarios diariamente.

La actividad comercial es la gran dinamizadora de este proyecto. El comercio da cohesión y juega un rol muy importante en la socialización de las personas. La actividad comercial aporta vida y atractivo al proyecto tanto para los usuarios del edificio como para los habitantes de la ciudad estimulando la circulación peatonal y aumentando la vivencia del proyecto.

La incorporación de programas culturales aporta un grado de interés que atrae mayor cantidad de público que ofrece distintos horarios de funcionamiento que el programa de oficina y comercio.



02. INVESTIGACIÓN

¿POR QUÉ ELEGIMOS COMO TEMA LA VIVIENDA?

Es abordar una necesidad básica, ya que una vivienda influye en la calidad de vida, es el lugar de refugio que necesitan las personas para protegerse, preservar su intimidad, y en la mayoría de los casos, representa el lugar de asentamiento no sólo de personas individuales, sino de núcleos familiares.

¿CÓMO SON LOS NUEVOS ESQUEMAS FAMILIARES?

La familia, su reinención y el surgimiento de nuevos programas nos hacen pensar en un nuevo modo de habitar la vivienda.

Pensar en términos de familias nos obliga a pensar en todos los tipos de familias que hoy en día existen y conviven en un mismo espacio. Antes se solían proyectar conjuntos habitacionales destinados a la “familia tipo”, sin embargo, en pleno siglo XXI ya no podemos seguir hablando solamente de familias tipo. Ciertos factores como, la globalización, la internacionalización de la economía, el desarrollo acelerado de las tecnologías, entre otros, han llevado a marcadas transformaciones sociales, culturales y políticas.

Cuando hablamos de familia, hablamos de “personas relacionadas que viven bajo el mismo techo”. Hoy en día, la idea de familia tipo es completamente obsoleta. A la hora de pensar en las distintas relaciones de convivencia encontramos todo tipo de variable, que van desde gente que conviven sin ningún tipo de relación de parentesco entre sí, a familias ensambladas.

Son estas nuevas unidades de habitar lo que nos lleva a pensar distintas formas de construir viviendas, adaptadas a la diversidad de esquemas que se presentan hoy en día. Proponiendo que la forma de que estas viviendas sean saludables y humanas.

MODOS DE HABITAR ANTES



MODOS DE HABITAR AHORA



Unipersonal

Monoparental

Pareja

Sin núcleo
conyugal

Familia
ensamblada

Familia
nuclear

Núcleos unipersonales: son personas que viven solas e independientes.

Familia nuclear: padre e hijos en común. Por un lado, los adultos trabajan y necesitan sus espacios; por otro, los hijos necesitan su propio espacio y cercanía con sus progenitores.

Familia ampliada: a la familia nuclear se le suman parientes debido a distintas necesidades, padres mayores, sobrinos que vienen a estudiar, etc. En este caso los espacios sociales deben tener mayores dimensiones y los servicios a menudo se saturan, por lo cual sería apropiado que se puedan separar.

Familia ensamblada: los padres tras relaciones y separaciones forman una nueva familia. En algunos casos sus hijos no viven siempre con ellos, a veces vienen los fines de semana o a veces entre semanas.

Familia monoparental: sus jefes de familia no son una pareja sino que es un solo adulto con hijo/s a cargo. Las necesidades son básicamente las mismas que en la familia nuclear.

Sin núcleo conyugal: estas unidades de vivienda están poco contempladas en el mercado actual; pero en ciudades que reciben año a año miles de jóvenes que llegan a estudiar y/o trabajar se hace imperiosa su necesidad. Si bien los jóvenes tienen gran capacidad de adaptación al lugar que se les otorga, es apropiado pensar en amplios espacios colectivos para sociabilizar, cocinar y estudiar. Es oportuno pensar lugares de esparcimiento tanto interiores como exteriores que complementen a la unidad.

Ancianos viviendo juntos: sus necesidades son semejantes a el caso anterior, teniendo en cuenta la salvedad que algunos de ellos pueden tener movilidad reducida.

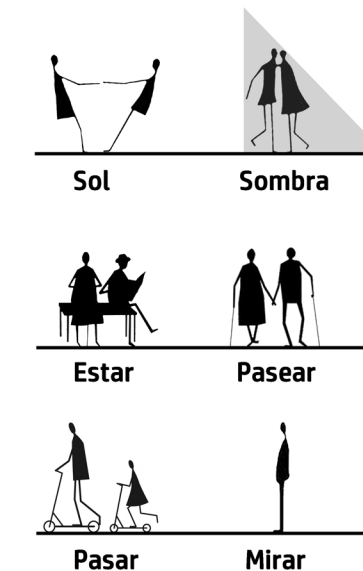
ESPACIOS INTERMEDIOS

Asimismo, la vivienda debe considerarse de manera global e incluir en las urbanizaciones equipamientos, comercios, espacios culturales, de producción y trabajo.

Se debe tener en cuenta los espacios en donde transcurre la vida, es decir, en el espacio comunitario, público, en los equipamientos urbanos, en el espacio intermedio, los espacios que no son vivienda pero la nutren en su vida cotidiana.

Son espacios de gran importancia, ya que contienen los gradientes entre lo público y lo privado, lo exterior y lo interior. Derivan de las necesidades de las personas que lo circulan y habitan, en donde conviven las charlas, los encuentros, los juegos. Potencian la sociabilización de la vivienda colectiva, son espacios de relación, de tránsito y permanencias, dinámicos y adaptables.

Por lo tanto, las viviendas deben facilitar la existencia de los mismos, deben garantizar la solución de las necesidades cotidianas y consolidar la organización social fomentando las simples relaciones de vecindad y de intercambio urbano.



REFERENTES

La reformulación y el repensar escenarios, usando un referente como disparador, enriquece la búsqueda proyectual y potencia las decisiones llevadas a cabo.

Los proyectos expuestos a continuación fueron parte de la búsqueda proyectual y desde diferentes lugares cada uno de ellos disparó la exploración de distintos aspectos plasmados en el trabajo.



COSTAVÍA

Rosario, Argentina

Edificio híbrido.

Se emplaza en media manzana, en un predio de más de 4000 m². Cuenta con una planta baja pública con paseo de compras, subsuelo de estacionamiento, 3 niveles de oficinas, 3 torres de 25 pisos de viviendas con distintas tipologías de dptos y amenities (gym, piscina, solarium, sum, quincho, spa, terrazas verdes).



PASEO PLAZA

Buenos Aires, Argentina

Centro cultural.

Este paseo posee cinco salas importantes en el que se realizan tanto funciones teatrales como diversos tipos de congresos y convenciones, además de contar con locales gastronómicos y comerciales.

Posee una plaza circular interna, rodeada de escalinatas y pasarelas, que sirven de teatro al aire libre y donde se realizan distintas actividades.

**CCK**

Buenos Aires, Argentina.
Centro cultural.

Es un espacio para artes plásticas, espectáculos musicales y exposiciones. En este se encuentra La Gran Sala de Conciertos que ocupa un lugar central en este espacio. Se la puede apreciar exteriormente como un gran volumen que ocupa el interior del edificio. Se trata de una sala sinfónica con capacidad para 1950 espectadores. Su gran tamaño, las columnas que la sostienen, la jaula de Faraday que la reviste y su forma ovalada y curva, recuerdan a una ballena, de allí que se la conozca informalmente como “La Ballena Azul”.

**ORQUESTA SINFÓNICA DE HAMBURGO**

Buenos Aires, Argentina.
Edificio híbrido.

El complejo alberga una sala filarmónica, un salón de música de cámara, restaurantes, bares, una terraza panorámica con vistas a Hamburgo y el puerto, departamentos, un hotel y aparcamiento. Posee una plataforma pública de observación, la cual permanece abierta todo el día ofreciendo una vista de 360 ° de la ciudad y el puerto. Desde aquí, los visitantes pueden acceder a las salas de conciertos, al hotel, la tienda, a la terraza cubierta o a las dependencias superiores a través de escaleras y ascensores.

**MVRDV CONJUNTO RESIDENCIAL**

Rennes, Francia.
Edificio residencial.

Este conjunto presenta fachadas escalonadas. En el interior, 37 de los apartamentos de están disponibles para alquiler social, mientras que 42 están a la venta como viviendas. Los espacios comunes están abiertos a todos los residentes.

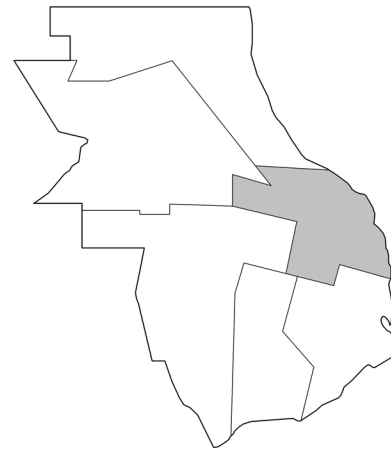
Junto con a la vivienda, cuenta con espacios comerciales y públicos a nivel del suelo, posicionados junto a una vía peatonal entre los dos bloques.

El camino se conecta a una plaza que se encuentra con el río, así como a un restaurante y teatro existente que está abrazado por el edificio más grande.

Otro edificio existente que se ha incorporado al proyecto es una antigua oficina de impuestos, que se encuentra en la plaza pública.



03. ESCALA CIUDAD



El terreno se ubica en el distrito centro de la ciudad de Rosario, más precisamente en el microcentro, dentro de lo que se conoce como “El Paseo del Siglo”. Sector que agrupa gran parte del movimiento comercial, cultural y turístico de la ciudad.

El centro de Rosario es el área fundacional y el corazón de la actividad económica y social de la ciudad. Se caracteriza por una gran densidad de edificios en altura en casi todo el territorio que abarca.

Su ubicación hace adquirir al proyecto un carácter considerable debido a que se encuentra en el casco histórico de la ciudad, en un área rodeada de edificios de valor patrimonial y gran interés social.

El alto grado de tránsito hace repensar la zona con un proyecto que acompañe este flujo dinámico que se tiene durante el día.



HISTORIA DE CALLE CÓRDOBA - EL PASEO DEL SIGLO

El Paseo del Siglo, ubicado sobre calle Córdoba comprendido entre las calles Rioja, Oroño, San Lorenzo y Paraguay, nace en 1991 por una ordenanza municipal.

A lo largo de la historia ha ido albergando distintos emblemas de la ciudad. Alguno de ellos son la Facultad de Derecho, la Biblioteca Argentina, el Colegio Normal 2, la Delegación del Gobierno Provincial, la Bolsa de Comercio, el Museo de la Memoria, entre otras construcciones de gran valor patrimonial. Sus dos plazas, Pringles y San Martín tuvieron un rol clave en el desarrollo y la expansión del Paseo.

La calle Córdoba es el lugar de compras y encuentro social por excelencia en la ciudad de Rosario. Conformar el eje de referencia insoslayable en el llamado casco céntrico y atraviesa este nudo en toda su extensión.

En la actualidad acumula locales de todos los rubros: bancos, shopping, áreas de recreación, bares, etc. todo mezclado con un tránsito constante de automóviles, vendedores ambulantes, y músicos callejeros.



Calle Córdoba y Corrientes, 1960



Plaza Pringles, 1915



Plaza Pringles, 1957

Dentro del Paseo del Siglo, sus dos plazas (Pringles y San Martín) se enlazan a lo largo del recorrido, adquiriendo distinto carácter.

La primera se presenta como un pequeño remanso verde de media manzana, rodeada de una maciza pared de edificios en altura por tres de sus lados mientras que el cuarto se halla delimitado por un pasaje que parece tener una imagen más suburbana. La municipalidad le otorgó a esta calle el nombre de Pasaje Juan Álvarez en homenaje al promotor de la creación de la Biblioteca Argentina.

En cuanto a la plaza San Martín, hace más de cien años era parte de un área casi rural y allí se estacionaban las carretas del interior. La traza de ésta fue uno de los primeros emprendimientos que potenció el parcelamiento de los terrenos circundantes, los cuales se vieron valorizados rápidamente. En su alrededor, a fines del siglo XIX, se construyó primero el Palacio de los Tribunales Provinciales. Como consecuencia, la trama comenzó rápidamente a densificarse con vivienda en planta baja y conjuntos de “casa chorizo”. El proceso continuó a un ritmo sostenido, pero no tan violento hasta finales de la década de 1950, con la aparición de importantes edificios en altura.

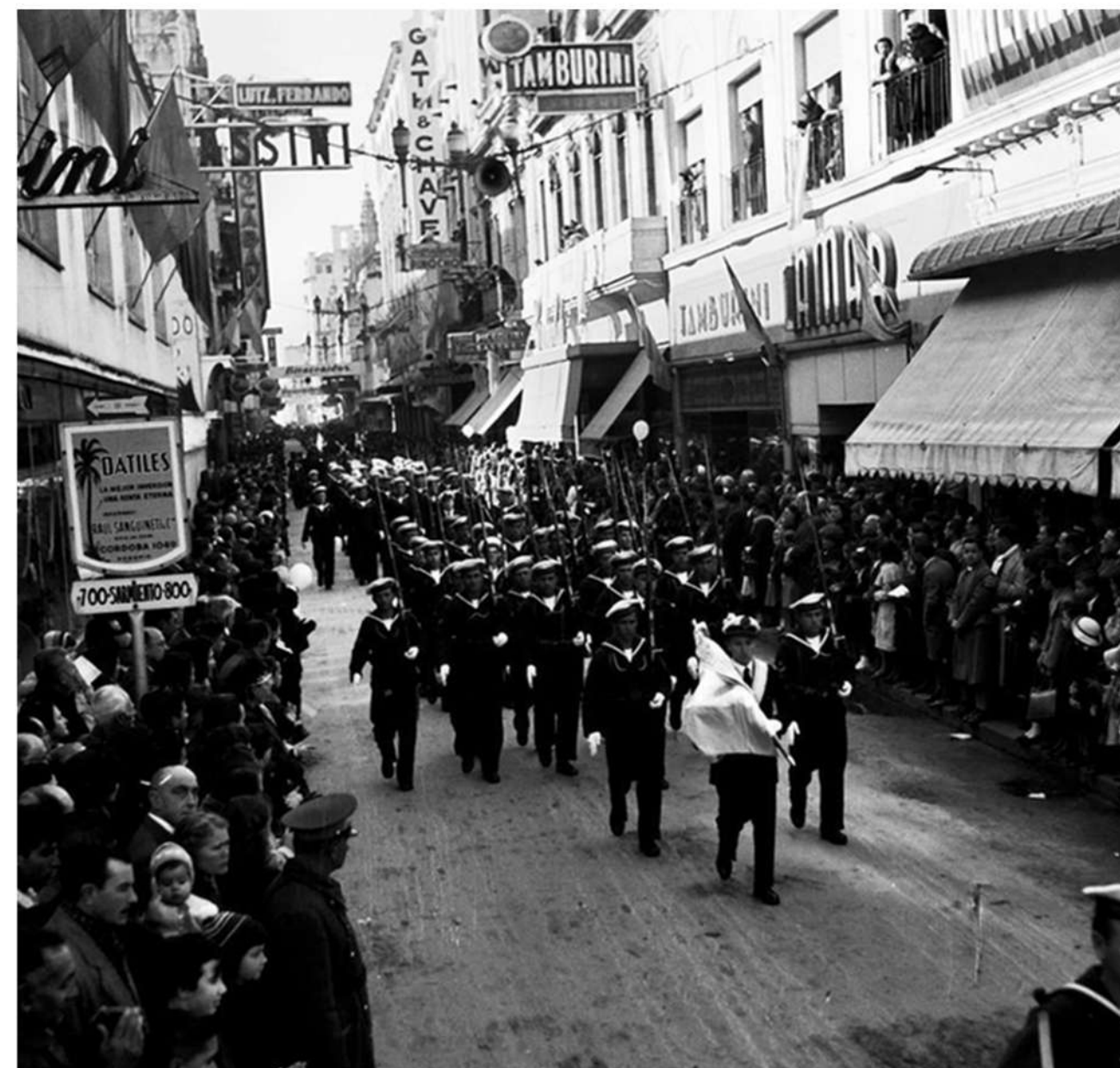
Con respecto a las áreas de esparcimientos, ambas se han encargado a lo largo del tiempo de acompañar el proceso de crecimiento de la ciudad, convirtiéndose en puntos de referencia y de recreación, donde a pesar de que han tenido reformas con el paso de los años, la finalidad del espacio es la misma y el hombre hace propio ese espacio público, independientemente del horario diurno o nocturno, esos espacios son versátiles por lo que no solo son espacios de reunión, también dan lugar a ferias, concentraciones, actividades escolares, etc.



Calle Córdoba y Entre Ríos, 1970



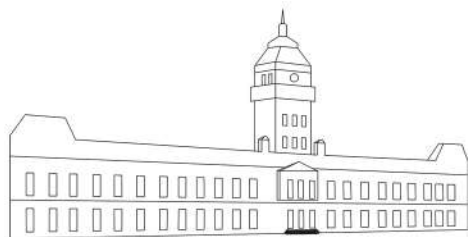
Córdoba y Mitre, fiesta patria, 1937



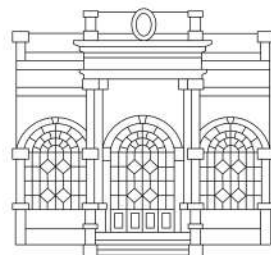
Córdoba y Sarmiento, fiesta patria, 1940/50



La Comercial



Facultad de Derecho



Biblioteca Argentina



Palacio Minetti



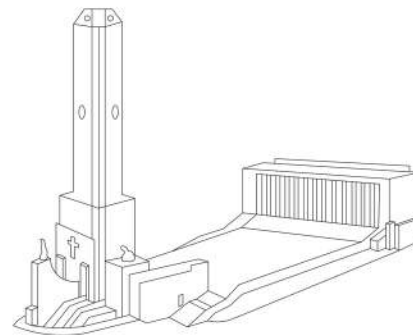
La Bolsa de Comercio



La Favorita



Correo Argentino



Monumento Nacional a la Bandera





Paseo Bv. Oroño



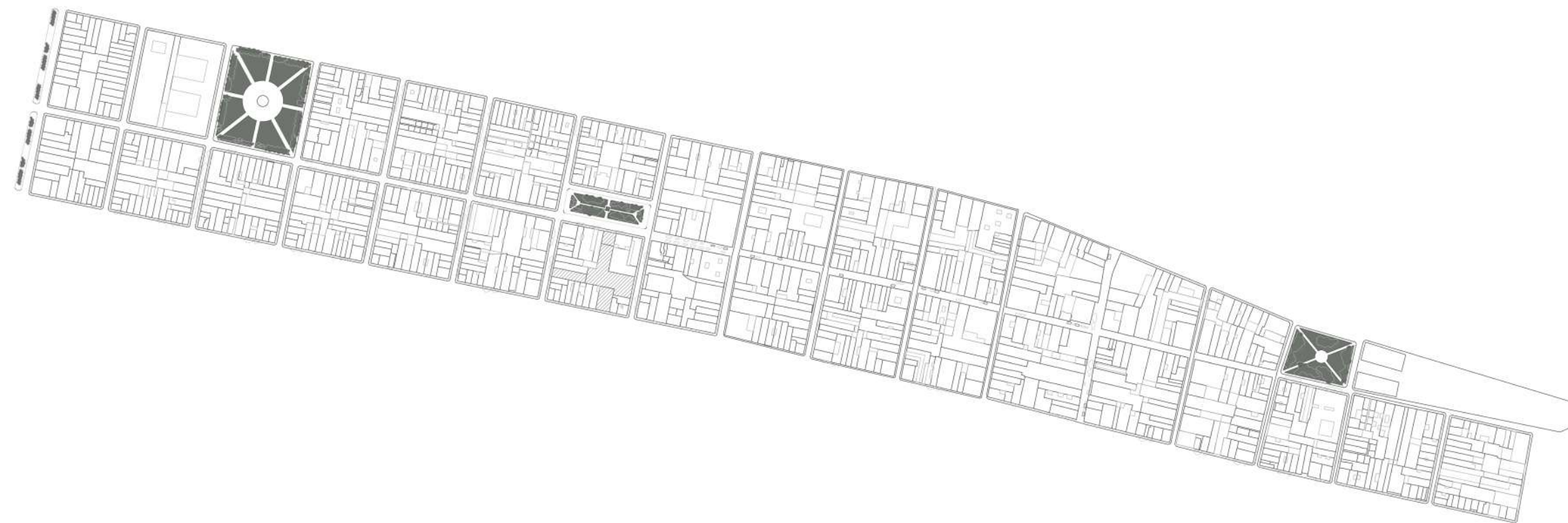
Plaza San Martín

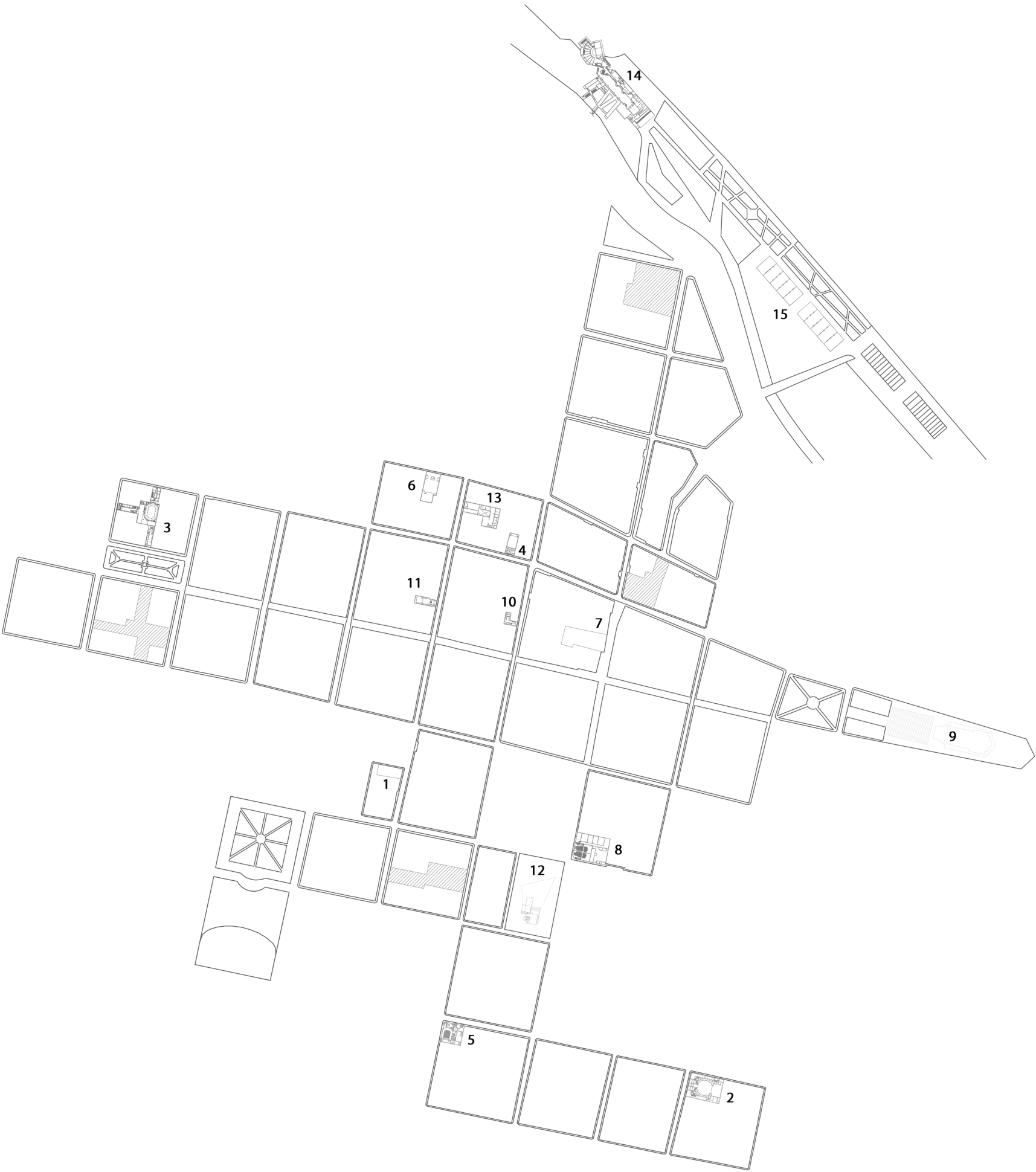


Plaza Pringles



Plaza 25 de Mayo





ESPACIOS CULTURALES

1. TEATRO LA COMEDIA



TEATRO

7201

2. TEATRO EL CIRCULO



TEATRO

3701

3. BIBLIOTECA ARGENTINA



SALAS

1201

4. CINE EL CAIRO



SALAS

3701

5. PLATAFORMA LAVARDÉN



TEATRO

4001

6. TEATRO BROADWAY



TEATRO

20001

7. ESPACIO CULTURAL UNIVERSITARIO



CENTRO CULTURAL

8. CINE MONUMENTAL



SALAS

11009

9. MONUMENTO A LA BANDERA



PATIO CÍVICO

15001

10. CINE ARTEÓN



TEATRO

2001

11. AUDITORIO FUNDACIÓN



TEATRO

11001

12. CENTRO CULTURAL FONTANARROSA



SALAS

12007

13. COMPLEJO CULTURAL ATLAS



CENTRO CULTURAL

14. CENTRO CULTURAL PARQUE ESPAÑA



TEATROANFITEATRO

92011

15. GALPONES DE LA JUVENTUD

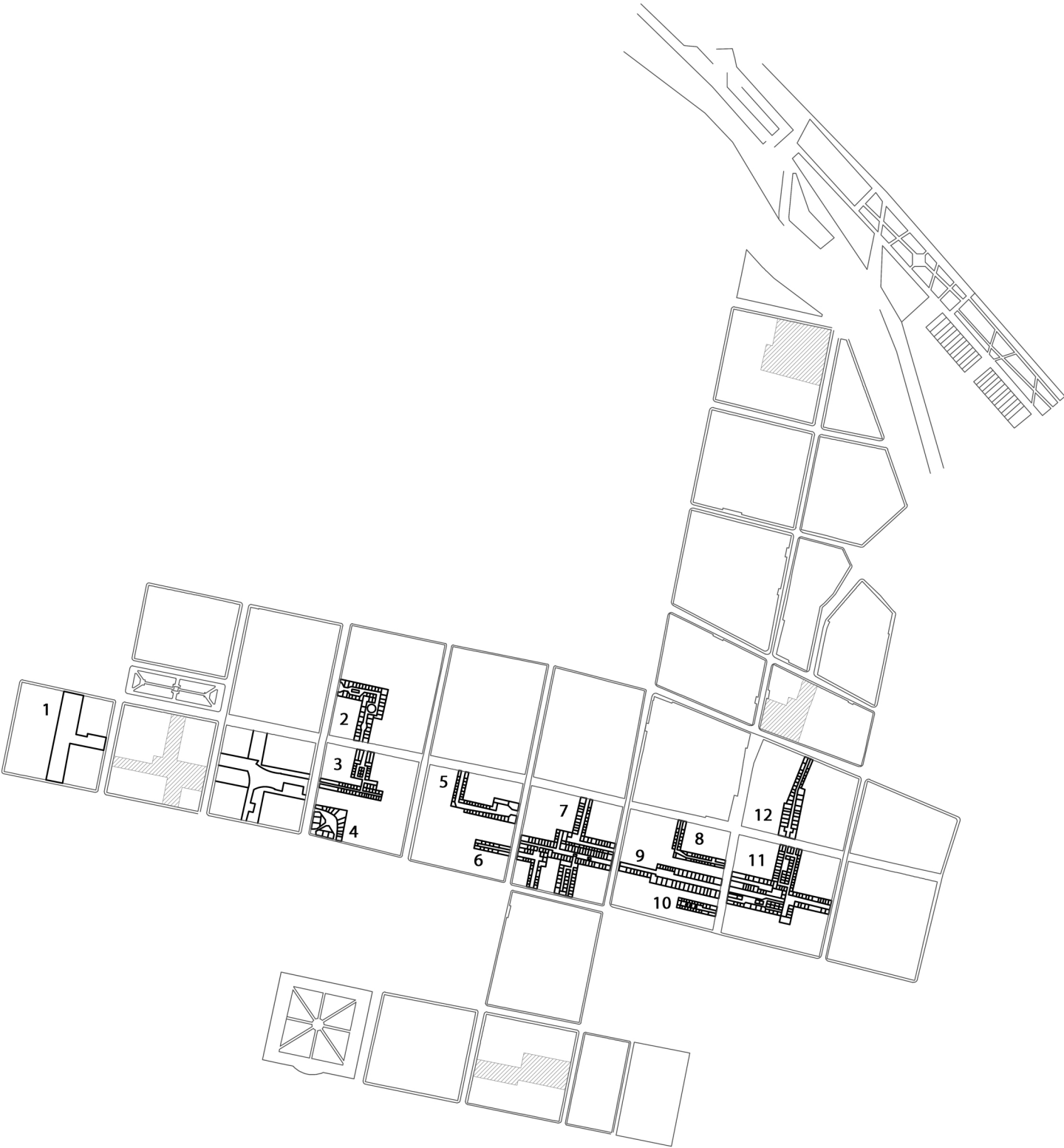


TALLERES

5005

GALERÍAS COMERCIALES

- 1. SHOPPING DEL SIGLO
- 2. GALERÍA PALACE GARDEN
- 3. GALERÍA HERMES / GALERÍA CORRIENTES PEATONAL
- 4. GALERÍA CORNER MALL
- 5. GALERÍA PASEO PEATONAL
- 6. GALERÍA ALFAR 39
- 7. GALERÍA LA FAVORITA/ GALERÍA LIBERTAD/ GALERÍA CALLE ANGOSTA
- 8. PASAJE DE LA NACIÓN
- 9. GALERÍA ROSARIO
- 10. GALERÍA SAN MARTÍN
- 11. GALERÍA DEL PASEO
- 12. PASAJE PAM





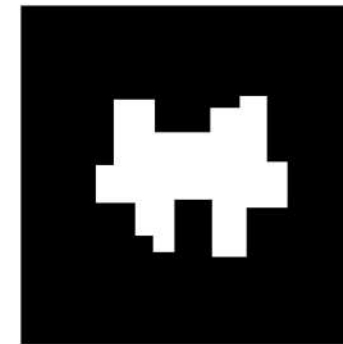
04. ESCALA CONJUNTO

LA MANZANA

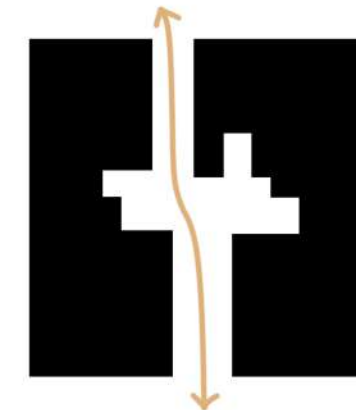
Las manzanas de Rosario, en su mayoría son compactas sin permeabilidad alguna, en las cual predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana. Algunas manzanas en el centro de la ciudad, en su minoría, se caracterizan por tener atravesamientos de galerías comerciales.

Dentro de la sección rehabilitación del área central del plan 2007-2017 busca generar manzanas permeables, con atravesamientos que contengan diversidad de programa como la Manzana 125, que plantea dos torres exentas de 66 m de altura, cuyas plantas bajas alojarán usos comerciales y edificios destinados a residencia o usos compatibles con la misma, con la disposición de los volúmenes edificados se logra una apertura del centro de manzana para el uso público con salida a las cuatro calles que delimitan la manzana. Otro ejemplo es el Plan de detalle Pasaje peatonal Dr. J. Tarrico que propone el completamiento del frente edificado que mira a la plaza y al parque y la apertura del centro de manzana para alojar una plaza pública.

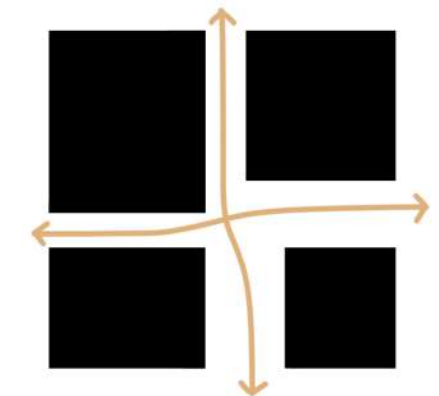
Nuestro proyecto plantea la posibilidad de considerar la manzana atravesable, y no sólo eso, sino que en el mismo recorrido aparezcan diferentes atmósferas para el usuario. Del mismo modo se propone distintos usos del suelo como comercial, cultural y residencial, que genere flujo dinámico en los transeúntes en diferentes horarios para revitalizar el centro y que el movimiento no solo se genere en horas pico del día.



Manzana compacta, sin permeabilidad



Manzana atravesable, permeabilidad mínima



Manzana atravesable, múltiples transiciones, alta permeabilidad



EL PROYECTO

Ubicado en las inmediaciones de calle Córdoba, Paraguay, Rioja y Pte. Roca, el cual presenta una forma irregular con frentes sobre las cuatro calles lo que da lugar a pensar en un proyecto que genere un punto de encuentro en su centro de manzana, es decir, que sea atravesable peatonalmente pasando por distintas situaciones permitiendo ingresar a distintas funciones, o seguir circulando.

La elección en la ubicación de cada actividad programática se debe al estudio de su entorno inmediato para poder dar una respuesta eficaz a su funcionamiento. Se tuvieron en cuenta las características que presenta cada ingreso, en cuanto a linderos, anchos de calle, edificios patrimoniales, espacios verdes y a su vez, las dimensiones propias de cada acceso. En el caso de calle Paraguay se decidió ubicar uno de los programas culturales correspondiente al teatro ya que es el frente más ancho, lo que favorece para el desarrollo del mismo; en calle Rioja se disponen oficinas estilo coworking junto con un restaurant desarrolladas en cuatro niveles lo cual esta altura permite completar el perfil edilicio existente sin alterar el mismo; en calle Pte. Roca y Córdoba se decidió ubicar el programa de viviendas, ya que en ambos casos cuentan en sus linderos con edificios residenciales en altura, razón por la cual se intentó mantener el mismo uso.

Dentro del programa se destina dos niveles subterráneos a estacionamientos públicos y privados ubicando sus ingresos en los frentes con mayores dimensiones siendo esos los de calle Rioja y Paraguay. En el caso de calle Paraguay, se accede al estacionamiento público el cual se desarrolla en el primer subsuelo destinando la mitad de su superficie para este uso. Mientras que el ingreso privado se ubica por calle Rioja, desarrollándose en el segundo subsuelo, ocupando la totalidad de su superficie.

El conjunto se desarrolla en cuatro bloques de diferentes características, alturas y usos programáticos. Para la estructuración del programa se ha tenido en cuenta una variedad de usos de carácter público, semipúblico y privado. De esta manera se ha conservado el criterio de unificación dentro del terreno, pero respetando los niveles de privacidad. Por ello, a medida que el proyecto crece en altura, del mismo modo aumentan los niveles de privacidad en los usos.

La planta baja del proyecto se fusiona con el primer subsuelo en donde se implantan diferentes tipos de programas que promuevan la circulación constante de la misma. Se desarrolla en su mayoría un área de polo gastronómico, cultural, comercial y áreas dinámicas donde puedan desarrollarse múltiples actividades que potencien la zona del microcentro como ser, exposiciones temporáneas, espectáculos teatrales, áreas de recreación, etc.

El bloque frentista de calle Paraguay cuenta en la planta baja con un ingreso peatonal semicubierto que puede funcionar como foyer del teatro y la sala de exposiciones. El hall interior contiene una escalera tipo caracol que da acceso al primer nivel donde se encuentra el ingreso al teatro que tiene capacidad para 250 personas. Mientras que en el segundo nivel se desarrolla la sala de exposiciones.

Sobre calle Rioja se ubica en la planta baja y primer nivel un restaurant, y en los siguientes tres niveles oficinas tipo coworking. A estos se acceden mediante terrazas que contienen el núcleo vertical que está ubicado en el interior de la manzana.

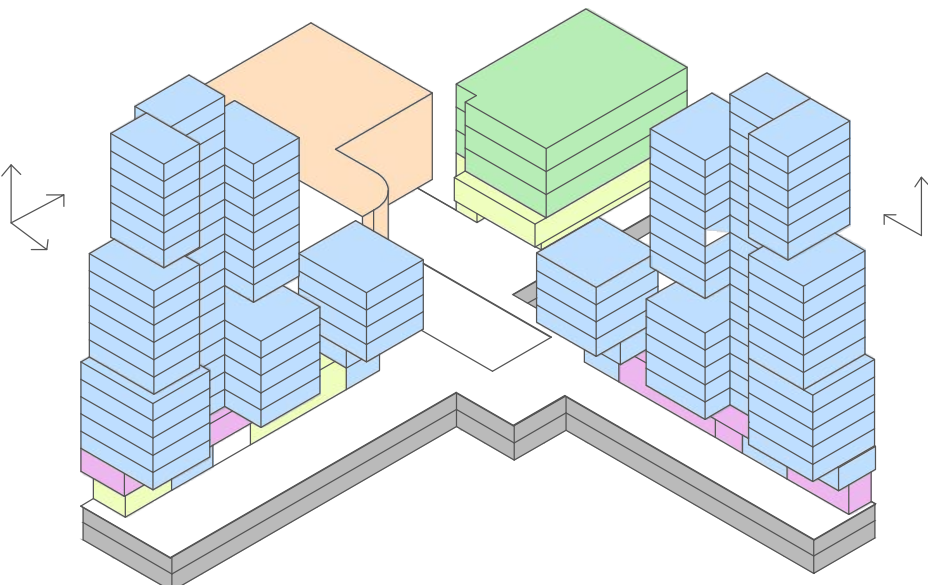
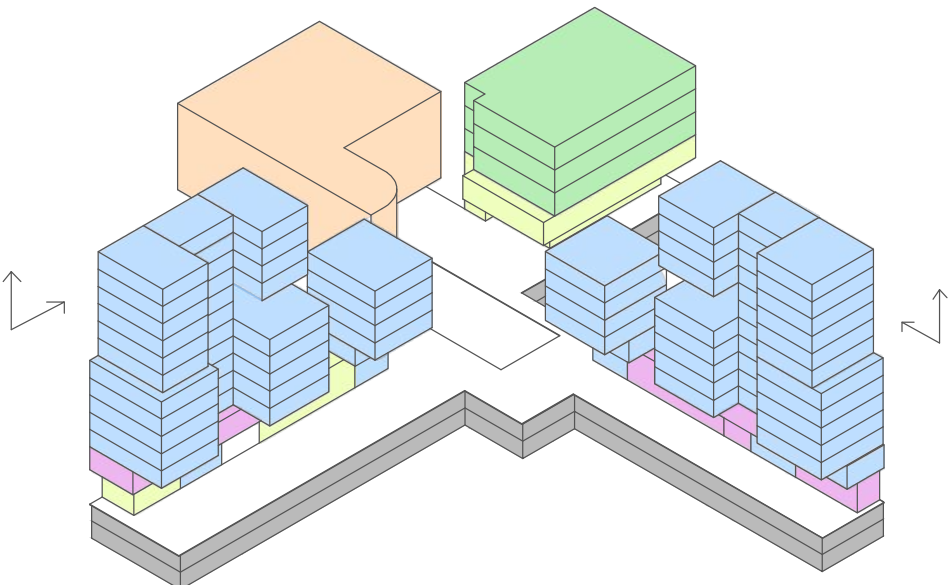
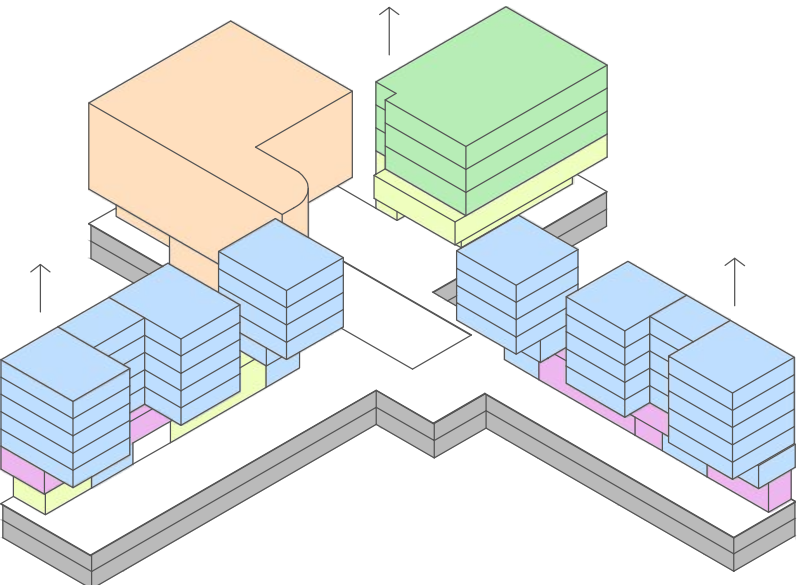
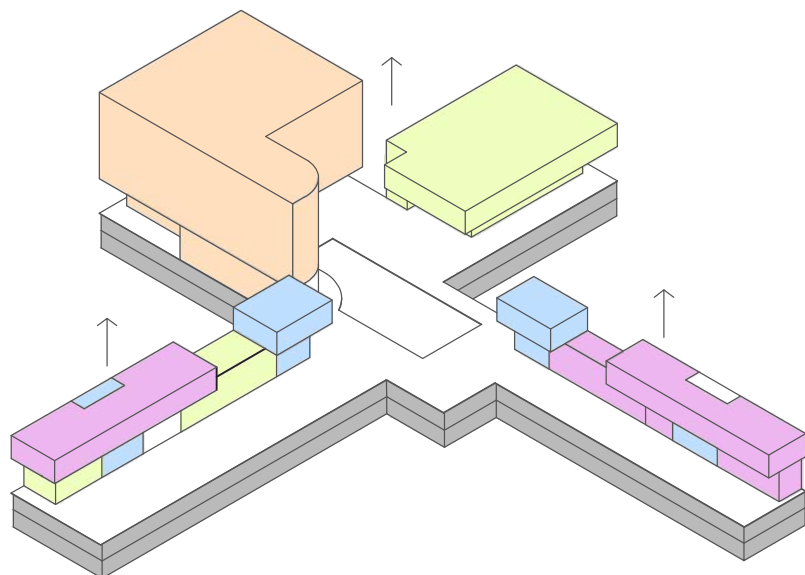
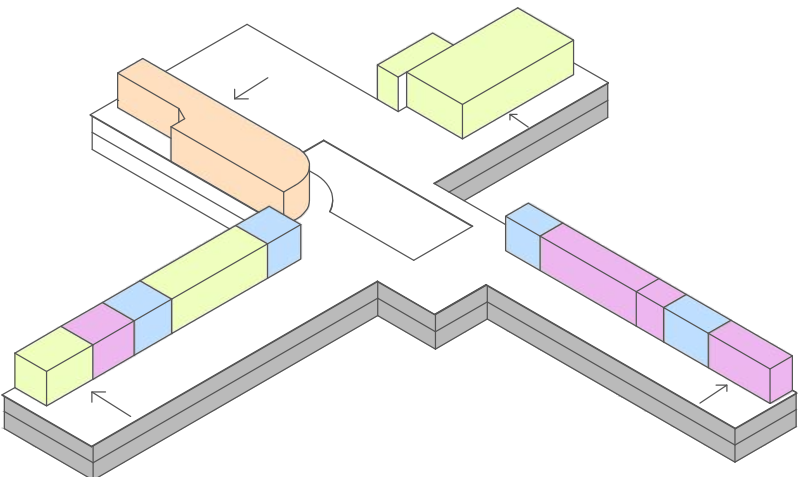
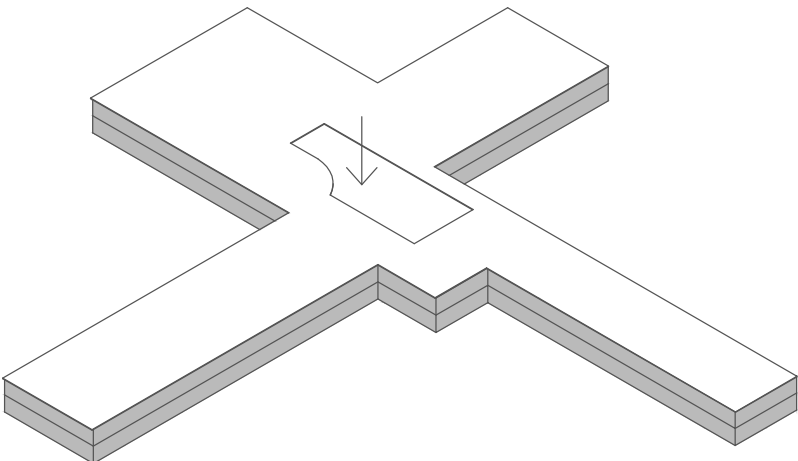
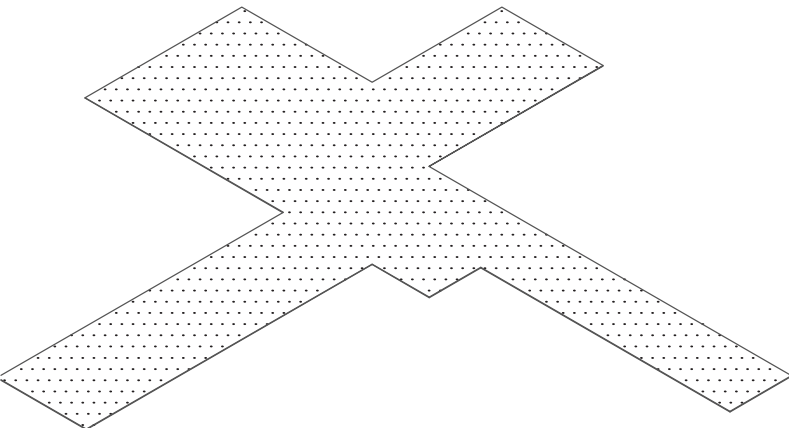
Se planea que las viviendas sean de alta densidad. Un factor principal en la propuesta de las mismas es la diversidad de tipologías para distintos esquemas familiares que lo van a habitar. Los accesos a las mismas son mediante terrazas que contienen el núcleo vertical, es decir semicubiertas. En los retranqueos de pisos se proyectan amenities como sum/quincho, sector solarium con hidromasajes y gimnasio.

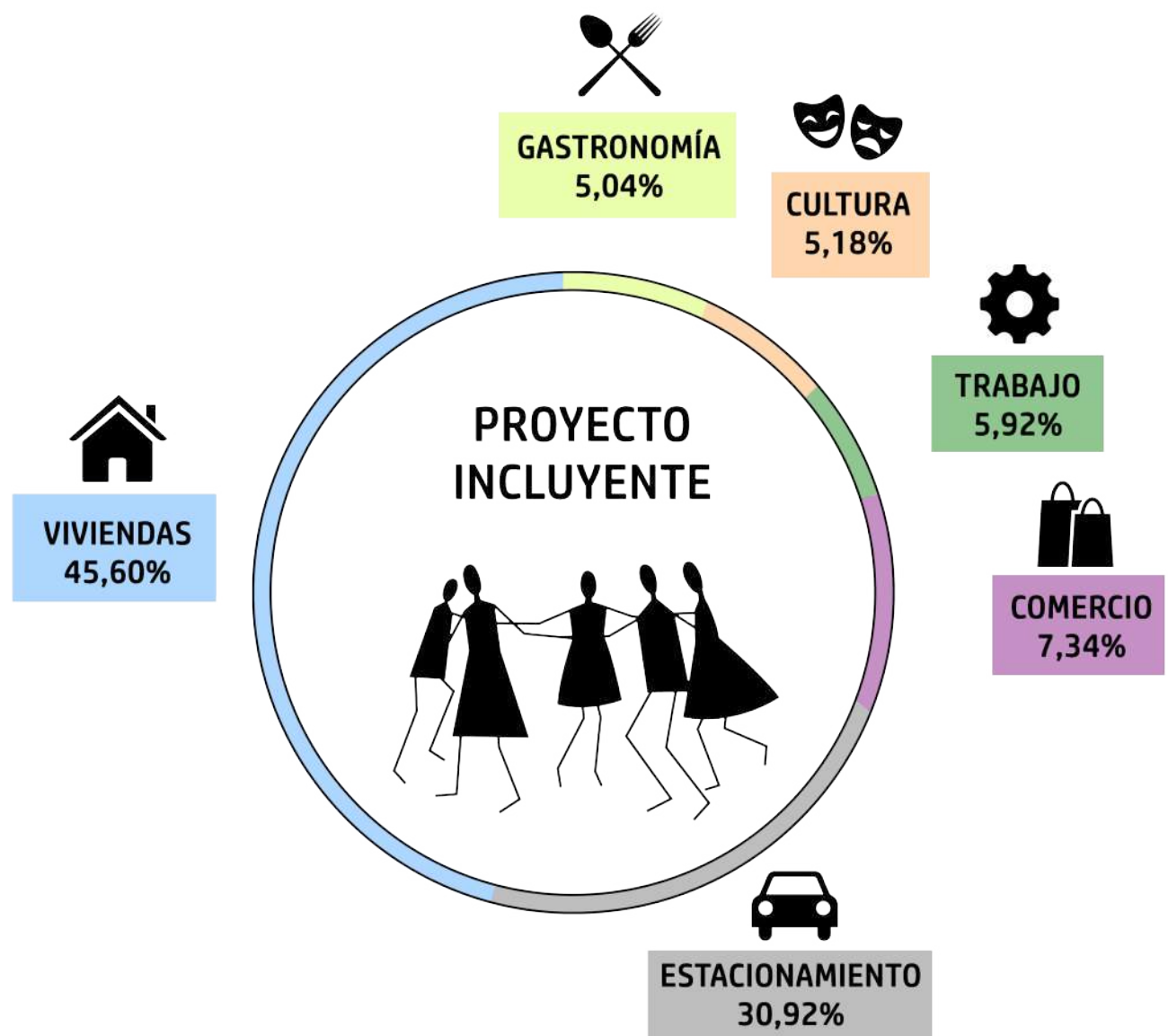




Planta de techos
Escala 1:1000







ANÁLISIS DE SUPERFICIE
TOTAL: 21.598 m2 100%

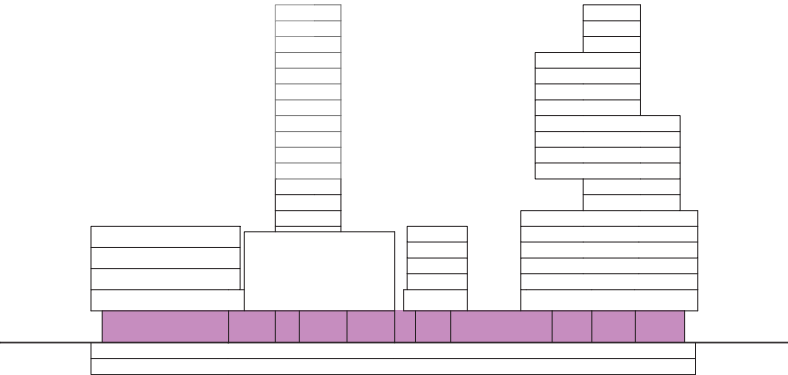
Gastronomia: 1.089 m2	5,04%
Cultura: 1.118 m2	5,18%
Trabajo: 1.279 m2	5,92%
Comercio: 1.586 m2	7,34%
Estacionamiento: 6.675 m2	30,92%
Vivienda: 9.851 m2	45,60%

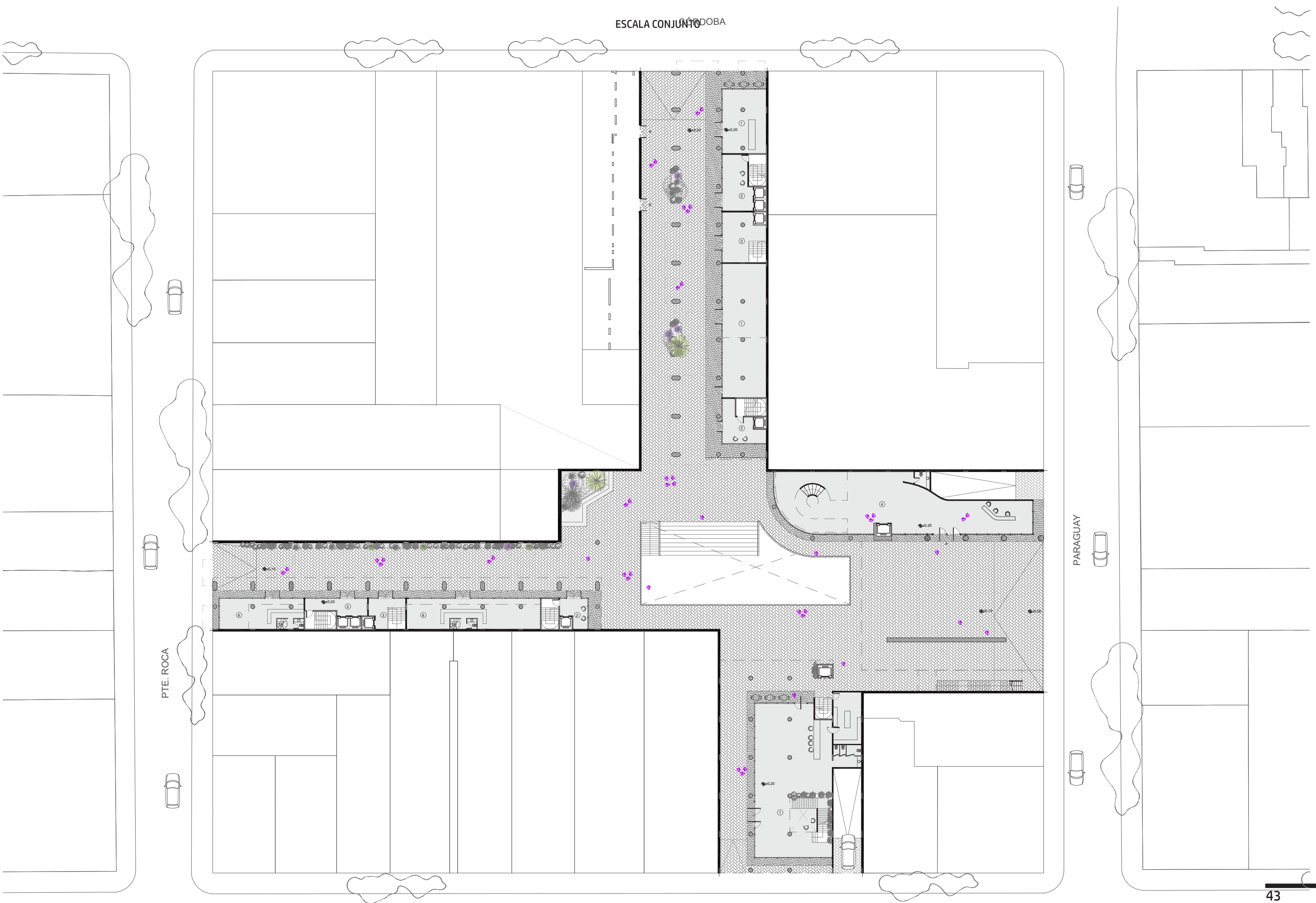
PLANTA BAJA

0.00 mts
Escala 1:500



- 1- Sector gastronómico
- 2- Sector comercial
- 3- hall viviendas
- 4- hall teatro







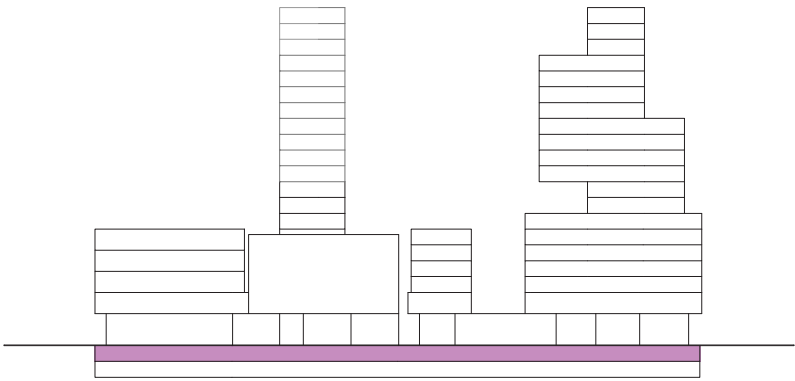


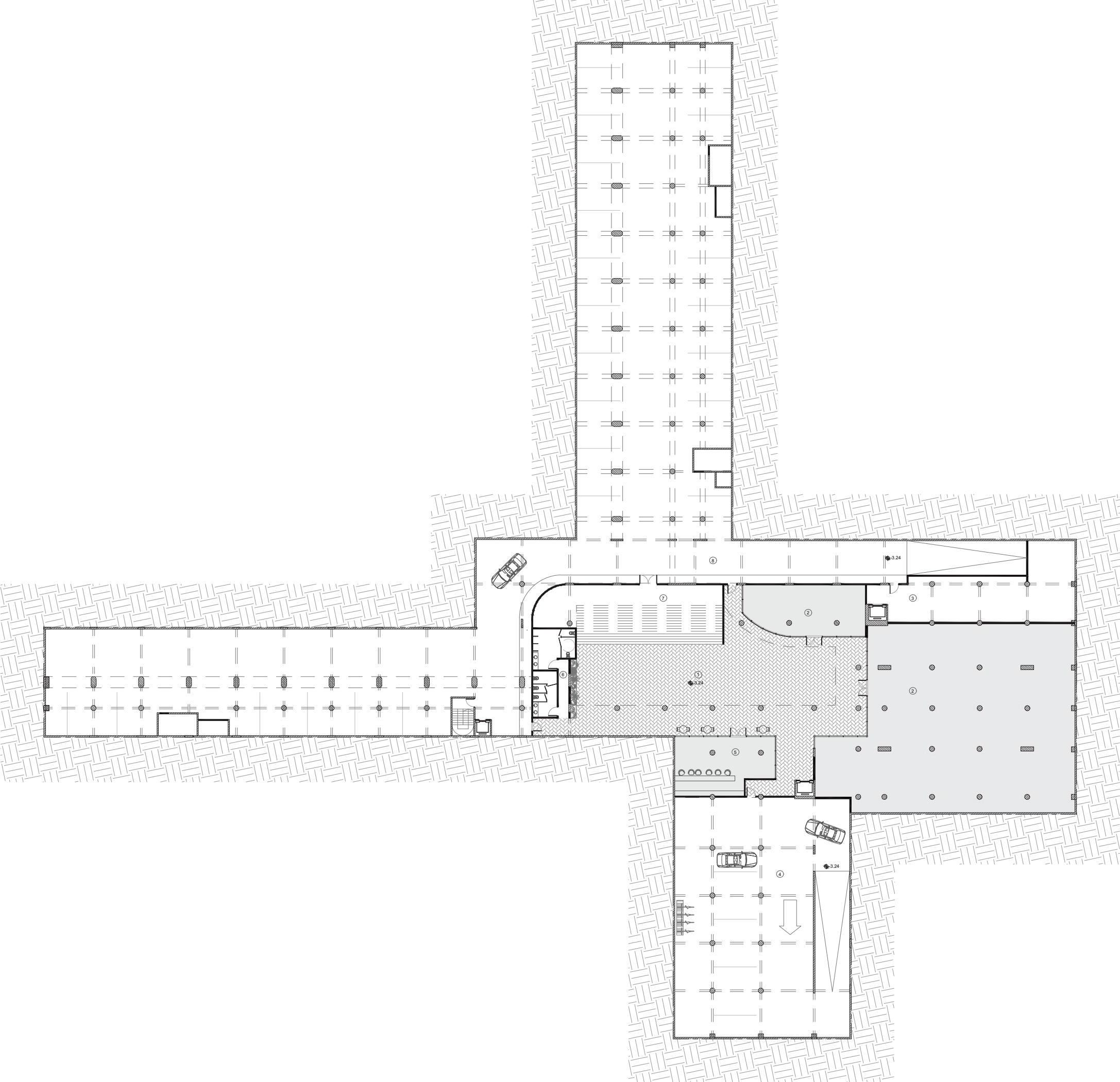
PLANTA 1° SUBSUELO

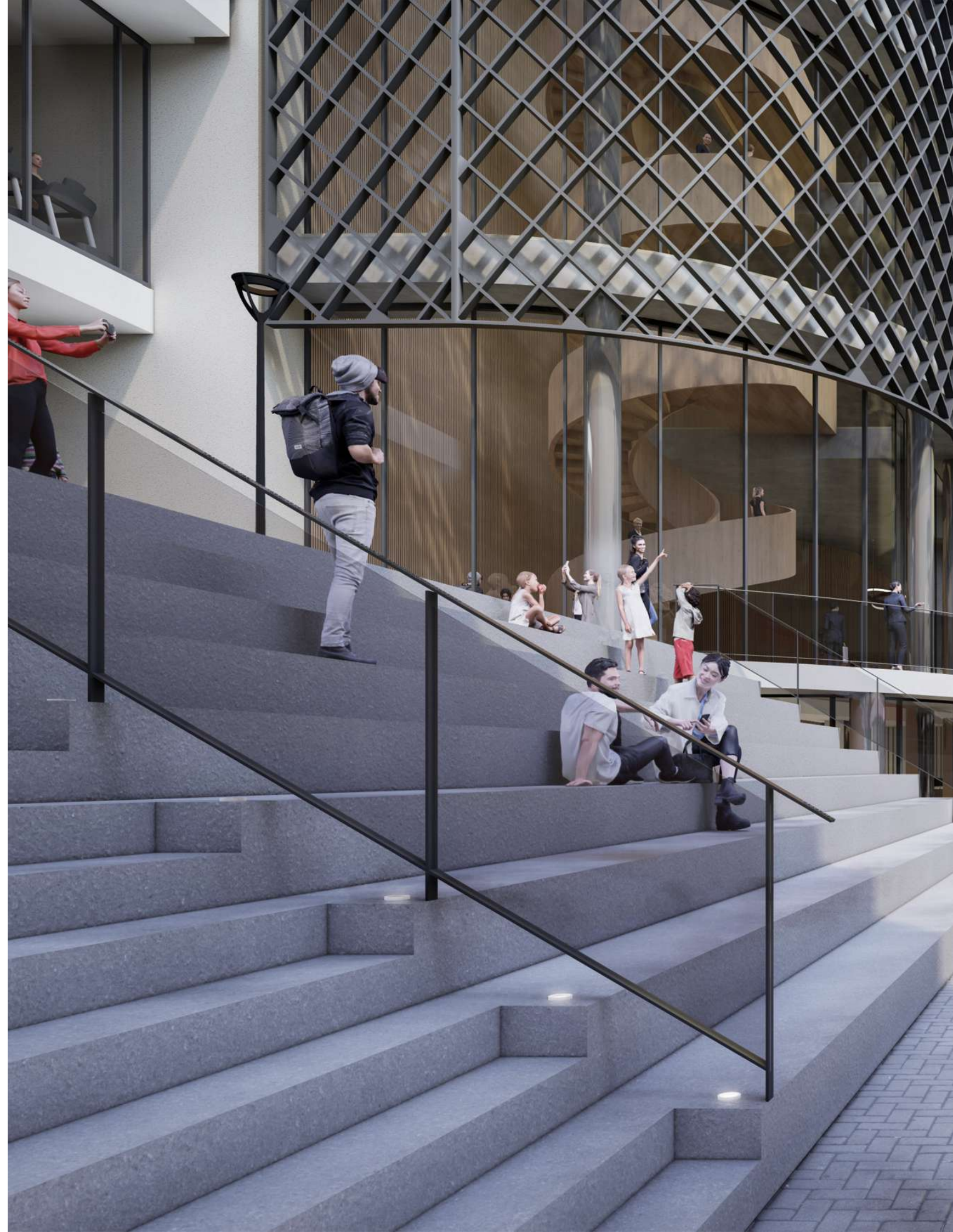
-3.24mts
Escala 1:500



- 1- Anfiteatro
- 2- Sector comercial
- 3- Depósito teatro
- 4- Estacionamiento público
- 5- Sector gastronómico
- 6- Baños públicos
- 7- Depósito
- 8- Estacionamiento privado







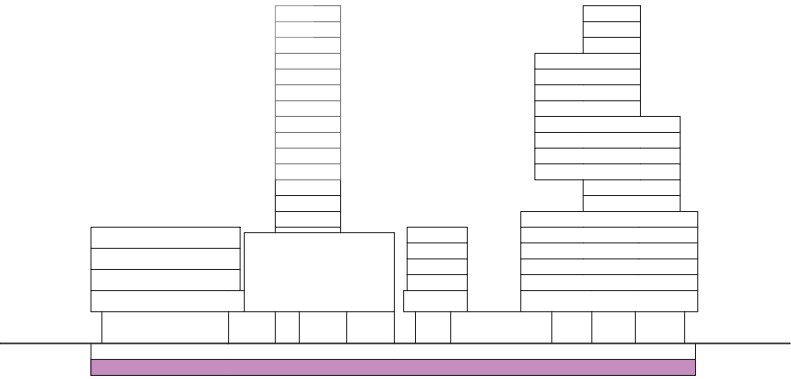


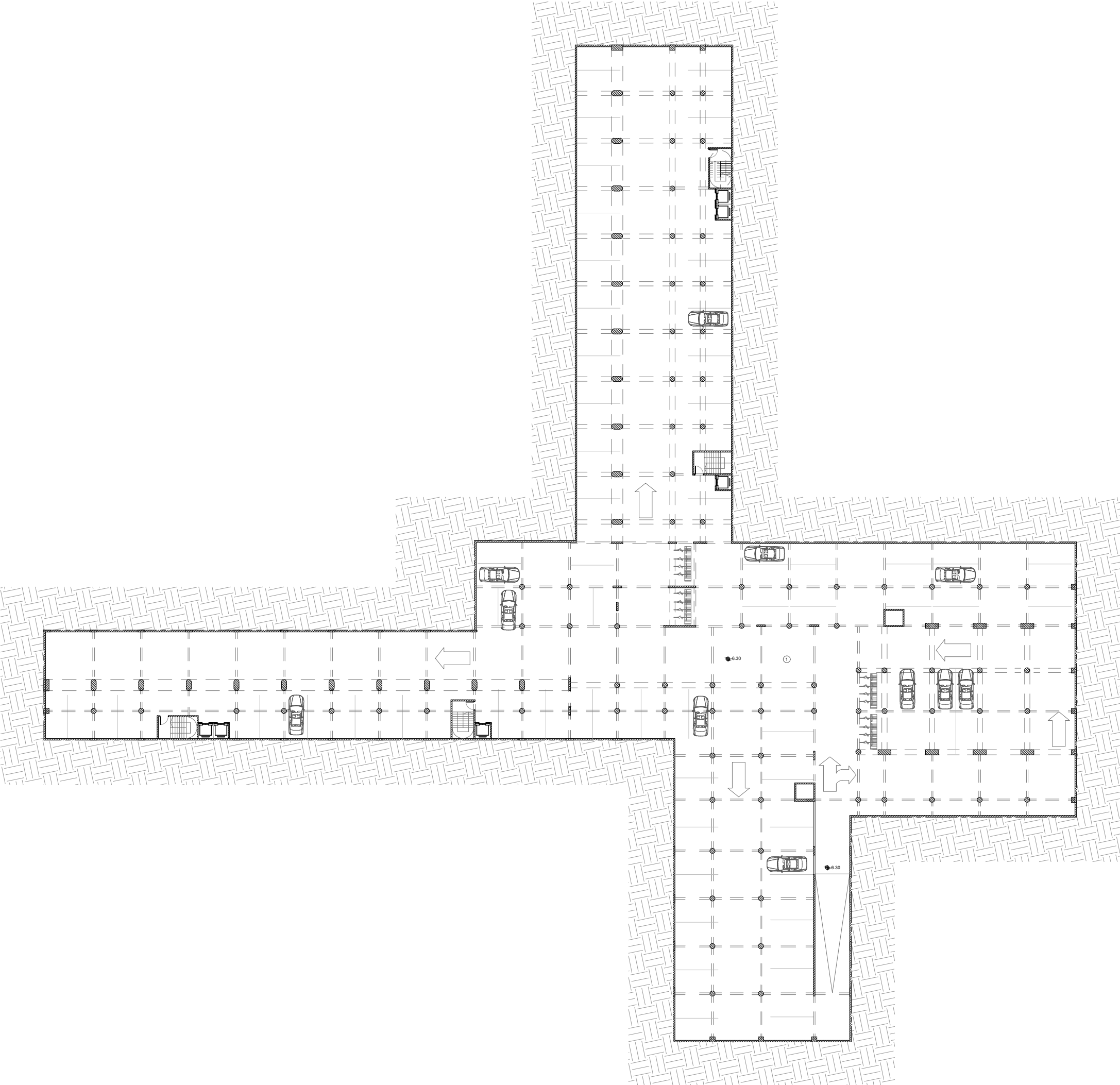
PLANTA 2° SUBSUELO

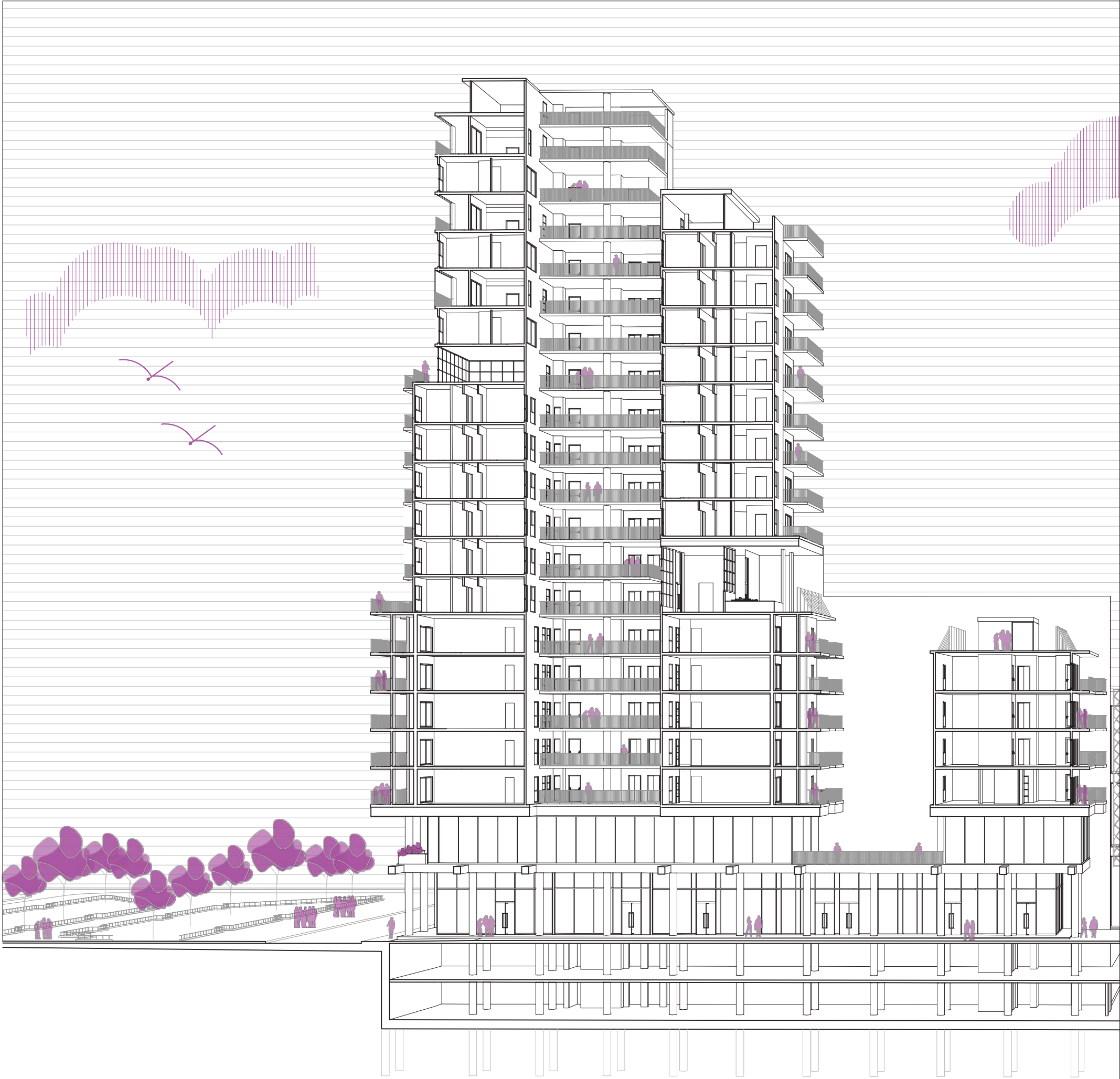
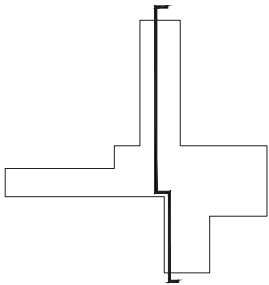
-6.30mts
Escala 1:500



1- Estacionamiento privado









0 1 5 10

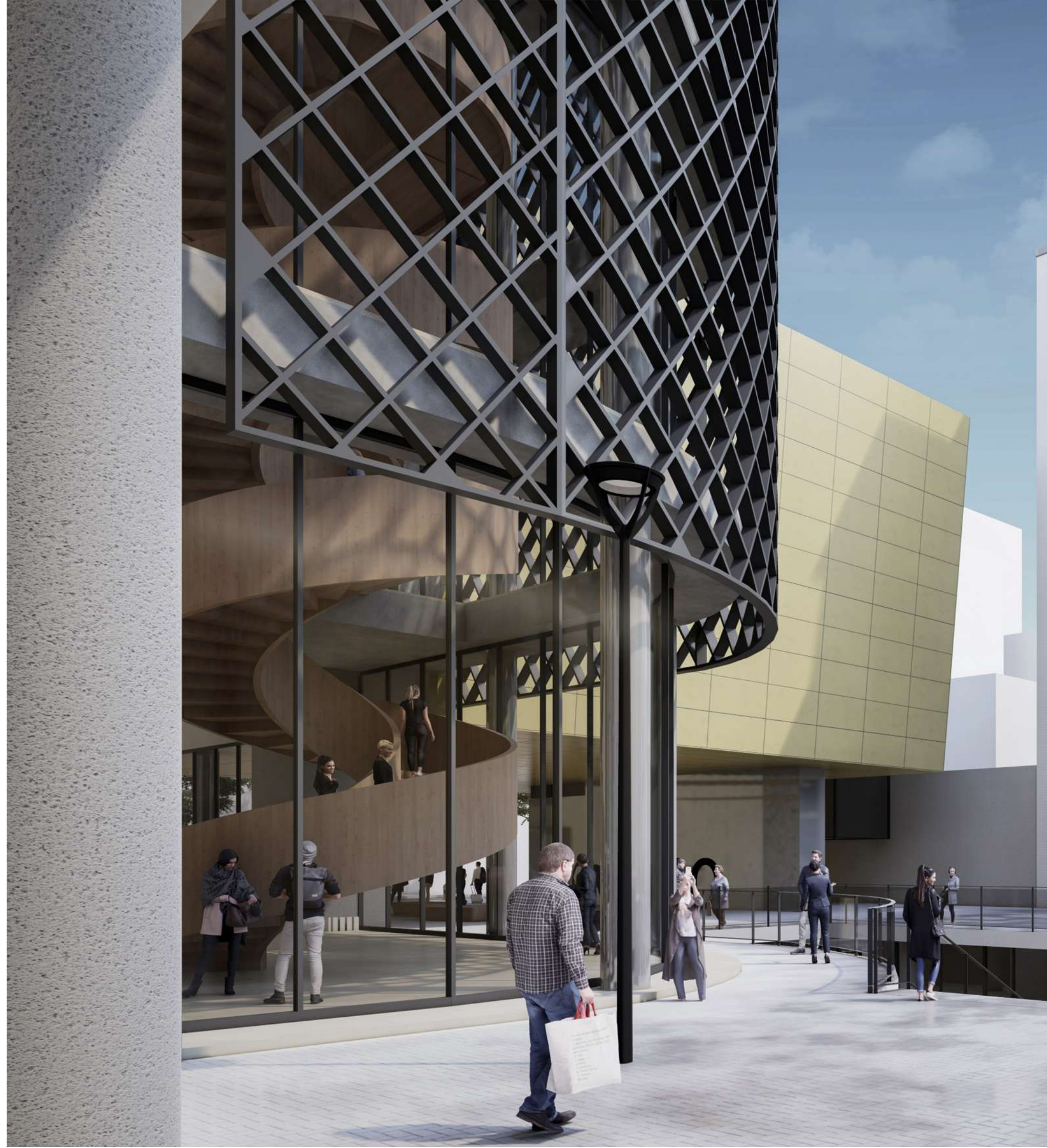
Escala Gráfica
Corte perspectivado B-B Córdoba-Rioja



0 1 5 10

Escala Gráfica
Vista calle Córdoba





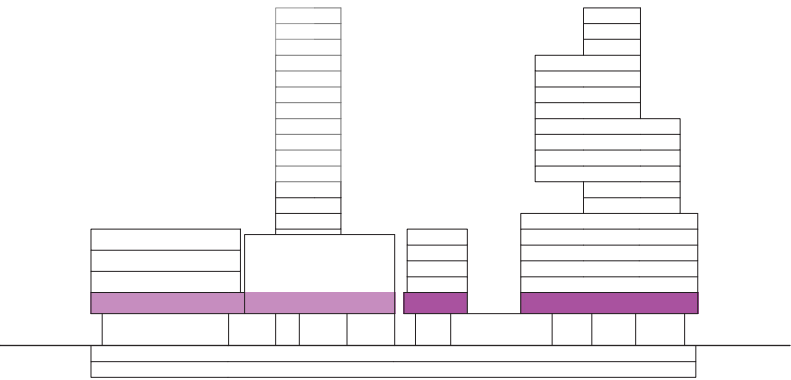


PLANTA PRIMER NIVEL

+6.12mts
Escala 1:500

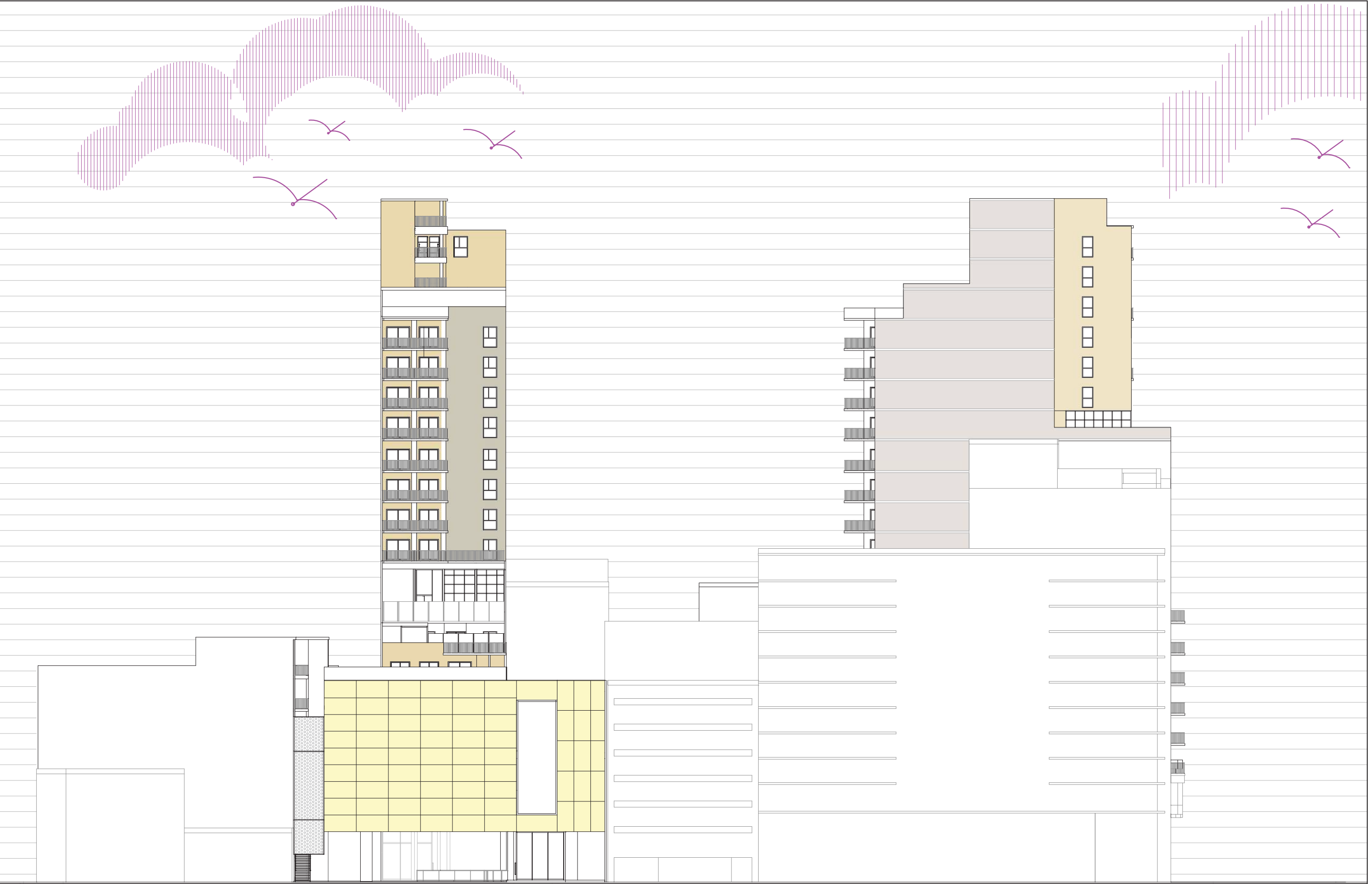


- 1- Sector comercial
- 2- Gimnasio viviendas
- 3- Foyer teatro
- 4- Teatro
- 5- Sector gastronómico







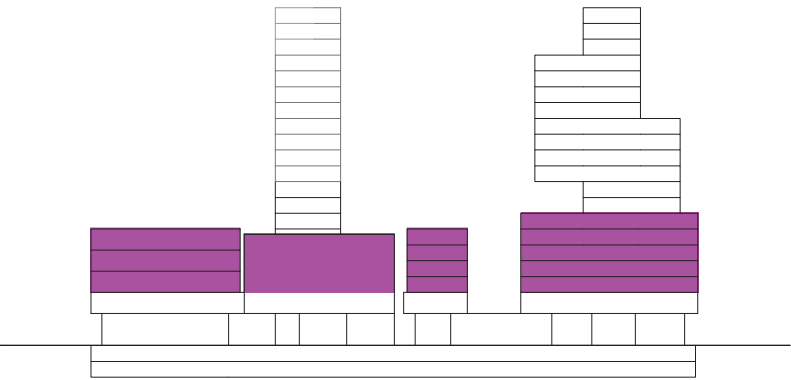


PLANTA TIPO VIVIENDAS

+11.02mts
Escala 1:500



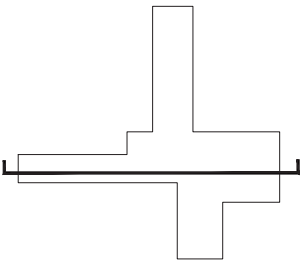
- 1- Departamentos 3 ambientes
- 2- Departamentos 2 ambientes
- 3- Departamentos 4 ambientes
- 4- Sala de exposiciones
- 5- Oficinas tipo coworking

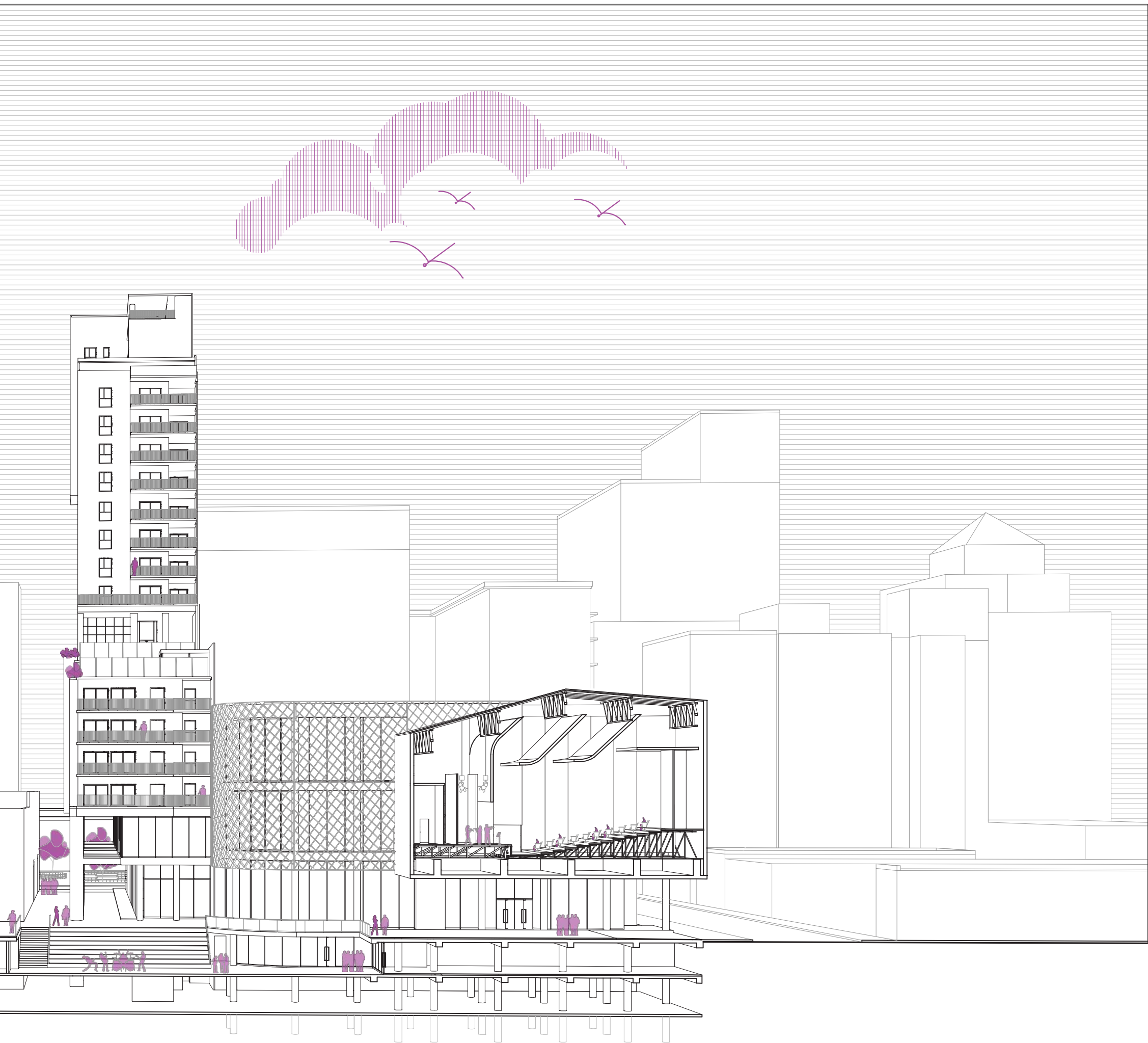






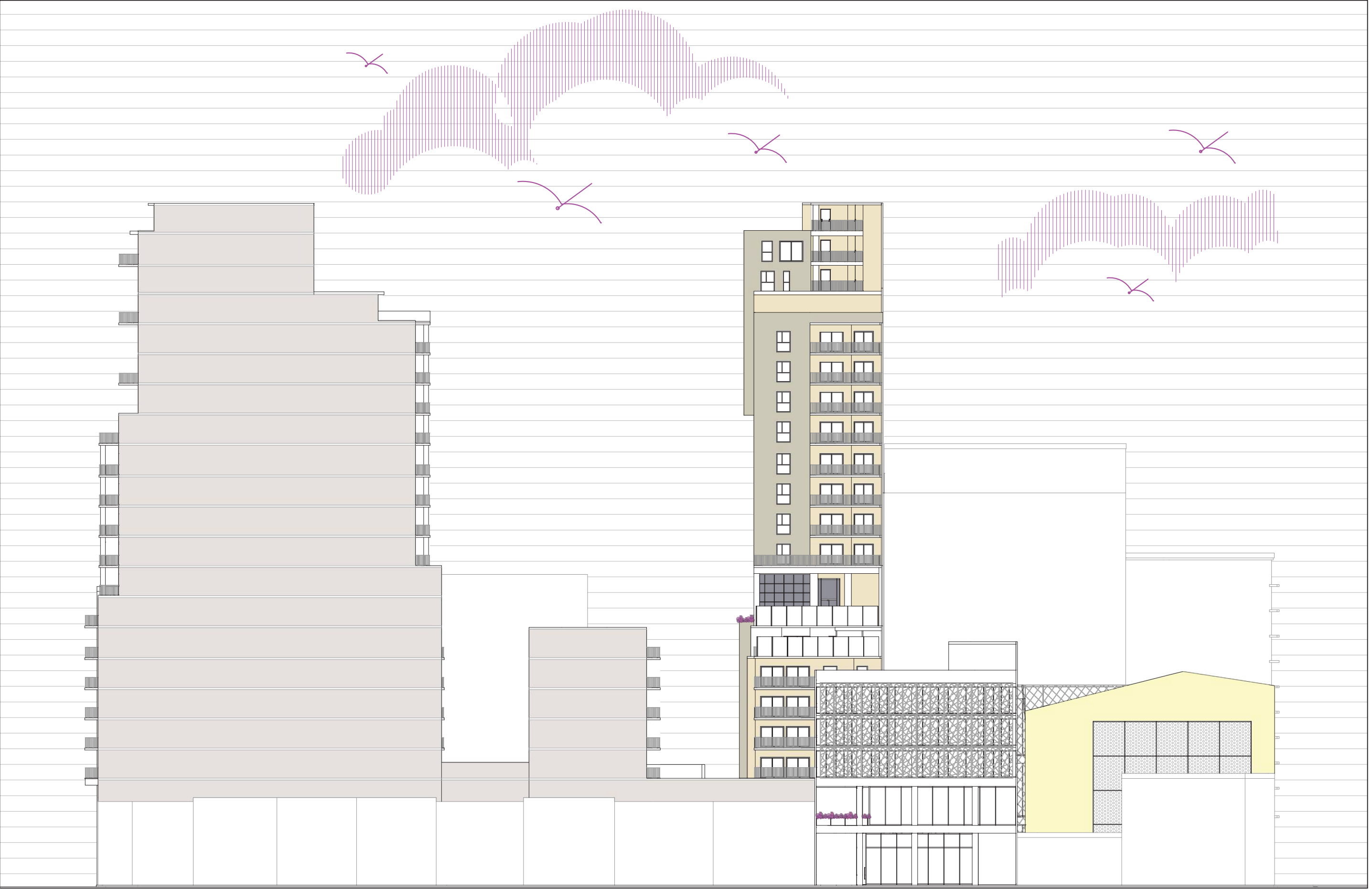






0 1 5 10

Escala Gráfica
Corte perspectivado D-D Paraguay-Pte. Roca





PLANTA TIPO VIVIENDAS

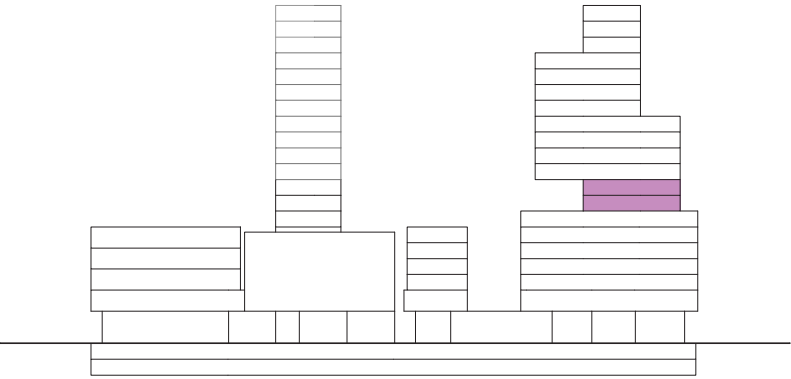
+25.78mts

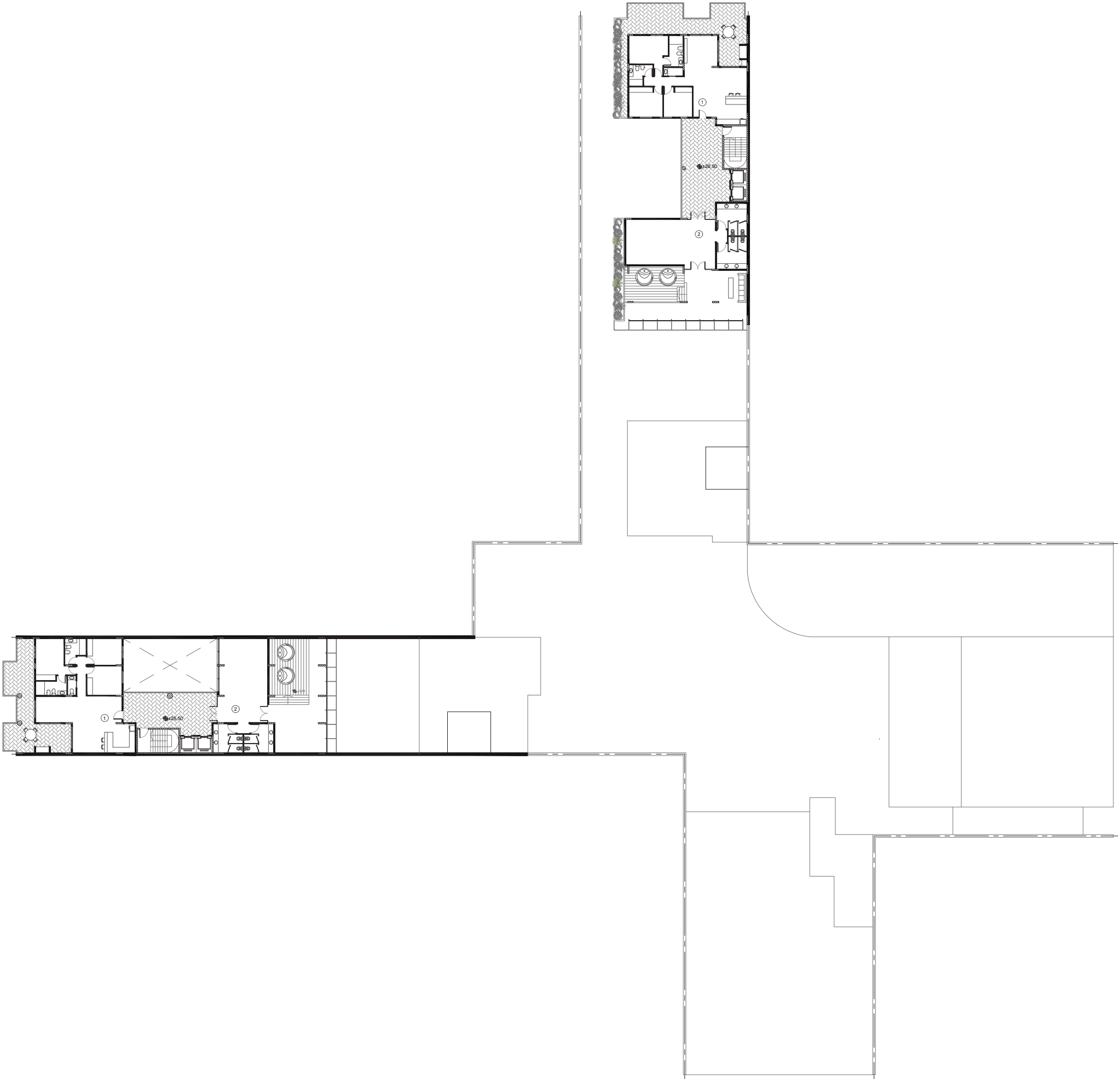
Escala 1:500



1- Departamentos 4 ambientes

2- Terraza con gimnasio, hidromasaje y sector solarium







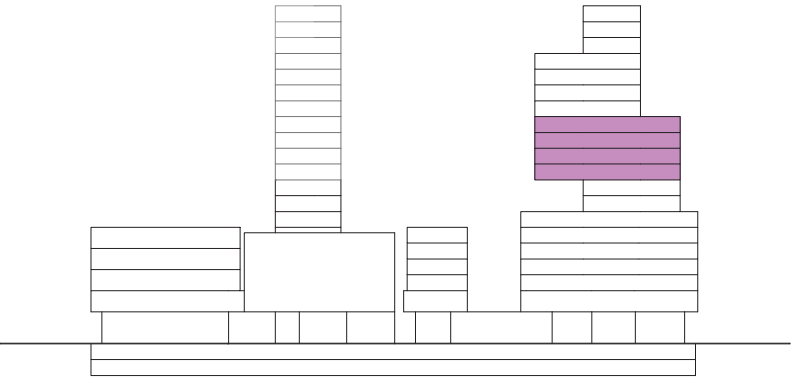


PLANTA TIPO VIVIENDAS

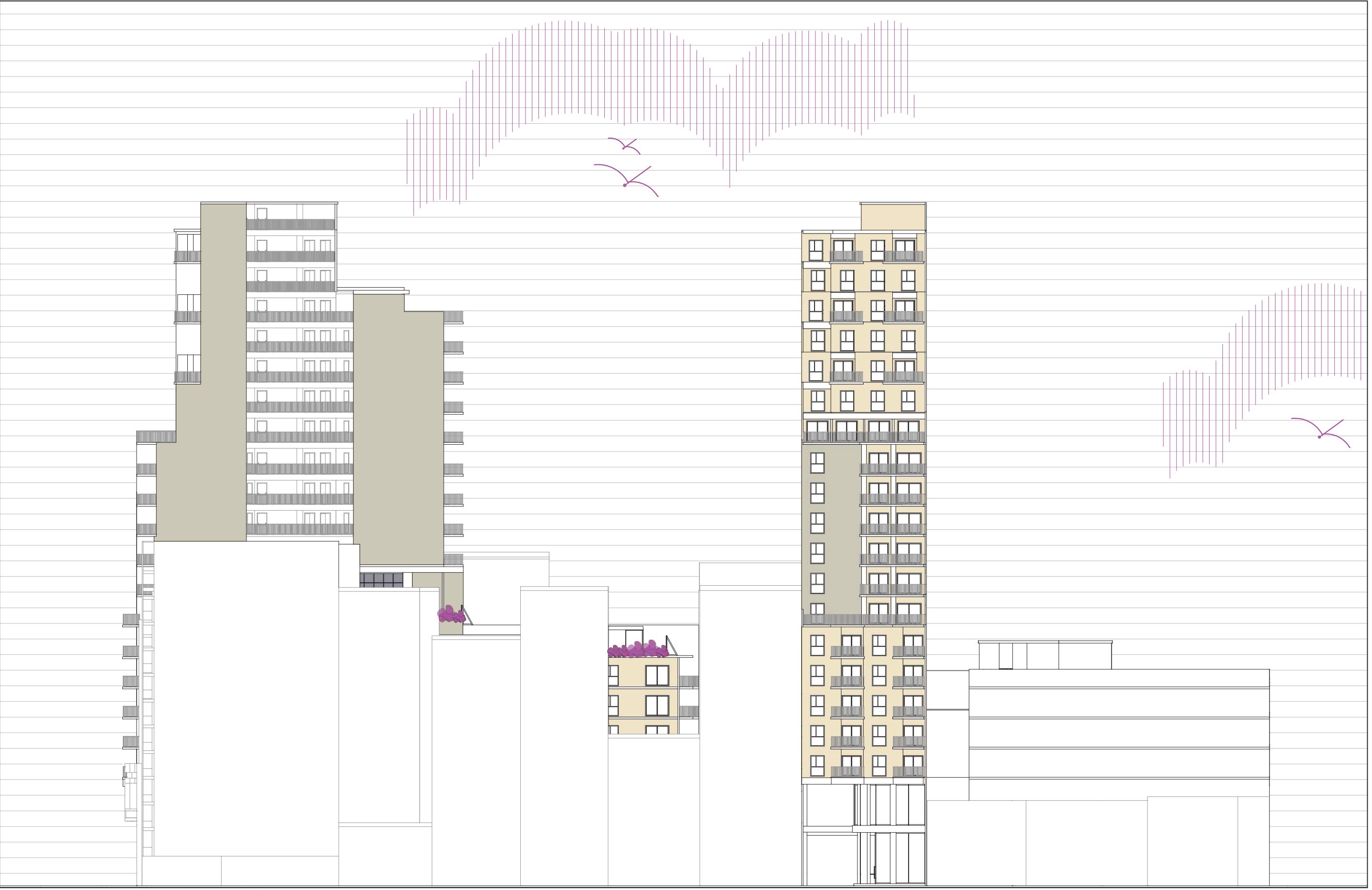
+31.54mts
Escala 1:500



1- Departamentos 4 ambientes

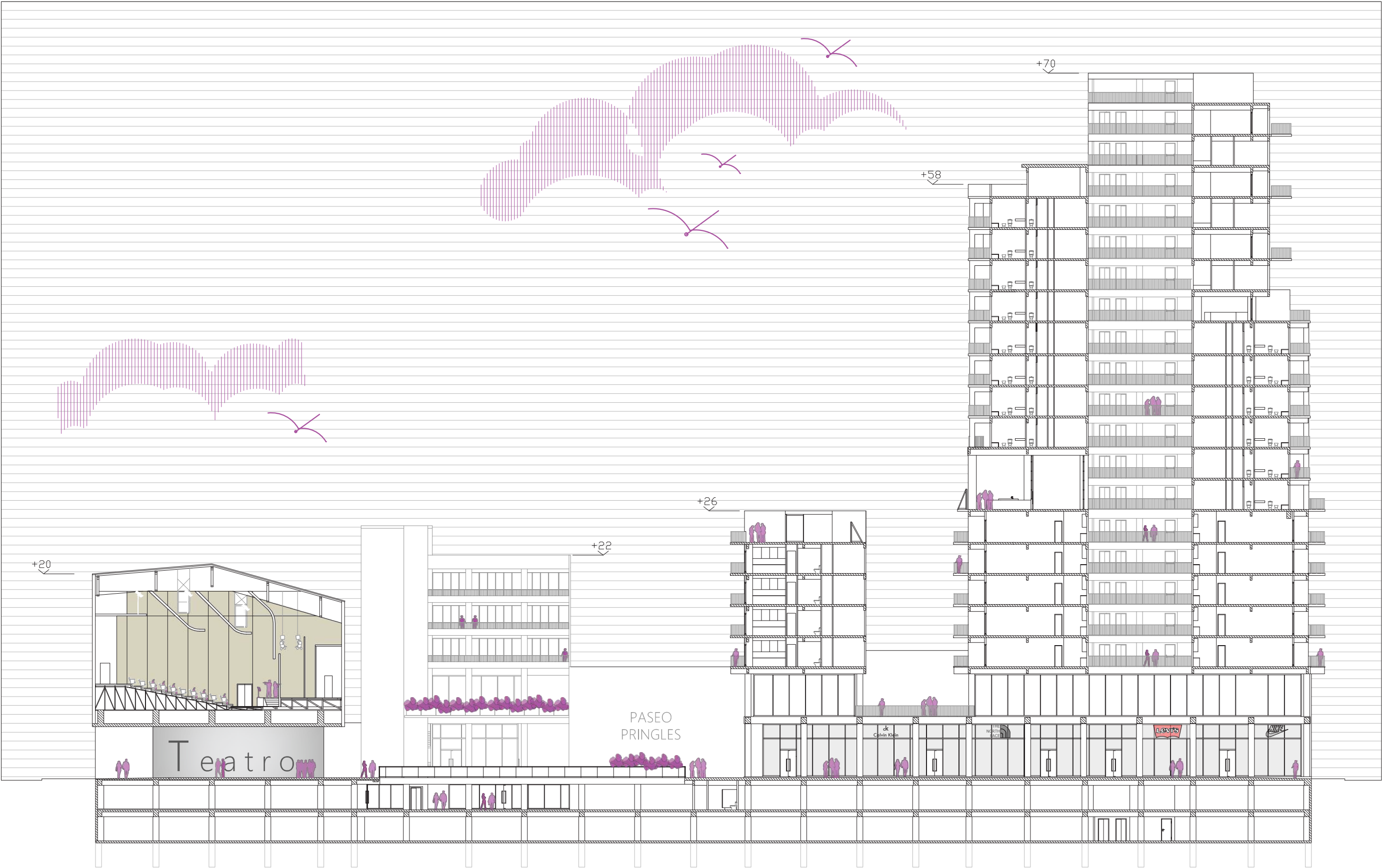
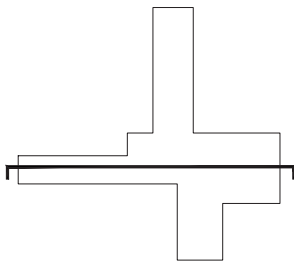






0 1 5 10

Escala Gráfica
Vista calle Pte. Roca

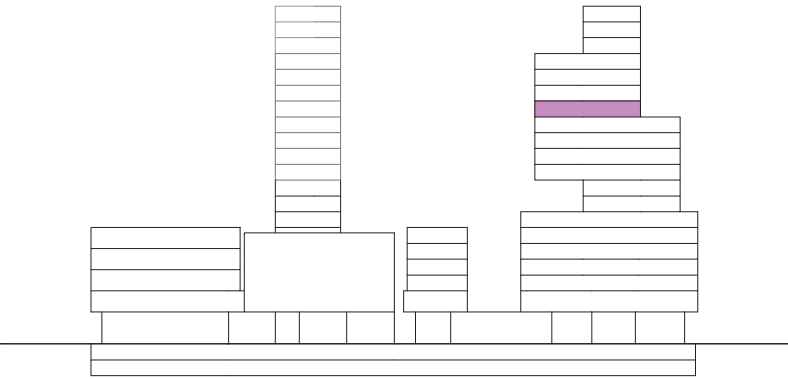


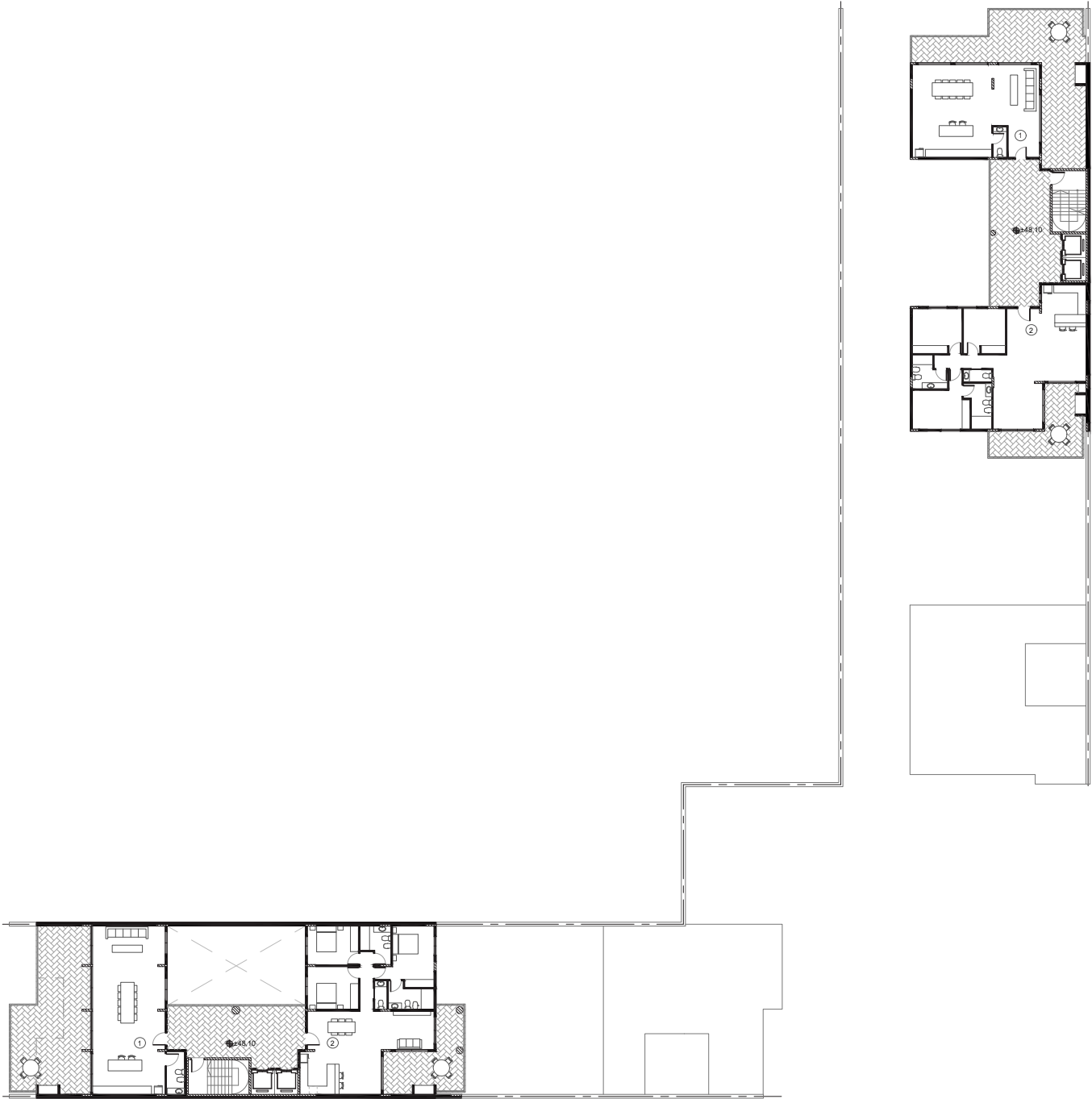
PLANTA TIPO VIVIENDAS

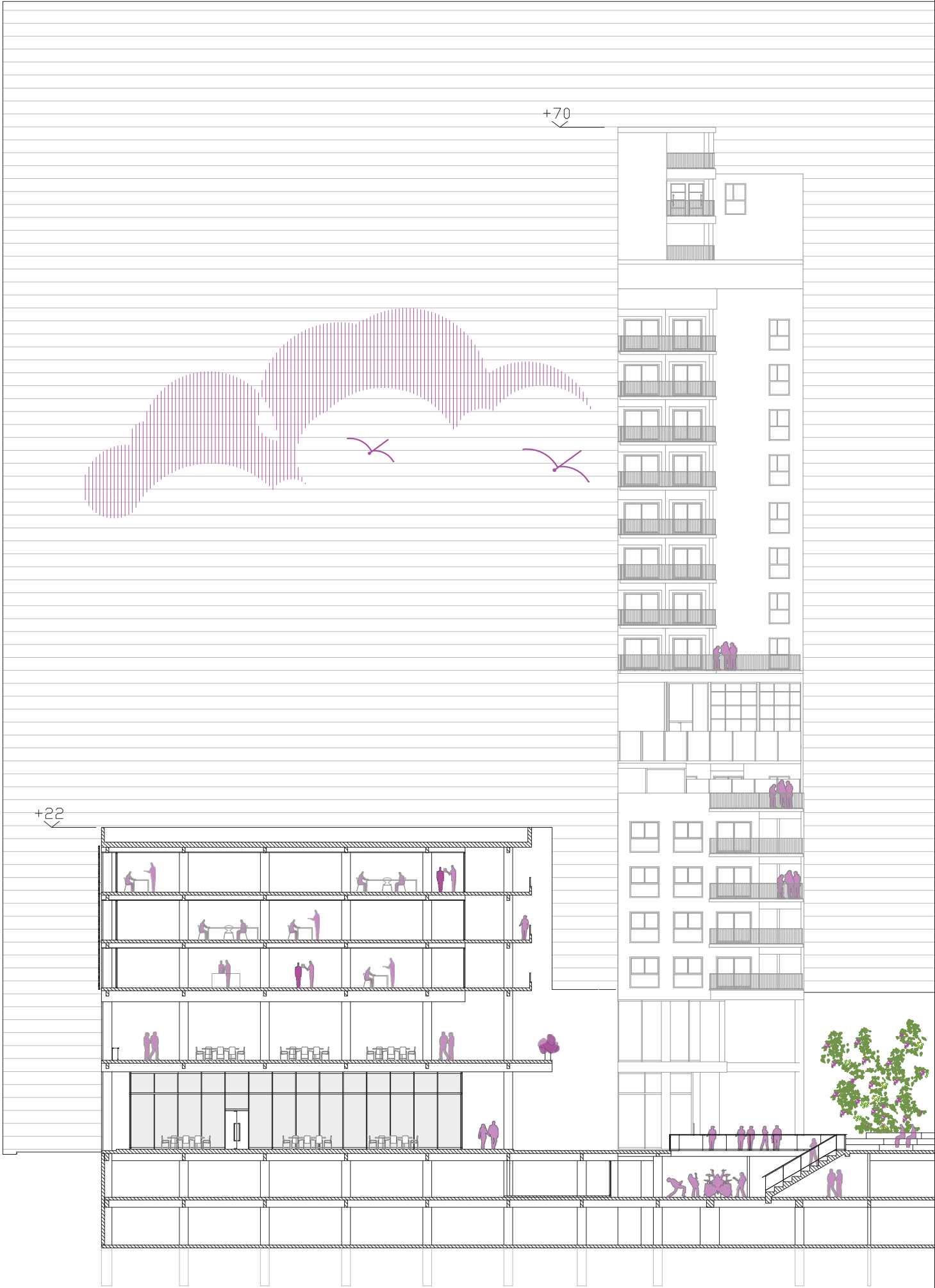
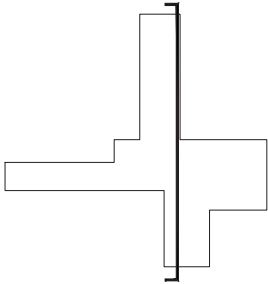
+43.06mts
Escala 1:500

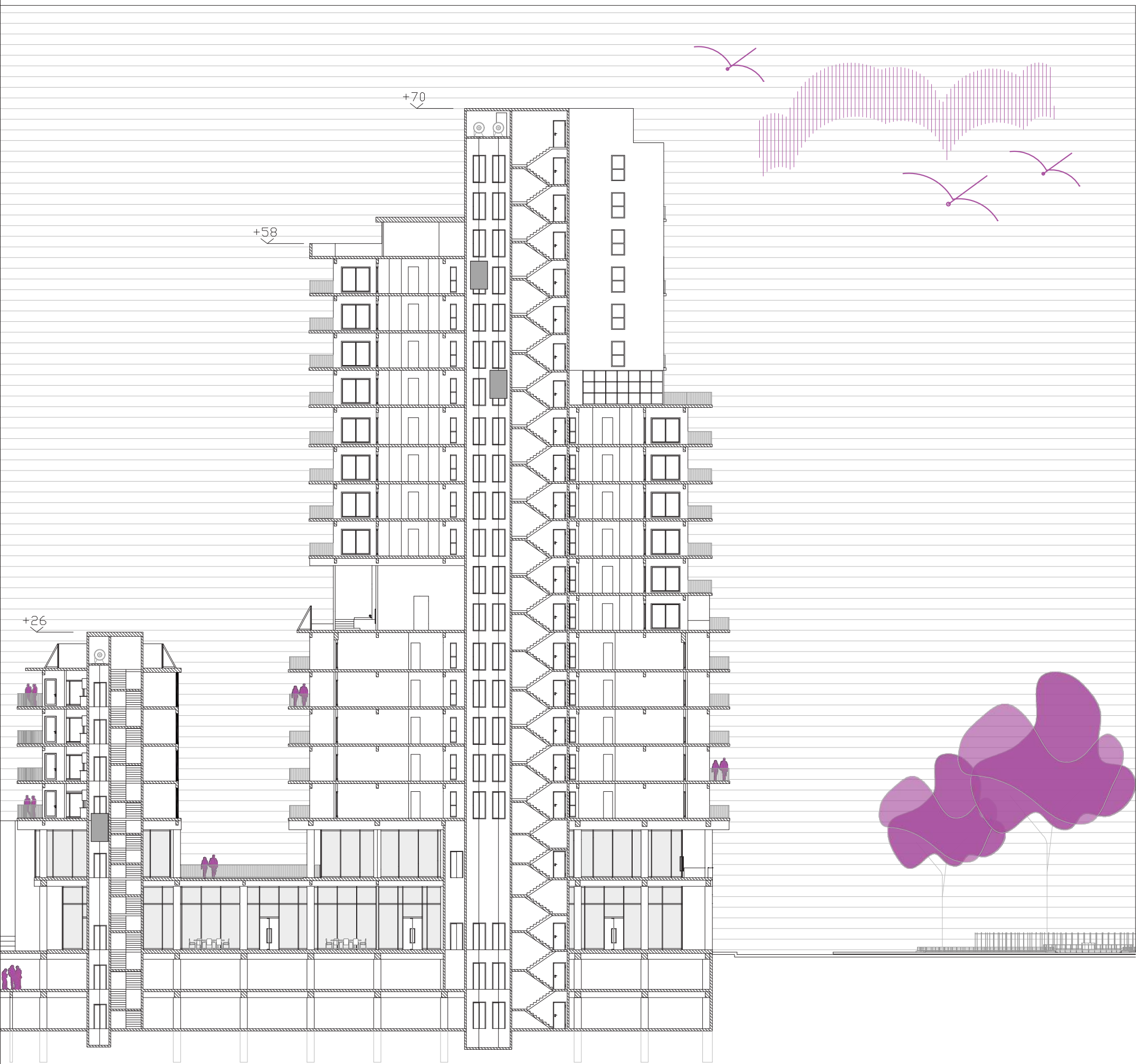


- 1- Terraza con quincho
- 2- Departamentos 4 ambientes









0 1 5 10

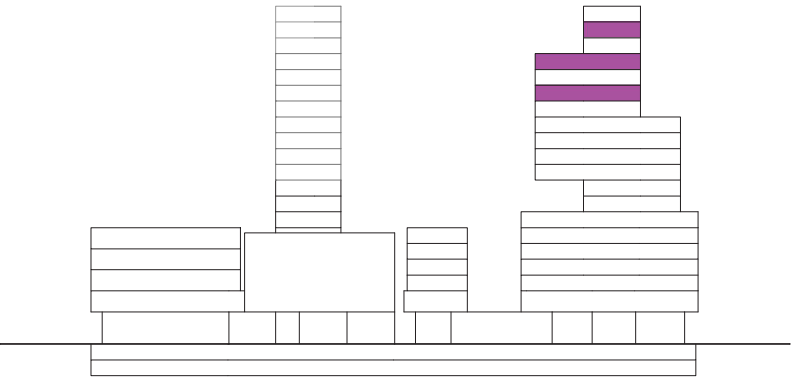
Escala Gráfica
Corte A-A Córdoba-Rioja

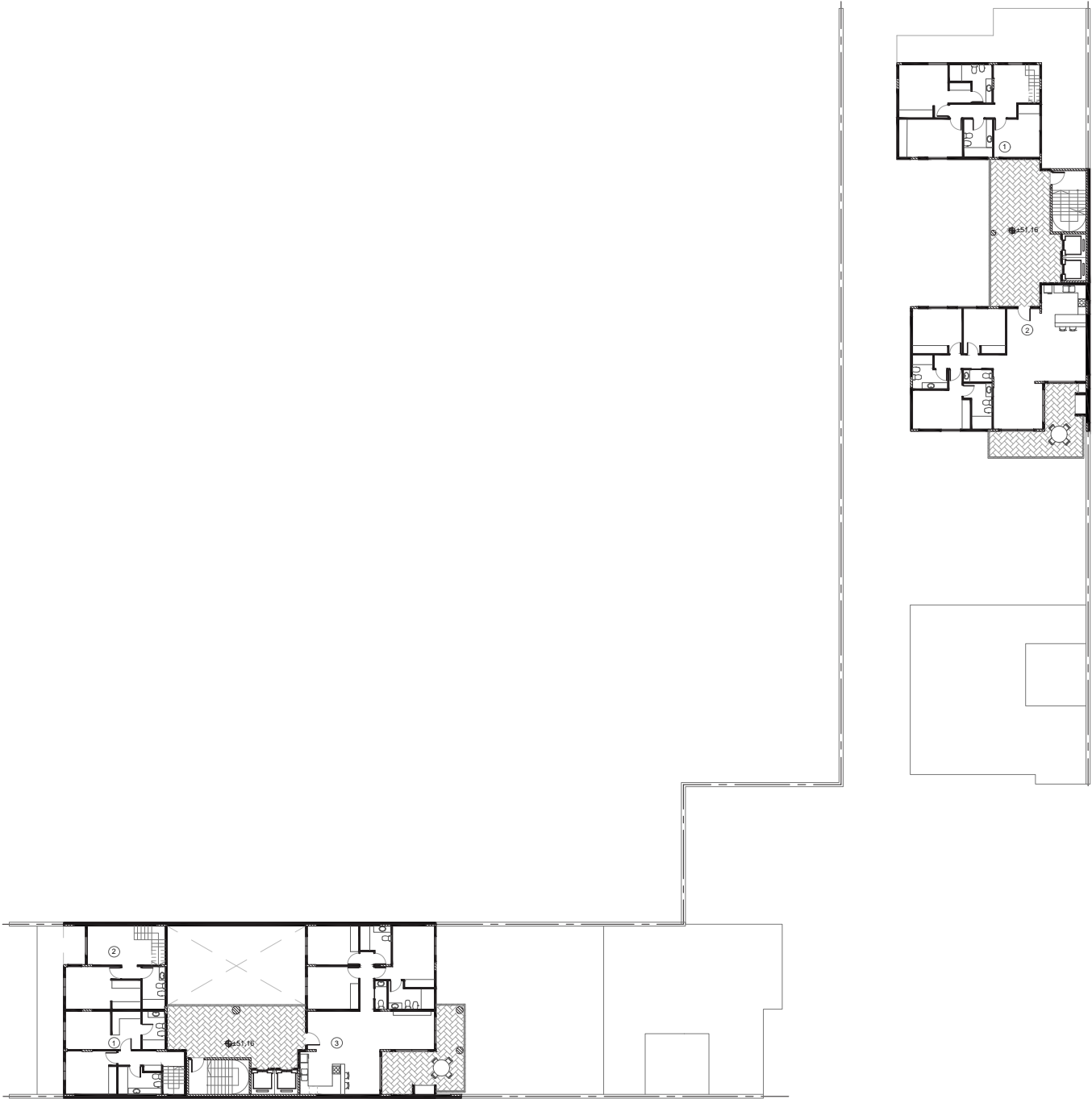
PLANTA TIPO VIVIENDAS

+45.94mts
Escala 1:500



- 1- Departamento tipo dúplex 4 ambientes
- 2- Departamentos 4 ambientes



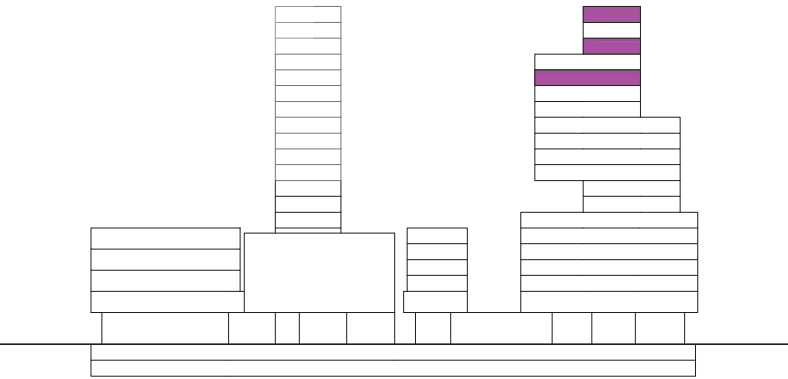


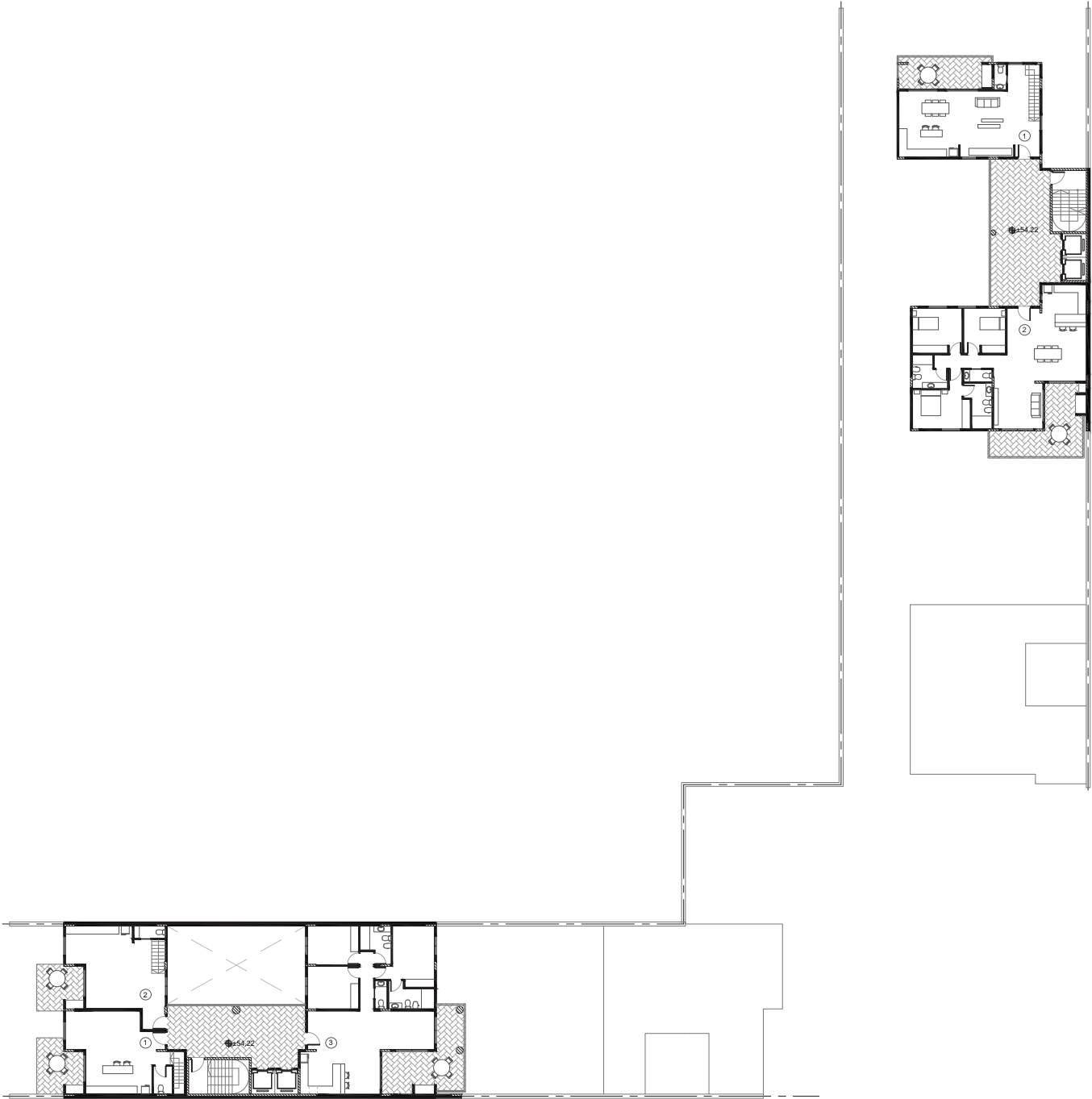
PLANTA TIPO VIVIENDAS

+48.82mts
Escala 1:500



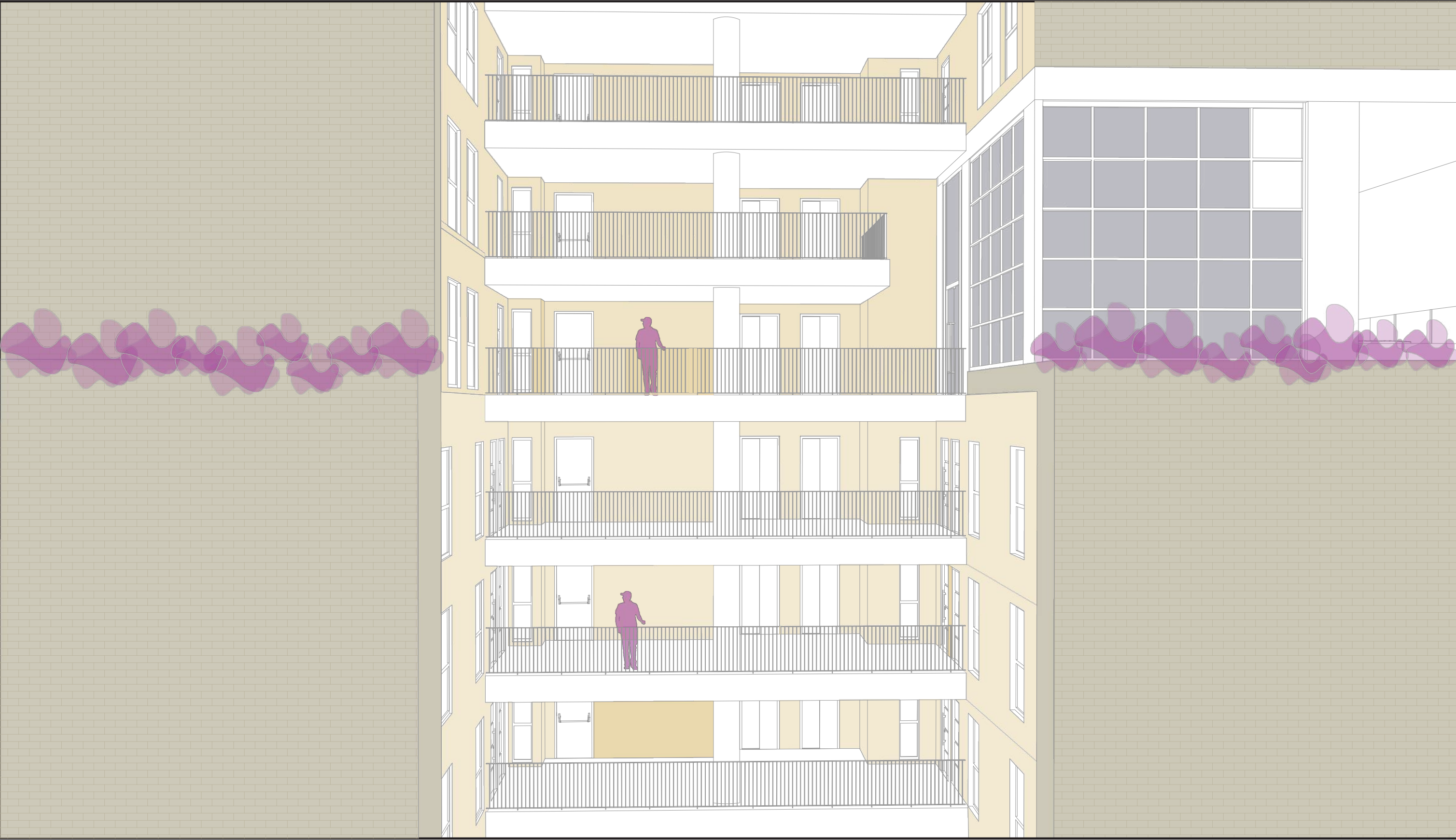
- 1- Departamento tipo dúplex 4 ambientes
- 2- Departamento 4 ambientes







05. ESCALA DOMÉSTICA





TIPOLOGÍAS

El edificio de viviendas se desarrolla en dos tiras ubicadas hacia el centro de manzana, una por calle Córdoba y la otra por calle Pte. Roca. En ambos casos, estas tiras se dividen en 3 bloques de diferentes alturas decreciendo hacia el corazón del proyecto.

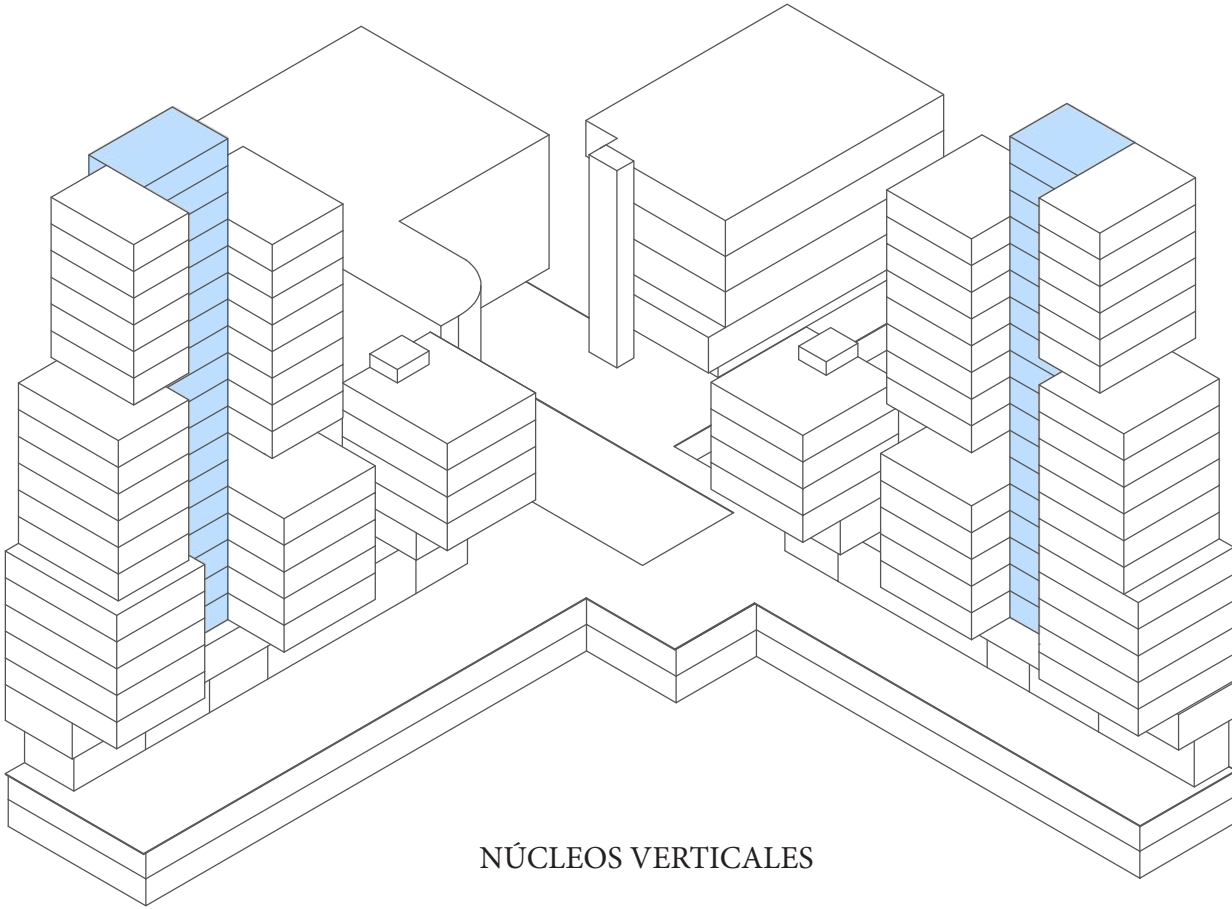
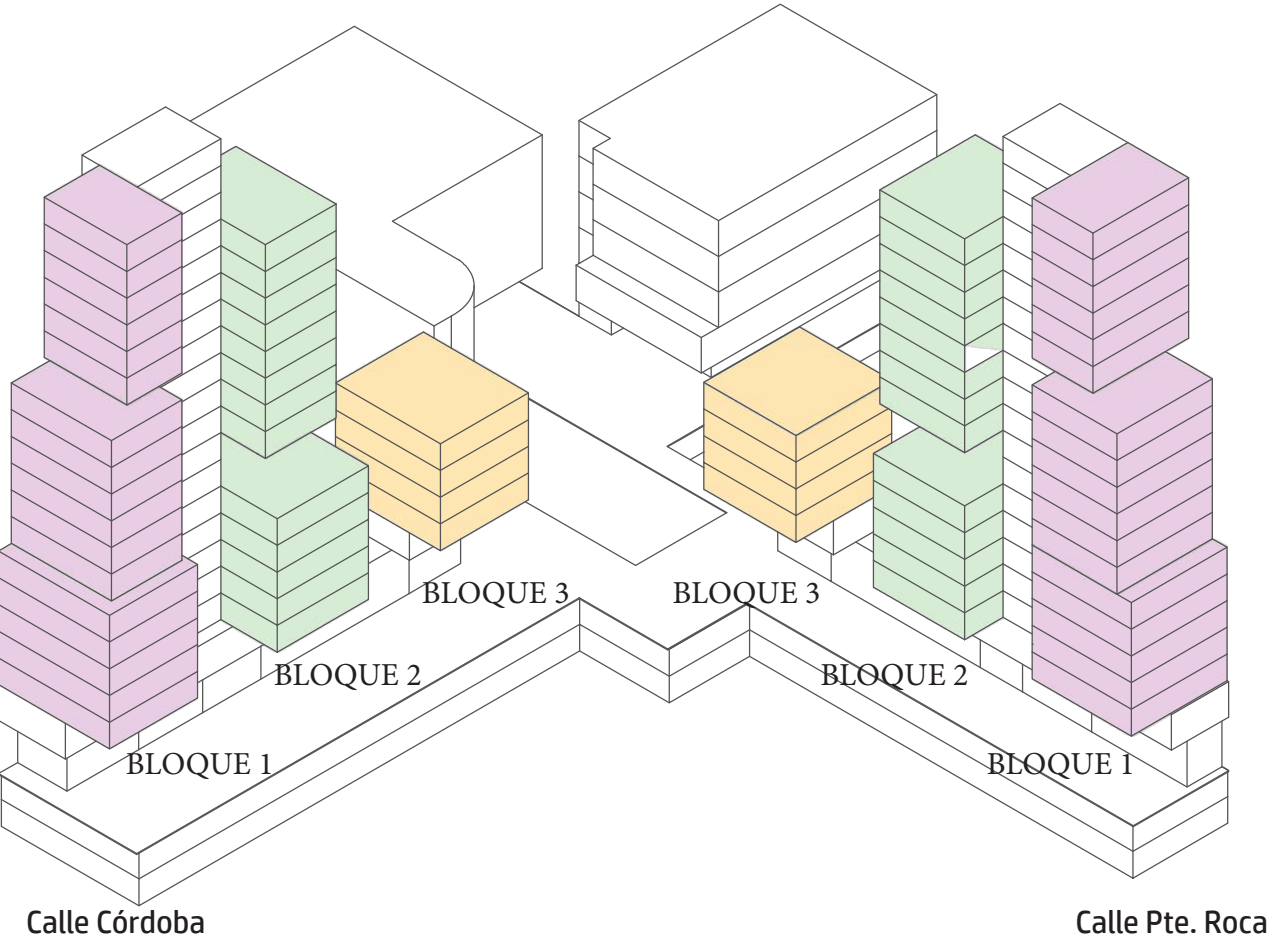
El bloque 1 en ambos casos, se ubica sobre la línea municipal y cuenta con una altura de 70 mts. En los primeros pisos se encuentran los departamentos de 2 y 3 ambientes. En los pisos superiores se ubican departamentos comunes de 4 ambientes, rematando en los últimos pisos con departamentos tipo dúplex de 4 ambientes en el caso de calle Córdoba, mientras que en el edificio de calle Pte. Roca los dúplex que se desarrollan son de 2 y 3 ambientes.

El bloque 2 en ambos casos, se ubica en el medio de la tira (entre el bloque 1 y 3) cuenta con una altura de 60 mts. En los primeros pisos presenta la misma situación que en el bloque 1 y en los pisos superiores se desarrollan los departamentos de 4 ambientes.

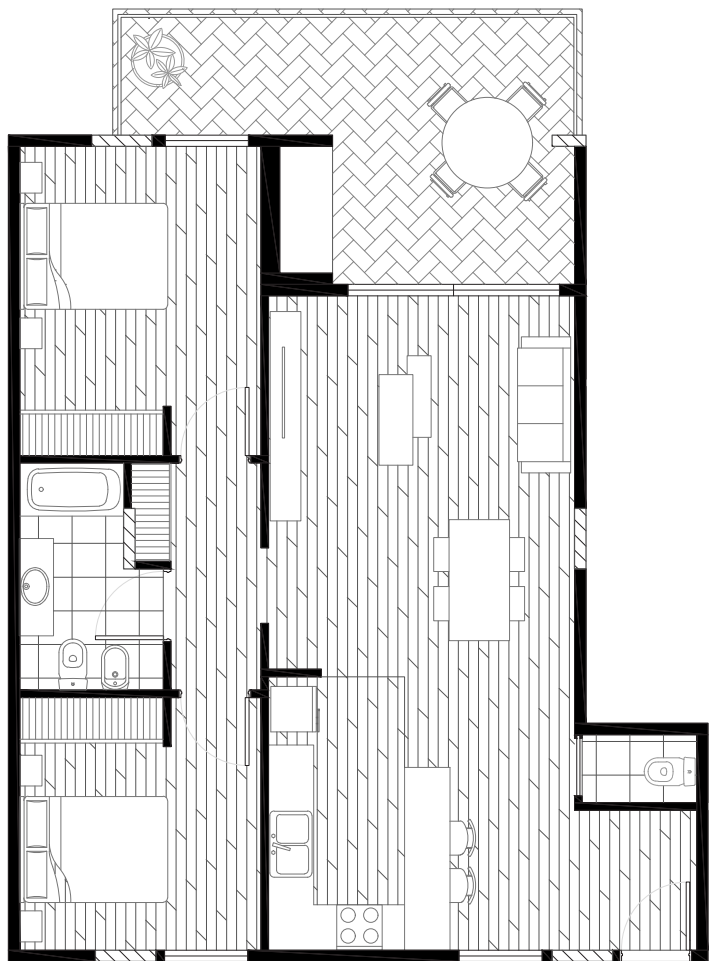
Estos dos bloques en ambos casos, se relacionan a través de terrazas semicubiertas que contienen el núcleo vertical.

El bloque 3 se ubica próximo al centro de manzana y cuenta con una altura de 26 mts. En este caso cuenta con 4 pisos exclusivos de 4 ambientes, a los cuales se accede por un núcleo vertical independiente.

Todas las tipologías cuentan con un espacio social de living/cocina/comedor integrado permitiendo una buena ventilación cruzada. A su vez, todos los departamentos cuentan con balcones privados.



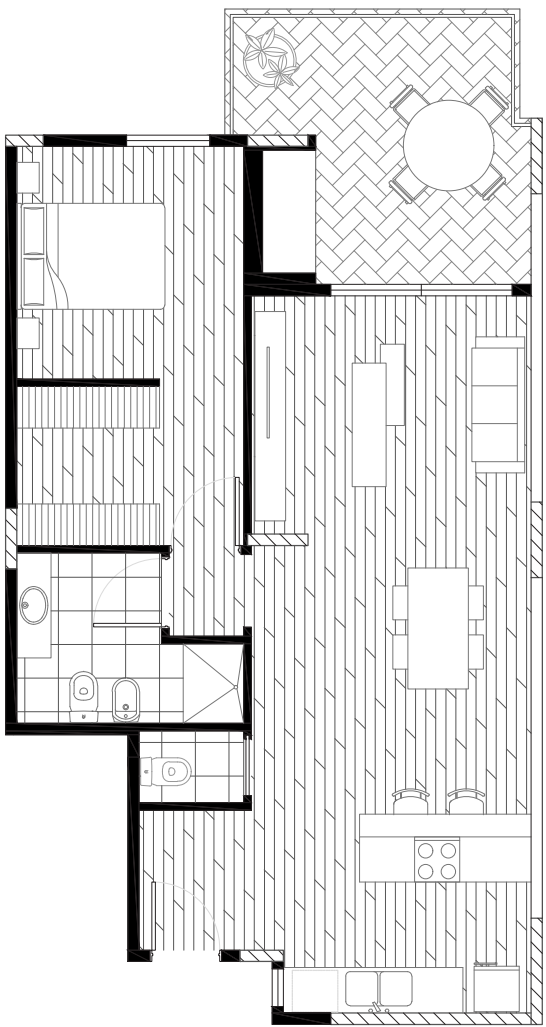
TIPOLOGÍAS CALLE CÓRDOBA
Escala 1:100



PROTOTIPO 01

3 ambientes
75m2 cubiertos
16m2 semicubiertos

Hasta 4 personas

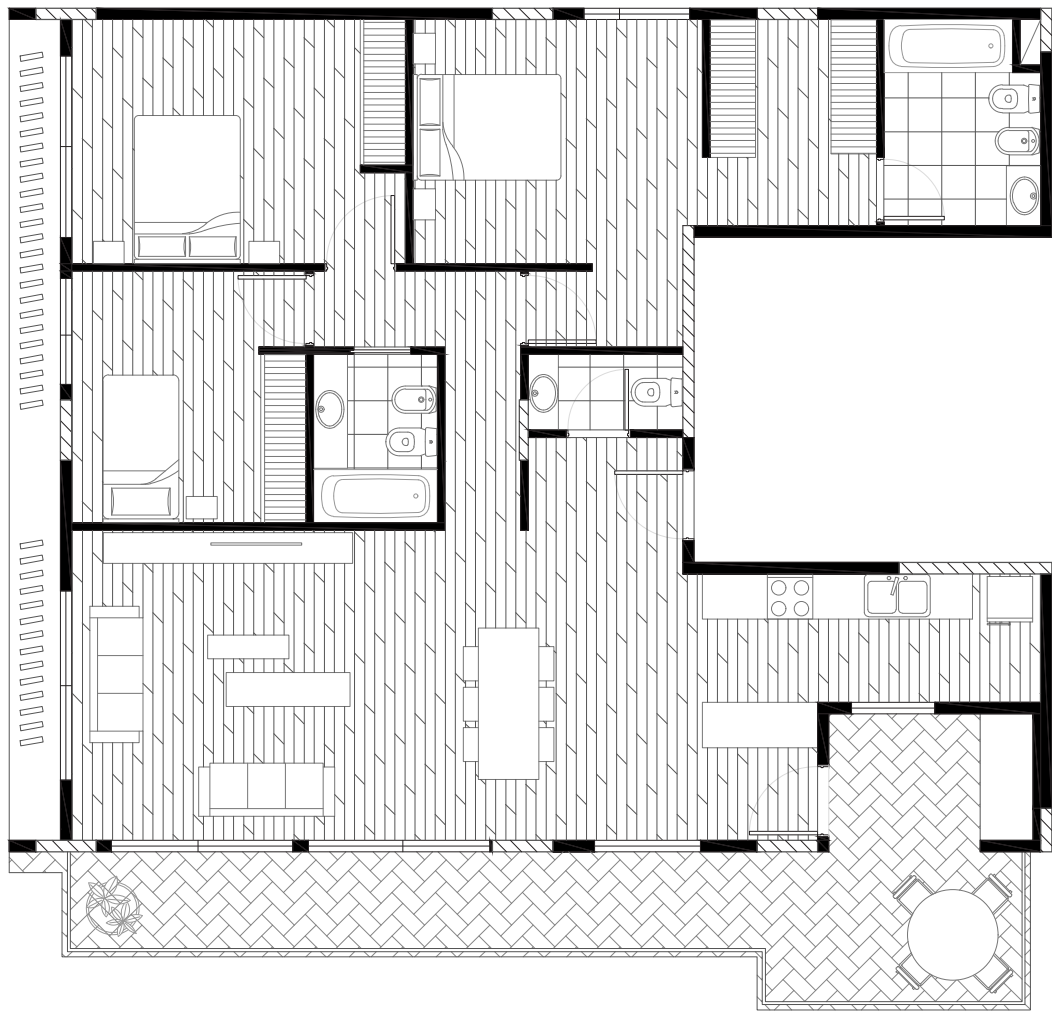


PROTOTIPO 02

2 ambientes
62m2 cubiertos
11m2 semicubiertos

Hasta 2 personas

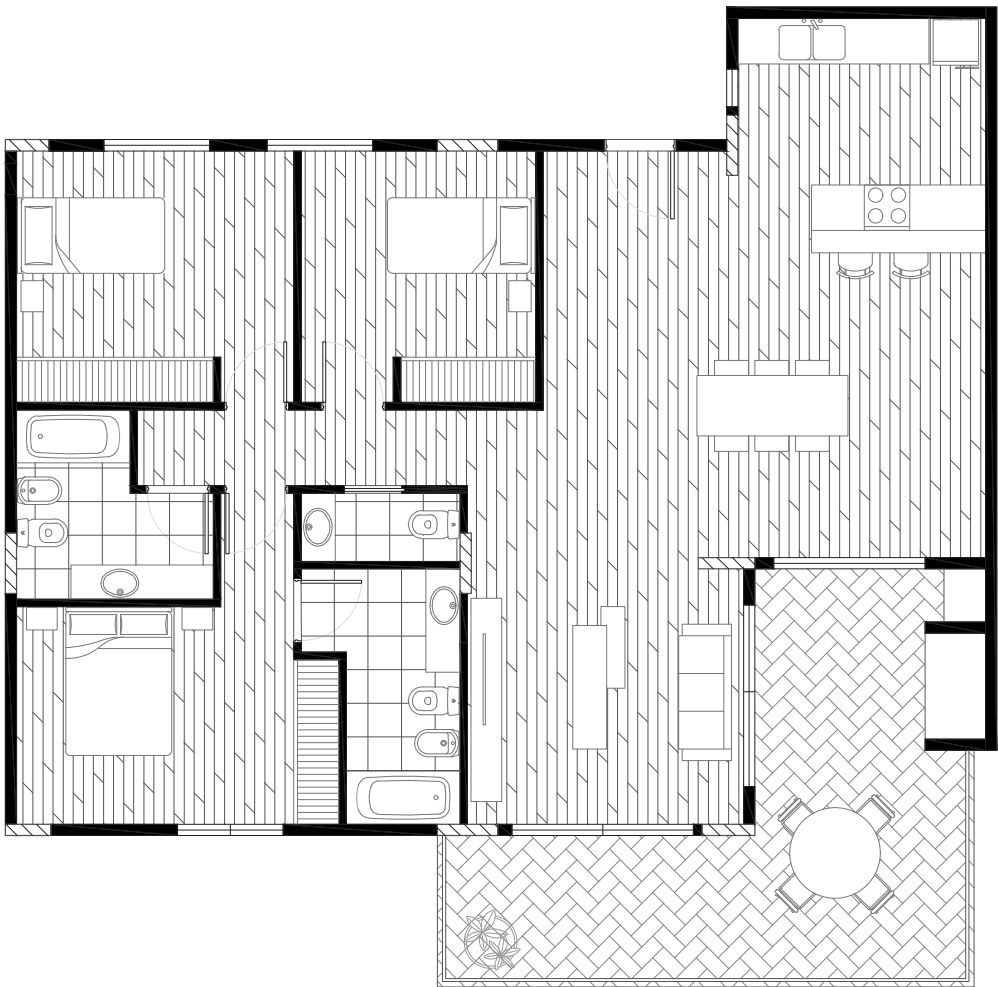
TIPOLOGÍAS CALLE CÓRDOBA
Escala 1:100



PROTOTIPO 03

4 ambientes
112m2 cubiertos
22m2 semicubiertos

Hasta 5 personas



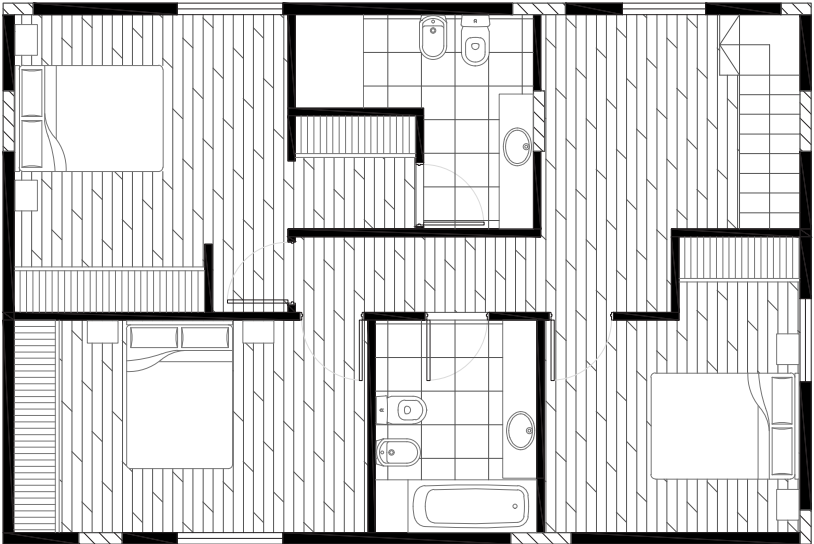
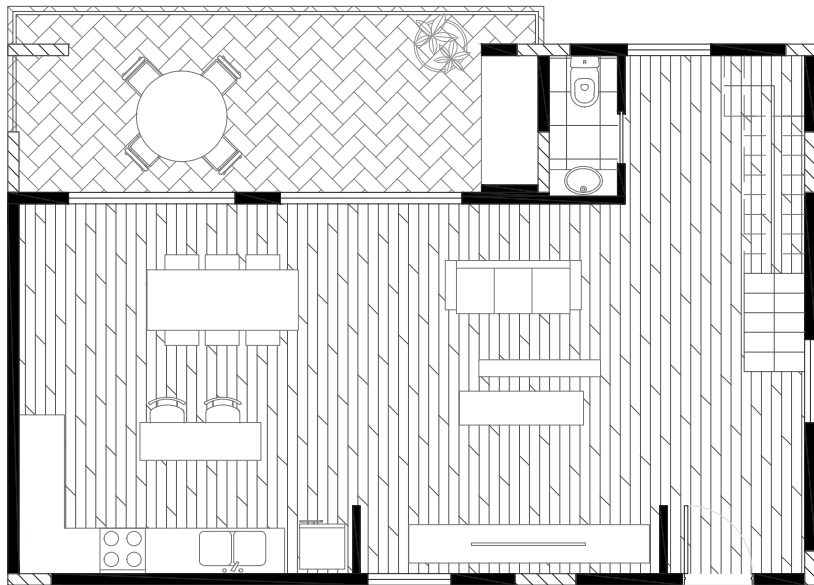
PROTOTIPO 04

4 ambientes
108m2 cubiertos
22m2 semicubiertos

Hasta 4 personas



TIPOLOGÍAS CALLE CÓRDOBA
Escala 1:100

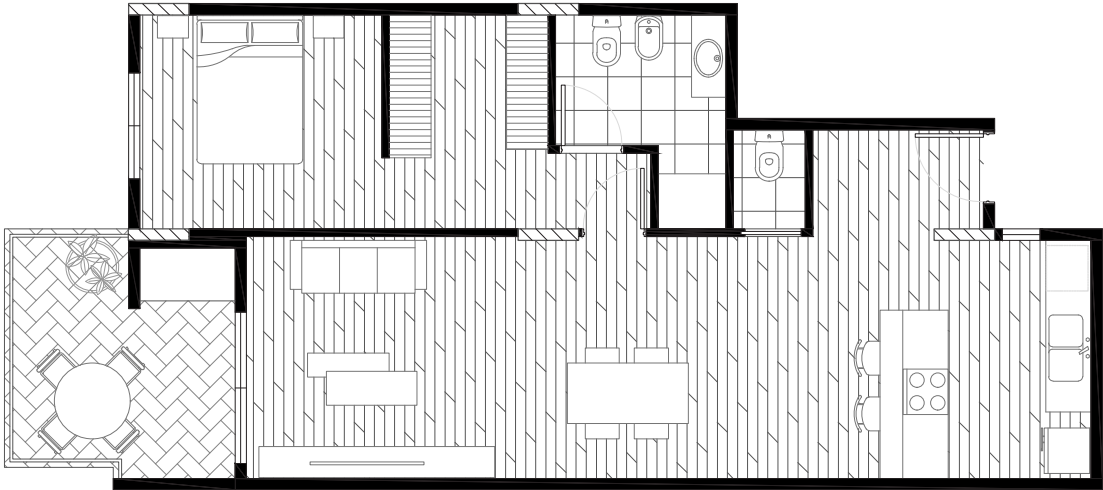


PROTOTIPO 05

4 ambientes (dúplex)
129m2 cubiertos
15m2 semicubiertos

Hasta 5 personas

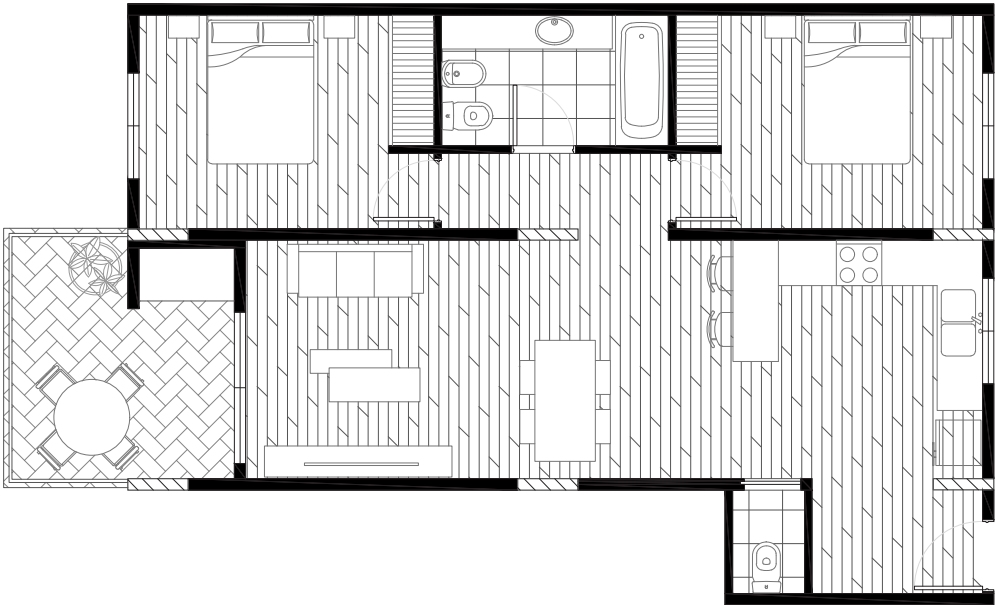
TIPOLOGÍAS CALLE PTE. ROCA
Escala 1:100



PROTOTIPO 06

2 ambientes
63m2 cubiertos
8m2 semicubiertos

Hasta 2 personas

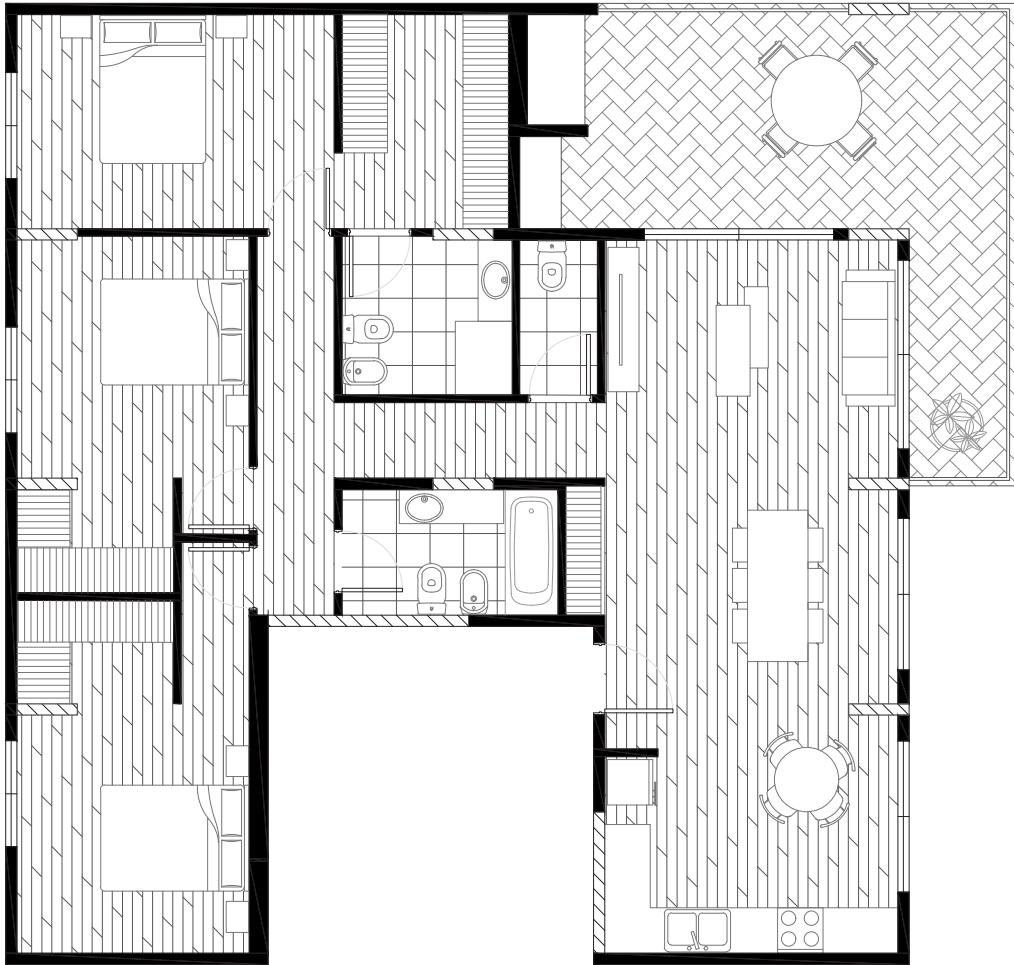


PROTOTIPO 07

3 ambientes
69m2 cubiertos
8m2 semicubiertos

Hasta 3 personas

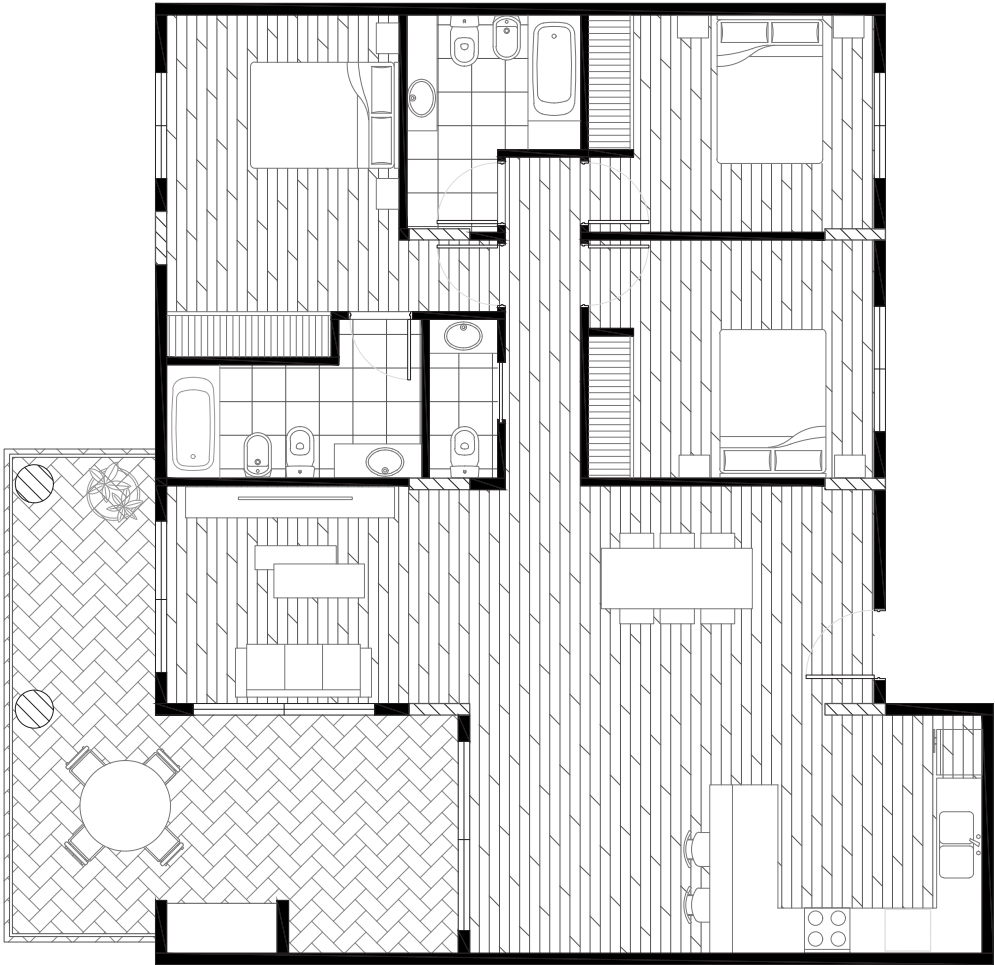
TIPOLOGÍAS CALLE PTE. ROCA
Escala 1:100



PROTOTIPO 08

4 ambientes
108m2 cubiertos
21m2 semicubiertos

Hasta 5 personas

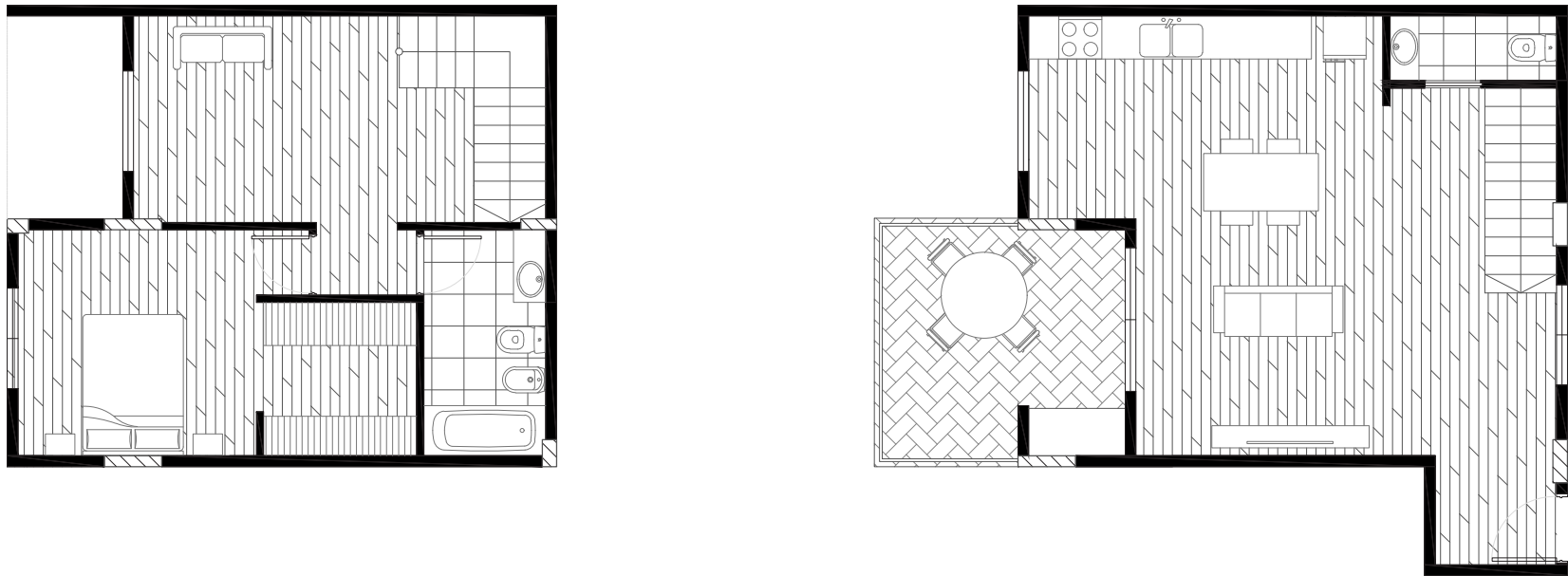


PROTOTIPO 09

4 ambientes
108m2 cubiertos
23m2 semicubiertos

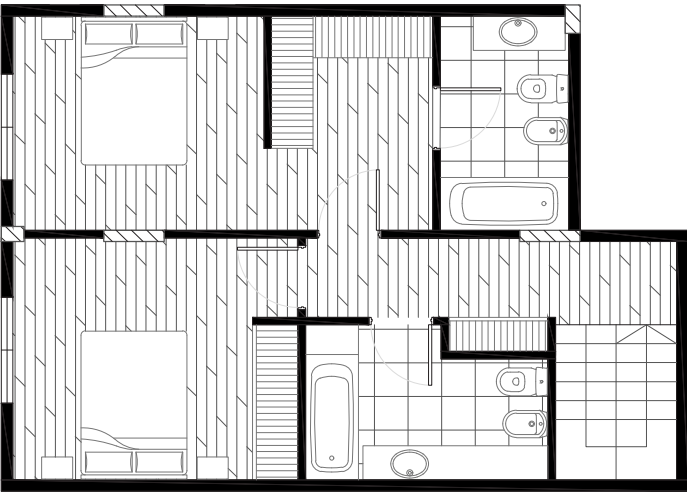
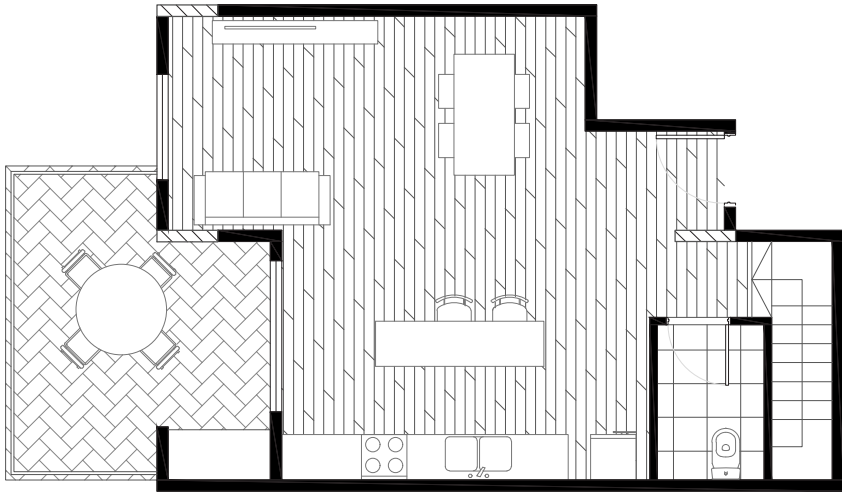
Hasta 5 personas

TIPOLOGÍAS CALLE PTE. ROCA
Escala 1:100



PROTOTIPO 10
3 ambientes (dúplex)
82m2 cubiertos
10m2 semicubiertos
Hasta 2 personas

TIPOLOGÍAS CALLE PTE. ROCA
Escala 1:100



PROTOTIPO 11
3 ambientes (dúplex)
92m2 cubiertos
12m2 semicubiertos
Hasta 3 personas



06. ESTRUCTURA

SISTEMA ESTRUCTURAL

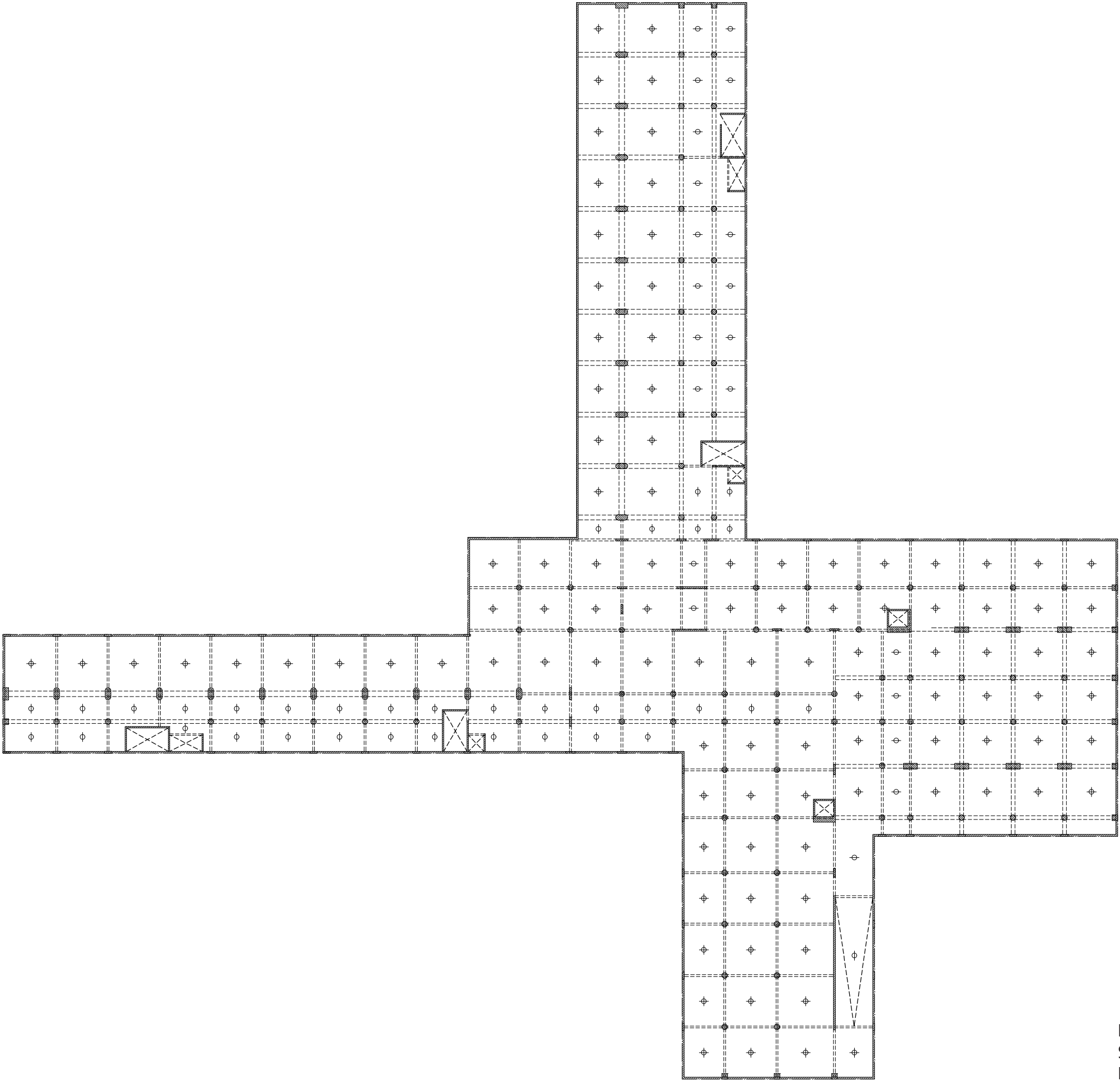
El sistema estructural elegido para este proyecto es tradicional, se compone de columnas, tabiques, vigas y losas de hormigón armado. Todas las partes que componen esta estructura se realizarán con hormigón H30, este proporcionará la resistencia suficiente para el correcto sostén del edificio.

Así mismo se utilizarán hierros de Ø18, estos se ubicarán en la parte baja de vigas y losas para realizar el trabajo de flexión al que estarán sometidos.

En búsqueda de una estética formal y funcional del edificio se utilizan columnas rectangulares, circulares y ovaladas respondiendo a los requerimientos que cada caso demanda.

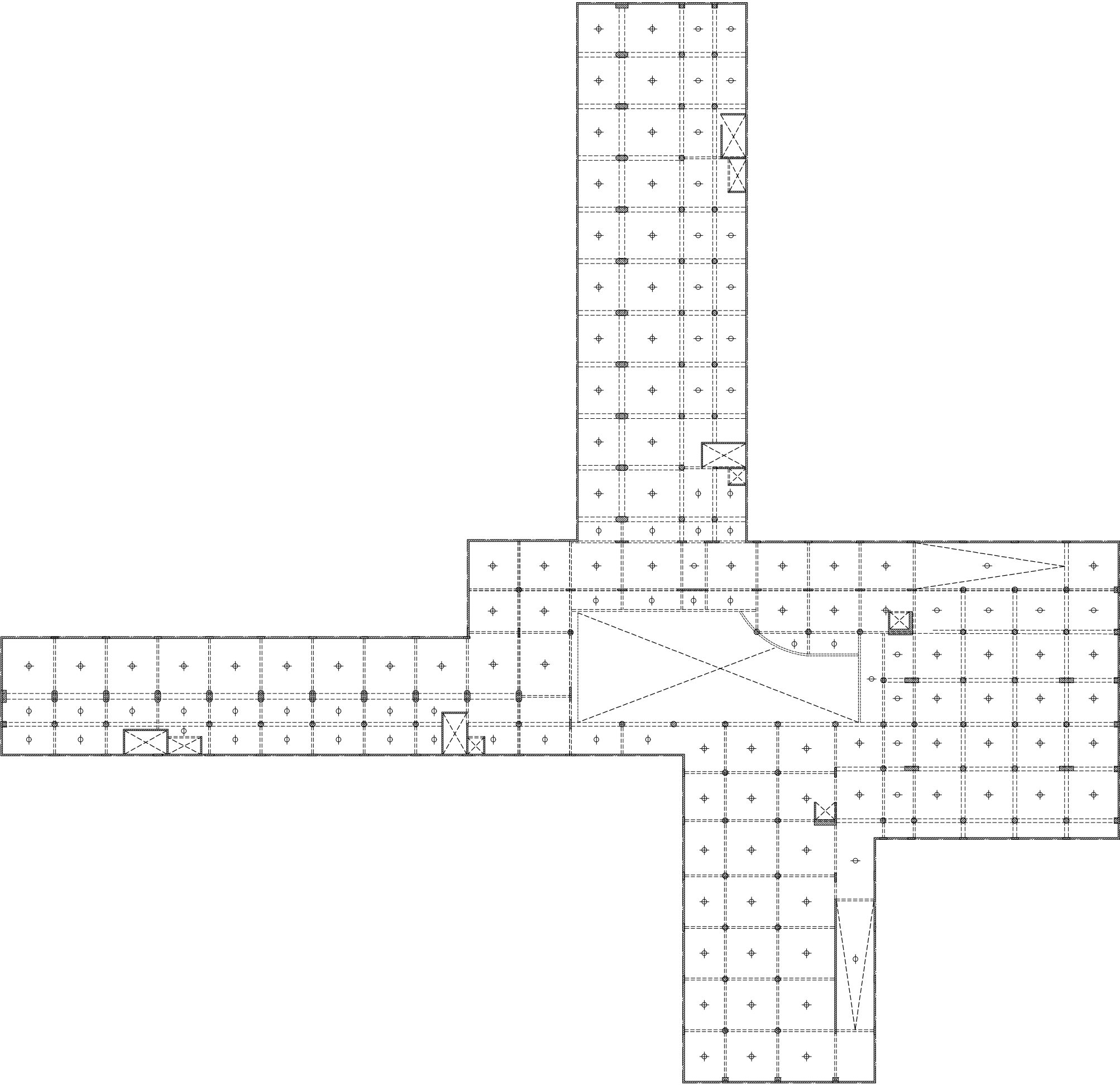
Las dimensiones de cada viga o tabique varían según el peso o luz que deba sostener, por ejemplo, en los pisos que corresponden a las viviendas las vigas se dimensionaron con una sección de 0.60 x 0.20 mts. Asimismo, en los casos donde el edificio realice escalonamientos y cambie el eje de columnas se resuelve ejecutando una viga de transferencia de 0.70 x 0.40 mts.

El proyecto cuenta con dos niveles de subsuelos para los cuales se realizan submueraciones perimetrales en hormigón armado.



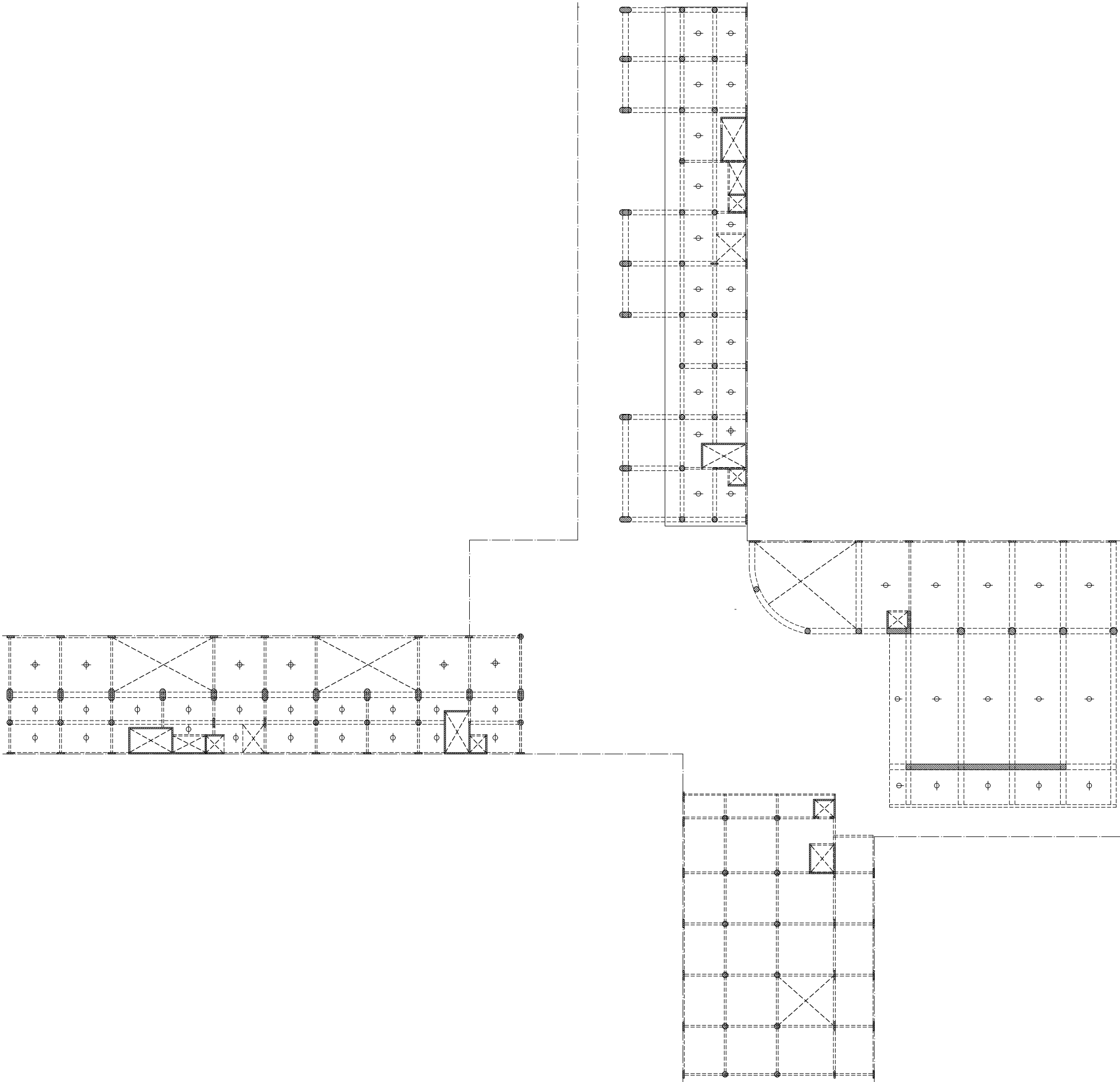
Planta de estructura
S/2° Subsuelo a -6.30m
Escala 1:500





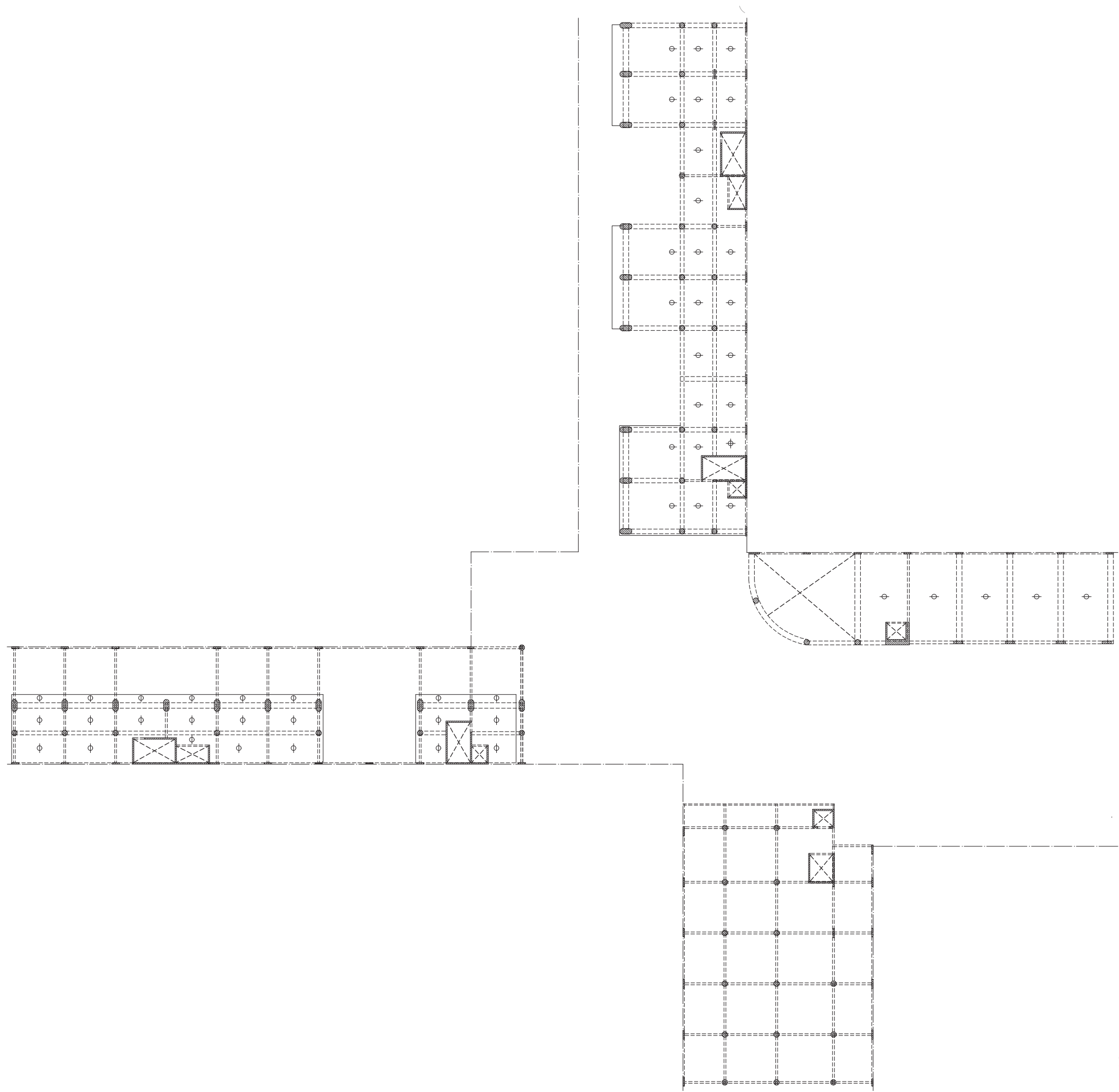
Planta de estructura
S/1° Subsuelo a -3.24m
Escala 1:500





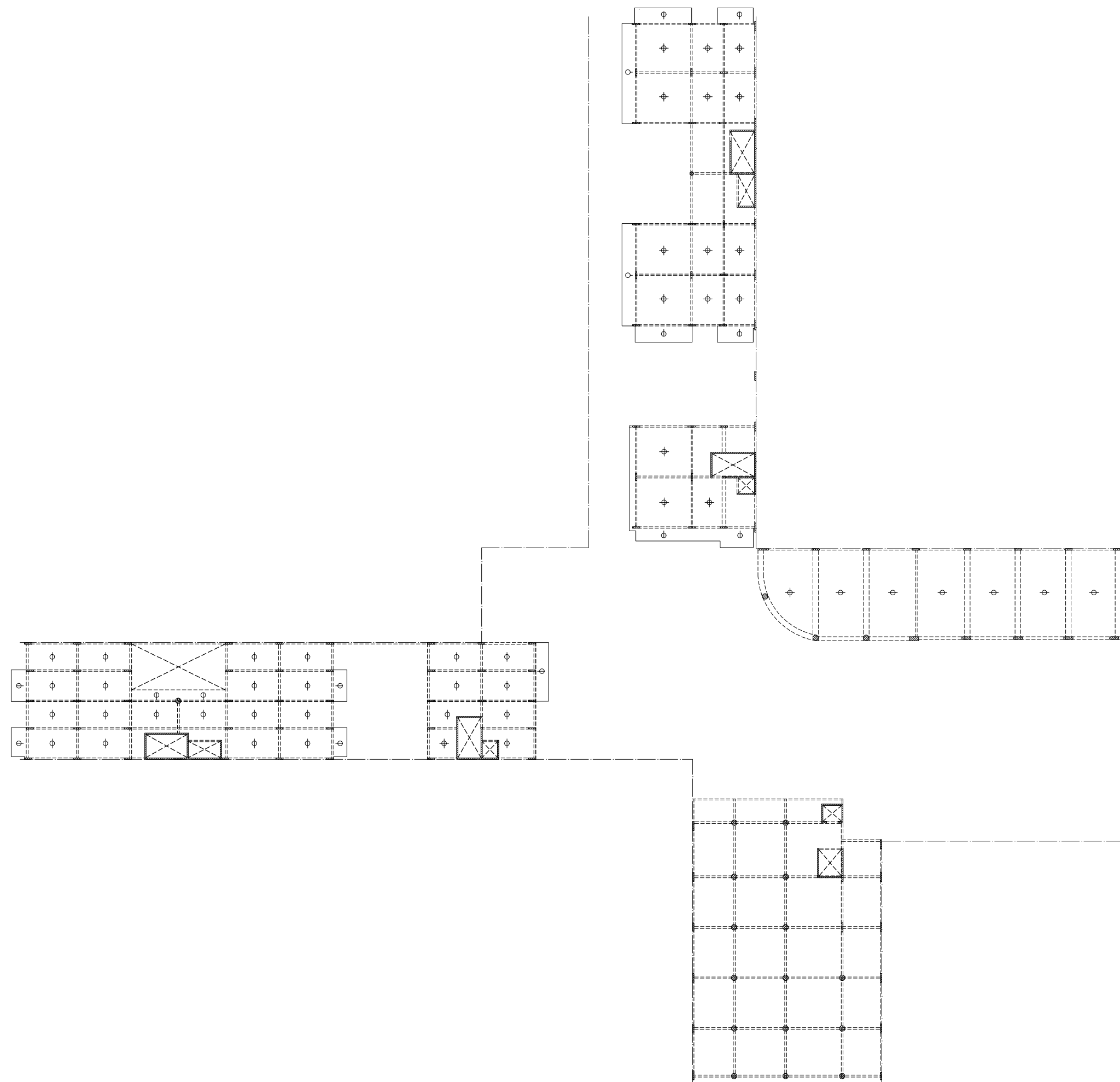
Planta de estructura
S/Planta baja a 0.00m
Escala 1:500





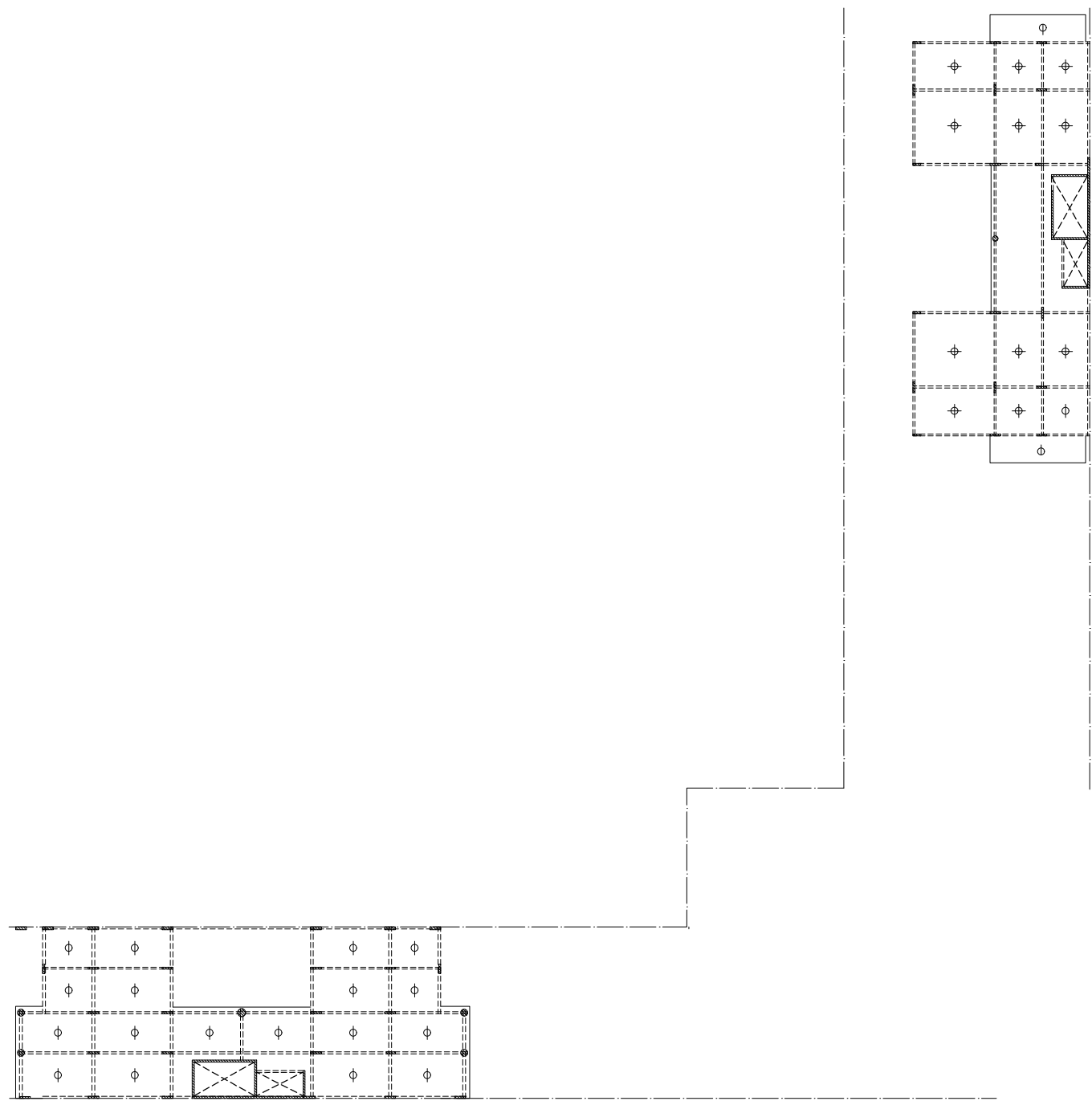
Planta de estructura
S/1º Piso a +6.12m
Escala 1:500





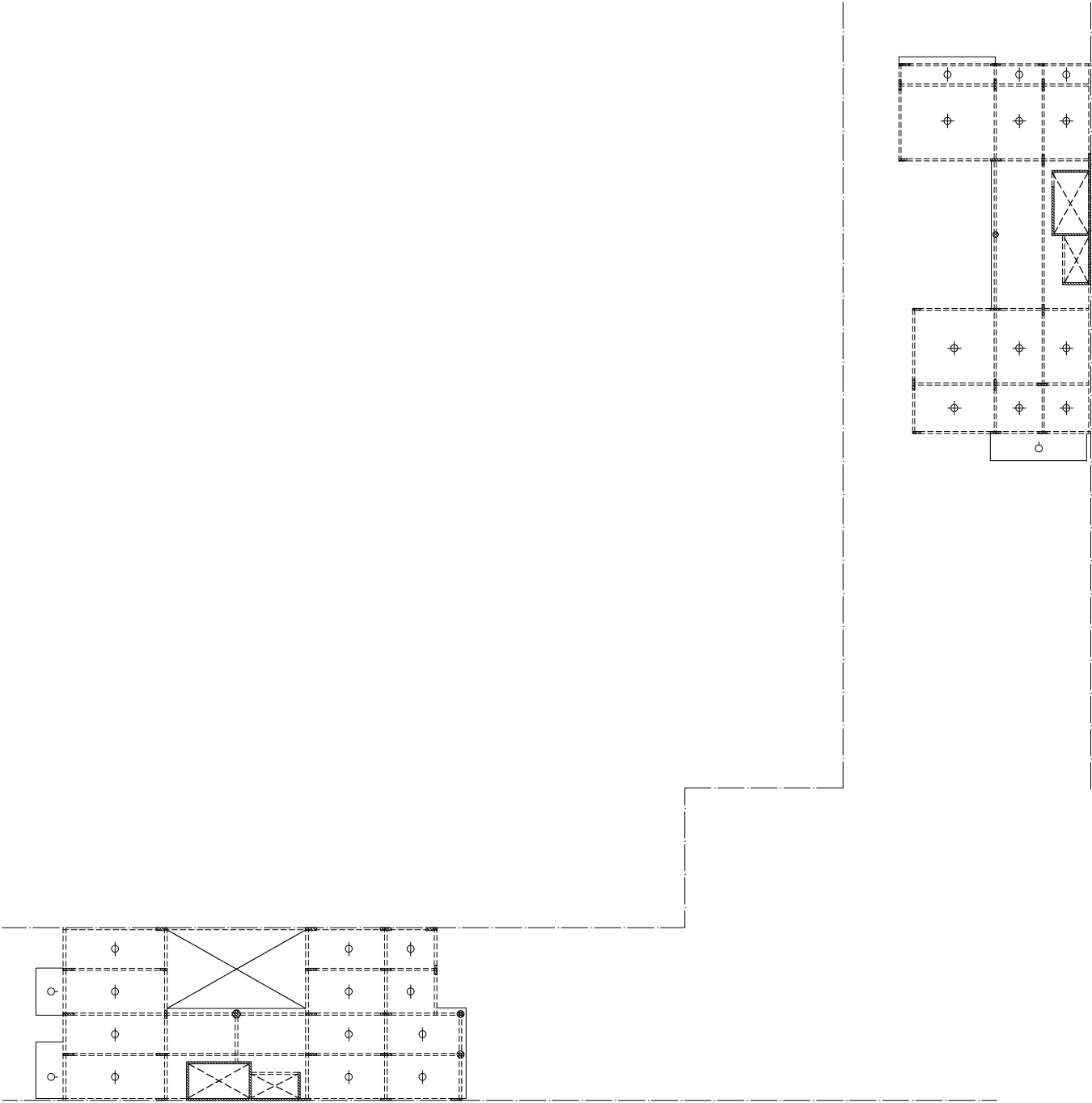
Planta de estructura
S/2° Piso a +11.02m
Escala 1:500





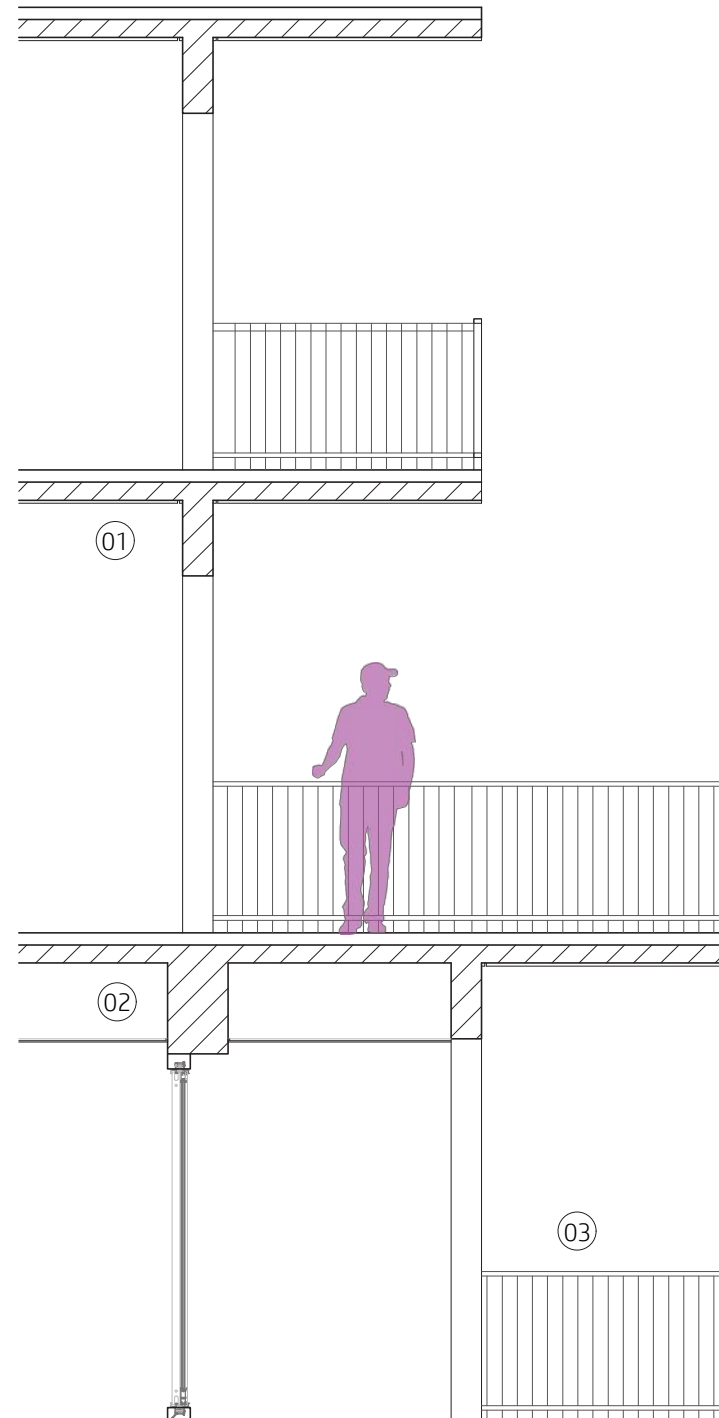
Planta de estructura
S/7° Piso a +26.50m
Escala 1:500





Planta de estructura
S/13° Piso a -45.05m
Escala 1:500





Detalle estructural sector viviendas Escala 1:50

01-

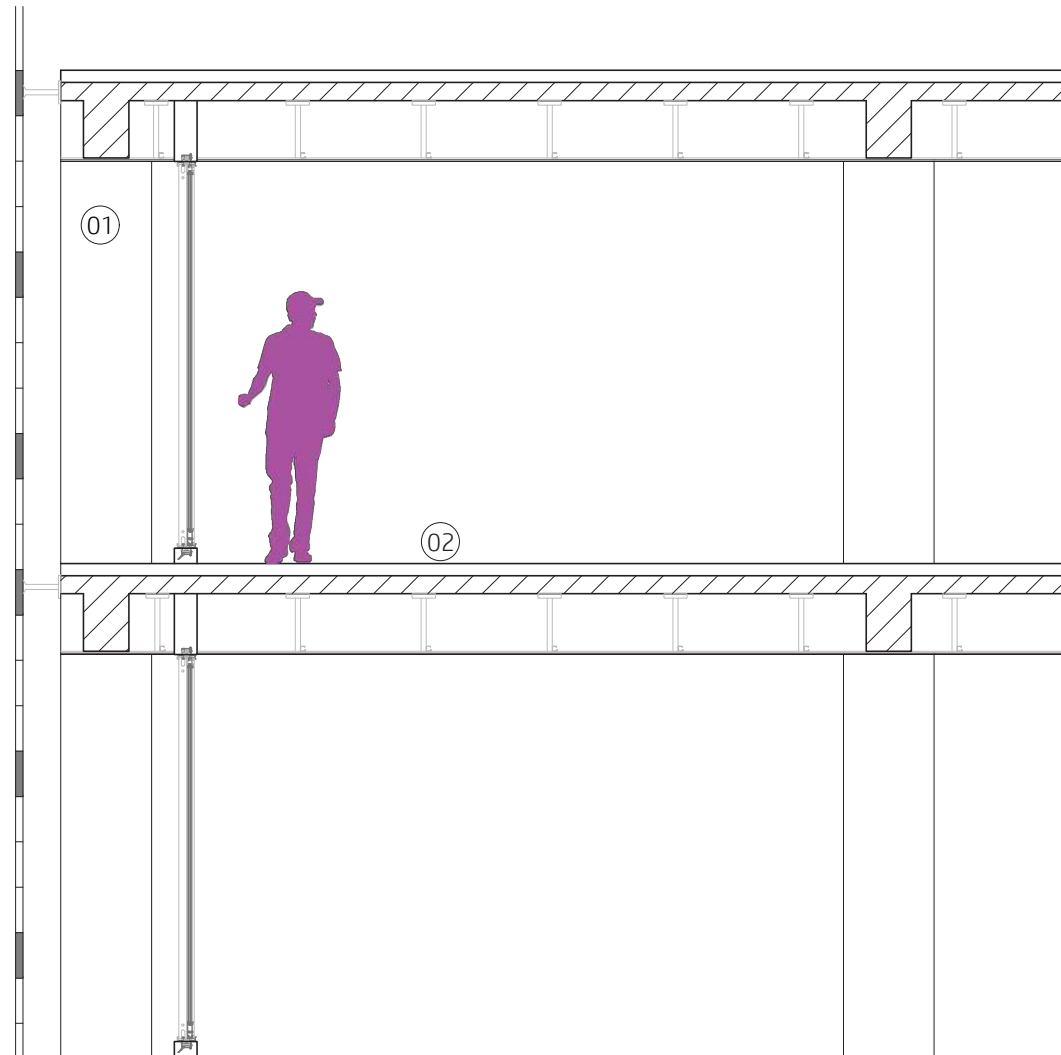
- . Piso porcelanato 0.02 mts
- . Carpeta niveladora 0.02 mts
- . Contrapiso hormigon de cascote alivianado con vermiculita en un 50 % 0.07 mts
- . Filtro asphaltico (papel RUBEROID)
- . Losa de hormigón armado 0.12 mts
- . Viga de hormigon armado 0.20 x 0.60 mts.
- . Cielorraso aplicado.

02-

- . Piso porcelanato 0.02 mts
- . Carpeta niveladora 0.02 mts
- . Contrapiso hormigon de cascote alivianado con vermiculita en un 50 % 0.07 mts
- . Filtro asphaltico (papel RUBEROID)
- . Losa de hormigón armado 0.12 mts
- . Viga de transferencia de hormigon armado 0.40 x 0.60 mts.
- . Cielorraso suspendido DURLOCK.

03-

- . Baranda caño estructural metálico 2'x2'.



Detalle estructural sector coworking
Escala 1:50

01-

- . Pantalla metálica.
- . Enganche metálico abulonado
- . Carpinteria ALUAR. Paño fijo vidrio BLINDEX incluido.

02-

- . Piso porcelanato 0.02 mts
- . Carpeta niveladora 0.02 mts
- . Contrapiso hormigon de cascote alivianado con vermiculita en un 50 % 0.07 mts
- . Filtro asphaltico (papel RUBEROID)
- . Losa de hormigón armado 0.12 mts
- . Viga de hormigon armado 0.30 x 0.60 mts.
- . Cielorraso suspendido DURLOCK.



07. CONCLUSIÓN

REFLEXIÓN FINAL

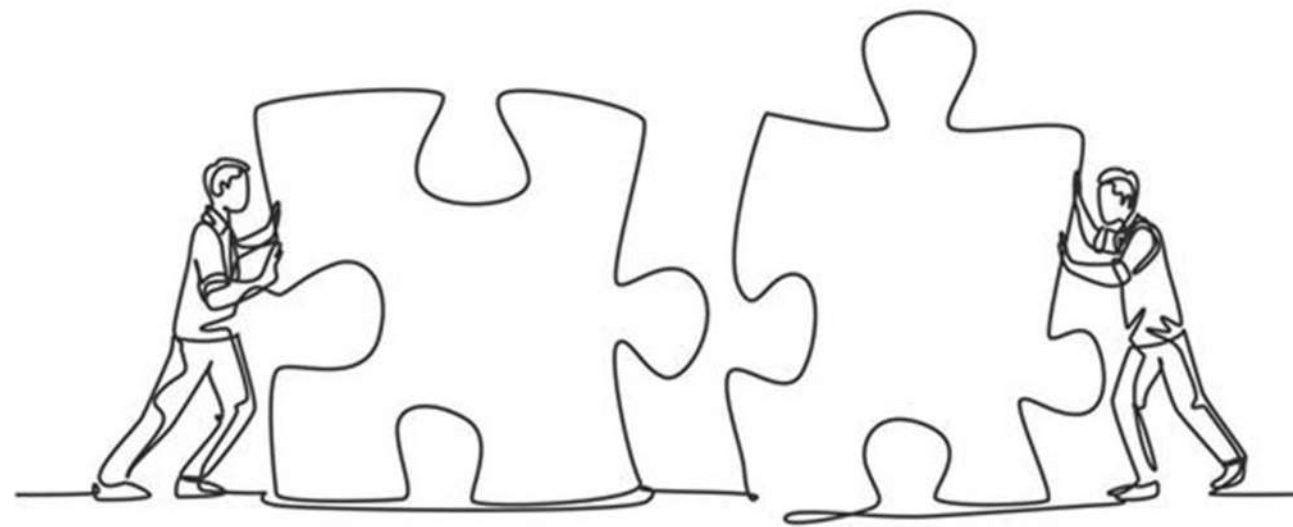
El crecimiento espontáneo de nuestra ciudad con su aglomeración en altura y su expansión horizontal ha generado problemas de infraestructuras deficientes y pérdida significativas de población en el área central, creando sectores indefinidos, desvalorizados, que necesitan de una rápida intervención.

La refuncionalización de estos sectores, teniendo como meta la generación de espacios que optimicen y potencien un desarrollo de ciudad inclusiva, sustentable y equilibrada; reactivarían la naturaleza del centro.

Se debe entender la vivienda como parte de la ciudad y como lugar para habitar el presente, albergar nuestro pasado y proyectar el 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.

Los problemas que trae hace años el crecimiento desmesurado de las ciudades, nos llevó a buscar diferentes soluciones no solo a través de la arquitectura sino también teniendo en cuenta aspectos territoriales, culturales y sociales del sector intervenido reflexionando sobre la posibilidad de construir una ciudad que se complemente la vivienda, la calle y la comunidad.

Con este proyecto le damos el cierre a un largo recorrido que nos permitió incorporar y utilizar conocimientos y herramientas adquiridas durante nuestro paso por la Facultad de Arquitectura.



¡MUCHAS GRACIAS!





Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.