HABITAR EN ALTURA

PROYECTO FINAL DE CARRERA
Autores:
Ferlito Estefanía
Pérez Iván Ángel
Contacto:
estefiferlito@gmail.com
Ivanangelperez90@gmail.com
Cátedra:
Arq. Beltramone, A.
Tutores:
Arq. Garaffa, M.
Arq. Beltramone, A
Facultad de Arquitectura Planeamiento y Diseño U.N.R

ÍNDICE

PRÓLOGO **01**

ESCALA URBANA **03**

-CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO URBANO **05**
-ORIGEN Y EVOLUCIÓN TERRITORIAL **09**
-PROCESOS DE CAMBIO **11**
-COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO **15**
-ACTUALIDAD **22**
-NORMATIVAS **26**

MARCO TEÓRICO **31**

-LAS PROBLEMÁTICAS CONCEPTUALES PARA EL DISEÑO DE LA VIVIENDA CONTEMPORÁNEA **32**
-REFLEXIONES PARA PROYECTAR VIVIENDAS DEL SIGLO XXI **34**
-EVOLUCIÓN DEL HABITAR EN ROSARIO **35**

REFERENTES **37**
-APILAMIENTOS **38**
-UNA NUEVA OBJETUALIDAD **39**
-PATIOS EN ALTURA **40**
-BABEL DE PATIOS **44**
-DESARMARSE EN ALTURA **46**
-EXTERIORES ALTERNATIVOS **50**
-TÓTEM BIOCLIMÁTICO **52**
-SANTUARIO URBANO **54**
-PIEZAS DESEQUILIBRADAS **56**
-VACÍOS SUPERPUESTOS **57**
-PERFORACIONES YUXTAPUESTAS **58**
-RAJAS ONDULANTES **59**
-HACIA DOS FRENTES **62**

ESCALA ARQUITECTÓNICA **65**

PROCESO PROYECTUAL **67**
-SITIO DE INTERVENCIÓN **69**
-CUANTIFICACIÓN DEL PROGRAMA **73**
-DISTRIBUCIÓN PROGRAMÁTICA **75**

PROYECTO EJECUTIVO **77**

TIPOLOGÍAS **89**

SISTEMA CONSTRUCTIVO **121**
-ESTRUCTURA **122**
-ETAPABILIDAD **125**
-ESTRATEGIA INSTALACIONES **126**
-ESTUDIO SOLAR **130**
-ENVOLVENTE **131**
-DETALLE CONSTRUCTIVO **133**
-CÁLCULO TRANSMITANCIA TÉRMICA **134**

EXPRESIÓN ARQUITECTÓNICA **136**

CONCLUSIÓN **150**

REFLEXIÓN Y AGRADECIMIENTOS **153**

BIBLIOGRAFÍA **155**

PRÓLOGO
MARCO ACADÉMICO

El Proyecto Final de Carrera se desarrolló con el nuevo Plan 2008, (Texto ordenado Res. 849/09 CS) Res. 126/13 CD (Proyecto final de carrera).

Se desarrolla en las cátedras de Proyecto Arquitectónico, dirigido por los Profesores Titulares de las mismas y se presenta como una posibilidad para los alumnos de integrar y consolidar los conocimientos adquiridos durante años anteriores en un proyecto de diseño global, como "simulacro de realidad".

El proyecto debería abordar temas relacionados al hábitat, salud y/o educación, como temas de prioridad e interés públicos. En nuestra cátedra, hemos seleccionado como tema VIVIENDA COLECTIVA DE ALTA DENSIDAD (dado que consideramos un tema de gran importancia, el cual nos aporta herramientas sólidas para abordar la vida profesional), designando como lugar de trabajo para la implantación del proyecto en el sector Barrio Pichincha de la ciudad de Rosario. Éste sector se encuentra ubicado dentro del plan Especial Barrio Pichincha, y pertenece al (FRU) Frente de Renovación Urbana que se está desarrollando por la Municipalidad de Rosario.

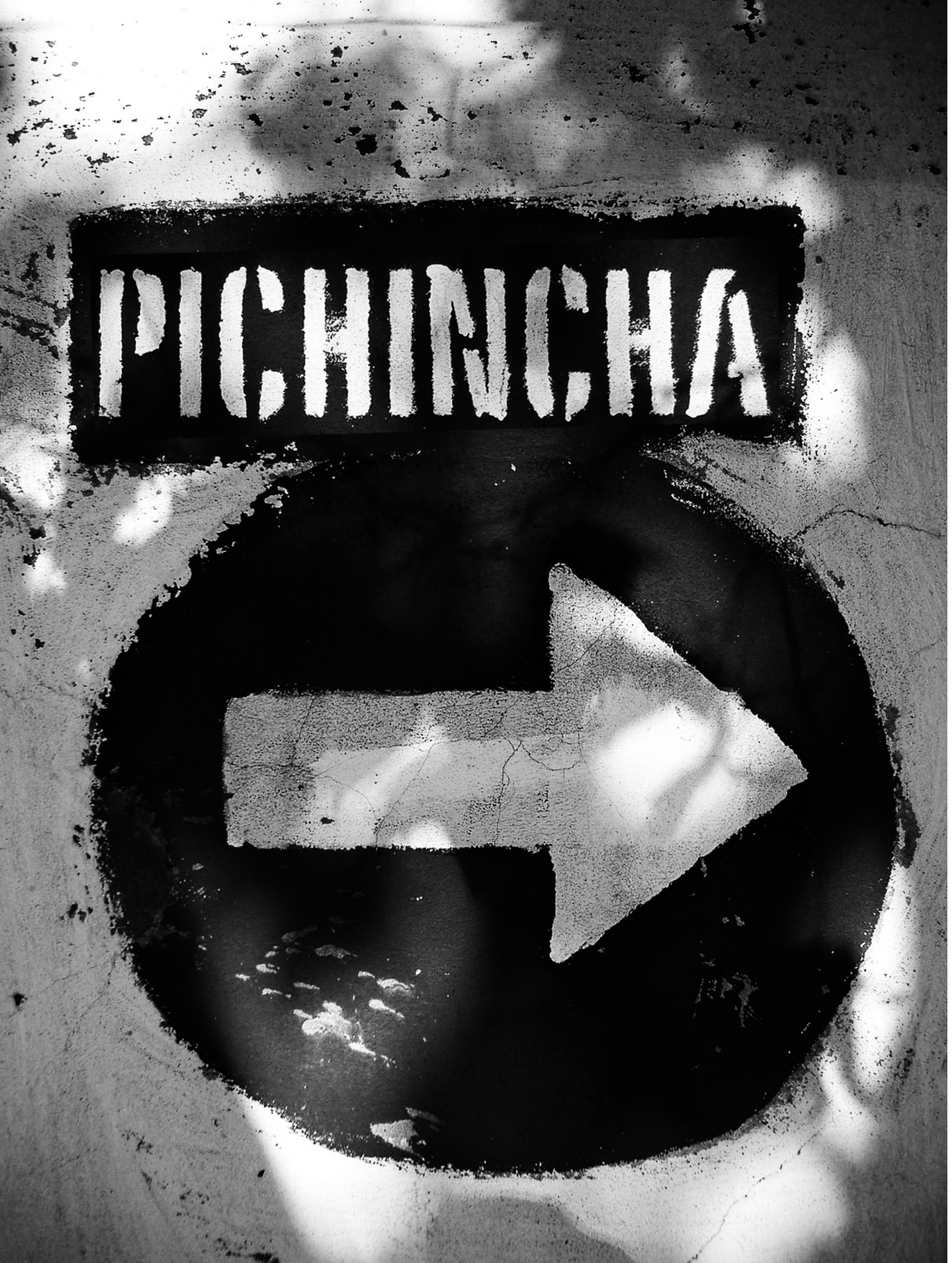
METODOLOGÍA

Mediante el cursado de la materia de dos días semanales con una carga horaria de 10 horas, se llevaron a cabo clases teóricas y prácticas, charlas con profesionales, enchinchadas y críticas grupales.

A partir del análisis de referentes de distintos géneros relacionados con la temática a libre elección, abordando temáticas reales vinculadas al desarrollo de proyectos de gran índole. En ésta etapa vinculamos planes de masas edilicias y lineamientos generales (valores de FOS -Factor de ocupación del suelo-, FOT -Factor de ocupación total- y m2 construidos) para ser luego profundizados por cada equipo (compuesto por 1 ó 2 alumnos).

La segunda etapa tenía como objetivo la realización por parte de cada equipo de una propuesta a escala arquitectónica mediante la interrelación de los conocimientos adquiridos durante toda la carrera y llevando a cabo consultas con profesionales de distintas áreas.

ESCALA URBANA


PICHINCHA

CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO URBANO



A partir de la década del ‘60, si bien la evolución íntercensal de la población ya venía disminuyendo en Rosario, resulta llamativo el decrecimiento en Pichincha. El Informe Preliminar del Plan Director (1991) expone que el barrio fue uno de los de mayor pérdida de población, alcanzando el -12,9 %. Los habitantes de los conventillos comenzaron a emplazarse en otras áreas de la ciudad quedando las edificaciones generalmente para otros usos. Pichincha se fue consolidado como un barrio de viviendas ubicado en el macrocentro rosarino, el cual no se distinguía de ningún otro. Sin embargo, se observó un notorio contraste con el centro de la ciudad donde empezaban a confluir una mayor densidad de viviendas y edificios de gran envergadura.

Pichincha se construye como lugar mítico, reforzado por la difusión nacional de personajes (con el humorista Alberto Olmedo como figura más importante). Al mismo tiempo se continuó con un proceso de degradación edilicia y urbana importante, con un bajo grado de sustitución de las edificaciones existentes.

Ya por la década del ‘90, cuando el tren dejó de pasar por la Estación Rosario Norte, debido al cierre de los ferrocarriles nacionales, el suburbio iba llegando a su decadencia.

Numerosos comercios vieron reducidos sus ingresos, los hoteles fueron desapareciendo, los bares fueron cerrando, envolviendo al barrio en un cono de sombra e incertidumbre sobre su futuro.

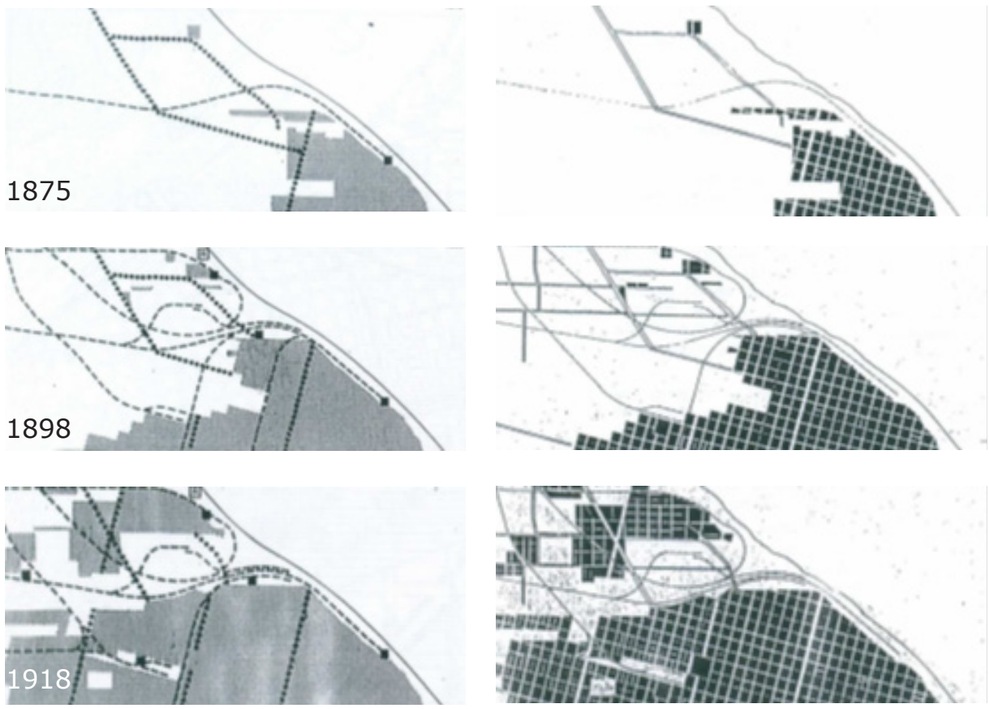
El Plan Director registró a Pichincha como una de las áreas de ordenamiento prioritario para la ciudad. El sector de estudio presentaba rasgos fundamentales, las extensas instalaciones ferroviarias que marcaban ese sector urbano, crearon un delante y un detrás restando continuidad al tejido urbano.

En el barrio Pichincha, los rasgos fundamentales que caracterizan la estructura son las instalaciones ferroviarias, el río y su relación con la infraestructura portuaria. Estos tres determinaron la aparición de nuevos elementos vinculados con la funcionalidad del área.

A mediados del siglo XIX, las empresas ferroviarias que comenzaron a instalarse en la ciudad, privilegiaron el área norte como vía de acceso a la costa y el puerto. De esta manera, se fue produciendo en la zona una concentración de instalaciones ferroviarias de tal magnitud que significó una interrupción urbana, quedando el norte segregado. A los tendidos ferroviarios, se le sumaron las líneas de tranway y tranvías destinadas fundamentalmente a servir a las estaciones del ferrocarril. Por su parte, el río impuso un límite natural imprimiendo un rasgo particular al barrio generando el sitio adecuado para las instalaciones portuarias, a lo largo de la costa (actualmente área central), siendo el segundo puerto más importante de la Argentina.

El rol funcional del área se caracterizaba por ser una zona prostibularia a principios del siglo XX, por su ubicación como borde de la ciudad y por el rol productivo vinculado a la actividad industrial y comercial, derivadas del destino de los terrenos junto al río.

La formación del tejido en Pichincha nunca tuvo rasgos particularizantes. La lógica que se impuso fue la expansión del área central de la ciudad organizada a lo largo de ciertos ejes viarios, presentando marcadas discontinuidades.



La geometría predominante de los trazados fue la manzana de 112,50 m x 115 m y calles de 16 m, siguiendo el trazado oficial. Sin embargo, se produce una indiscutible heterogeneidad interna.

Al proceso de formación urbana se le incorporan los cambios que va sufriendo el barrio a lo largo de su crecimiento. La separación tan fuertemente marcada hacia al norte de Pichincha (producto de las instalaciones ferroviarias), verificó una evolución.

Como consecuencia de los hechos mencionados y de la continua expansión de la ciudad hacia el norte, la posición estructural del sector sufrió alteraciones. La situación original que tenía el barrio caracterizada como límite de la ciudad cambió por una prácticamente central a de macrocentro.

Fue la naciente demanda de recuperar la costa del río en gran parte de su extensión para usos colectivos urbanos. El Plan Regulador (1968), continúo con la propuesta del Plan de 1935 de desmantelar todas las instalaciones portuarias en esta área, reemplazando las últimas por nuevas instalaciones en el sur. Asimismo, el Plan Regulador de Puerto de Rosario (1970) retomó esta preocupación y la institucionalizó definitivamente.

Sin embargo, éstos dos documentos no contemplaron particulares condiciones de tenencia de la tierra, manteniéndose empresas privadas en el sitio. Ésto terminaría de concretarse, principalmente en el área central, en los sucesivos Planes Urbanos de la ciudad de Rosario.

Las vías de comunicación fueron adquiriendo características propias. Se distinguen las primarias (avenidas Francia, Rivadavia , Del Valle, el Bv. Oroño, Ovidio Lagos y Salta) de las secundarias (calles restantes, cuya fisonomía no ha cambiado significativamente).

En los últimos años, el proceso de crecimiento fue disminuyendo y siendo reemplazado por otro de degradación edilicia y urbana. La gran cantidad de vacíos preexistentes, redujo la tendencia a la sustitución, aunque no puede hablarse de resistencia a la renovación. En base a los datos discriminados por manzanas del Censo Nacional de 1980, Martínez de San Vicente (1987) realiza una estimación de las cantidades edilicias existentes. Éstas no sólo son relativamente bajas sino que están por debajo de las cantidades admitidas y estimuladas por las normas vigentes:

"…las cantidades construídas disminuyen notablemente en la sección policial séptima (catastral 8va), donde las normas admiten un índice máximo de 5 y mínimo de 0,5. En ella, un 67,4 % de las manzanas no supera las 50 viv./ha., con una relación viv./lote de 1,3 y un FOT de 0,43. Solamente un 30,43 % de las manzanas supera las 50 viviendas, con un FOT de 0,8 y una relación viv./lote de 2,4" (p.130).

En síntesis, todo lo mencionado muestra una radiografía completa de la dinámica de las distintas transformaciones acontecidas en el barrio Pichincha; el cual se mantuvo prácticamente paralizado (con tendencia al deterioro progresivo) en términos edilicios y de actividades durante más de cincuenta años.


Pichincha, Rosario, Santa Fe, Argentina
Plano 1

ORIGEN Y EVOLUCIÓN TERRITORIAL

BARRIO PICHINCHA, ROSARIO

El tradicional Barrio Pichincha, ubicado al oeste del área central, ha sufrido distintas transformaciones a lo largo de su historia. Desde su gestación espontánea, a partir del crecimiento del puerto y la instalación del ferrocarril, sumado a la posterior reglamentación de prostíbulos que incrementó el desarrollo demográfico y comercial hasta el reciente proceso de renovación edilicia resultado de la recuperación económica, al mismo tiempo que su valorización a partir de la localización de establecimientos gastronómicos y de entretenimientos, convirtiéndose en un importante polo cultural y turístico. Cabe señalar, que con el propósito de atenuar los efectos de la sustitución edilicia y orientar la construcción el Municipio sancionó el Plan Especial barrio Pichincha (Ordenanza Nº 8.125/07).

Para poder develar las lógicas subyacentes en una parte de la ciudad, no es suficiente operar mediante el análisis del hecho concibiéndose necesario estudiar otras cuestiones que caracterizan el escenario. Descripción de la historia, permitiendo comprender el origen del sector y su valor histórico – cultural; luego se exponen los procesos de formación, crecimiento y transformación de la estructura física con el fin de entender la configuración urbana del sector y por último, se expone brevemente la situación actual de Pichincha, a modo de asumir una noción del contexto general.

Historia del Barrio

La historia de Pichincha ha sido estudiada por escasos autores (todos ellos de Rosario), reflejándose ciertas contradicciones en algunas cuestiones. Sin embargo, es el barrio sobre el que más se ha escrito en la ciudad y el que más interés ha concitado originando una nueva mirada sobre Rosario. A finales del siglo XIX, la instalación del ferrocarril y el crecimiento del puerto alentada por la exportación de productos agrícolas, fueron acontecimientos fundamentales en la formación del barrio Pichincha. Éste se ubicaba, en lo que comprendía en ese momento, la parte norte de la ciudad de Rosario.

La Estación Ferroviaria Sunchales conformaba el centro del barrio. El vínculo estrecho del asentamiento con el ferrocarril, dio nombre al barrio de Sunchales (actualmente Pichincha).

El sitio condensaba en sus pocas cuadras, un centro de actividades (almacenes, bares, ferreterías, relojerías, etc.) con la característica inconfundible del “frente a la estación”.

El resto del barrio consistía en terrenos baldíos, rancheríos y viviendas precarias. Sunchales marcaba en cierto modo, el límite entre la ciudad poblada y los suburbios en desarrollo (Zinni, 1980).

El crecimiento del sector fue también consecuencia de la gran inmigración extranjera que ingresaba al país y de las migraciones ocasionadas por la gran oferta laboral que ofrecía el puerto y el ferrocarril. Rosario en veinte años triplicó su población, multiplicó diez veces su comercio y el puerto ya ocupaba el segundo lugar en el mundo por el monto de sus operaciones de grano.

El desarrollo demográfico y comercial que experimentaba Rosario y su ubicación geográfica, propiciaron la instalación de prostíbulos. Dócola y Múgica (2006) mencionan que el asunto de la prostitución en la ciudad, se convirtió tempranamente en un foco de interés público. Es así como, entre 1874 y 1932 aparecieron una serie de ordenanzas que reglamentaban su ejercicio. El sistema se conoció como prostitución reglamentada que combinaba aspectos sanitarios, políticos, administrativos y policiales. Sin embargo, muchos se desempeñaban en la clandestinidad por lo que el municipio intentó controlar y delimitar una zona para su funcionamiento.

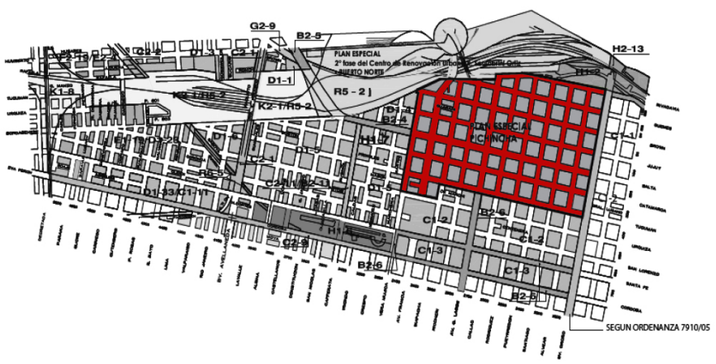
El área elegida fue cerca de la estación de trenes, establecida en las calles Pichincha y Suipacha, a partir de Salta, hasta los paredones del F.C.C.A.

Es así como surge y toma auge el imperio prostibulario conocido como Pichincha. El barrio ubicado dentro de la actual sección catastral octava, compuesto por nueve manzanas. **El perímetro se delimita entre las calles Ovidio Lagos (ex La Plata), Güemes, Salta y avenida Francia (ex bulevar Timbúes).**

Cabe marcar la diferencia en la caracterización arquitectónica y simbólica del área destinada a la prostitución reglamentada y de aquella otra que se estructuraba en calle Salta con la presencia de múltiples instituciones religiosas y/o educativas.

El incesante movimiento de trenes, carreteros y tranvías permitían la afluencia de todo tipo de público a los lugares de diversión que existían en Pichincha. Las fondas, comedores, cafetines, salones de baile, varietés y sobre todo prostíbulos dieron una fisonomía propia a este sector. Pichincha tenía una similitud con el barrio "La Boca" de la ciudad de Buenos Aires y a Rosario le decían la "Chicago argentina". Albergó, además, al tango, pinturas, moda y formas de vivir, tornándose un barrio bohemio.

Plano 1. Ámbito de Aplicación Plan Especial Pichincha (sección 8)



MORFOLOGÍA

En cuanto a su conformación edilicia, Pichincha se caracterizaba por casas bajas, representadas por un sincretismo de estilos a similitud, con otros barrios cercanos al centro de la ciudad. La mayoría de los prostíbulos contaban con una infraestructura destacada para su época. Estos **eran residencias con habitaciones alrededor del patio, con techo vidriado y corredizo, como defensa contra agentes naturales, calefacción, etc.** Posteriormente, al cerrarse las casas de tolerancia, se realizaron transformaciones con el propósito de transformarlos en viviendas. Las modificaciones comprendían la unión de dos habitaciones y la adhesión al patio, de la cocina y el baño externos; otra pared separaba las viviendas de una circulación y la escalera quedaba al fondo, integrada a la última unidad.



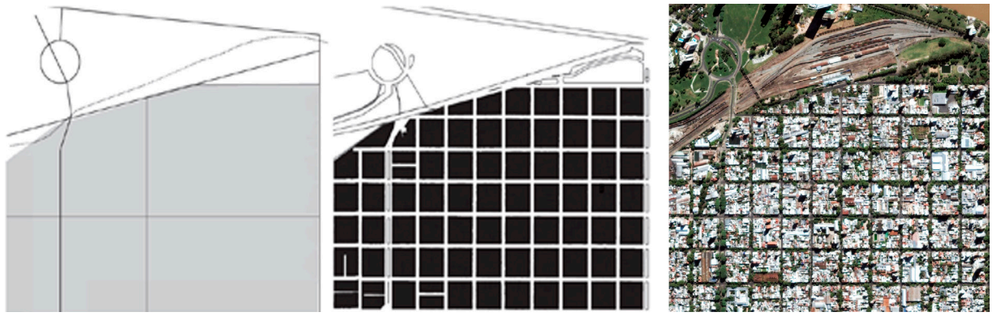
PROCESOS DE CAMBIO

A fines de la década del noventa y hasta la actualidad, el barrio Pichincha continúa sufriendo procesos de crecimiento y transformación que modifican la estructura y la forma urbana.

En el año 1996, el barrio aún conservaba edificaciones de la época, muchas de ellas con un marcado valor arquitectónico.

Por otro lado, en 1999, el Nuevo Plan Director, determina la vinculación entre la ciudad y el río, a partir de la recuperación urbanística de la ribera. La ciudad comenzó a desenvolver nuevas actividades económicas, liberando las instalaciones ferro-portuarias (beneficiada por la normativa nacional que transfiere tierra ferroviaria a los municipios) y convirtiendo la costa central en un ámbito recreativo de uso público.

Se realizaron nuevas vías de comunicación, de gran magnitud, que refuerzan la conexión de Pichincha con el resto de la ciudad. La Av. de la Costa, a pesar de no ser perimetral al barrio, por su proximidad lo comunica con toda la ribera de un extremo a otro y la prolongación de la Av. Francia, la conecta con el norte de la ciudad. Asimismo, permanecen las antiguas líneas del ferrocarril (ver Plano).



Estructura urbana actual | Configuración del tejido | Foto aérea

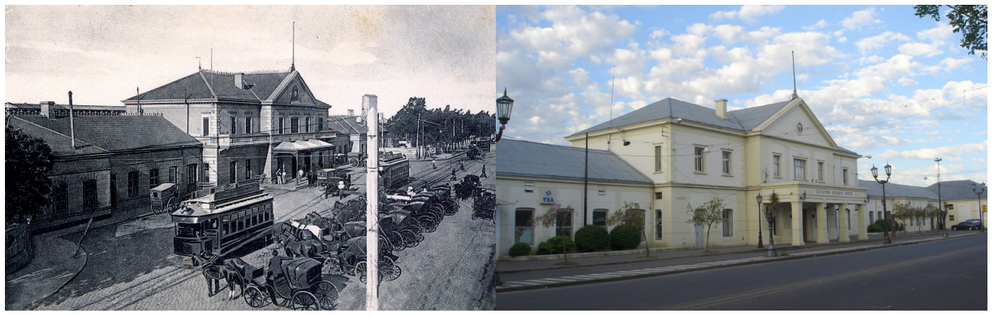
El tejido comienza a sufrir nuevas modificaciones debido a los cambios estructurales y a la recuperación de la economía en el siglo XXI. El nuevo "boom" inmobiliario, llegó con aires de renovación al barrio. Desde las últimas décadas Pichincha venía sufriendo un proceso de degradación edilicia y urbana. **Con la crisis del 2001, éste se acentúa; en el aspecto edilicio, con una gran depresión en lo inmobiliario, por la devaluación de las propiedades y en el rasgo urbano por el deterioro de las calles y edificaciones.** No obstante, en este período comienzan a vislumbrarse esporádicos emprendimientos privados, orientados a la gastronomía y entretenimiento.

A partir del año 2003, el sitio comienza su período de mayor reactivación y se fomentan importantes inversiones privadas. Empiezan a desarrollarse nuevos usos vinculados con su rol patrimonial, cultural y turístico. Asimismo, la estructura parcelaria atraviesa cambios físicos. Se presentan procesos de rehabilitación a partir de la restauración de edificios históricos; completamiento de edificaciones con bajas densidades y la renovación total a partir de la sustitución edilicia.

Se construye alrededor de Pichincha una imagen que podríamos denominar pintoresca.

Aparecen diversos usos relacionados a su nuevo rol respondiendo a iniciativas públicas y privadas. Las primeras comprenden la ya mencionada, Secretaria de Cultura, la Feria de Artesanías del Boulevard, el Mercado de antigüedades Feria Retro, el Mercado Solidario y la Asociación Vecinal. Las segundas son los comercios dedicados a la venta y restauración de antigüedades, bares, restaurantes, boutiques de diseñadores, ferias de diseño de moda, arte y decoración, boliches, peñas, discotecas, pubs, entre otros.

Con respecto a las transformaciones físicas de la estructura parcelaria, se produce la rehabilitación de algunos edificios de carácter histórico. Ésto permitió conservar gran parte de la estructura edilicia de la época, pero no las funciones.



1980 Actual

Por otro lado, la construcción intensiva que comienza a desarrollarse en la ciudad (muchas veces modificando el patrimonio arquitectónico y urbanístico local) produce procesos de completamiento y renovación del tejido. Esta se emplaza principalmente en los sectores privilegiados del radio céntrico y macro-céntrico. Es así como, la inversión inmobiliaria anteriormente contenida dentro del área delimitada por los Bv. Oroño y Av. Pellegrini, se fue extendiendo por la zona contigua, la segunda ronda de boulevares compuesta por Bv. 27 de Febrero y Av. Francia, donde se ubica Pichincha. Cabe aclarar que dentro del macrocentro, el barrio posee una posición estratégica debido a su emplazamiento tan cercano a la ribera. Ésto le permitió formar parte de un proceso de renovación edilicia que tiene lugar actualmente en el borde de la ciudad.

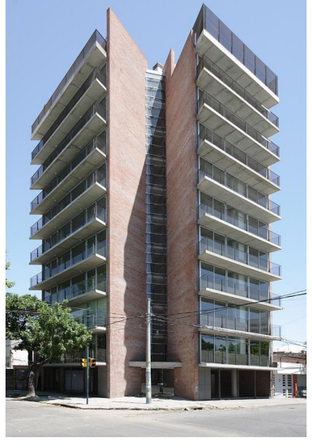
Los procesos de renovación traen aparejados la sustitución indiscriminada de tipologías edilicias existentes para la construcción de edificios en altura, sin ninguna integración con el entorno inmediato. Esto ha impulsado la sanción de la Ordenanza Nº 8.125/07, que tiene como propósito, atenuar los efectos de la sustitución edilicia, preservar la morfología urbana y la identidad, así como renovar el área que venía sufriendo un lento proceso de degradación desde la década del setenta. La normativa define como Plan Especial Barrio Pichincha al proyecto urbanístico delimitado por las calles Vera Mújica, Urquiza, Suipacha, Tucumán, Bv. Oroño y el río Paraná.

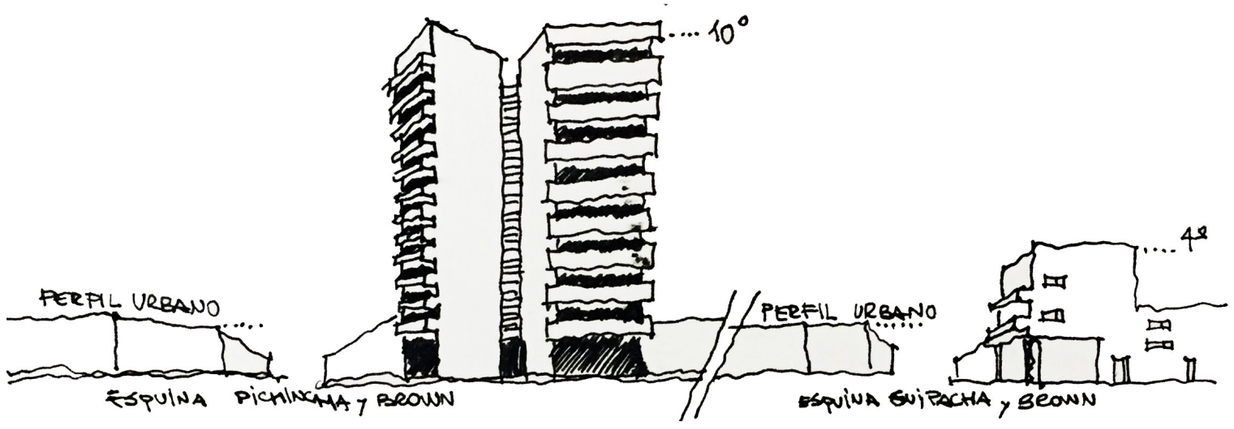
Dentro de los procesos de crecimiento y transformación urbana transcurridos en el barrio Pichincha pueden encontrarse distintas situaciones simultáneas. Entre las más importantes se destacan la limitación en las alturas de los edificios, la preservación de edificios catalogados de valor cultural e histórico, junto a la proliferación de locales nocturnos y la cercanía a Puerto Norte.



Pichincha y Brown
Vista externas e internas - Edificio Arq. Gerardo Caballero

Pichincha y Brown
18 unidades de 50 y 70 m²





Suipacha y Brown
Dúplex y Monoambientes



Indicadores urbanísticos

Se enuncian los elementos más significativos sobre las características de la edificación (alineación, factor ocupacional, altura), mecanismos de división de suelo y carácter (usos) de los edificios que ha implementado la Ordenanza 8.125/07. Asimismo, en la normativa hay otros elementos de menor jerarquía que se han regulado como ser las salientes, ochavas, etc. Cabe aclarar que estos indicadores urbanísticos generalmente varían según el área particular al que pertenezcan.

a) Alturas

En la totalidad de los inmuebles del Área General rige una altura mínima (también de los centros de manzana) de cuatro (4) metros y máxima de trece (13) metros. Los inmuebles frentistas a las Avdas. Salta y Ovidio Lagos que no se encuentren incluidos en el APH 2 "Corredor Urbano Av. Salta", se aplica una altura máxima de edificación de diecinueve (19) metros. En caso de lotes ubicados en esquina o con frente sobre calles con distinto régimen de altura, la altura mayor regirá hasta una profundidad de 20 (veinte) metros. Por último, en el Frente de Renovación Urbana se admite en el sector 1, una altura máxima de treinta y seis (36) metros y en el sector 2, para edificios de perímetro libre se establece una altura máxima de sesenta y seis (66) metros y mínima de veinticinco (25) metros. En caso de que la edificación fuera entre medianeras la altura es de trece (13) metros.

b) Índice edilicio y factor ocupacional de suelo (FOS)

No se aplica índice edilicio. Se fija un valor de FOS máximo de 0,70 para todas las edificaciones en general a excepción de las cocheras en planta baja que se permite un FOS diferenciado de 1. La volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido y las reglamentaciones vigentes de patio y centro de manzana.

c) Nueva línea Municipal

Se establece una nueva Línea Municipal Sur de Av. del Valle, fijada a cuatro metros con veinte centímetros (4,20 metros) respecto de la actual Línea Municipal. Se establece una nueva Línea Municipal Sur de Av. Rivadavia fijada a tres (3) metros respecto de la actual Línea de Municipal Sur de Av. Rivadavia, en el tramo comprendido entre su intersección con la Línea Municipal Sur de Av. del Valle y la Línea Municipal Oeste de calle Alvear. Trazado detallado en el Plano 40.

d) División del suelo

Sólo se admite la subdivisión parcelaria prevista por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97. Se permite la unificación de lotes y se incorpora que cuando la unificación conforme un lote sea mayor a 2.500 m2 quedará conformado como un Área de Reserva.

e) Usos

Los usos admitidos están relacionados con actividades residenciales y comerciales, administrativas, de servicios, culturales, deportivas, religiosas, educativas, salud y cocheras de guarda de vehículos propios.

Los usos no admitidos están vinculados principalmente con 12 industrias y depósitos de cualquier tipo con la intención de cambiar la funcionalidad del sector. No se pueden instalar las playas de estacionamiento descubiertas y cocheras para grandes vehículos, estaciones de servicios, laboratorios industriales y cualquier otra actividad que manipule productos químicos, tóxicos, inflamables o explosivos.

COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

En torno a un gran proyecto urbano

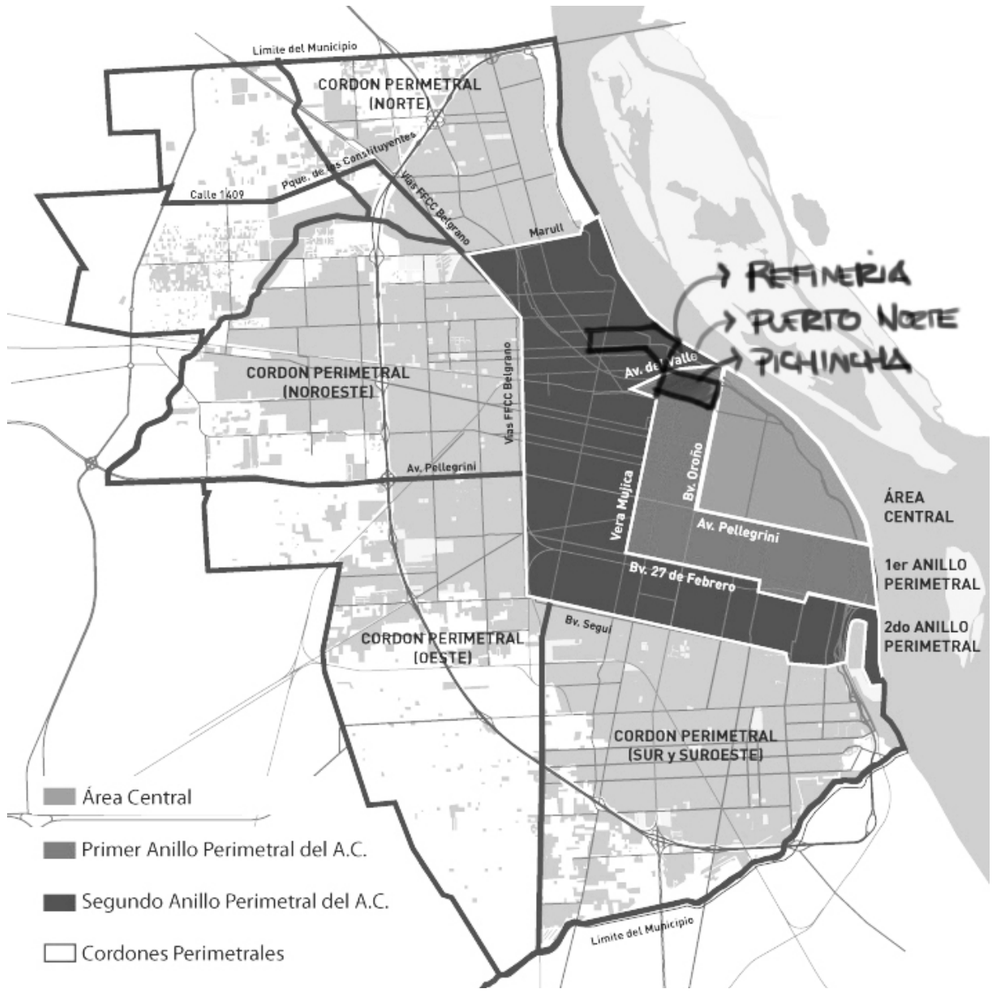
Los barrios patrimoniales de Pichincha y Refinería en Rosario

El mercado de tierras constituye un elemento fundamental en el proceso de construcción de las ciudades, puesto que el suelo es el soporte y materia prima del desarrollo urbano. Éste es un fenómeno complejo donde existen diversos factores y actores que inciden en su funcionamiento.

Particularmente, la ciudad de Rosario, desde el año 2003, experimentó un rápido crecimiento de la actividad económica motivado, principalmente, por la renta generada en el sector agropecuario. Rosario y su aglomerado ocupan una posición estratégica como nexo entre la región agrícola pampeana y los mercados mundiales, contienen además al complejo aceitero y al conjunto de puertos exportadores más importantes del país. La falta de confianza en el sistema financiero, la devaluación de la moneda y las bajas tasas de interés determinaron la inversión de estos beneficios extraordinarios en el sector de la industria de la construcción.

Como consecuencia, se registró una considerable mutación en los destinos de los fondos excedentes principalmente de las empresas y también de las familias.

De este modo, se pasó de la especulación financiera de los años '80 y '90 a la inmobiliaria. Los bienes inmuebles comenzaron a comportarse como un activo financiero al producir grandes ganancias y un incremento más que significativo en el precio de los inmuebles (Barenboim, 2010).



La reactivación del mercado inmobiliario y las nuevas normativas locales dieron lugar a grandes transformaciones edilicias en la ciudad. Por un lado, a través de la densificación vertical en la tradicional área central, macrocentro y zona ribereña, y por otro, por un crecimiento horizontal (suburbanización) con los nuevos emprendimientos de carácter residencial hacia la periferia y el área metropolitana.

En este contexto económico y urbano nacen los grandes proyectos urbanos en la ciudad, entendidos como cualquier intervención pública o privada de gran escala y que pueden comprender desde un nuevo conjunto residencial y/o comercial, la transformación del centro histórico, o la construcción de una infraestructura de transporte (Lungo, 2004).

Los proyectos son ocasiones preciadas para los Estados locales de convertir áreas problemáticas en nuevas centralidades pujantes y también oportunidades extraordinarias para la multiplicación de capital, siendo uno de los destinos urbanos preferidos de la inversión privada (Kozak y Feld, 2015).

Los megaproyectos producen un aumento importante en el precio del suelo. Las rentas que aparecen, según Jaramillo (2010), se articulan en dos familias: las primarias ligadas al proceso constructivo (valor propio de los terrenos, localización y edificabilidad) y las secundarias vinculadas a los usos (vivienda, comercio, industria o servicios). Las dos influyen y se entremezclan para modular los precios de suelo.

Conjuntamente, las importantes obras emblemáticas originan profundos impactos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos. Al respecto explica Cuenya (2012) que producen al menos tres modificaciones claves en la materialización y funcionamiento de la ciudad:

1 en lo físico–funcional, reproducen las condiciones de los centros urbanos pero como sitios exclusivos con edificios, servicios e infraestructura de alto nivel con múltiples usos;

2 en la rentabilidad de los usos de suelo, dado que se produce un gran aumento en la valorización en los mismos predios;

3 en las áreas aledañas y en los mecanismos de gestión pública, mientras que el Estado asume un rol de promotor que exige un nuevo sustento normativo.

El mercado de inmuebles que anteriormente se contenía en el área central, actualmente se extendió a la zona inmediata del primer anillo perimetral y dentro de ésta especialmente en el barrio Pichincha y en el segundo anillo perimetral donde se localiza Refinería.

Gran proyecto urbano y vinculación con las dinámica inmobiliaria de las áreas aledañas

El gran proyecto urbano de Puerto Norte, contiguo al área central, garantiza la continuidad de los espacios públicos sobre el río Paraná y concentra diversos establecimientos comerciales, residenciales y equipamientos.

El sector está compuesto por siete unidades de gestión con diversas situaciones dominiales (propiedad público y propiedad privada), normativas y estados de construcción. Los dos barrios tradicionales aledaños, al noroeste Refinería y al sur Pichincha, comienzan a sufrir modificaciones en la rentabilidad del suelo, posicionándose como las zonas de mayor potencialidad de crecimiento y demanda inmobiliaria de la ciudad. Ambos barrios resultan estratégicos por sus atractivos, los bajos costos de las propiedades con relación al centro, la disponibilidad de los terrenos con servicios e infraestructuras, la buena accesibilidad y ubicación privilegiada. Cabe señalar que, si bien Puerto Norte es una centralidad en sí, todo el sector comienza a actuar, en algunas situaciones, en forma conjunta. Tal es el caso de las avenidas limítrofes, donde se están construyendo edificios de similares características en cuanto a tipología, usos, destinatarios, precios, etc.

Pichincha y Refinería contaban con terrenos de grandes dimensiones debido a que fueron zonas residenciales pero además, estaban vinculadas a actividades industriales y portuarias. Los lotes no fueron alcanzados por el boom de la construcción en la década del ‘70 ya que ese proceso tuvo gran trascendencia en el centro de la ciudad, principalmente con la construcción de edificios en altura a partir de la demolición de gran cantidad de inmuebles. Por tal motivo, la zona se mantuvo prácticamente intacta.

La existencia de inmuebles poco valorizados, cuyos propietarios en muchos casos vendieron a bajo precio, explica en parte las altas tasas de rentabilidad alcanzadas.

El costo del terreno tuvo baja incidencia en el costo total de producción. Es por ello que, sumado a la cantidad de demanda debido al estancamiento del sector desde hacía muchos años, algunos agentes decidieron trabajar allí.

El desarrollo inmobiliario comenzó antes en Pichincha que en Refinería, a partir del año 2004 como consecuencia del auge de la construcción en Rosario. Los nuevos edificios se mezclaron con las casas tradicionales de principios de siglo XX, dando como resultado una zona heterogénea pero a la vez pintoresca y muy buscada por inquilinos y compradores. Recién en 2007 fueron frenadas las demoliciones con la sanción de una reglamentación especial (Ordenanza N° 8125) que trajo como consecuencia algunas limitaciones para edificar, principalmente al determinar la altura máxima permitida.

La construcción de edificios de mayor altura se orientó hacia la costa Av. Del Valle – Rivadavia (Limítrofe con Puerto Norte) y de menor altura sobre los corredores Salta y Ovidio Lagos. A pesar de ello, algunos profesionales ya habían obtenido los permisos y pudieron realizar posteriormente otros edificios en el área. Las ampliaciones y reformas son importantes en todo el barrio, tanto para viviendas como para comercios.

Relación entre la oferta y la demanda de los bienes inmobiliarios

Las fuerzas de la oferta y la demanda interactúan para determinar el valor de mercado de un bien suelo o inmueble, el cual se refleja en los precios de comercialización.

Asimismo, la oferta está fuertemente vinculada con el papel de la propiedad mientras que la demanda con el papel del capital y de los usuarios. Es decir, la oferta de la tierra es esencialmente fija, no importa cuál sea su precio, no es posible producir tierra adicional, mientras que la demanda apuesta al tipo e intensidad de suelo que se espera habilitar para su desarrollo a partir de cuestiones económicas y regulaciones urbanas (Eckert, 1990).

En el mercado de compra y venta del barrio Pichincha la oferta registra un importante aumento debido al creciente nivel de actividad en la construcción en Rosario a partir del año 2004.

Con respecto a los inmuebles, Malpiedi señala, en Cáneva (2008), que:

«la oferta dentro de Pichincha es muy variada: hay muchos emprendimientos, edificios de diferentes prestaciones, monoambientes, de un dormitorio, pisos exclusivos y, por otro lado, debido a la fisonomía del barrio, hay casas antiguas y muchísimos departamentos de pasillo».

Así como crece el ofrecimiento de inmuebles, vinculado al papel de la propiedad, la demanda por parte de los usuarios e inversores también lo hace. Pichincha y Refinería poseen una posición estratégica debido a su emplazamiento tan cercano a la ribera, forman parte de un proceso de renovación edilicia que tiene lugar actualmente en el borde de la ciudad.

Al mismo tiempo, su proximidad a Puerto Norte, al Bv. Oroño, a las universidades, a los comercios, que crea una especie de jerarquía diferente a la que tuvo en el pasado.

A pesar de encontrase cerca del centro, las formas de vida son totalmente distintas y conservan las características de barrios.

El perfil social del entorno de su implantación fue cambiando dado que el gran proyecto Puerto Norte, destinado a las empresas privadas y los sectores sociales de altos ingresos, lentamente fue encareciendo la vida urbana y expulsando a ciertos pobladores originales (ex obreros industriales y ferroportuarios).

Por eso es una zona de enorme demanda, prioritariamente para un segmento de población de buen poder adquisitivo y también de personas jóvenes. Martinucci dice que ahora es más fácil vender que antes:

« hace muchos años atrás, aproximadamente quince años, eran zonas de difícil venta(...)».

Segmentación del mercado y comercialización

Los cambios producidos en Pichincha y Refinería han generado modificaciones en los mercados. La comercialización se presenta en forma variada y el área residencial es la más elevada, contrariamente al mercado industrial, que va disminuyendo lentamente. Los mercados no funcionan aisladamente sino que se articulan entre sí, tanto con relación a los agentes que actúan en ellos como a los productos. Cabe señalar que, si bien algunos emprendimientos que se han desarrollado son nuevos, otros están fundamentalmente orientados al reciclaje de inmuebles respetando la fisonomía de los históricos barrios de la ciudad. A continuación se enuncian los principales mercados: Mercado residencial, comercial, de entretenimiento e industrial.

Mercado residencial

Es el que ha tendido mayor desarrollo en ambos barrios durante el período de estudio. El sector estuvo orientado principalmente a familias y personas jóvenes provenientes de la clase media. Las modalidades son de dos tipos: viviendas unifamiliares y departamentos.

En la primera la mayoría de los casos son de grandes dimensiones en Pichincha, cuentan con precios diversos según su estado, comercializándose tanto para la venta como para el alquiler.

Las segundas se dividen en tres tipos: mediana altura, edificios de planta baja y tres a cuatro pisos, y son más económicos que los de mayor altura, como se ilustra en la (Figura A).

Cabe mencionar que, en cuanto a los edificios premium, algunas personas elijen vivir sobre los corredores en vez de Puerto Norte, ya que manifiestan que se encuentran dentro del tejido urbano, de una forma más integrada a la ciudad.

Las unidades se eligen como lugar de vivienda y de trabajo, de inversión o resguardo del capital. Esta última modalidad se refiere a la seguridad que otorga destinar el excedente del capital en el mercado inmobiliario, sin necesariamente buscar algo a cambio, mientras que la propiedad puede estar desocupada, en alquiler o a la venta.



Edificios de viviendas en los corredores Junín, Cándido Carballo y Del Valle – Rivadavia. (Figura A) *Edificios premium de planta baja y hasta 13 pisos (generalmente cuentan con cochera, piscina, quincho y solarium)

Mercado comercial

Es el segundo en importancia, se caracteriza fundamentalmente por emprendimientos de mediana y pequeña escala instalados en las antiguas viviendas recicladas. En algunos casos los locales son atendidos por sus propios dueños, lo que le da una característica barrial.

En Pichincha, el rubro primordial es el gastronómico (incluye bares, whiskerías, pizzerías, parrillas y restaurantes), tal cual muestra la (Figura B), entremezclado con los comercios tradicionales (panaderías, almacenes, verdulerías, librerías, oficinas, inmobiliarias). Otra característica pintoresca es la ubicación de numerosas mueblerías, locales de artesanías y antigüedades, estableciéndose estas últimas casi en su totalidad en este barrio. También el sector hotelero comenzó a manifestar un evidente crecimiento a partir de múltiples acontecimientos culturales, recreativos y comerciales en Rosario. Los establecimientos son de distintas categorías, desde hostels (Pichincha) hasta hoteles cuatro estrellas (Garden Hotel Spa) o el alquiler temporario (Pichinchauno). Asimismo, todavía quedan sitios para alojamiento transitorio que recuerdan otras épocas del barrio (Hotel Ideal en calle Pichincha). Los valores son heterogéneos, dependen del estado, características y ubicación de cada local.





(Figura B)
Restaurante en Av. Del Valle – Rivadavia Concesionaria automotriz en calle Junín.

Mercado de entretenimiento

Está vinculado principalmente al desarrollo cultural. El barrio Pichincha cuenta con inversiones de iniciativa privada: salas de baile, pequeños teatros, café–concerts, bares temáticos y una oferta variada de sitios nocturnos como boliches, pubs, discotecas, peñas, orientada fundamentalmente a los jóvenes. También posee sitios de carácter público, como la Secretaría de Cultura y Educación (ex Estación Rosario Norte, que se muestra en la (Figura C), la Feria de Artesanías del Boulevard y el Mercado de antigüedades Feria Retro.





(Figura C)
Secretaría de Cultura y Educación en Av. Del Valle. Centro Cultural en Av. Cándido Carballo.

Mercado industrial

A lo largo del período de estudio, el mercado industrial ha ido disminuyendo en ambos barrios debido al incremento de precios de los inmuebles y a la sanción de las Ordenanzas N° 8125/07 Plan Especial barrio Pichincha y N° 8980/12 Reordenamiento Urbanístico Segundo Anillo Perimetral al Área Central, sector Refinería. Las normativas no admiten las actividades vinculadas con industrias y depósitos de cualquier tipo, con la intención de cambiar la funcionalidad del sector.

Los pocos locales industriales que continúan en los barrios poseen permisos de habilitación anteriores a la sanción de las normativas. Los rubros están orientados mayoritariamente a pequeños talleres, fabricación y depósito de productos alimenticios y piezas mecánicas.




Sobremesas

14.11.2017 14:01 | Fuente:

En el corazón de Pichincha

Después de estar un año frenado, abre nuevo beer garden en Pichincha

El emprendimiento se suma a la moda inspirada en las ferias cerveceras de Berlín.

ACTUALIDAD

IMPULSO



23 de mayo de 2011

Pichincha y Puerto Norte los sectores de mayor demanda inmobiliaria de Rosario

Los planes especiales proyectados por el municipio potenciaron dos zonas de la ciudad que hace menos de 10 años estaban en decadencia. Desde el sector reconocen el fenómeno y anticipan más inversiones



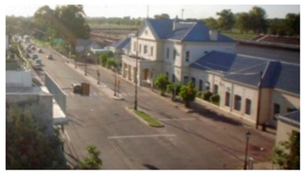
INFRAPUBLICA.COM
EL SITIO DE INFRAESTRUCTURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Comienza la remodelación del barrio Pichincha, en Rosario

14 Febrero 2011 Escrito por Publicado en Noticias

La zona del barrio de Pichincha y la Estación Ferroviaria Rosario Norte comenzará a tomar una nueva cara a partir de un proyecto de reconversión planificado por la Municipalidad junto a distintos actores privados.

La obra comprende la renovación de av. Rivadavia y la construcción de un complejo residencial



Se trata del denominado "Plan Especial Pichincha", el mismo que contempla la renovación de la Avenida Rivadavia (junto a la Estación Rosario Norte), la construcción de un mega complejo residencial y la llegada de futuras urbanizaciones que pondrán a nuevo una de las zonas de mayor crecimiento de la ciudad.

Recientemente, según pudo conocer IMPULSO, la Municipalidad de Rosario comenzó con las gestiones necesarias para trasladar el Hogar Josefina Bakhita, que se encuentra en la zona de los ex galpones ferroviarios de la Estación Rosario Norte. El albergue será reubicado en un edificio emplazado por calle Salta y Cafferata para permitir la reconversión de todo un sector estratégico del Barrio de Pichincha.

En este sentido, en contacto con este medio, el intendente de la ciudad de Rosario, Miguel Lifschitz, explicó que por medio del programa de renovación urbana que establece la construcción de un mega complejo de tres torres con una galería comercial en planta baja, se pondrá a nuevo todo el sector del parque que se emplaza por la Avenida Rivadavia y se renovarán los espacios públicos. "Los empresarios que estarán al frente de la obra, como compensación, deberán parquizar toda esa zona tan jerárquica de la ciudad. Además, se eliminarán algunas construcciones precarias que hoy están a los costados de la Estación Rosario Norte", explicó el mandatario.

Por su parte, la secretaria de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario, Mirta Levín, le explicó a este medio que la unificación de lotes que el grupo empresario conformado por Rosental, Obring y Lein realizarán para levantar el complejo de tres torres en la zona de Rivadavia y Rodríguez, permitirán que se de inicio a la construcción del Parque de las Vías. "El sector privado hará mejoras en los espacios públicos. Se abrirán todos los tapiales que hoy existen en Parque Norte y se remodelará el entorno de la vieja Estación de Trenes", describió la secretaria

ROSARIO PLUS

Los cambios que trajo Puerto Norte a los barrios Refinería y Pichincha

Compartir

(LOS BUENOS Y LOS NO TANTO) 09-04-2017

Los cambios que trajo Puerto Norte a los barrios Refinería y Pichincha

El megaproyecto urbanístico de Puerto Norte, que ya habitado le restan diez años en terminar de instalarse en la ciudad, influyó en varios aspectos sobre las lógicas que circulaban en sus linderos: el barrio obrero Refinería y el histórico otrora prostibulario de Pichincha. Una investigadora del Conicet puso el ojo en los cambios que ambos percibieron por esta influencia

ESCRITA POR: REDACCIÓN ROSARIO PLUS



puntobiz.com
información de negocios

Ingresar
Suscripción
Archivo
Newsletters sin cargo

ROS T22°C / H50%

Agenda Opinión Agrobiz Economía Política Mundo Gestión Negocios Lo nuevo Ocio Región Chismes

Negocios

Seguinos en:

17.05.2018 06:00 | Fuente: punto biz

Nueva edición de la revista Punto Biz

Nuevas fórmulas para desarrollos inmobiliarios premium

Asoma ahora una nueva tanda de megacomplejos inmobiliarios. Reformulación para no repetir errores de Puerto Norte.

Rosarionet
Diario Digital en la red desde 1995

5 DE SEPTIEMBRE DE 2018, ROSARIO, ARGENTINA

INICIO | CIUDAD | NOTICIAS | DEPORTES | CULTURA | EMPRESAS | MUNDO | TURISMO | TECNO | AUTOS

GLAMOROSO

Rosario se impulsa: construirán las torres más lujosas

16 de septiembre de 2014

¿Dónde se construirán las torres más lujosas de la ciudad?: Quinquela Plaza" es el nombre del complejo de torres próximas a construirse en una de las esquinas más exclusivas de Rosario: Mitre y Av. Del Huerto.

RosarioNoticias

Inicio La ciudad En los barrios

Temas del día | intendencia medio ambiente gobierno monumento control

¿qué estás buscando?

sábado 14 de octubre de 2017

Obras

Rosario contará con un nuevo espacio verde: el paseo Pichincha

Se trata de la franja que era ocupada por el asentamiento conocido como Crotario, en avenida Aristóbulo del Valle entre Pichincha y Ovidio Lagos, a metros de la estación Rosario Norte.







IMPULSO

ROSARIO REGIÓN ARGENTINA MUNDO MÓVILES TECNO OCIO DEPORTES AUTOS TURISMO



Rosario sumó un nuevo espacio público: Paseo Pichincha

Se encuentra lindero a la Estación Rosario Norte

17 de abril de 2018

LA CAPITAL 150

LA CIUDAD

Este año abrieron 20 cervecerías artesanales y ya son 80 en Rosario

Se multiplican en Pichincha y Pellegrini. Los rosarinos consumen 150 mil litros por mes.Hay 50 marcas de productores locales



En alza. Lo que empezó como un fenómeno aislado, luego se consolidó y parece no tener techo. Las cervecerías artesanales ganan cada vez más paladares rosarinos.

Domingo 17 de Diciembre de 2017

Hábitat

05.05.2018 07:00 | Fuente: Punto Biz

Con mucho espacio verde

Construirán un desarrollo inmobiliario de gran fuste en Pichincha

Invertirán $ 600 M en un terreno que supera los 4.000 m2. Características del proy que tendrá su lanzamiento comercial en junio



Construirán un desarrollo inmobiliario de gran fuste en Pichincha





NORMATIVAS

PLAN ESPECIAL “BARRIO PICHINCHA”

El barrio Pichincha es reconocido por su valor histórico y urbano. En éste sector tuvo lugar un proceso de renovación edilicia, como consecuencia del ocurrido en la costa, área central y primer anillo y de valorización previa, a partir de la localización de establecimientos gastronómicos y de entretenimientos, convirtiéndolo en un importante polo cultural. Sumado a eso, la reactivación económica determinó la sustitución de tipologías edilicias con el fin de construir edificios en altura. Ésto motivó la sanción de una normativa particularizada, la Ordenanza Nº 8125/07, con el propósito de atenuar los efectos de la sustitución edilicia.

El Plan Especial Pichincha persigue dos propósitos esenciales y complementarios, la protección del patrimonio urbanístico-arquitectónico y la renovación edilicia del área. La normativa propone un ordenamiento especial que garantice la protección de sus particulares condiciones urbanas y encauce la transformación, orientada esencialmente hacia la reconversión y mejoramiento del sector. La Ordenanza 8.125/07 lo define como un proyecto urbanístico que: “… fija la configuración de la red de espacios públicos, el carácter y tratamiento de los mismos, la morfología de los espacios edificables, las características de la edificación, los parámetros básicos de disposición y dimensión de la edificación (…) y los procedimientos y mecanismos de actuación para el sector urbano delimitado como ámbito de aplicación de este Plan Especial” (p.2).

Criterios y políticas de reordenamiento urbanístico

Uno de los instrumentos urbanísticos de ordenamiento de escala intermedia que plantea el Plan Urbano Rosario, elaborado por la Secretaría de Planeamiento, es el Plan Especial. En el caso de Pichincha, su aplicación se relaciona con la protección ambiental en un área del territorio municipal que ofrece buenas condiciones ambientales pero también situaciones de deterioro edilicio y de sus espacios públicos. Sumado a eso, el sufrimiento de un acelerado proceso de sustitución edilicia objeto de intensivos emprendimientos inmobiliarios. Ésta situación advertida por el municipio, es revertida y replanteada manifestando la necesidad de un nuevo ordenamiento.

El criterio establecido para su definición pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- preservar las condiciones ambientales y paisajísticas del sitio

- proteger áreas y/o edificios de valor patrimonial

- asegurar la presencia de la vivienda individual en el barrio

- promover el desarrollo de este sector de la ciudad como un área complementaria de extensión del área central para el uso residencial y de actividades recreativas

- estimular la reconversión funcional del sector, promoviendo el desplazamiento de depósitos e instalaciones fabriles

- estimular la radicación de actividades comerciales y recreativas que contemplen la recuperación total o parcial de las instalaciones existentes

- reforzar el carácter de los corredores urbanos

- orientar la sustitución y la construcción de un nuevo frente articulado con el Parque Norte

- estimular el desarrollo de nuevos prototipos constructivos.

Lo antedicho, da como resultado una normativa que presenta de forma articulada diferentes políticas de actuación siendo un claro ejemplo que fomenta los procesos de preservación y transformación combinando adecuadamente políticas en un sector particular de la ciudad. Al respecto, la Ordenanza 8.125/07 expresa:

"1) de preservación en sectores acotados a través de su definición como APH, priorizando el otorgamiento de subsidios e interviniendo a través de la obra pública;

2) Políticas de preservación del carácter barrial induciendo la utilización de nuevos prototipos de vivienda en proyectos de atravesamiento de manzana que sin incrementar altura puedan mantener una densidad edilicia apropiada, y

3) Políticas de renovación en sectores donde se considera importante inducir la sustitución de las edificaciones existentes (frente sobre Av. del Valle y Áreas de Reserva)" (p.2).

Propuesta del Plan Especial Barrio Pichincha

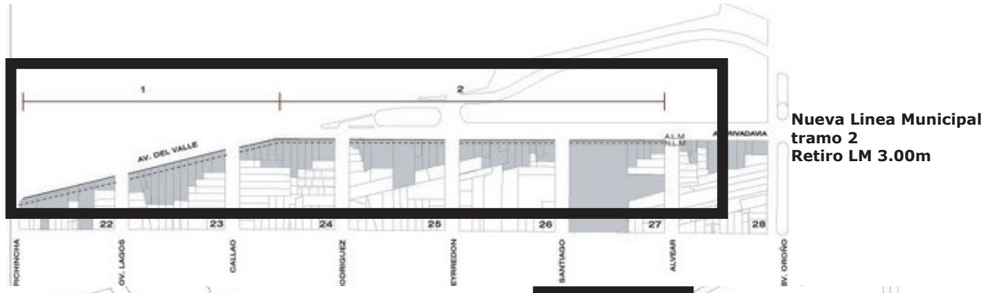
El Plan propone un ordenamiento especial que avale la protección de las particulares condiciones urbanas y dirija su transformación, con la definición de un Área General y Áreas Particulares. En consecuencia, se reglamentan alturas máximas, factor ocupacional suelo, usos permitidos, (en algunos casos) modificación en la línea municipal, entre otros indicadores urbanísticos. También, se realiza un Inventario de Edificios de Valor Patrimonial.

Sectorización

La normativa define un Área General y tres Áreas particulares. La primera es ámbito urbano de aplicación del Plan, delimitado por las calles Vera Mújica, Urquiza, Suipacha, Tucumán, Bv. Oroño y el río Paraná. Cabe señalar que excluye las áreas particulares y los inmuebles frentistas a Boulevard Oroño. Las segundas son las que fijan condiciones urbanísticas especiales (ver Plano).

Las Áreas Particulares establecidas en la normativa son las siguientes:

a) Áreas de Protección Histórica (APH)
b) Áreas de Reserva (AR)
C) Frente de Renovación Urbana (FRU) define al frente en el cual se pretende inducir una profunda sustitución edilicia debido a su alto grado de deterioro, obsolescencia de las instalaciones existentes y la inconveniencia de la persistencia de determinados usos.







MARCO TEÓRICO

LAS PROBLEMÁTICAS CONCEPTUALES PARA EL DISEÑO DE LA VIVIENDA CONTEMPORÁNEA

Se considera que **el Movimiento Moderno (MM) afronta en relación con el tema de la vivienda la elaboración de una alternativa global a los modelos de carácter especulativo, defendiendo las nuevas propuestas a partir de una critica radical a los principios de construcción de la ciudad industrial.**

Carlos Marti, expresa que **la casa y la ciudad, son vistas, por los maestros modernos, como dos realidades inseparables que establecen entre si vínculos de necesidad y complementariedad.**

El MM toma la temática con el eje puesto en producir cantidad de vivienda cercana a los centros de producción, las ciudades, y además con condiciones de higiene satisfactoria: cuantos metros cuadrados y cuantas horas de sol por día eran necesarios. Estas propuestas arquitectónicas se articulaban fuertemente con una idea de ciudad.

Como en toda **propuesta global y masiva, se recurre a estándares, entre ellos a la familia tipo**, como mecanismo que permite conseguir rápidamente los resultados sociales esperados.

Se puede diseñar una vivienda estándar basada en una **familia estándar, porque tenemos esa familia: padre que trabaja fuera de su casa durante toda la jornada laboral; madre dedicada a las tareas de la casa e hijos, de distintas edades. Todos muy felices.**

A partir de la industrialización se produce un proceso de migración del campo a la ciudad que nunca se detuvo. Hoy la población urbana constituye el 75% de la población mundial y el 89% de la población en América Latina. Por lo tanto, **las problemáticas actuales en la construcción de vivienda giran en torno a la condición de densificación, condición ya instalada, que en algunos países es una política de Estado, y en consecuencia está planificada, y en otros, como el nuestro, es consecuencia del manejo del mercado.**





Sociedad / Modos de Habitar

La familia, su reinvención y el surgimiento de nuevos programas...

Con la **aparición de nuevas formas familiares: individuos solos, parejas, ancianos, estudiantes, grupos genéricos o profesionales, se incorporan a la vivienda nuevas actividades, dando un renovado protagonismo y sentido a los distintos espacios que la conforman.**

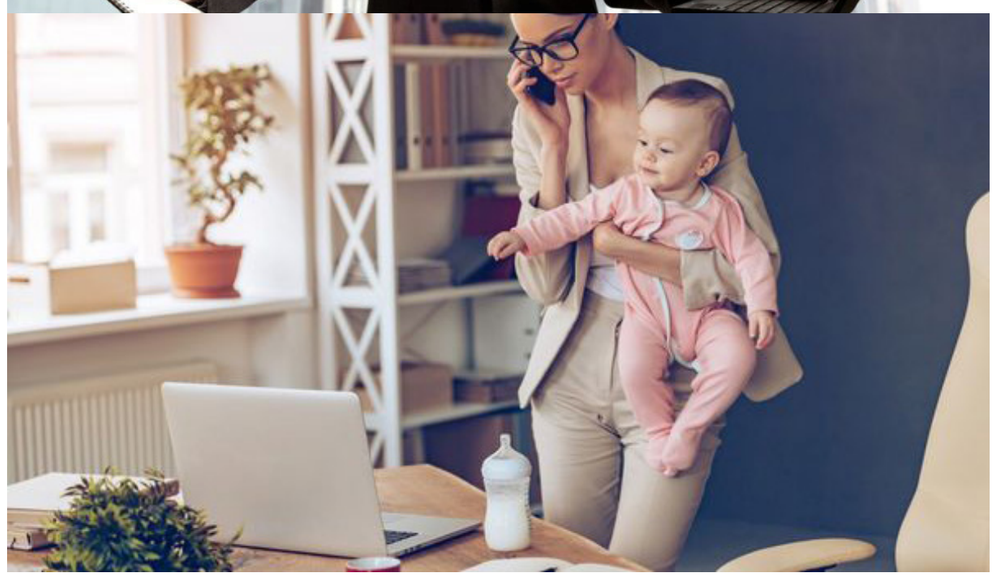
Otro elemento de transformación del ámbito doméstico es la introducción de actividades ligadas con el trabajo. Por un lado encontramos actividades que surgen a partir de la descentralización del trabajo, más ligadas con la idea de oficina. Y por otro han surgido, especialmente en nuestro país, actividades artesanales producto de descentralización o tercerización comercial.

La vivienda urbana debe ser entendida como opción de calidad de vida...

Re-definición del programa y los criterios de diseño en la vivienda. La incorporación del tiempo y las nociones de flexibilidad, versatilidad, adaptabilidad e indeterminación...

Este cambio de actitud del pensamiento arquitectónico que señala XAVIER GONZÁLEZ (1998) en **"Flexible para sobrevivir" pone en crisis conceptos centrales del Movimiento Moderno, se hace fuerte la relación entre Arquitectura e Historia, entre Memoria y Contexto, dejando atrás la idea de tabula rasa ligada con el proceso de limpieza que acompaña la idea de progreso. Y centralmente se abandona la conexión del binomio forma-función aceptando que un edificio pueda albergar un nuevo uso, liberando de esta manera la forma de su contenido.**





REFLEXIONES PARA PROYECTAR VIVIENDAS DEL SIGLO XXI

En las últimas décadas se han producido verdaderas revoluciones productivas, tecnológicas y sociales que hacen necesaria la revisión del concepto de 'vivienda' y de los 'sistemas de pensamiento' que utilizamos para su proyecto. **La mayoría de las normativas y reglamentos vigentes hasta ahora, que limitan los requerimientos de diseño de las viviendas, se basan en valores y parámetros que han quedado obsoletos.**
Las revisiones de normas y legislaciones discurren de manera más lenta que los cambios que se producen en la sociedad.

Por lo tanto, **se hace necesaria una revisión profunda derivada, especialmente, de los paradigmas contemporáneos, según criterios de sostenibilidad y atendiendo a una conformación de la sociedad más diversa y menos jerárquica.**

Es necesario reinterpretar la vivienda más allá del ámbito estrictamente privado, potenciando las actividades compartidas y comunitarias, su capacidad de relación y mejora de las estructuras urbanas, permitiendo llevar una vida completa (trabajo, educación, cultura, ocio, naturaleza) y evitando la construcción meramente numérica de viviendas. Sin olvidar que se ha de tener en cuenta la adecuada utilización de las tecnologías y los recursos, incorporándolos integralmente en la concepción espacial de las viviendas.

Por lo dicho, **formular una revisión de los criterios de diseño de la vivienda para el siglo XXI implica reflejar, fundamentalmente, la conciencia del cambio social**. La composición de los hogares no es uniforme, ni en la vida de un ser humano en particular, ni en el conjunto de la sociedad. Diferentes agrupaciones de convivencia hacen anticuada la concepción de 'familia nuclear' como componente mayoritario y, por ello, **la vivienda ha de proyectarse con respuestas de máxima ambigüedad y versatilidad funcional, de manera que pueda cobijar la enorme variedad de modos de vida y permitir una mayor capacidad de transformación, con costes mínimos, tanto económicos como técnicos.**

En conclusión, la calidad de la vivienda se resuelve tanto en la correcta resolución de su interior, como en su contacto con el espacio público del barrio, mediante una diversidad de gradientes que pasen de lo urbano a lo privado.



EVOLUCIÓN DEL HABITAR EN ROSARIO

Remitiéndonos a la historia, y situándonos en la realidad de las ciudades más desarrolladas/con mayor crecimiento de la Argentina, podemos afirmar que hasta la década del ‘20 **los esquemas distributivos de las viviendas no variaban tipológicamente, sino solamente dando respuesta a las diferentes dimensiones que el usuario requiriera; es decir se repetían esquemas ya probados.** La casa chorizo primero y el conventillo después definieron los modos de habitar de dicho período.

La casa chorizo, solución generalizada entre sectores medios y bajos, consistió en la sucesión de habitaciones conectadas interiormente por puertas y apoyadas sobre la medianera del terreno, abriéndose a una circulación en galería y ésta a su vez a un patio. La adaptabilidad de este esquema permitió su aplicación a diferentes lotes, tipos edilicios, orientaciones, sectores sociales, usos, hasta se resolvieron repitiéndolo, edificios en altura propiciando la solución a las problemáticas de la gran movilidad social que se produjo hacia esos años.

Refiriéndonos a lo colectivo se recurrió al esquema de conventillo, tipo que no requería la intervención de especialistas y que constaba, como la casa chorizo, de una sucesión de habitaciones contiguas alrededor de un espacio abierto lo más chico posible, y al final del cual se ubicaban retretes y piletones.

La idea de familia moderna implicó cambios en las formas del habitar, produciéndose entonces una transformación en las viviendas. Es a partir de aquí que se comienza a desacreditar este tipo, tanto por su función disgregadora como por su inadaptabilidad a las nuevas actividades domésticas producto de la revolución técnica.

Es que, **habiendo sido incorporada la Argentina a la economía mundial, la arquitectura Moderna comienza a desarrollarse en el país. Este hecho dio lugar a la construcción de la vivienda en altura en Rosario, que a diferencia de otros lugares de Latinoamérica donde éstas eran construidas por especulación inmobiliaria respecto al valor del suelo, se presentaron como medio de jerarquización del área central.**

Esas agrupaciones en altura, en los inicios del siglo XX eran llevadas a cabo por arquitectos, tanto por su complejidad técnica como por la necesidad de resolver la cuestión representativa. Encontramos en esas agrupaciones dos tipos edilicios: el palacio de renta y la casa de altos, ambos destinados al alquiler hasta 1948, cuando se concretó la Ley de Propiedad Horizontal.

REFERENTES

APILAMIENTOS

La vivienda colectiva es inevitablemente el resultado de una agregación conceptual y material cuyo emergente es el edificio. Este contiene los hogares de distintos moradores, pero es uno solo. Esa inherente contradicción alimenta varios argumentos que deben encontrar expresión arquitectónica para resolverse, al menos, en ese plano psicológico donde cada uno puede volver a identificar su departamento como su casa, es decir, su hogar. El edificio de vivienda colectiva es siempre el sustituto de la idea más ancestral de casa: la morada y el domicilio anclado al suelo, identificado con un solar que le es propio y exclusivo. **Tal vez sea por eso que el moderno edificio de propiedad horizontal, donde sus habitantes están típicamente apilados unos sobre otros, se esfuerza por promover espacios exteriores en la forma de terrazas que son el sustituto del patio y del jardín, las expresiones tradicionales de la casa asentada sobre el suelo.**





Pero no es suficiente, pues no se trata de solo cuestiones funcionales, se trata también de cuestiones simbólicas donde el edificio de vivienda colectiva debe ofrecer alguna clase de compensación a la perdida de la identidad visual de la propia casa. **Nos encontramos ahora con una nueva generación de edificios de departamento donde el esfuerzo por producir terrazas exteriores se combina con el deseo de hacer visualmente explicita la idea de apilamiento, es decir, la expresión literal de casas montadas unas de otras.**

Pero hay algo más, porque se trata también de un recurso de articulación compositiva en el más estricto sentido arquitectónico, donde **el proyecto es una articulación de partes, que en ese caso no terminan de fundirse en una unidad mayor, sino que permanecen como piezas imaginariamente libres.** El proceso produce una forma "abierta" en el sentido que puede considerarse inconclusa, a la que podrían agregarse algunas piezas más sin alterar el principio de unidad.



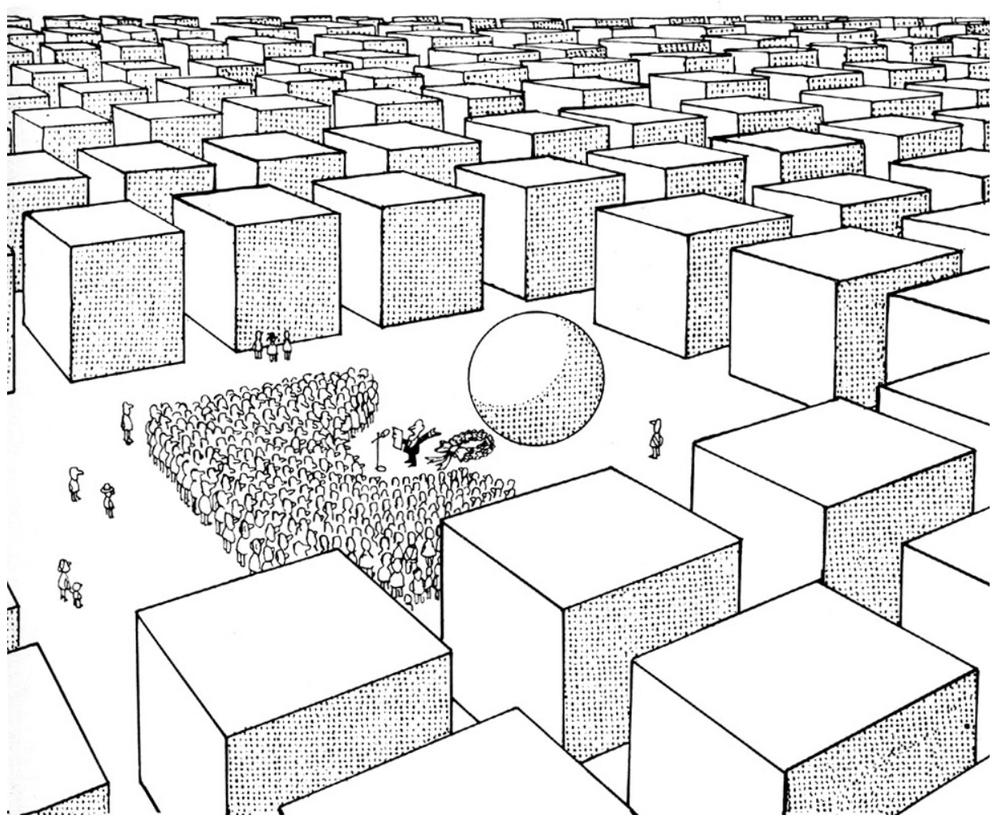
UNA NUEVA OBJETUALIDAD

El avance de una nueva objetualidad puede ser adjudicado a su efecto icónico y a la manera que este incrementa las cualidades comunicacionales del edificio en tanto lo presenta como una imagen única. En el actual contexto de rapidez comunicacional es la simpleza y la simultanea rareza de una forma lo que la hace más efectiva. Aunque la objetualizacion de la arquitectura se hace visible en una serie de manifestaciones recientes, es un camino que comenzó a recorrerse tiempo atrás.

No se trata solo de la manifiesta vocación que el edificio urbano moderno mostró por separarse de sus vecinos hasta convertirse en un edificio exento aislado. Se trata de que los edificios contemporáneos (sino todos, como muchos) crecientemente buscaron establecer una diferencia radical con sus vecinos y, aun con los precedentes conocidos. **Es la búsqueda de una identidad basada ya no en la variación, como había sucedido en las tradiciones pasadas, incluso en la moderna, sino exclusivamente en la diferencia.**

… multiplicadas una y otra vez, en el siglo XXI han agotado ya su singularidad, en búsqueda de una forma distintiva la nueva objetualidad explora otras fronteras. Esa búsqueda se hace complementaria del interés por el control de los sistemas paramétricos. Con su ayuda explora formas inéditas que por lo tanto puedan investir de identidad y diferencia los últimos ejercicios de aislamiento y autonomía urbana. Trabajo más difícil en un contexto en el que **la variedad de edificios-objeto aumenta geométricamente.**

Ya sabemos que en un contexto donde todo es distinto finalmente todo se ve igual. Pues la diferencia es una función de la regularidad y homogeneidad del fondo. La inflación de la diferencia comienza hacernos reconsiderar la sutileza y complejidad de la variación como recurso de caracterización. **La nueva objetualidad ha alcanzado posiblemente un punto de inflexión en tanto el objeto irrepetible requiere de un esfuerzo cada vez mayor.**



PATIOS EN ALTURA

Inmuebles Villa (primeras casas patio en altura)
París.
Proyecto de Vivienda colectiva (1922) **Le Corbusier.**

Le Corbusler plantea a los Inmuebles-Villa como **propuesta teórica** inaugura una tipología edilicia, **el patio en altura.**

A la búsqueda del espacio de existencia mínima que pretendía el funcionalismo ortodoxo de la época, Le Corbusier propone la idea de "existenz-máximum" y **califica el espacio de la célula de vivienda colectiva con el "lujo" del vacio.**

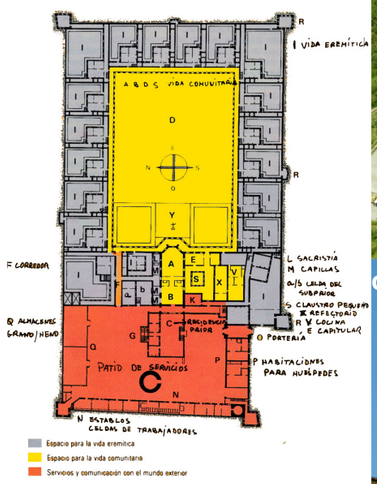
Con este proyecto **funda un nuevo tipo de vivienda**, o lo refunda, **a partir de considerar la casa patio como tipo adaptable para configurar la vivienda en altura.**



Un immeuble de 120 villas superposées

LA INVENCIÓN DE NUEVO TIPO

Le Corbusier habla visitado una Cartuja en Italia, y quedó absolutamente seducido por las celdas de los frailes, **verdaderas casas independientes para cada uno, que compensan la austeridad de su vida con el lujo espacial de sus moradas: casas de dos alturas, con capilla particular, que constituyen una agrupación en L y que encierran un patio con la celda vecina y con una tapia.** De la observación de vivienda las celdas de los cartujos nacieron los Inmuebles-Villas.

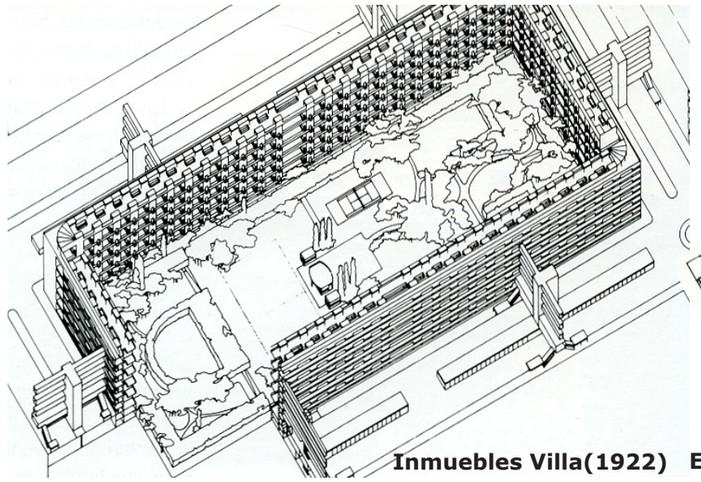


Plano de la cartuja de Clermont en Francia, según Eugène Viollet-le-Duc

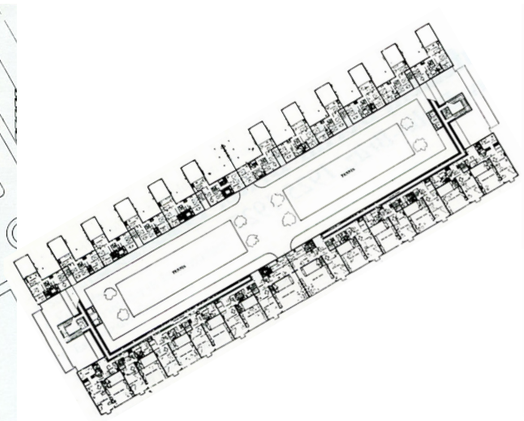


Cartuja de galluzzo en el valle de ema cerca de florencia

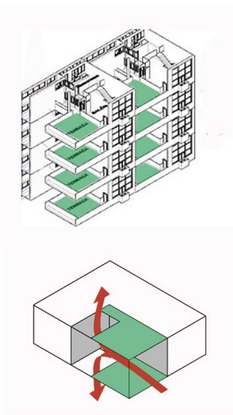




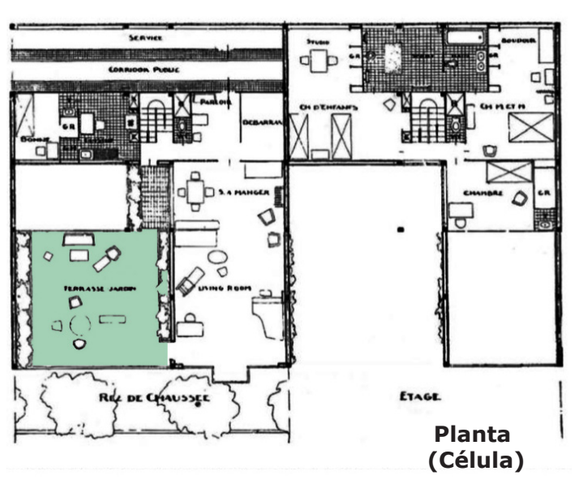
Inmuebles Villa(1922)



Espacio público entre hileras de vivienda



Módulo (ventilación)

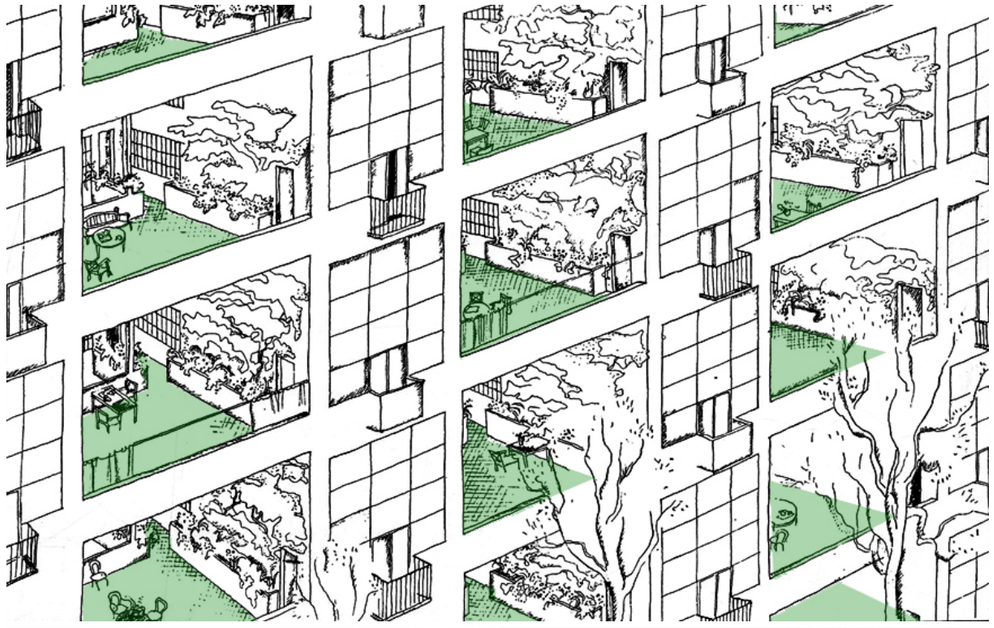


Planta (Célula)

El designar a una vivienda en altura como casa con patio constituye una operación tan metafórica, una estrategia proyectual. Su valor radica en conceptualizar un problema dándole repuesta a través del traslado de un concepto conocido nuevo contexto produciendo así reformulación problema.

La casa patio es un tipo edilicio que depende de una morfología urbana extendida en dehorizontal, por lo general de casas entre medianeras, no de viviendas colectivas en altura. Pensada desde un punto de vista racional, esta solución constituye una apuesta antieconómica para realizar un edificio de viviendas en altura. **Es por tanto una idea forzada, un proyecto contradictorio y marginal.**

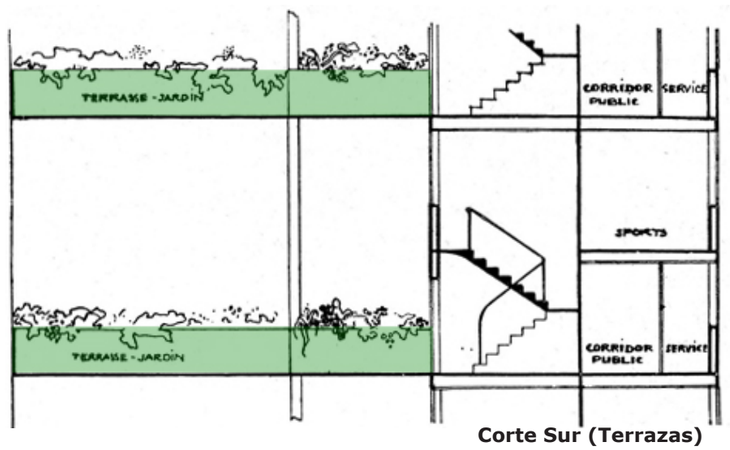
Sin embargo como alternativa a la visión hegemónica de la vivienda en altura constituye también un hallazgo, un arquetipo deseable para vivienda en altura, casi una utopía Esta propuesta adquiere el carácter de invención, de idea genuina y trascendente. **Le Corbusier, como fundador, le da nombre e inicia una investigación sobre el espacio en la vivienda en altura.**





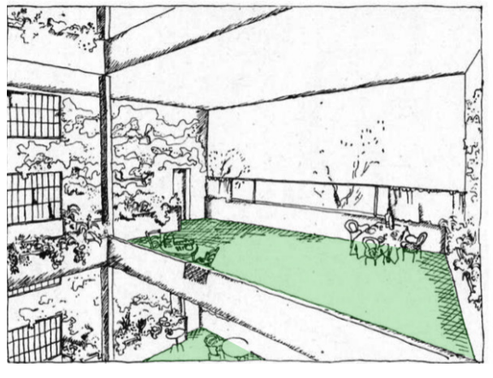


Vistas desde patio-terraza



Corte Sur (Terrazas)

La primera vez que Le Corbusier propone **un 'espacio exterior capturado'** es en los Inmuebles-Villas de 1922, **que define como "casas superpuestas', como Villa porque disponen de jardin exterior o sala de deportes, pequeño espacio al sol, todas ellas definiciones funcionales de un espacio exterior adosado a la vivienda.**



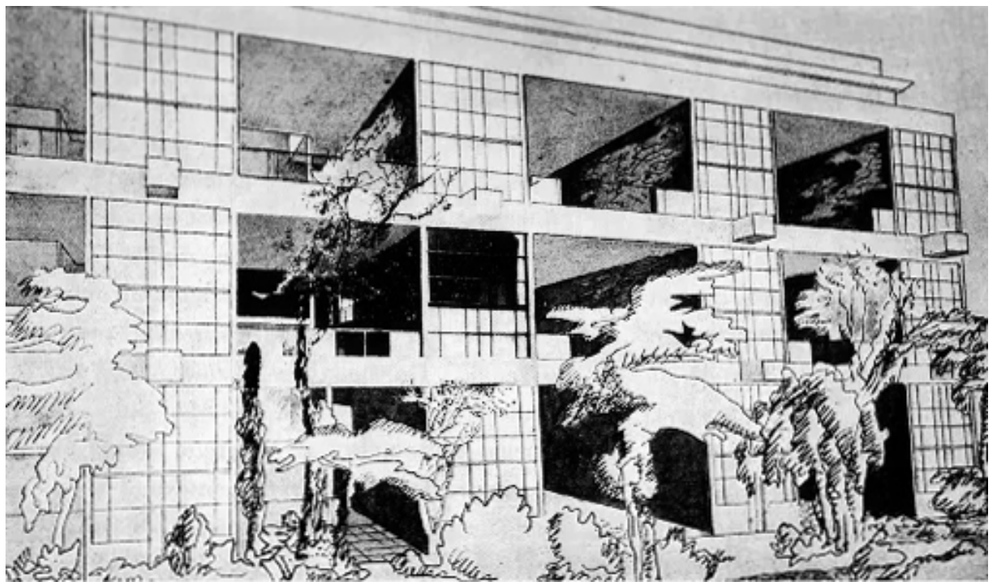


UN PROYECTO INACABADO

Le Corbusier estaba muy convencido de su propuesta de vivienda. Entre 1922 y 1928 **insiste obsesivamente con este proyecto; lo corrige y lo reformula en varias oportunidades; lo utiliza como base de variados tipos edilicios; lo usa como elemento conformador del tejido sus proyectos urbanos teóricos; lo transfigura en Pabellón de exposiciones. Luego, a partir de las fotos del prototipo construido ensaya nuevas imágenes, nuevas organizaciones, nuevas variantes. Hasta que, finalmente, lo abandona.**

El fortisimo atractivo ilusorio y espacial de esta disposición paradigma y sublimación del traslado de las virtudes de la vivienda unifamiliar a los edificios en altura, explica la ascendencia que esta idea nunca construida tiene todavía para la arquitectura contemporánea.

La idea del patio en altura tendrá continuidad en la arquitectura moderna y contemporánea y otros serán tentados a continuar con esta investigación sobre el espacio exterior de la vivienda en altura. **Los Inmuebles-Villa serán repetidamente aludidos, citados o retomados como un tipo paradigmático entre las propuestas corbusianas.**





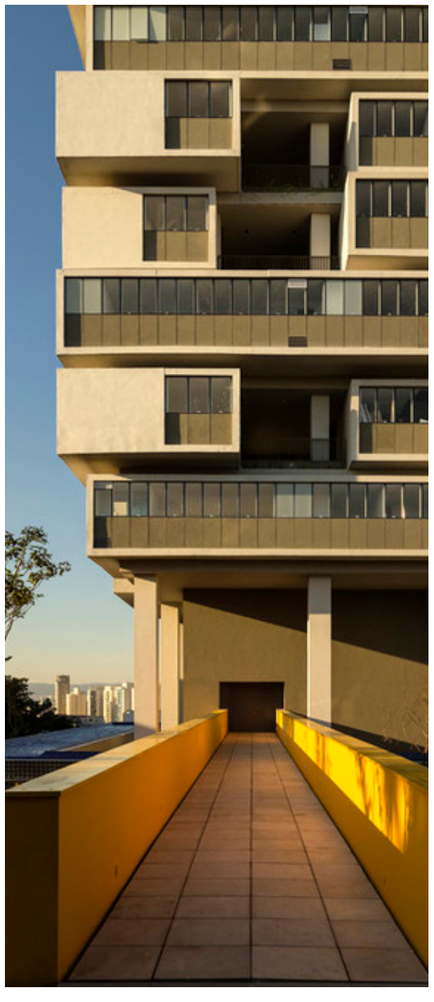
"INMUEBLE-VILLA" Edificio de alojamiento colectivo diseñado en 1922 y presentado en la Exposición de Artes Decorativas de París de 1925.

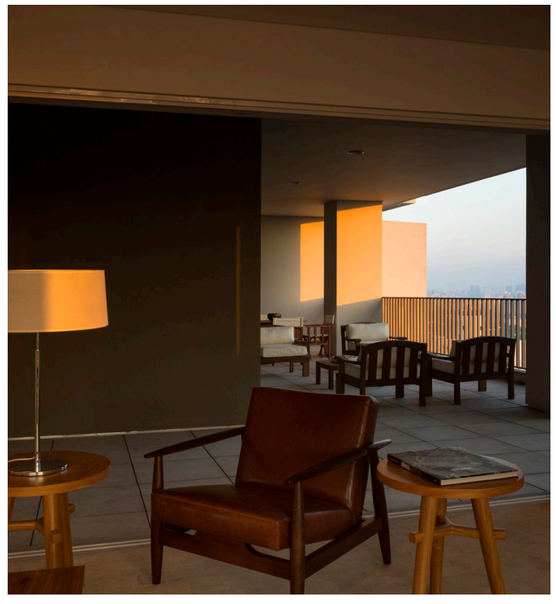
BABEL DE PATIOS

Edificio 360°
Isay Weinfeld, São Paulo, Brazil.
Torres de Viviendas (2013) **Elena Scarabotolo.**



El edificio se encuentra en la mayor ciudad de Brasil, donde actualmente viven más de 10 millones de personas repartidas en 1.525 km^2. En este contexto, lamentablemente la vida es muy densa y confinada, y sus habitantes viajan largas distancias todos los días en automóvil o transporte público. **El tiempo para el ocio es escaso y son pocas las opciones para disfrutar de actividades al aire libre.**





"Vivienda multifamiliar en altura, se apilan unidades cerradas y compactas sobre si mismas".

Los patios forman un plástico vacío que contrasta con el lleno de las unidades de la vivienda.

“El tipo tradicional de organización entorno a patios puede adoptar a un inesperado esquema vertical y denso, en el que la introversión convive con la apertura a las vistas”.



Supone una alternativa a esta noción de densidad sectorizada, producto tanto de las tesis urbanísticas modernas como de los desarrollos espontáneos e informales tan característicos de Sudamérica.

En lugar de apilar cajas de apartamentos una sobre la otra, aislándolas entre sí, **en el edificio se distribuye en torno a patios reales, concebidos como genuinos espacios vivideros amplios abiertos a la luz y al aire en la mejor tradición higienista.**



DESARMARSE EN ALTURA

56 de Leonard Street
Manhattan, Nueva York, Estados Unidos.
Rascacielo (2010-2017) **Herzog & de Meuron.**

La torre de gran altura es un ingrediente importante dentro de la ciudad contemporánea. Sin embargo, las torres han llegado a ser definidas únicamente por su altura y como una categoría se han convertido en anónimas. **Las típicas torres residenciales a menudo no mejoran en el entorno de vida.** La multiplicación de unidades dentro de simples formas extruídas produce estructuras repetitivas y anónimas sin beneficios adicionales o cualidades arquitectónicas a pesar de las increíbles densidades que alcanzan. **Para aquellos que viven en estas estructuras, esta experiencia de igualdad y repetición puede ser relativamente desagradable.**

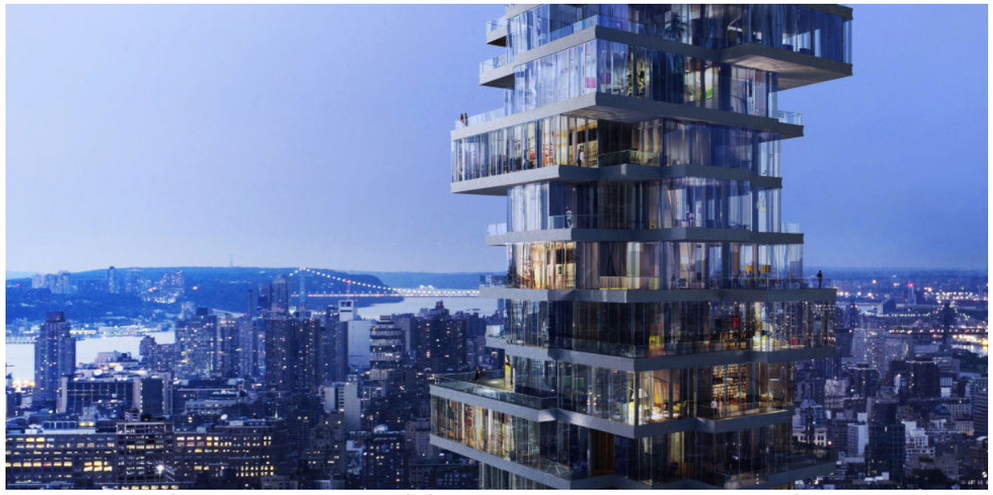




Para romper con la tendencia hacia la repetición y el anonimato en los edificios de gran altura el edificio se desarrolló de dentro hacia afuera, con un carácter que sea individual y personal, quizás incluso íntimo.

El proyecto comenzó con habitaciones individuales, tratándolas como “píxeles” agrupados en una base de piso a piso. Estos píxeles se juntan para conformar directamente al volumen y dar forma al exterior de la torre.

Los diferentes niveles del edificio rotan a partir del eje central y cada uno de ellos queda en voladizo con lo que se generan una serie de balcones.



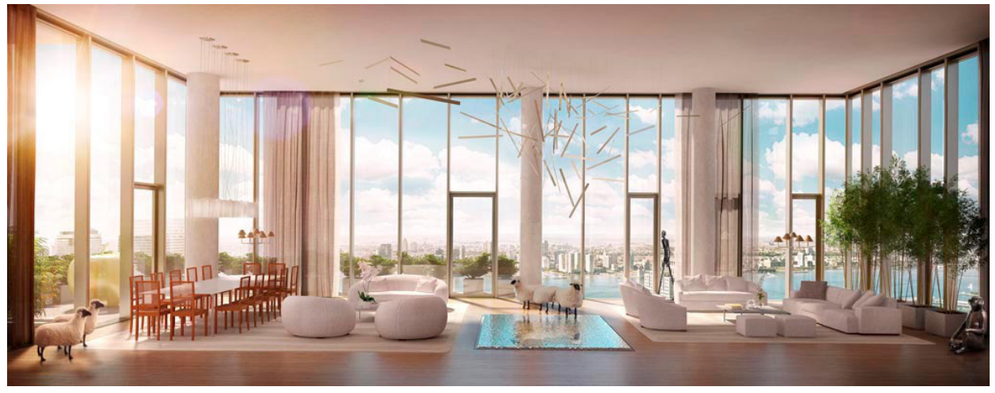
Estos grandes componentes del programa se registran en el exterior como **bloques a gran escala, en voladizo y desplazados de acuerdo a las configuraciones internas y el deseo de capturar vistas específicas**, lo que finalmente resulta en la expresión escultórica de la parte superior.

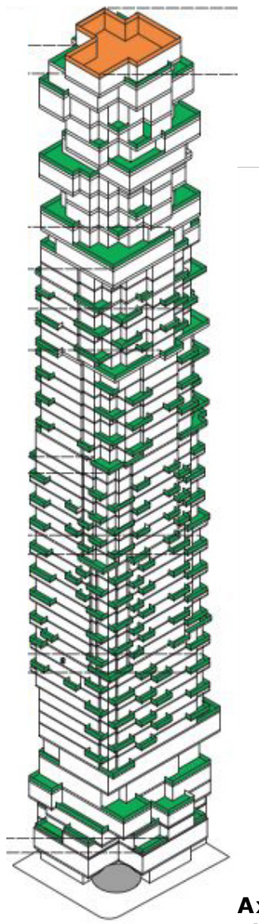




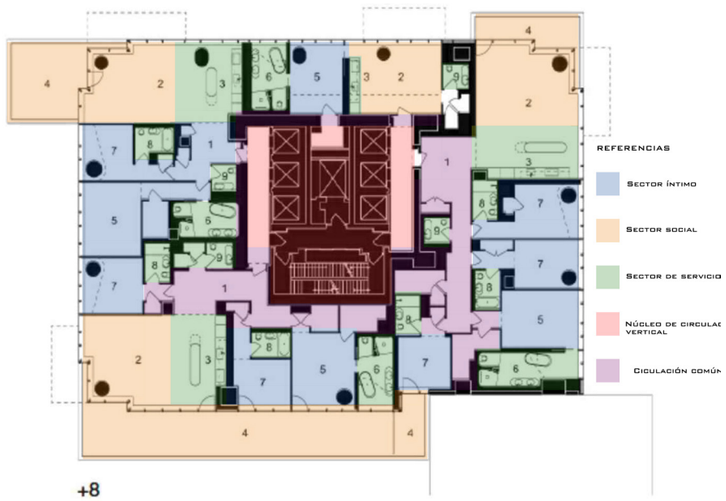
El proyecto se concibe como un apilamiento de viviendas individuales, donde **cada casa es única e identificable dentro del conjunto.** Una cuidadosa investigación de los métodos de construcción locales reveló la posibilidad de desplazar y variar los forjados para crear esquinas, voladizos y balcones, todas ellas estrategias aptas para proporcionar condiciones individuales y diferentes en cada apartamento.

Desde el interior la experiencia es de entrar en una serie de grandes ventanales.





Axonometría aterrazados

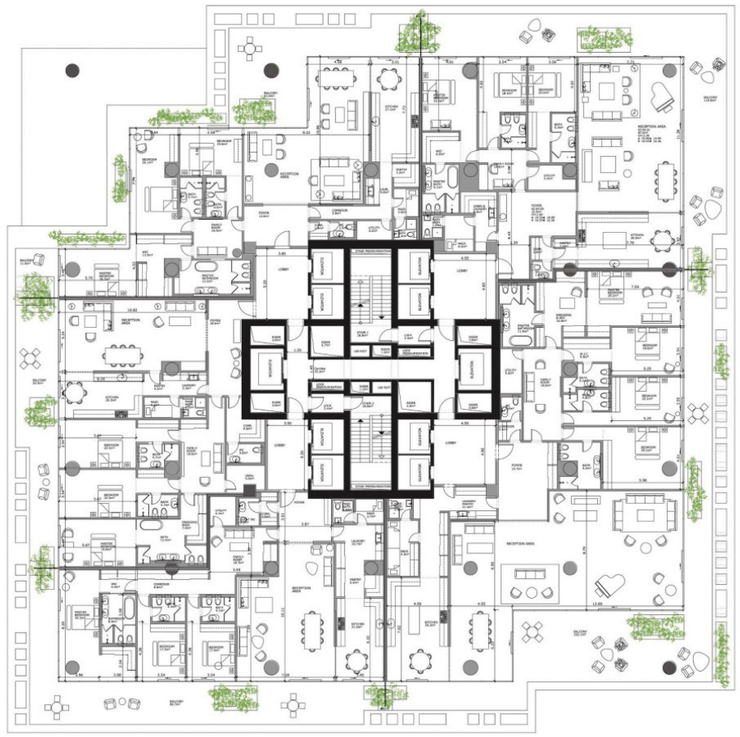


Análisis Planta Tipo

Ejemplo de Diferentes tipologías

Terrazas Beirut

Torre de Viviendas (2009) **Herzog & de Meuron.**



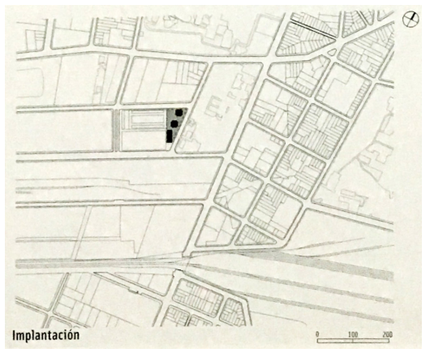


EXTERIORES ALTERNATIVOS

PRO.CRE.AR
Estación Buenos Aires (Sector 10), Argentina.
Torres de Viviendas Metabolistas (2006-2013) **MISGISISIS**.

La particularidad de este sector proviene de ser principio y fin, portal de entrada y/o de salida del conjunto Estación Buenos Aires. La tipología en torre, de edificios puntuales, también le confiere este carácter de remate, de puerta Sur del conjunto.

Para la implantación de las Torres se propone un desplazamiento de una con respecto a la otra, tomando la diagonal de la calle de borde, de la trama urbana del sector.

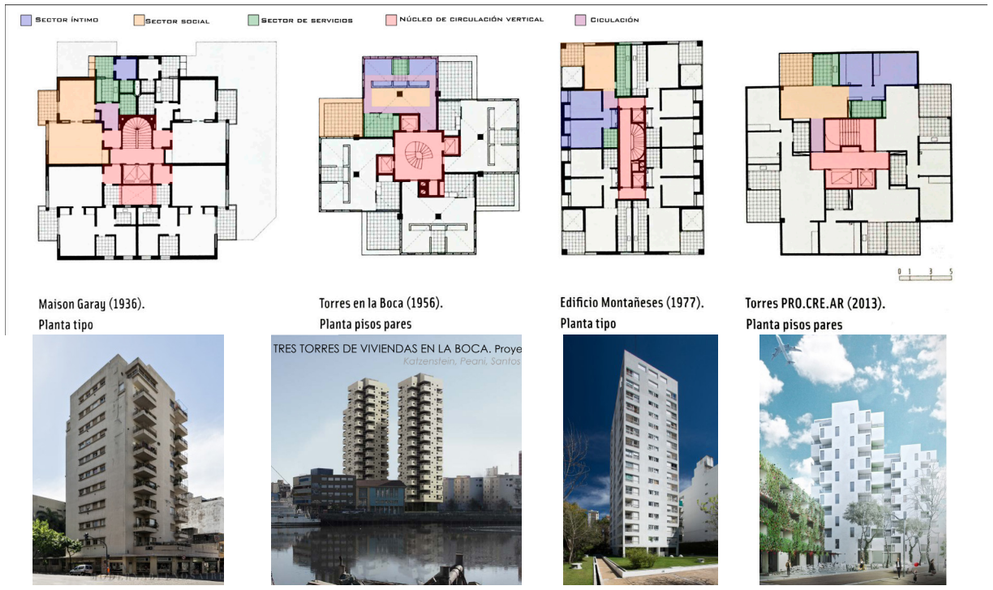


LA CONTINUIDAD DE LAS IDEAS



Este proyecto surge de retomar la idea de Las Torres en La Boca, Proyecto ganador de un concurso nacional para la construcción de 300 viviendas, nunca construido.

La idea principal de aquel proyecto, de concepción metabolista, era el apilamiento de cajas alternadas que propongan una tipología de vivienda con terrazas en esquina, cosa que permita una visión panorámica del puerto y la ciudad.



TORRES DE BARRACAS / ALTERNANDO LAS PLANTAS

Es así que el interés central del proyecto de torres reside en la generación y rotación de sus plantas, lo que permite organizar **viviendas alrededor de una terraza-patio** de dimensiones y proporciones que lo convierten en un espacio central de la unidad. **La terraza es la expansión, pero a la vez está contenida en la planta como un local más.** El Estar, el Comedor y la Cocina, expanden naturalmente hacia la misma, que con dos lados libres y dos protegidos, se asegura un confort climático adecuado para esta ciudad. Así la Unidad es central en el proyecto, porque se propone una vivienda no-encajonada, como una transición entre un departamento y una vivienda individual.







MATERIALIDAD

Solución tradicional de Hormigón Armado. Sin embargo, en la búsqueda de lograr flexibilidad en el diseño se minimiza la utilización de vigas, reservando las mismas a posiciones estratégicas, en correspondencia con mamposterías divisorias de unidades y en el perímetro. Este diseño genera facilidad y mayor dinamismo a futuras ampliaciones y/o modificaciones internas. Es por eso que se obtienen configuraciones con luces mayores entre vigas y columnas, generando ambientes amplios, sin interrupciones de elementos estructurales.

TÓTEM BIOCLIMÁTICO

Centro de Innovación UC
Santiago, Chile.
Centro de investigación. (2014) **Alejandro Aravena | ELEMENTAL.**



Edificio destinado a promover el encuentro entre la universidad y el mundo de la empresa, da la vuelta a la configuración de una construcción docente o de oficinas convencional.

Brutalista y casi hermético, el edificio se protege con una gruesa piel de hormigón armado cuya inercia térmica permite reducir sustancialmente el consumo energético.

Razones de peso (In defense of mass)

No nos gusta lo grueso ni lo hinchado, y para ser ligeros hemos pulverizado la realidad, quitando peso a la materia, a las relaciones humanas, a los sistemas filosóficos, a la literatura, a las máquinas y por supuesto a la arquitectura.

El resultado es que los edificios masivos hoy no encuentran su espacio: resultan anacrónicos. Y más aún cuando el paradigma imperante -el de lo sostenible en su versión occidental-prima lo ligero, lo portátil y lo obsolescente, sobre lo pesado, lo fijo y lo duradero.

La masa es tozuda; tiende a perseverar en su estado: gana con dificultad el calor, pero le cuesta perderlo una vez que lo ha atrapado. Siempre y cuando la inercia combine con otras estrategias pasivas.

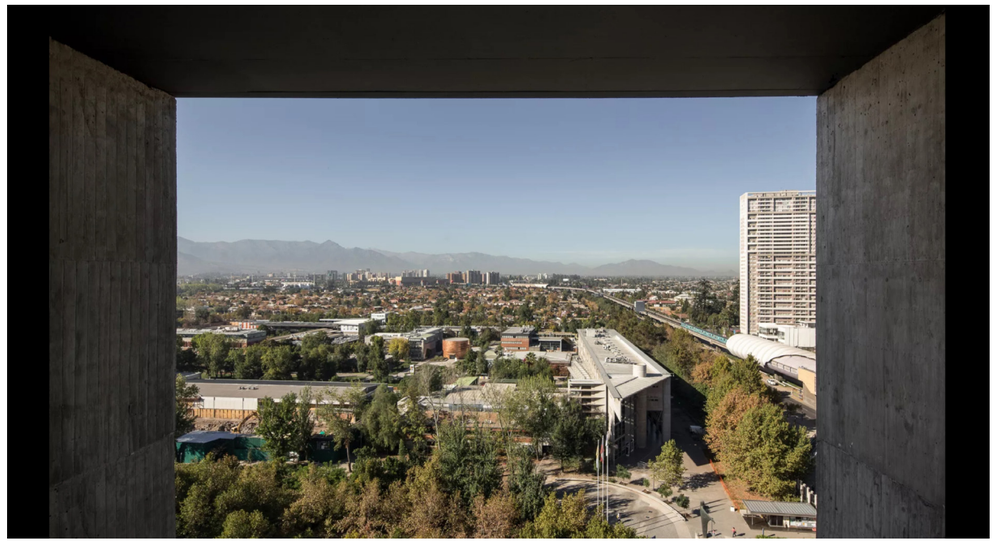
Es así, **como la ventilación natural cruzada o la protección de los huecos contra la radiación solar se combinan con la gran masa térmica del cerramiento de manera que pueda reducirse el gasto energético en misma proporción en que lo hace la demanda**, que gracias a estas medidas medioambientales pasa de los 120 a los 45 kWh/m^2/año. **El uso de un material de gran durabilidad como el hormigón armado**, que es susceptible además de ir adquiriendo una noble pátina, **sugiere otra de las ambiciones del edilicio: soportar con dignidad la prueba del tiempo.**



La envolvente, que no es una ligera y transparente piel de vidrio sobre-expuesta al sol, sino **un muro macizo,** casi ciclópeo, **de hormigón armado, protege y guarda la intimidad de un interior** libremente **distribuido en plataformas-patios** que se abren a un gran atrio central.



Esta inversión de materiales (el hormigón frente al vidrio)**, de cualidades estéticas** (lo opaco frente a lo macizo) **y de valores** (lo contemporáneo frente a lo simplemente moderno), **implica una dimensión no menos importante: la Bio-climática.**



La estética de la inercia

La inercia suele dar lugar, así, a una imagen de la arquitectura -la de la fachada tradicional con ventanas- que algunos juzgan conservadora, pero que en realidad es afín a muchas corrientes del minimalismo extremo.

Resulta que la estética de la inercia es algo revelador, en el sentido que han descubierto que el gusto por lo masivo y los huecos tradicionales producen beneficios termodinámicos.

La consecuencia previsible es que han dado la vuelta al modo en que presentan sus edificios: es la inercia la que parece explicar ahora esos huecos controlados y minimalistas, no al revés.

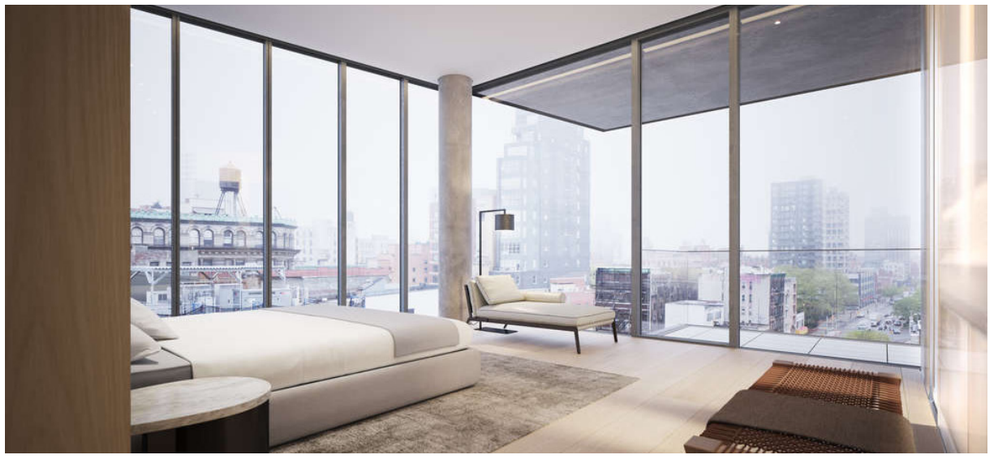
SANTUARIO URBANO

152 Elizabeth Street.
Nueva York, Estados Unidos.
Edificio Residencial (actualidad) **Tadao Ando.C**



Está hecho de "materiales del siglo XX": hormigón, hierro y vidrio. Para que un edificio funcione realmente, Ando cree que tiene que haber un equilibrio de sus elementos, no solo entre la luz y la sombra, sino también entre el agua, el verde, el acero y el vidrio. "Cada cosa tiene que estar en armonía".





“Un hogar debe ser un lugar donde puedas reflexionar sobre tu vida”.











NIVEL 2



NIVEL 4

PIEZAS DESEQUILIBRADAS

Edificio ALTAMIRA
Rosario, Santa Fe.
Residencia Privada (2001) **Rafael Iglesia.**

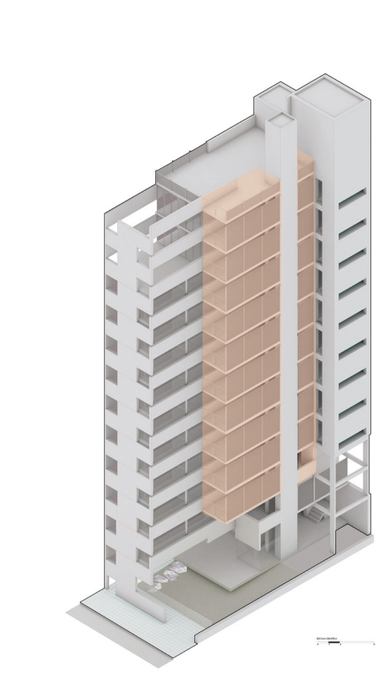
En los textos de Rafael iglesia hace gran énfasis en el cuestionamiento de diferentes temáticas, una de ellas es sobre apartamentos.

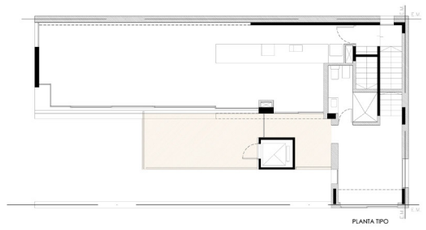
Mirado desde una ética distinta observa la importancia que le da a la manera de vivir propia del siglo XXI, una arquitectura de investigación que cuestiona las nuevas actividades del hombre, proponiendo un diseño que se adapte a las actuales formas de vida.

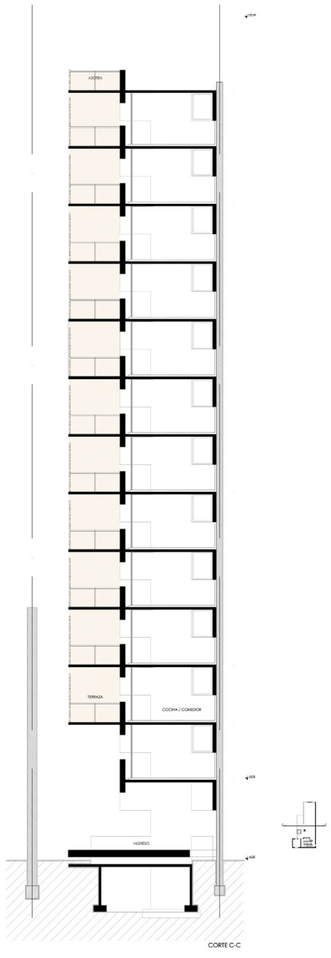
Altamira se presenta como pequeñas viviendas urbanas apiladas en altura, las cuales se llega por medio de un espacio abierto, despojado de cerramientos que permite visuales inmediatas al río (se separa de uno de los lados de la medianera para lograr un gran vacío) espacio dedicado a momentos de ocio y distención, superficie que se encuentra ligada directamente a los sectores principales de la vivienda.











VACÍOS SUPERPUESTOS

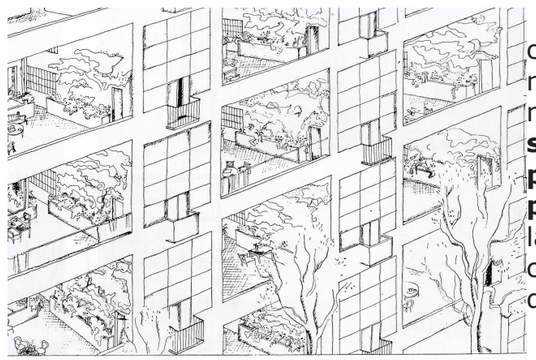
Edificio RODRÍGUEZ PEÑA
Buenos aires, Argentina.
Edificio Brutalista (1975-1978) **Clorindo Testa.**

Frente a los estereotipos que imponen los códigos, a veces implacables, y la voracidad especulativa de los desarrolladores inmobiliarios, que lo único que buscan es maximizar el interés, hay poco margen para lograr buena arquitectura.

Cada piso es una unidad de vivienda. El edificio se planteó con **un retiro** de siete metros de la línea municipal, **creando un sector delantero ocupado por terrazas y vacíos que aumentan la capacidad de los ambientes de recibir aire y luz.**

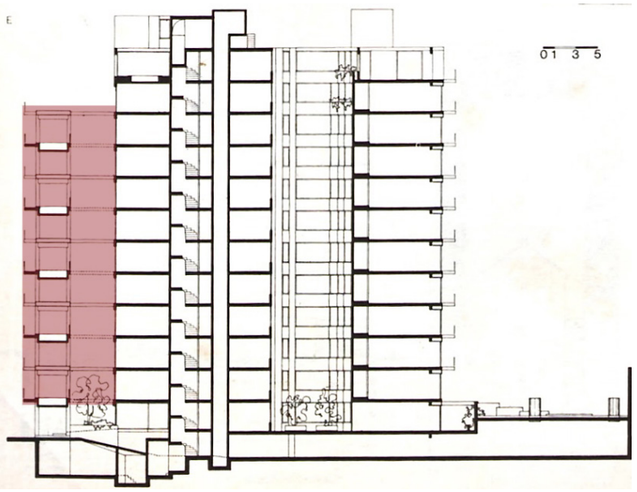
Lo realmente distintivo de este proyecto son las terrazas y pasarelas accesibles desde la recepción y que ocupan el frente del edificio. Cada terraza se organiza con un espejo de agua, que se puede usar como piscina y con maceteros de diferentes alturas.

La estructura portante es de hormigón con un desarrollo de losas sin vigas que permite flexibilidad en la ubicación de los tabiques interiores.

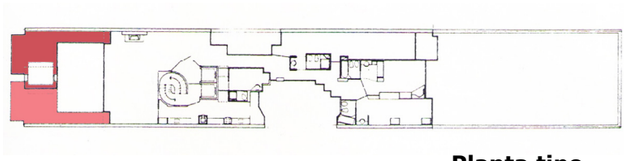


Cuarenta años después de su construcción propone nuevas visiones de esa ciudad que aspira a ser moderna; con sus **terrazas-jardín suspendidas,recupera los espacios verdes inspirados en los proyectos de Le Corbusier** para las Villas-inmuebles (1922) o de cuando la arquitectura aún pretendía hacer la revolución…





Corte



Planta tipo

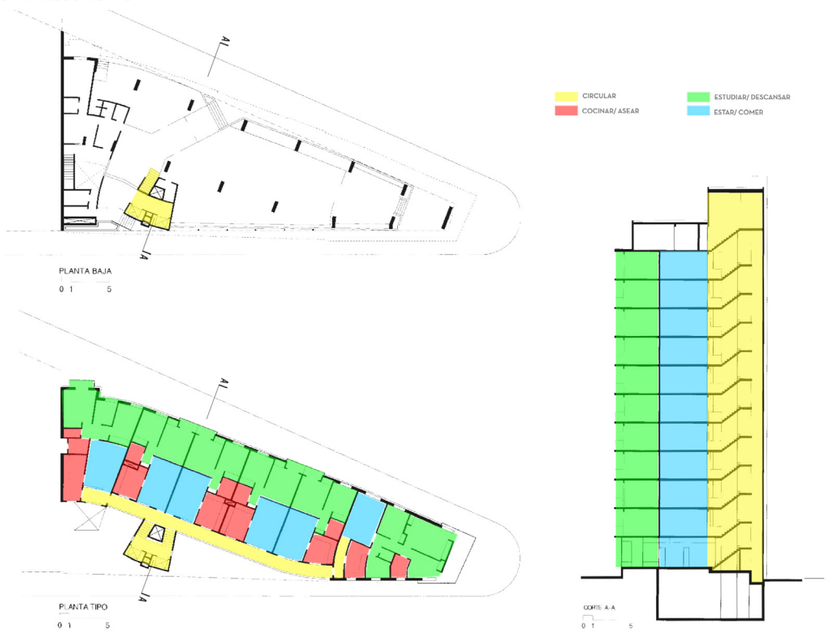
PERFORACIONES YUXTAPUESTAS

Edificio Guernica
Rosario, Santa Fe.
Vivienda colectiva. (1960) **Picasso, Fernández Díaz.**



Produciendo un objeto distinguible, exhibiendo sus indagaciones, que se perciben en la planta baja al generar un espacio permeable; **en los accesos a las viviendas por corredores horizontales exteriores que permiten la existencia de una única torre de circulación independiente al cuerpo principal del edificio**; en los departamentos donde aún surgiendo concesiones en la distribución, **se valoriza la privacidad de los dormitorios en relación a la galería**; **en la estructura, a través de costillas de hormigón que determinando la partición espacial definen las unidades.**

A escala peatonal persiste el deseo de respetar el tejido y construir el borde, sin impedir, a través del receso de las carpinterías y la liberación del extremo del terreno, que las veredas de ambas calles se confundan bajo el edificio mismo. **Hacia el norte, el río; las perforaciones ordenadas en franjas de fuerte continuidad vertical se contraponen a la horizontalidad de las losas exponiendo el carácter fragmentario heterogéneo del ámbito individual. Hacia el sur, la ciudad; menos elementos. Los extremos del bloque vinculados por las cintas onduladas de los corredores horizontales contrapuestas a la circulación vertical, generan una radicalizada expresión de la auténtica vocación colectiva del edificio.**



RAJAS ONDULANTES

Edificio QUINQUELA PLAZA
Rosario, Santa Fe.
Torres de Vivienda. (2014/Actualidad) **Estudio Pantarotto Arqs.**
Ing. Pellegrinet S.A.

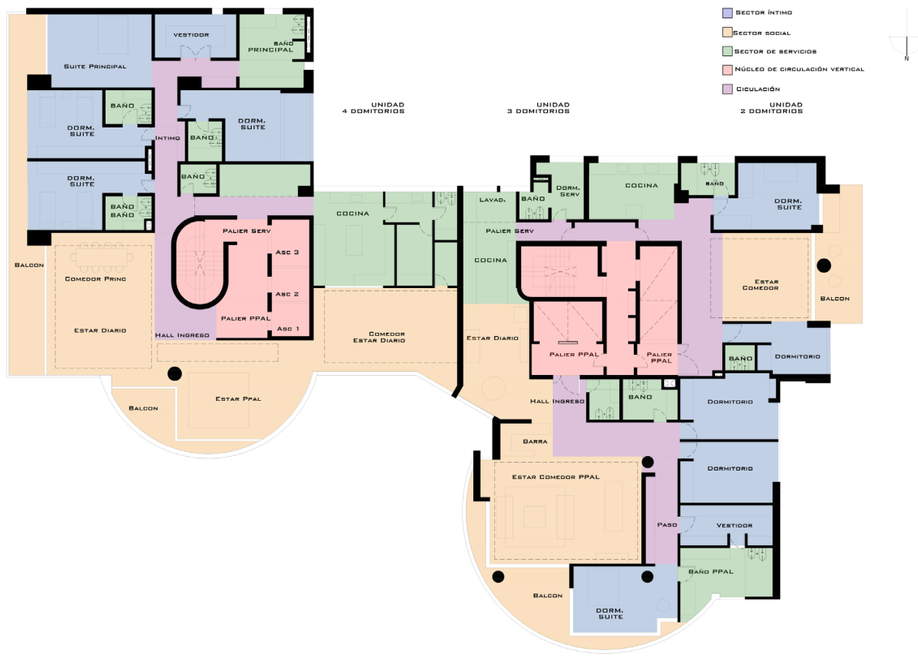
Es uno de los contados espacios de privilegio frente al Parque España y Plaza Guernica, la composición paisajista mejor lograda de la ciudad. Mantendrá las características líneas de curvas de Augusto Pantarotto.

Se destaca en el proyecto **el predominio de espacios verdes en las terrazas, con jardines en "cascada" y un hall de ingreso de gran jerarquía a doble altura.**









PLANTA DEL 4 A 23 PISO

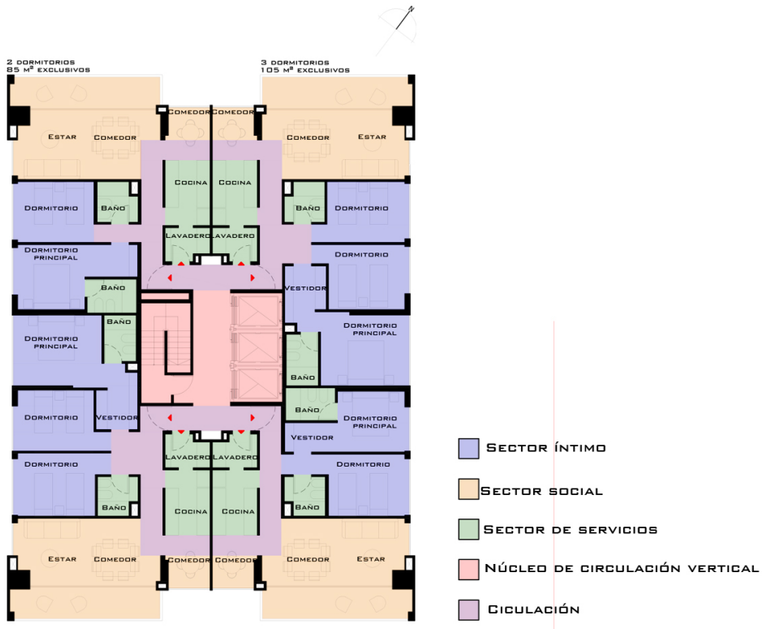


DÚPLEX

PLANTA 3 PISO

CONDO 4
Rosario, Santa Fe.
Edificio Residencial. (Actualidad) **Fundar, Rosental.**







HACIA LOS DOS FRENTES

PUEYRREDÓN 1101
Rosario, Santa Fe.
Edificio Residencial. (2014-2017) **Obring, Pablo Gagliardo.**







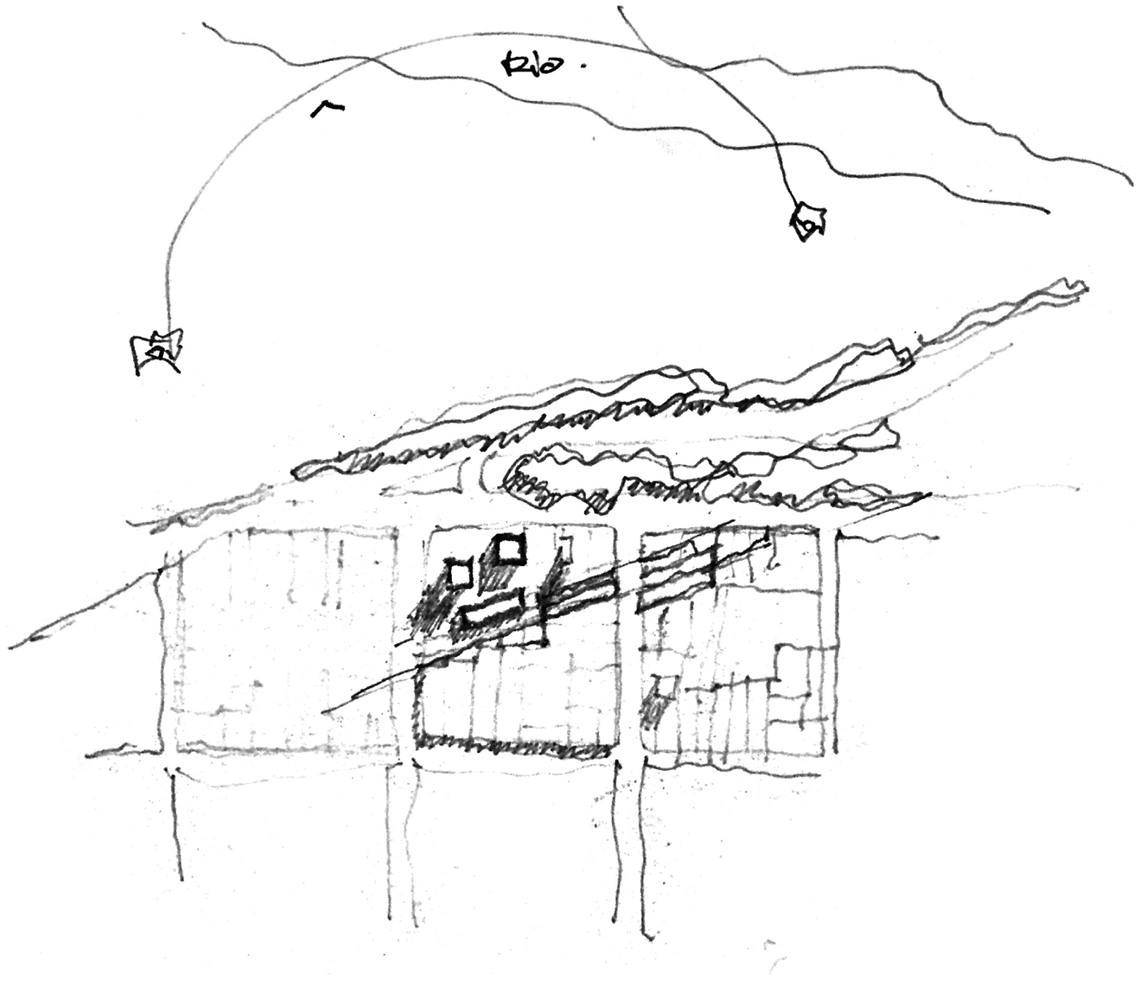
El edificio se proyectó como un complejo repetitivo sistema de tabiques, vigas y voladizos que se entrelazan para conformar la estructura portante y, a su vez, la piel y envolvente. De esta manera, **los vacíos que deja el hormigón, son los vanos que utiliza el vidrio. Permite un juego de vacíos y llenos, generando dobles alturas visuales cruzadas que, además de permitir grandes balcones arbolados, privilegia la calidad iluminación natural de los ambientes interiores**.

De esta manera el edificio se hace simple, racional, despojado de ornamentos y sostenible, cerrándose con sólo dos materia les.

El diseño de las unidades es despojado y neto, así es que cada una posee el valor agregado en su balcón, planteado como un ambiente continuo en relación con el interior.

ESCALA ARQUITECTÓNICA

PROCESO PROYECTUAL



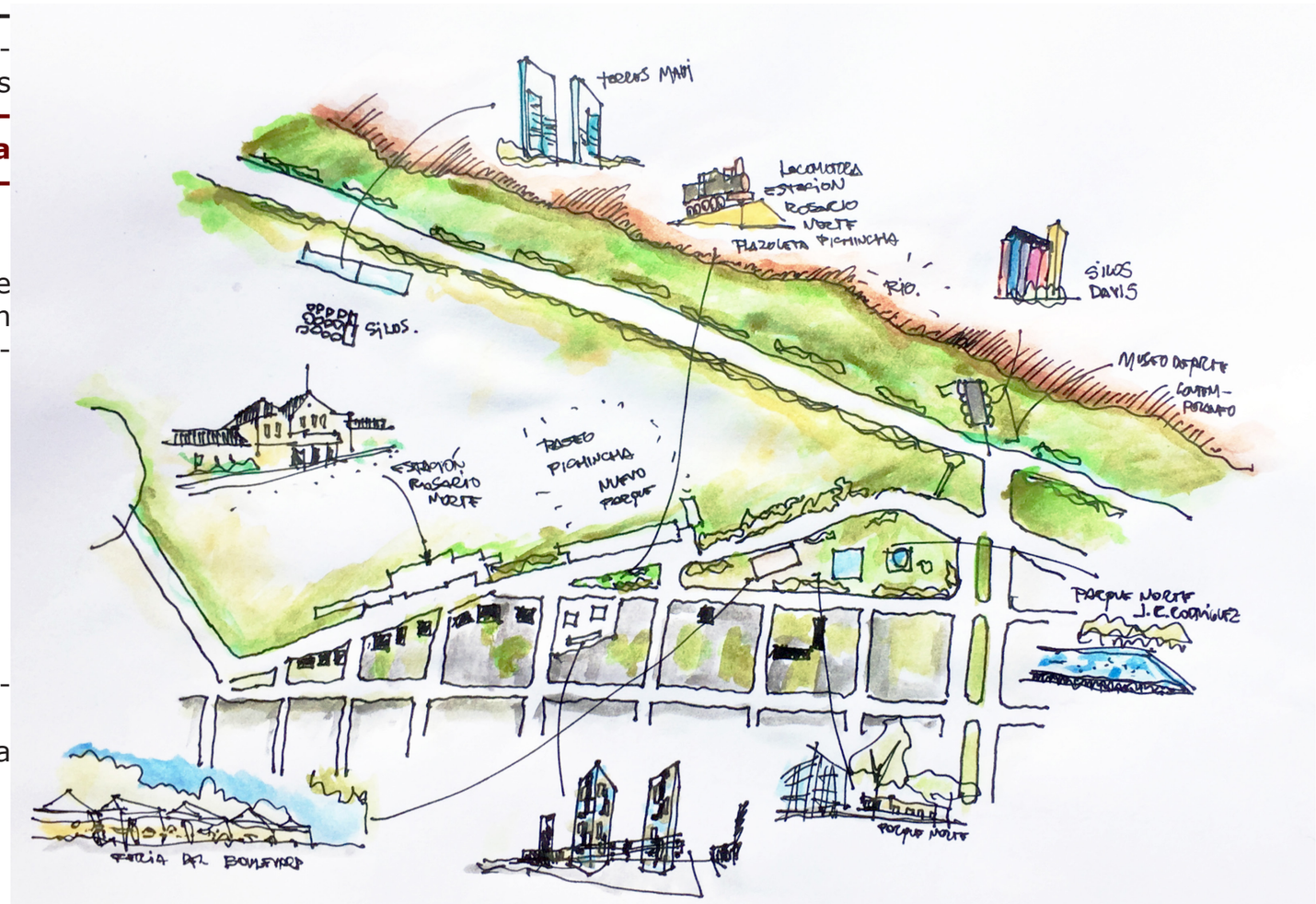
SITIO DE INTERVENCIÓN

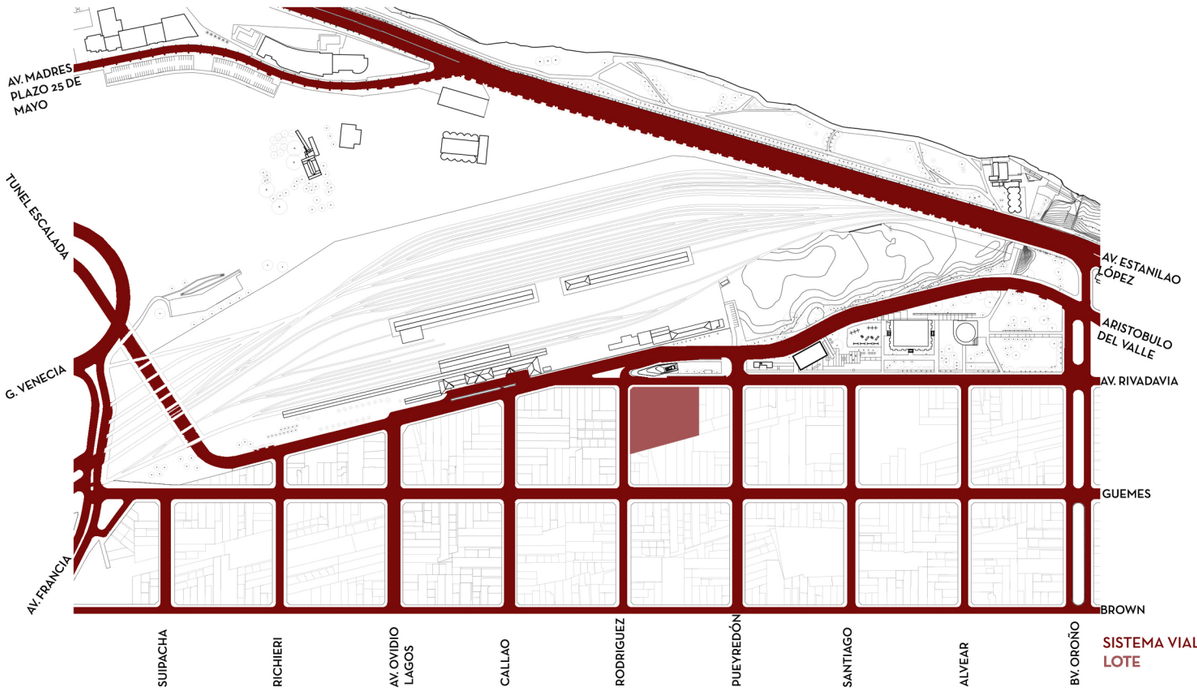
Proyecto ubicado dentro del "**Plan Especial Pichincha"** (dirigido a la renovación y mejoramiento), en una de las áreas particulares, **(Frente de Renovación Urbana, Sector 2,manzana Nº25), siendo un lote frentista sobre Avenida Rivadavia**.

Orientado a la obtención adecuada de hipótesis de distintas propuestas con usos mixtos (comercios,viviendas colectivas y oficinas).

Se apuesta a:

-Variedades en tipológicas
-Articulación público/privado
-Espacios exteriores híbridos
-Incorporación de vegetación
-Estacionamientos en subsuelo
-Alturas máximas de masas compatible con el perfil e identidad del área
-Renovación del interior de la manzana
-Condiciones ambientales
-Habitabilidad adecuada.

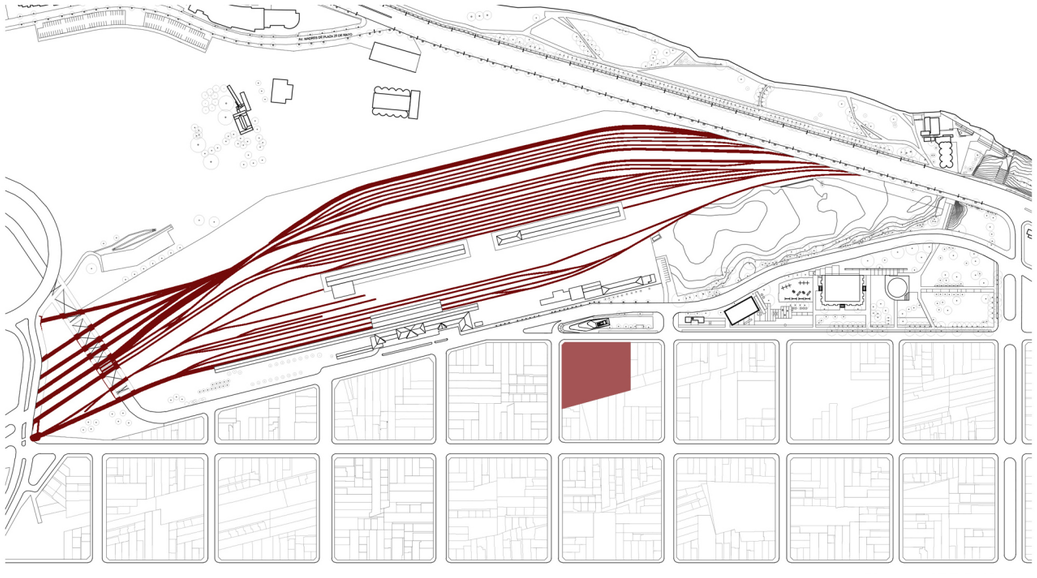




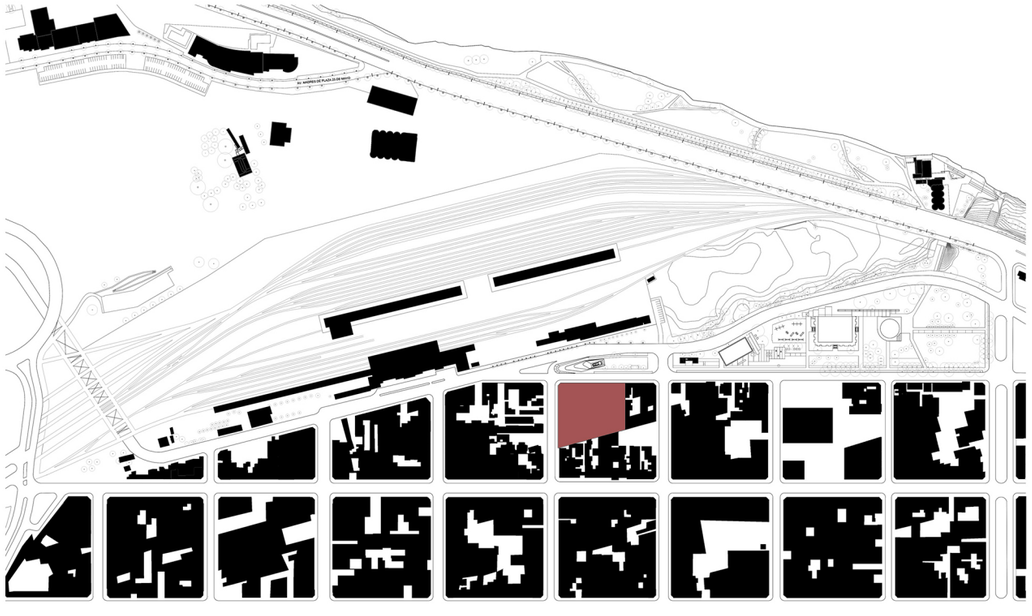
SISTEMA VIAL
LOTE



ESPACIOS VERDES
LOTE



SISTEMA FERROVIARIO
LOTE



LLENOS Y VACÍOS
LOTE

ANÁLISIS SECTOR **Escala 1:10 000**

LOTE



UBICACIÓN:
MANZANA Nº25
(Delimitada por Av. Rivadavia, Pueyrredón, Güemes y Rodríguez)

NORMATIVA:
-¨Plan Especial Barrio Pichincha¨
-Nuevo Frente de Renovación Urbana
-Sector 2

SUPERFICIE:
4750 m²

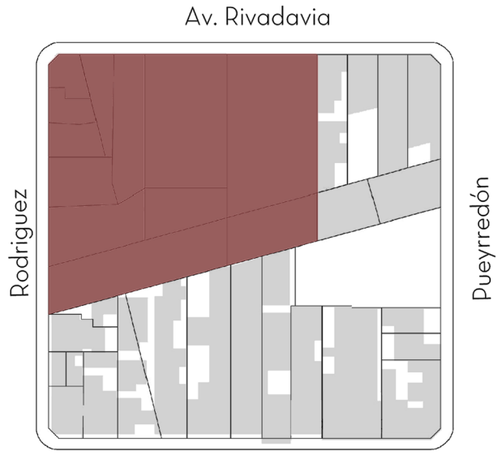
FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:
0,70

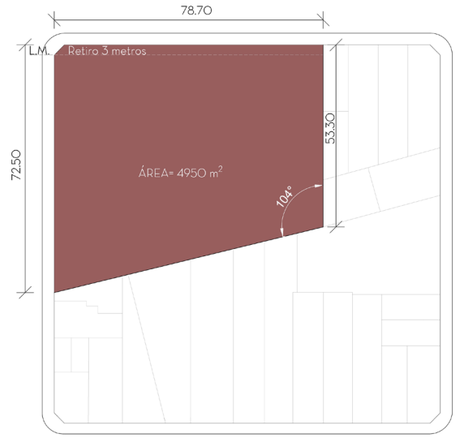
SUPERFICIE MÁXIMA PERMITIDA EN CONTACTO CON EL SUELO:
3.325 m²

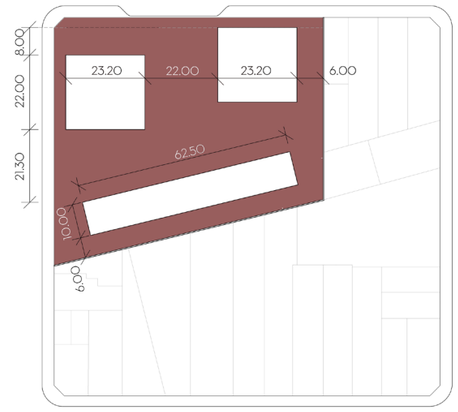
ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN:







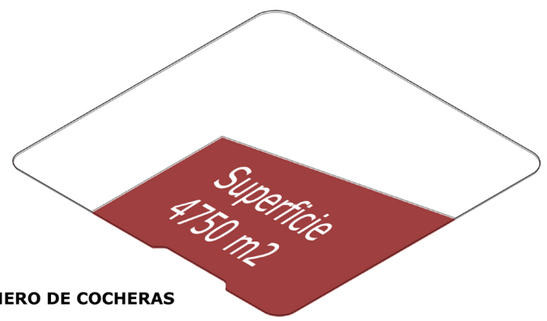




CUANTIFICACIÓN DEL PROGRAMA

Superficie lote(sin Retiro) m²	Superficie lote(con Retiro) m²	FOS	Superficie máx. edificable
4973	4750	0,70	3325

Superficie(m²)	FOS
1.637	0,49

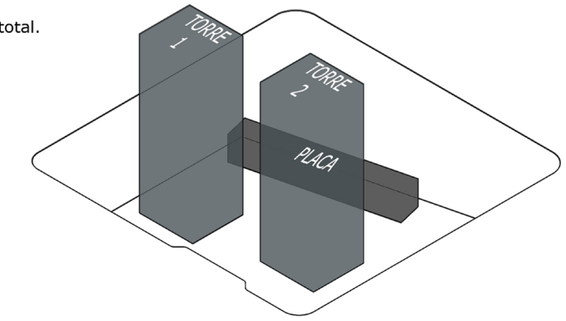


DETERMINACIÓN DEL NÚMERO DE COCHERAS

SUPERFICIE EXCLUSIVA DEL DEPTO	NÚMERO DE COCHERAS POR CANT. DE DEPTOS
Unidades de sup. Hasta 40 m² excluisvo	1 cochera por cada 4 unidades
Más de 40 m² y hasta 60 m² excluisvo	1 cochera por cada 2 unidades
60 m² y hasta 90 m² excluisvo	2 cochera por cada 3 unidades
90 m² y hasta 120 m² excluisvo	1 cochera por unidad
Más de 120 m² excluisvo	1,5 cochera por unidad

PROPORCIÓN DE BOXES DE ESTACIONAMIENTOS DESTINADOS A DISCAPACITADOS

1-25	1
26-50	2
51-75	3
76-100	**4**
101-150	5
151-200	6
201-300	7
301-400	8
401-500	9
501-1000	2% del total.



TORRE 1

Tipologías	Número de departamentos	Unidades por piso	Superficie por depto	Superficie total por piso	Superficie total de deptos	Pisos	Cocheras necesarias (U)
2 Dormitorios tipo A	**24**	**4**		**428**	**20.544**	**12**	**24**
Módulo 1	12	2	110				12
Módulo 2	12	2	104				12
2 Dormitorios tipo A1	**24**	**4**		**428**	**20.544**	**12**	**24**
Módulo 1	12	2	110				12
Módulo 2	12	2	104				12
3 Dormitorios	**6**	**2**	**226**	**452**	**2.712**	**3**	**9**
4 Dormitorios	**3**	**1**	**432**	**432**	**1.296**	**3**	**5**
			TOTAL		**24.552**	**18**	**38**

TORRE 2

Tipologías	Número de departamentos	Unidades por piso	Superficie por depto	Superficie total por piso	Superficie total de deptos	Pisos	Cocheras necesarias (U)
2 Dormitorios tipo A	**24**	**4**		**428**	**20.544**	**12**	**24**
Módulo 1	12	2	110				12
Módulo 2	12	2	104				12
2 Dormitorios tipo A1	**24**	**4**		**428**	**20.544**	**12**	**24**
Módulo 1	12	2	110				12
Módulo 2	12	2	104				12
3 Dormitorios	**6**	**2**	**226**	**452**	**2.712**	**3**	**9**
4 Dormitorios	**3**	**1**	**432**	**432**	**1.296**	**3**	**5**
			TOTAL		**24.552**	**18**	**38**

PLACA

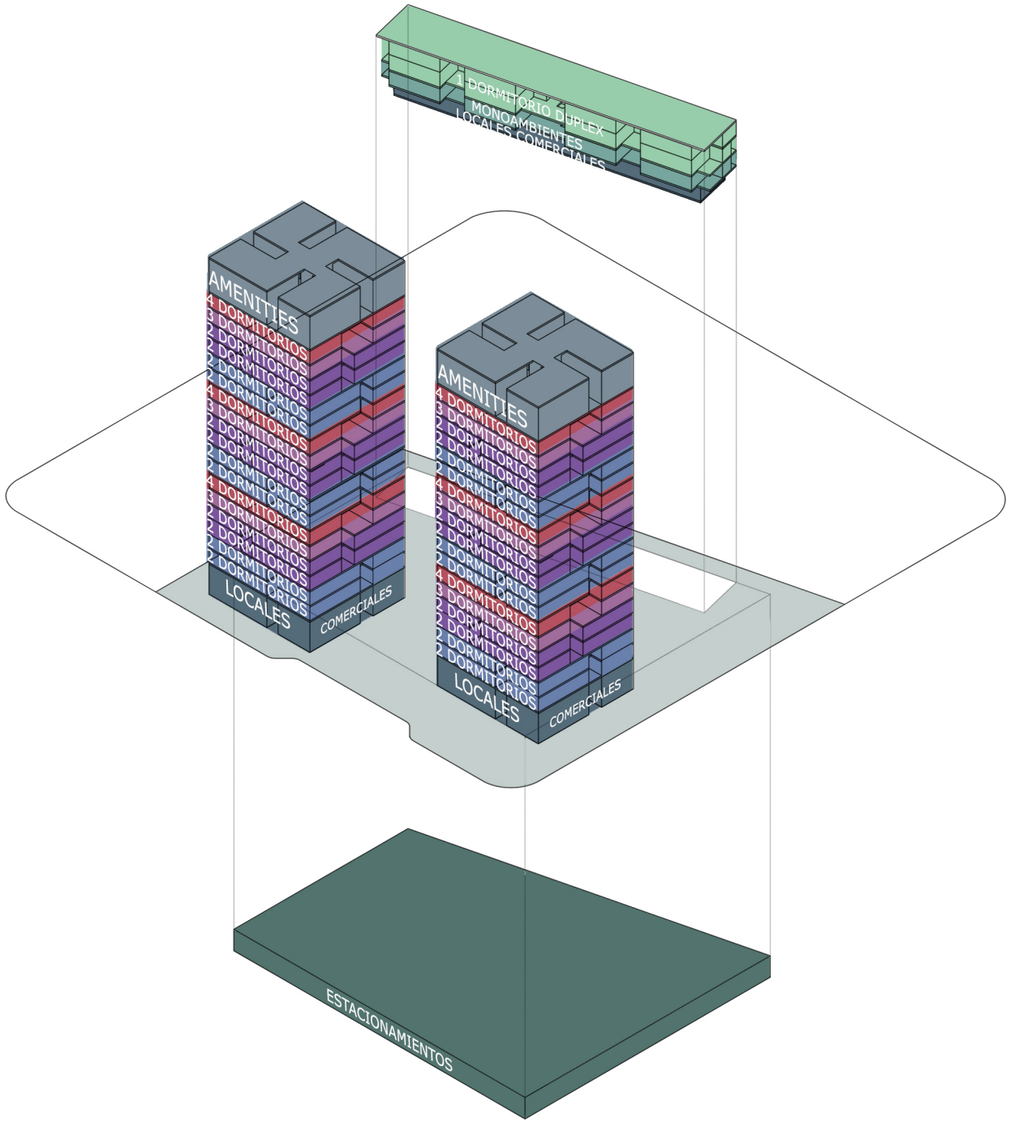
Tipologías	Número de departamentos	Unidades por piso	Superficie por depto	Superficie total por piso	Superficie total de deptos	Pisos	Cocheras necesarias (U)
Monoambiente	**8**	**8**	**57**	**456**	**3.648**	**1**	**4**
1 Dormitorio (dúplex)	**8**	**8**	**89**	**712**	**5.696**	**1**	**5**
			TOTAL		**9.344**	**2**	**9**

Tipologías	Cantidad	Cocheras necesarias (u)
Monoambiente	8	4
1 dormitorio	8	5
2 dormitorios	48	48
3 dormitorios	12	18
4 Dormitorios	6	9
TOTAL	**82**	**84**

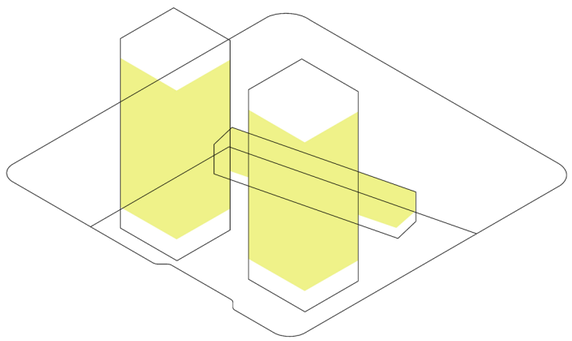
UNIDADES LOCATIVAS

Tipologías	Unidades	Superficie	Superficie total
TORRE1	2	215	430
TORRE2	2	98	196
PLACA	2	113	226
TOTAL			**852**

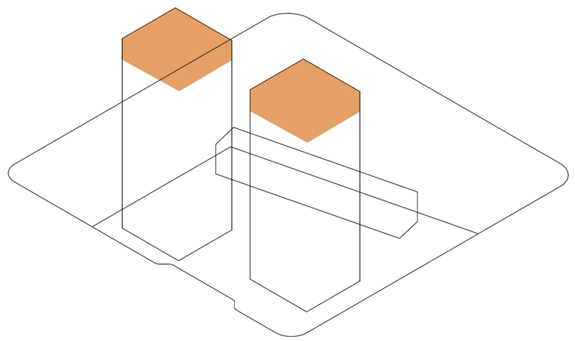
DISTRIBUCIÓN PROGRAMÁTICA	Superficie(m²)	Porcentaje (%)
Cocheras	2.800	4,13
Unidades locativas	852	1,26
Espacios colectivos	2.923	4,31
Hall de ingreso (Torres)	180	0,27
Hall de ingreso (Placa)	40	0,06
Núcleo de circulación vertical	1.737	2,56
Torres	1.440	2,12
Placa	297	0,44
Amenities	898	1,32
Viviendas	58.448	86,11
Seguridad (ingreso cocheras)	35	0,05
TOTAL	**67.873**	**100**



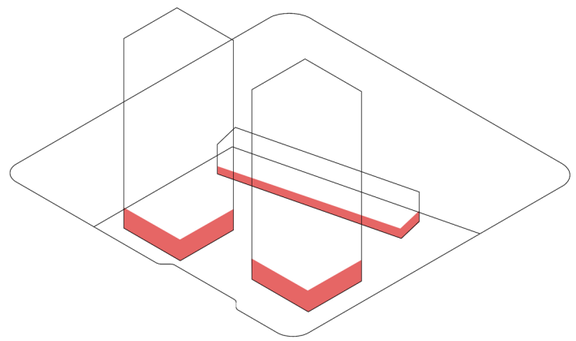
DISTRIBUCIÓN PROGRAMÁTICA



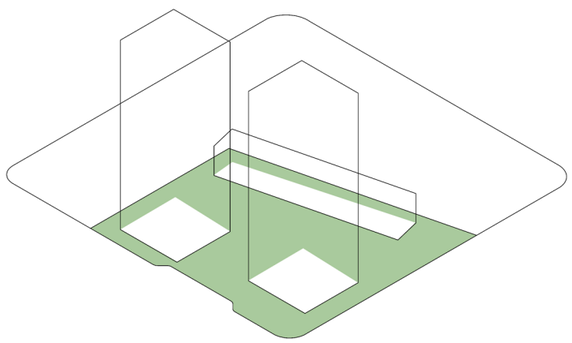
02. VIVIENDAS UNIFAMILIARES
58448 m²
86.11%



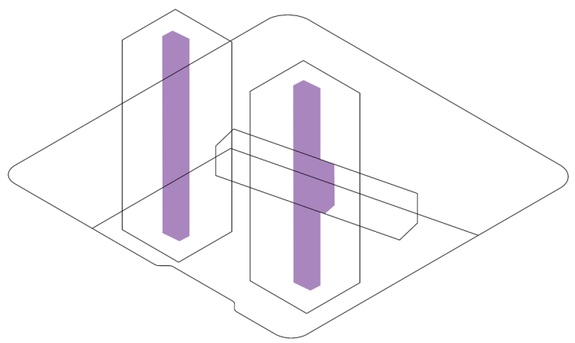
03. AMENITIES
898 m²
1.32%



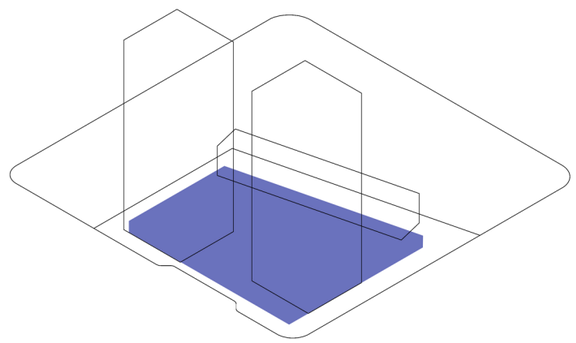
04. UNIDADES LOCATIVAS
852 m²
1.26%



06.ESPACIOS COLECTIVOS
2923 m²
4.31%

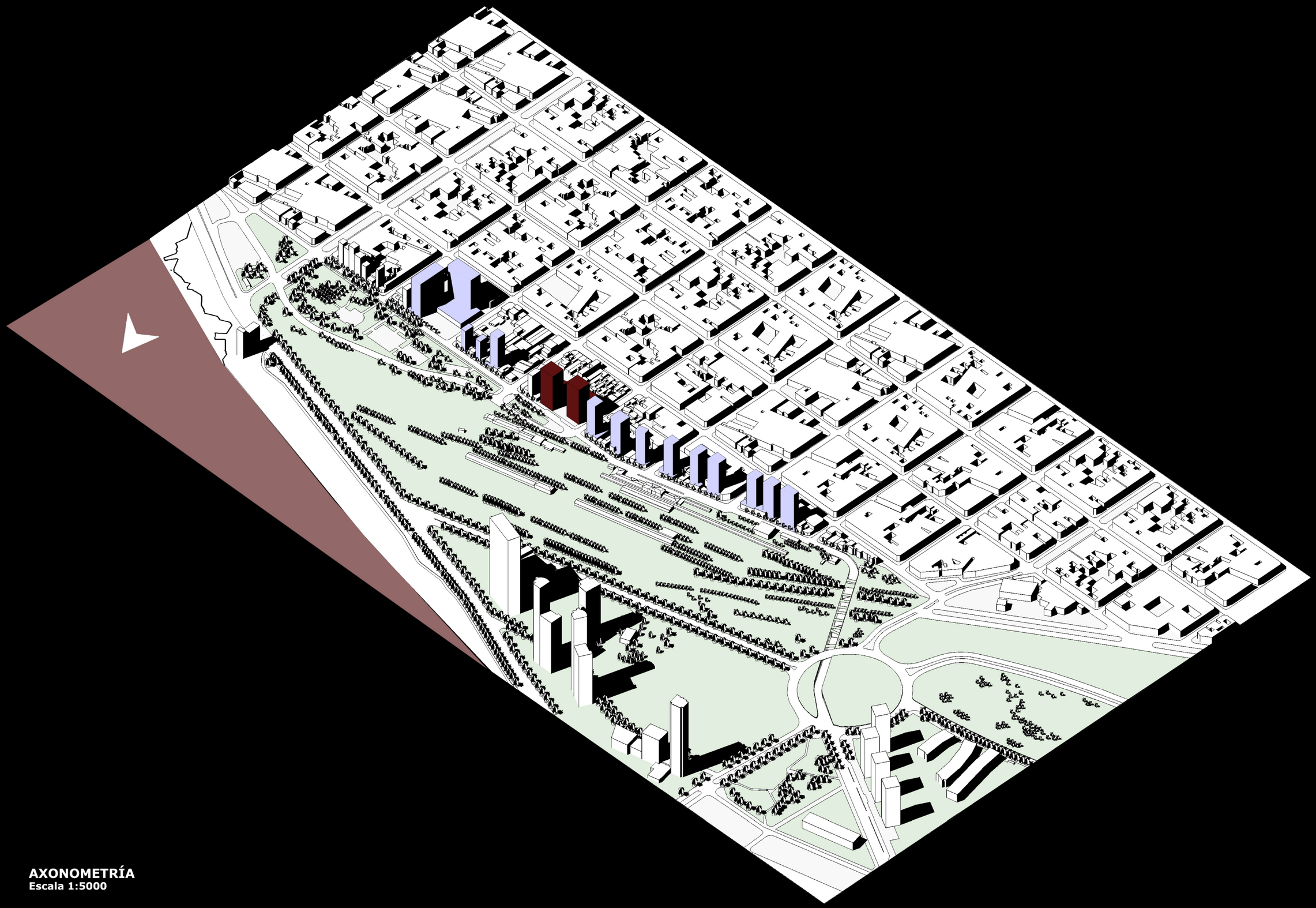


01. NÚCLEOS DE CIRCULACIÓN VERTICAL
1737 m²
2.56%



05. COCHERAS
2800m²
4.13%

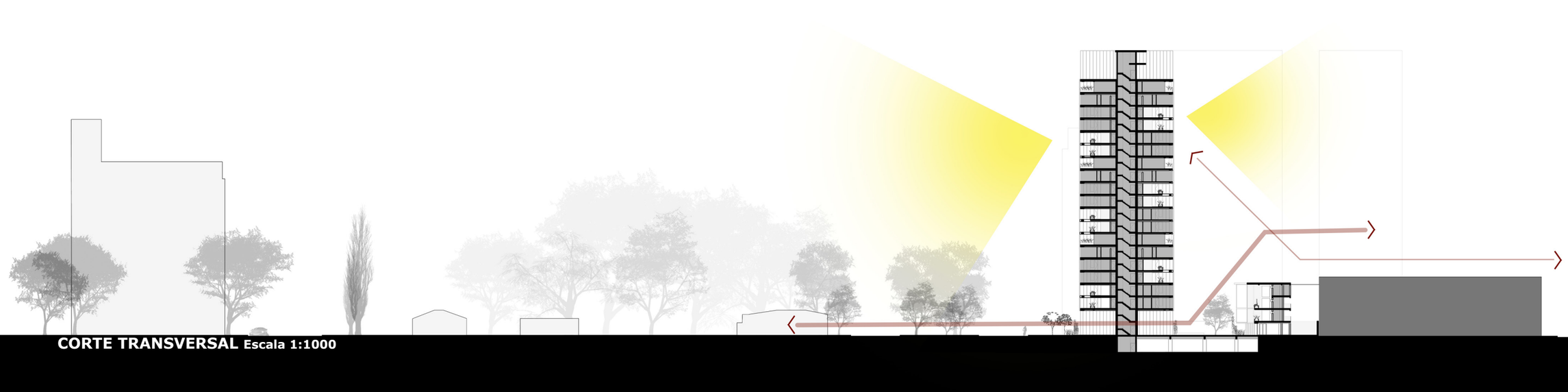
PROYECTO EJECUTIVO



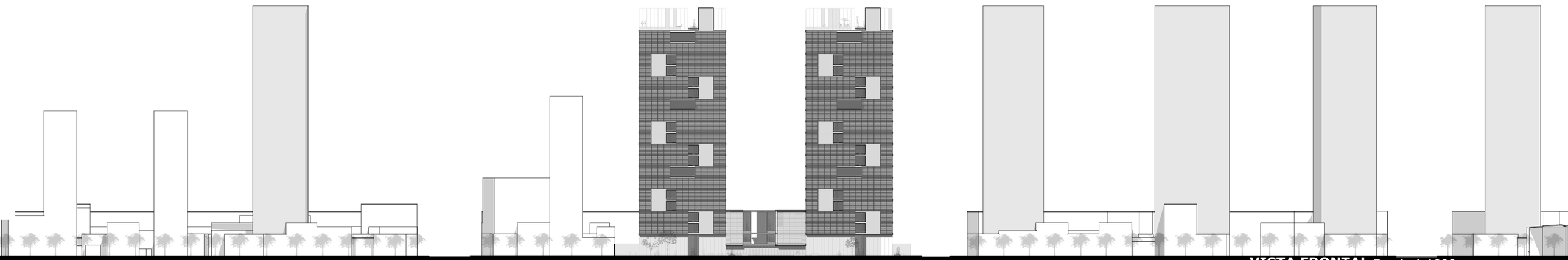
AXONOMETRÍA
Escala 1:5000



PLANTA ENTORNO
Escala 1:5000



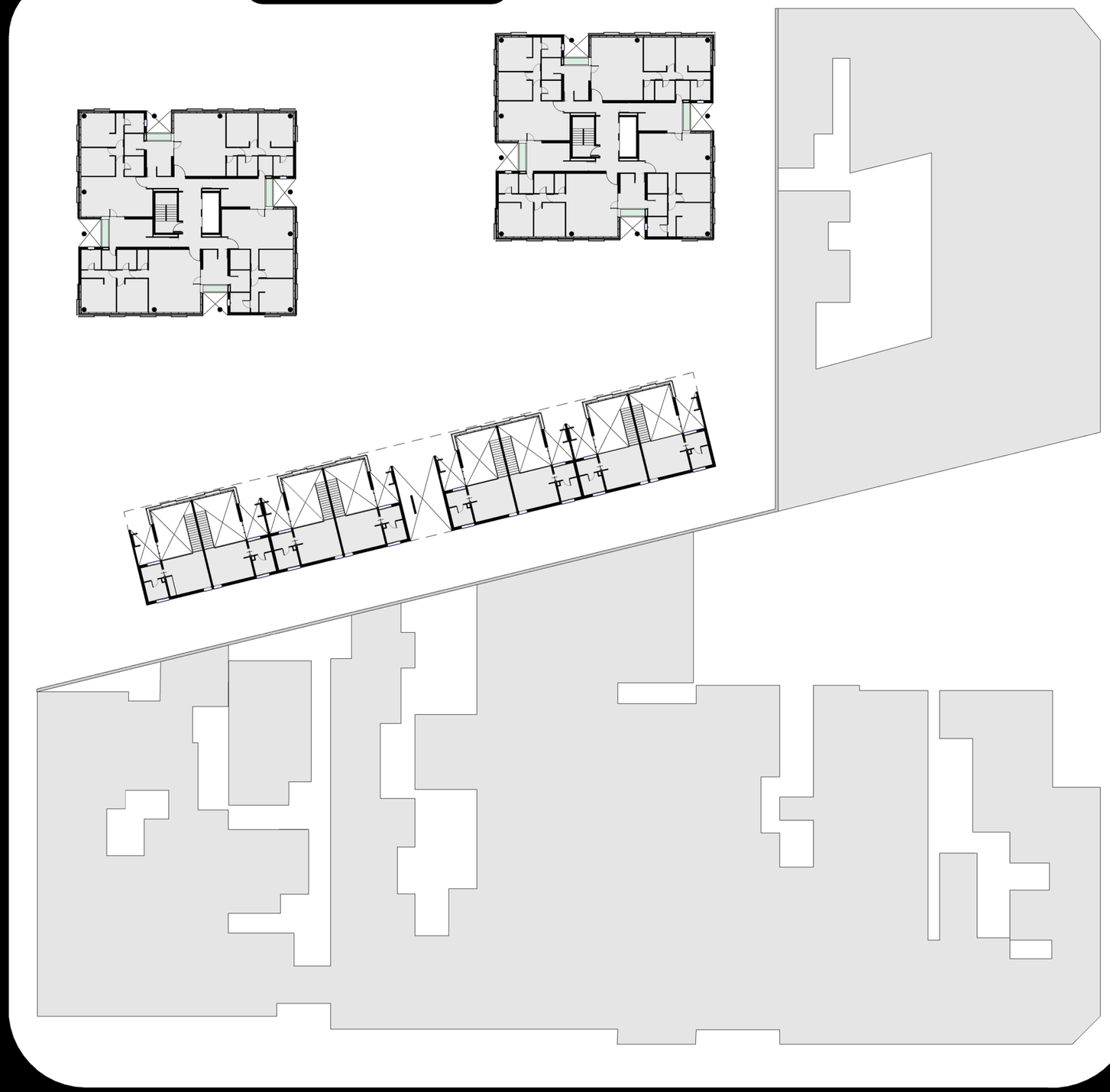
CORTE TRANSVERSAL Escala 1:1000



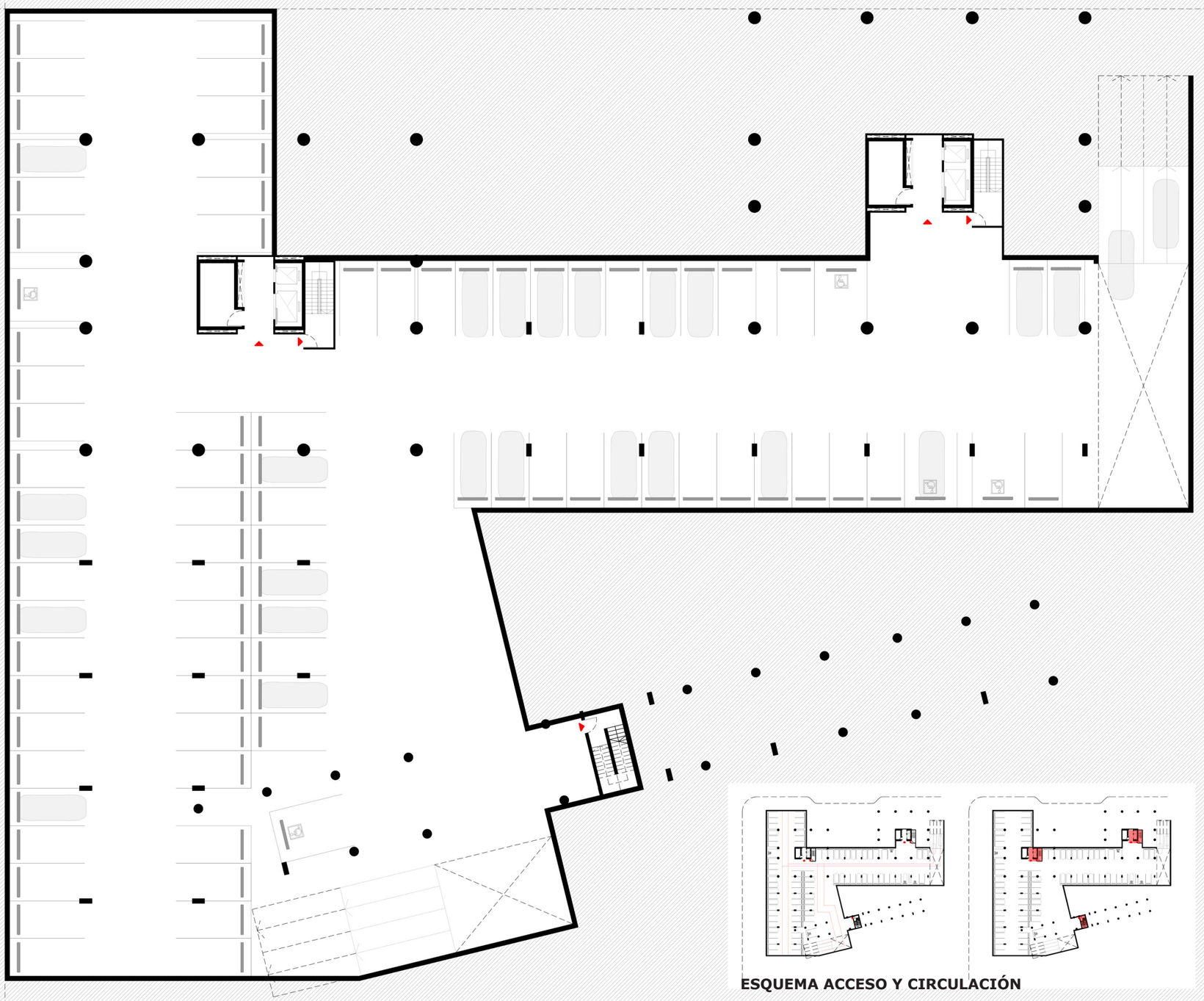
VISTA FRONTAL Escala 1:1000



CORTE PERSPECTIVADO Escala 1:500



PLANTA TIPO Escala 1:500



ESQUEMA ACCESO Y CIRCULACIÓN

Cocheras Necesarias (u).....84

PLANTA SUBSUELO Escala 1:300



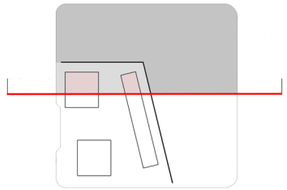
PLANTA BAJA Escala 1:300

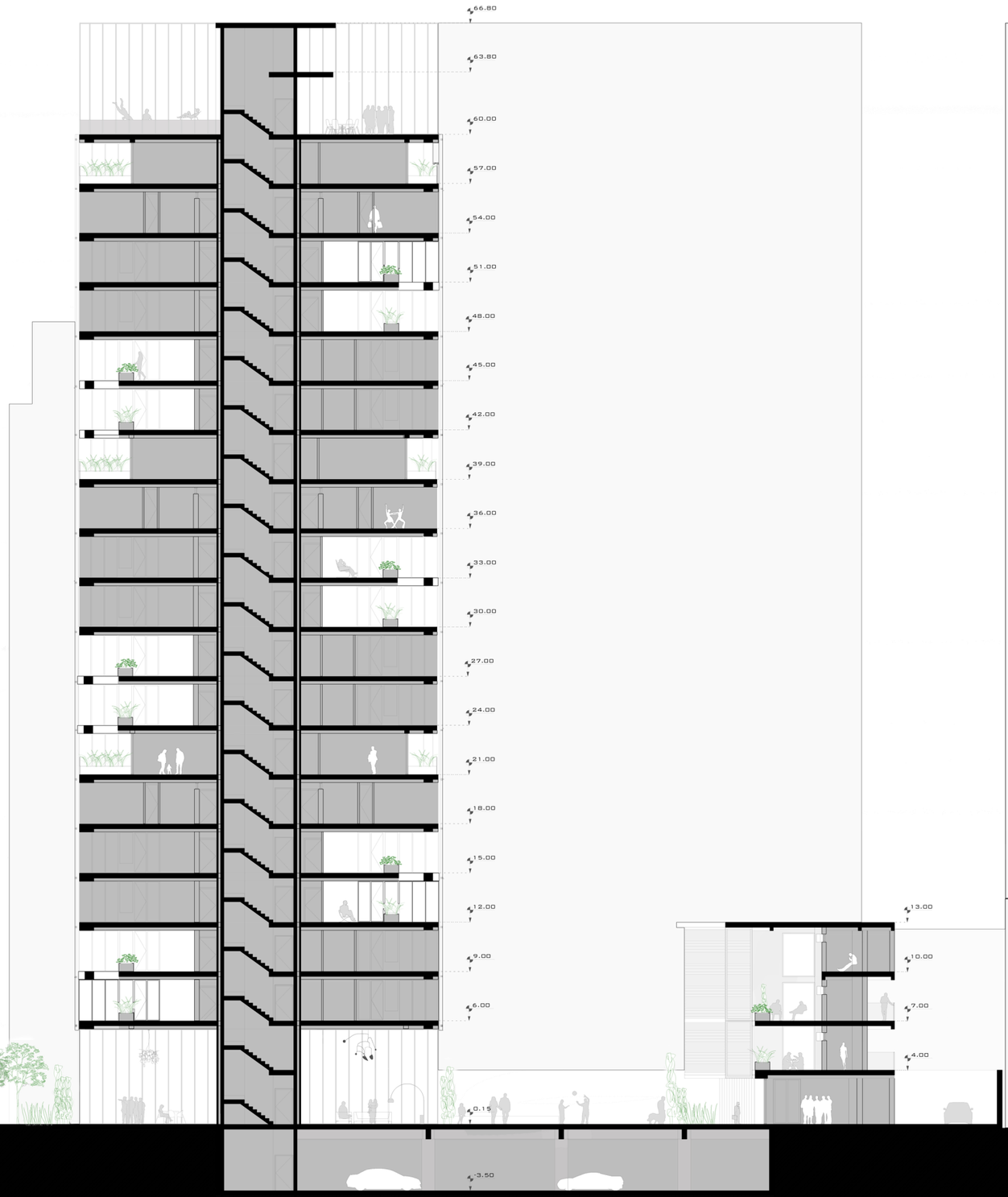


VISTA OESTE Escala 1:300



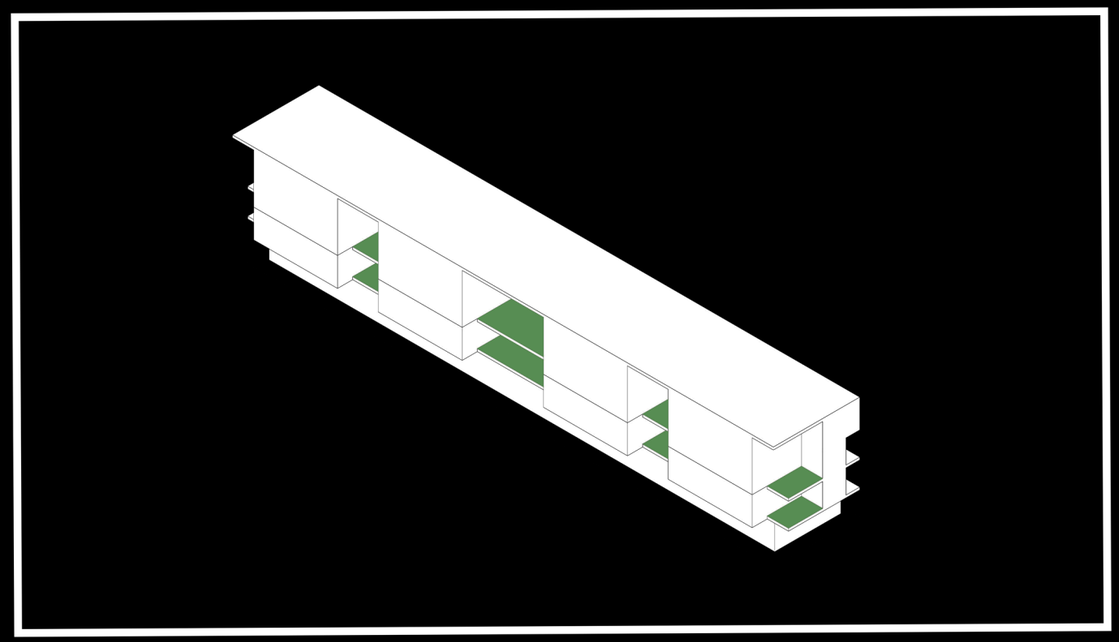
VISTA NORTE Escala 1:300

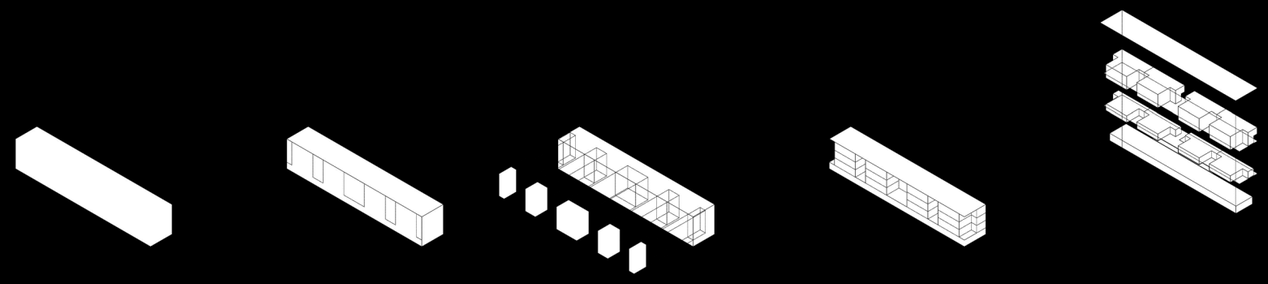




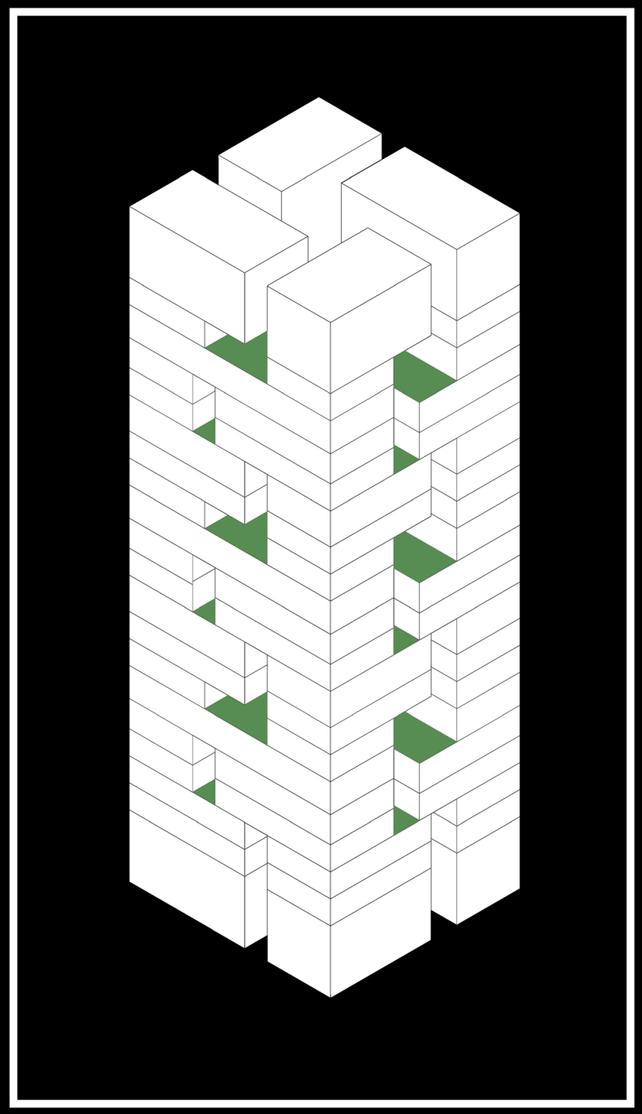
CORTE TRANSVERSAL
Escala 1:300

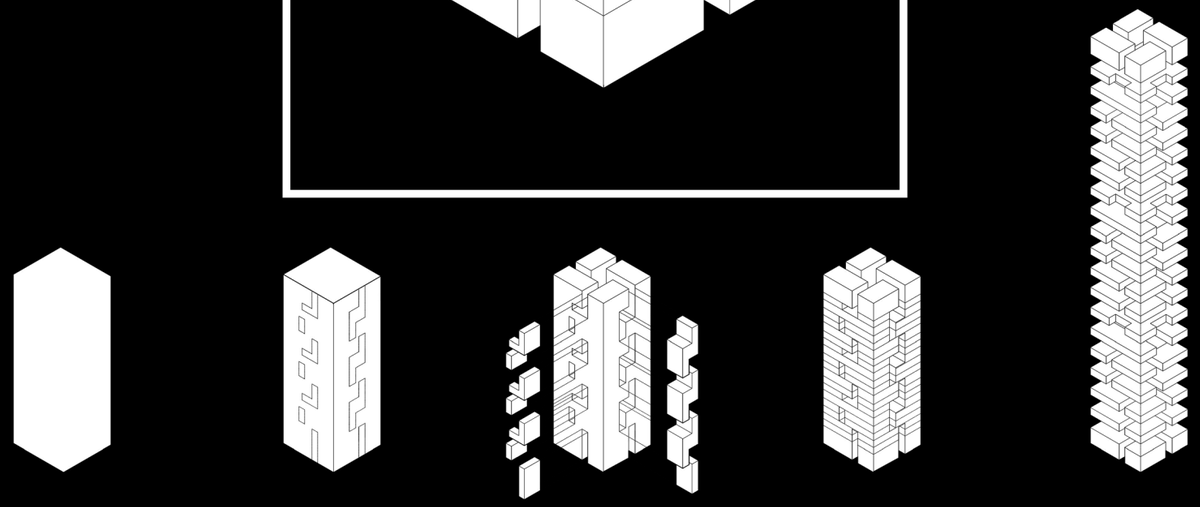
TIPOLOGÍAS





PROCESO SUSTRACCIONES EN PLACA





PROCESO SUSTRACCIONES EN TORRES



TIPOLOGÍA 4 DORMITORIOS (PISO EXCLUSIVO)

SUPERFICIE CUBIERTA:

381 M²

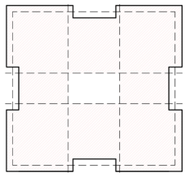
SUPERFICIE SEMICUBIERTA:

51 M²

SUPERFICIE TOTAL:

432 M²

PLANTAS 6,12,18

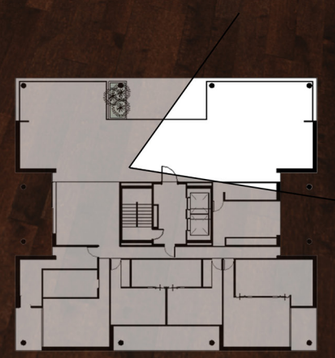


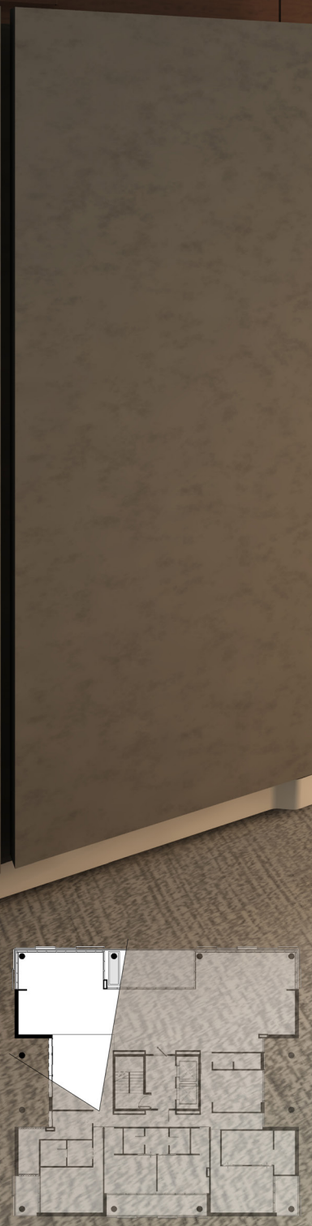
REFERENCIA

01 ESCALERA
02 PALIER
03 INGRESO PPAL.
04 INGRESO DE SERVICIO
05 COCINA
06 COMEDOR DIARIO
07 TERRAZA
08 ESTAR DIARIO
09 DORMITORIO
10 TOILETTE
11 BAÑO
12 LAVADERO
13 VESTIDOR
14 BAÑO PPAL.
15 COMEDOR PPAL.
16 DORMITORIO PPAL.
17 ESTAR PPAL.
18 DEPÓSITO
19 OFICINA
20 BIBLIOTECA



ESCALA 1.100











TIPOLOGÍA 3 DORMITORIOS

SUPERFICIE CUBIERTA:

170 M²

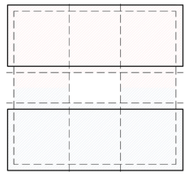
SUPERFICIE SEMICUBIERTA:

56 M²

SUPERFICIE TOTAL:

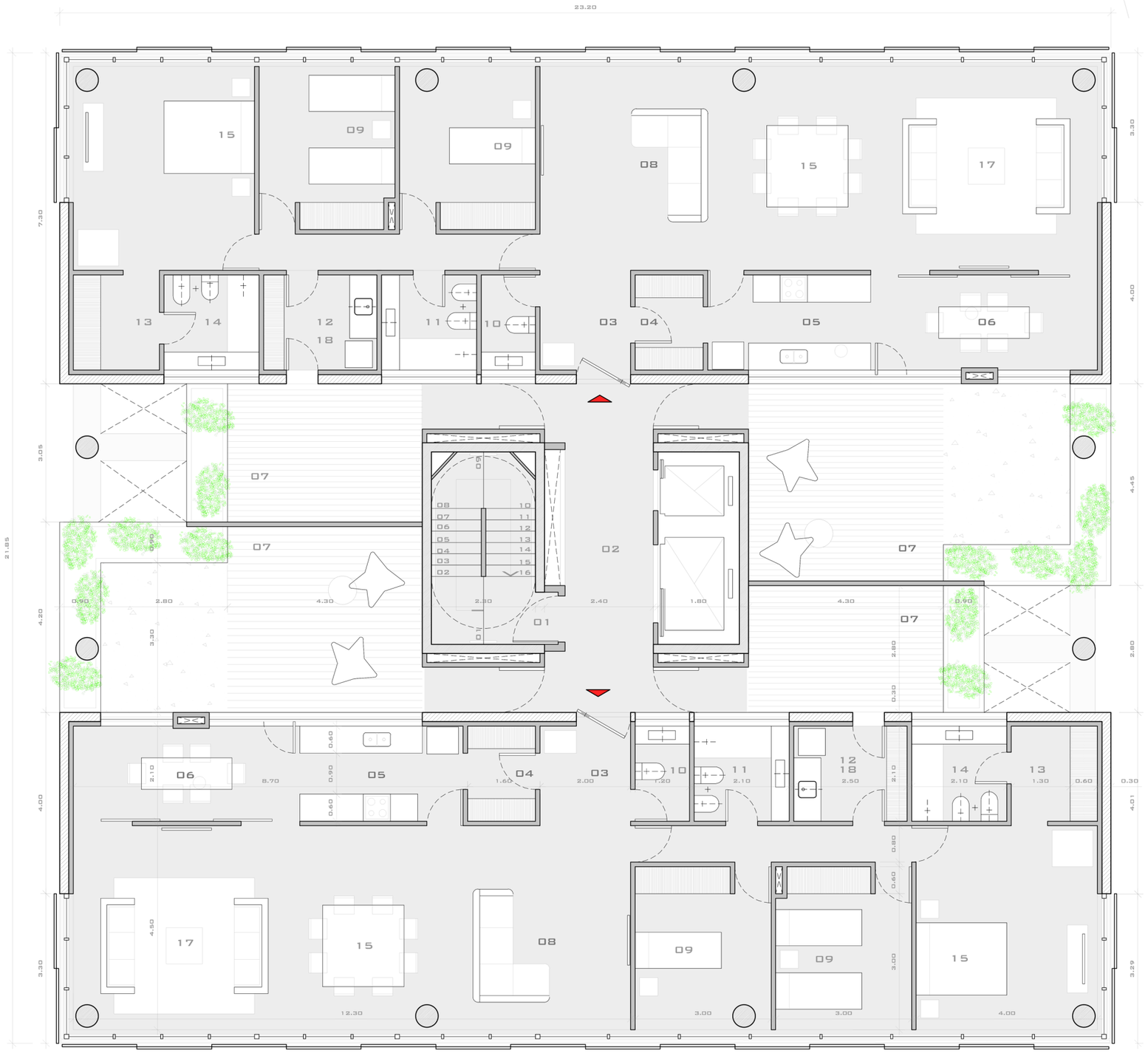
226 M²

PLANTAS 5,11,17



REFERENCIA

01 ESCALERA
02 PALIER
03 INGRESO PPAL.
04 INGRESO DE SERVICIO
05 COCINA
06 COMEDOR DIARIO
07 TERRAZA
08 ESTAR DIARIO
09 DORMITORIO
10 TOILETTE
11 BAÑO
12 LAVADERO
13 VESTIDOR
14 BAÑO PPAL.
15 COMEDOR PPAL.
16 DORMITORIO PPAL.
17 ESTAR PPAL.
18 DEPÓSITO
19 OFICINA
20 BIBLIOTECA



ESCALA 1.100

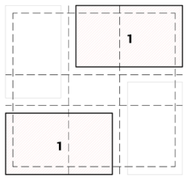






TIPOLOGÍA 2 DORMITORIOS (TIPO A)

MODULO 1



SUPERFICIE CUBIERTA:

98 M^2

SUPERFICIE SEMICUBIERTA:

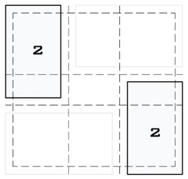
12 M^2

SUPERFICIE TOTAL:

110 M^2

PLANTAS 3,4,9,10,15,16

MODULO 2



SUPERFICIE CUBIERTA:

85 M^2

SUPERFICIE SEMICUBIERTA:

19 M^2

SUPERFICIE TOTAL:

104 M^2

PLANTAS 3,4,9,10,15,16

REFERENCIA

01	ESCALERA
02	PALIER
03	INGRESO PPAL.
04	INGRESO DE SERVICIO
05	COCINA
06	COMEDOR DIARIO
07	TERRAZA
08	ESTAR DIARIO
09	DORMITORIO
10	TOILETTE
11	BAÑO
12	LAVADERO
13	VESTIDOR
14	BAÑO PPAL.
15	COMEDOR PPAL.
16	DORMITORIO PPAL.
17	ESTAR PPAL.
18	DEPÓSITO

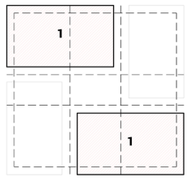


ESCALA 1.100



TIPOLOGÍA 2 DORMITORIOS (TIPO A1)

MODULO 1



SUPERFICIE CUBIERTA:

98 M^2

SUPERFICIE SEMICUBIERTA:

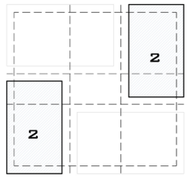
12 M^2

SUPERFICIE TOTAL:

110 M^2

PLANTAS 3,4,9,10,15,16

MODULO 2



SUPERFICIE CUBIERTA:

85 M^2

SUPERFICIE SEMICUBIERTA:

19 M^2

SUPERFICIE TOTAL:

104 M^2

PLANTAS 3,4,9,10,15,16

REFERENCIA

01	ESCALERA
02	PALIER
03	INGRESO PPAL.
04	INGRESO DE SERVICIO
05	COCINA
06	COMEDOR DIARIO
07	TERRAZA
08	ESTAR DIARIO
09	DORMITORIO
10	TOILETTE
11	BAÑO
12	LAVADERO
13	VESTIDOR
14	BAÑO PPAL.
15	COMEDOR PPAL.
16	DORMITORIO PPAL.
17	ESTAR PPAL.
18	DEPÓSITO

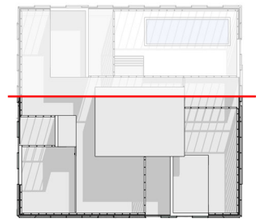


ESCALA 1.100











CORTE PERSPECTIVADO MÓDULO TORRE

PISCINA AMENITIES

AMENITIES

SUPERFICIE CUBIERTA:

312 M^2

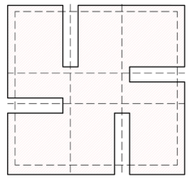
SUPERFICIE SEMICUBIERTA:

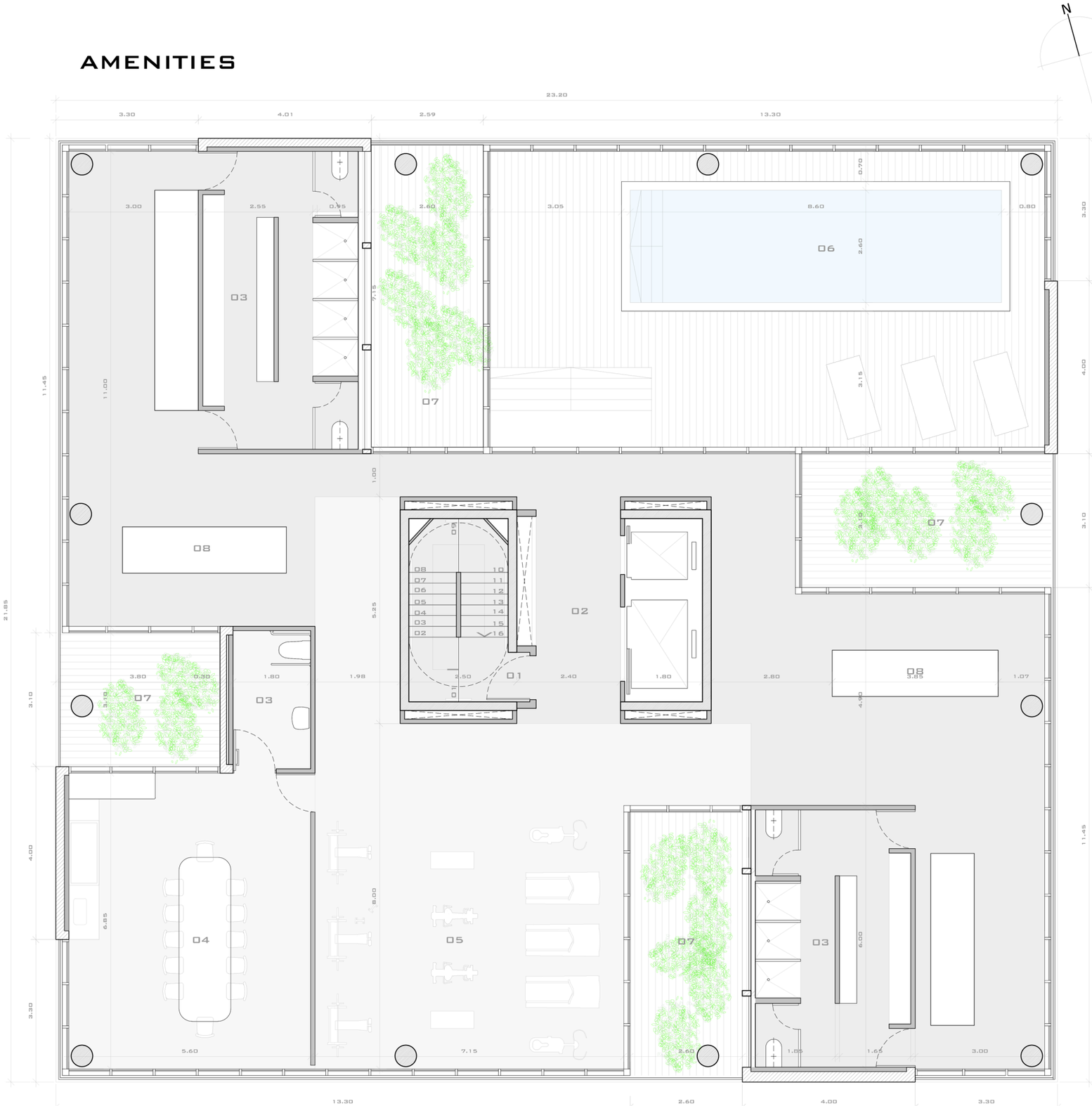
156 M^2

SUPERFICIE TOTAL:

468 M^2

PLANTA 19





ESCALA 1.100

REFERENCIA

01 ESCALERA
02 PALIER
03 BAÑO
04 QUINCHO
05 GIMNASIO
06 PISCINA/SOLARIUM
07 TERRAZA
08 BODEGA DE OBJETOS



MONOAMBIENTE

SUPERFICIE CUBIERTA:

47 M^2

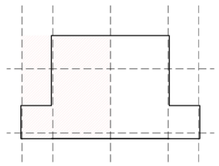
SUPERFICIE SEMICUBIERTA:

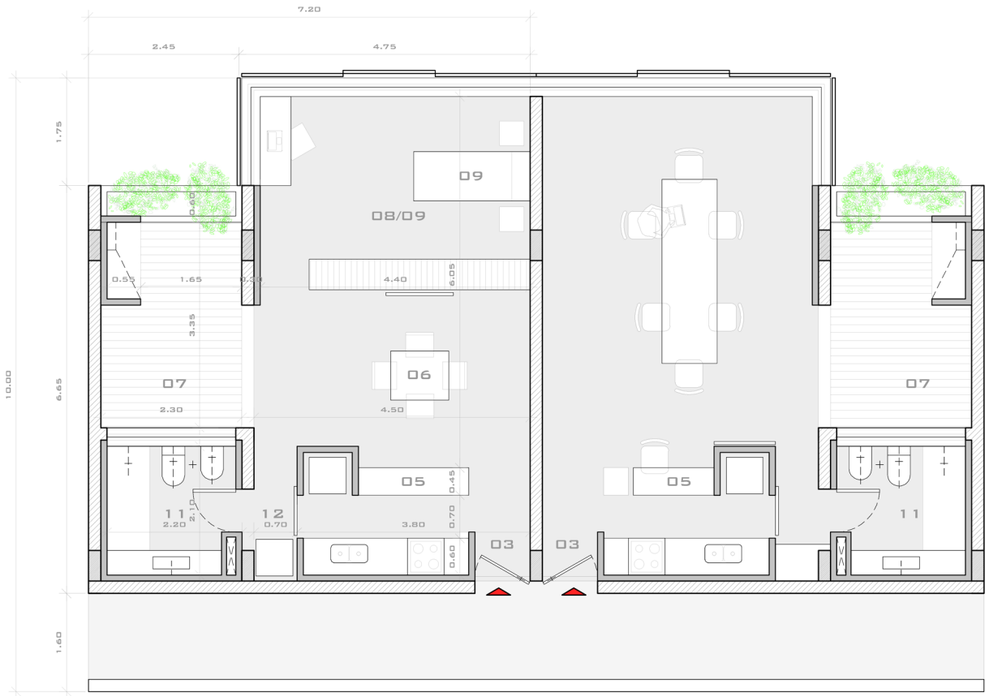
10 M^2

SUPERFICIE TOTAL:

57 M^2

PLANTA 1





REFERENCIA

01 ESCALERA
02 PALIER
03 INGRESO PPAL.
04 INGRESO DE SERVICIO
05 COCINA
06 COMEDOR DIARIO
07 TERRAZA
08 ESTAR DIARIO
09 DORMITORIO
10 TOILETTE
11 BAÑO
12 LAVADERO
13 VESTIDOR
14 BAÑO PPAL.
15 COMEDOR PPAL.
16 DORMITORIO PPAL.
17 ESTAR PPAL.
18 DEPÓSITO
19 OFICINA
20 BIBLIOTECA

ESCALA 1.100


CARBON
DE LEÑA
TIPO EXPORTACION
3KG





DÚPLEX (1 DORMITORIO)

SUPERFICIE CUBIERTA:

79 M²

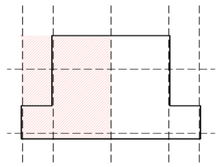
SUPERFICIE SEMICUBIERTA:

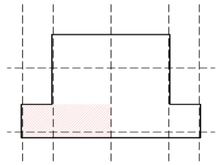
10 M²

SUPERFICIE TOTAL:

89 M²

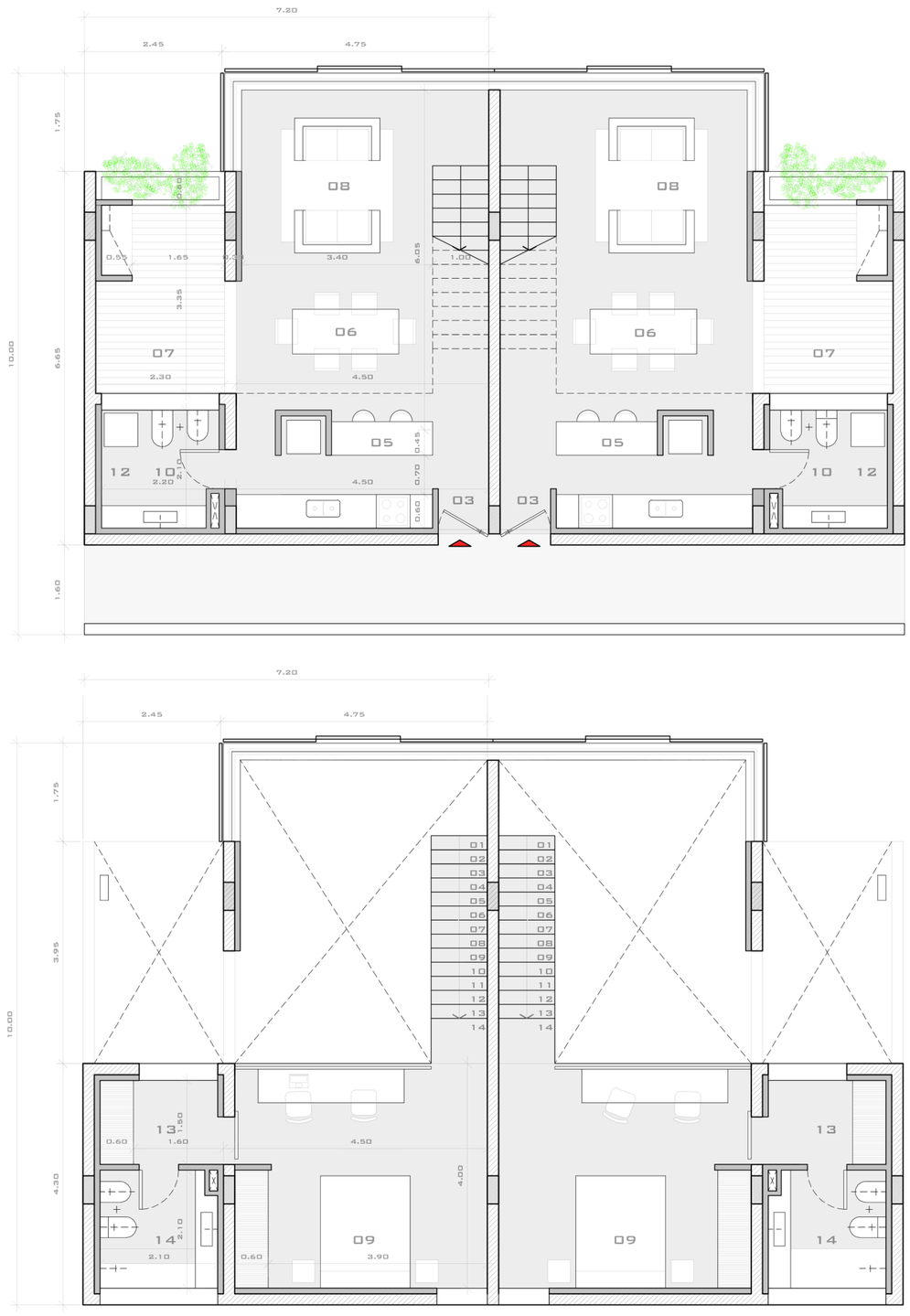
PLANTA 2





REFERENCIA

01 ESCALERA
02 PALIER
03 INGRESO PPAL.
04 INGRESO DE SERVICIO
05 COCINA
06 COMEDOR DIARIO
07 TERRAZA
08 ESTAR DIARIO
09 DORMITORIO
10 TOILETTE
11 BAÑO
12 LAVADERO
13 VESTIDOR
14 BAÑO PPAL.
15 COMEDOR PPAL.
16 DORMITORIO PPAL.
17 ESTAR PPAL.
18 DEPÓSITO
19 OFICINA
20 BIBLIOTECA



ESCALA 1.100


GOOD
NIGHT





CORTE PERSPECTIVADO
DÚPLEX
MONOAMBINTES
LOCALES COMERCIALES
ESTACIONAMIENTOS
ESCALA 1:100

SISTEMA CONSTRUCTIVO

ESTRUCTURA

HORMIGÓN ARMADO

El uso del acero durante los siglos XVIII y XIX y el descubrimiento del hormigón armado en la segunda mitad del s. XIX y su posterior desarrollo y perfeccionamiento durante todo el s. XX fueron los más importantes aportes que, luego de muchos siglos, la tecnología pudo brindar para las construcciones en general. Si bien el uso de aglomerantes reforzados con hierro se remonta a muchos siglos atrás, el año 1868 marca un hito importante en la historia del hormigón armado, cuando un jardinero llamado Joseph Monnier empleó cemento con entramados de alambre como armazón para la construcción de depósitos. El uso del acero durante los siglos XVIII y XIX y el descubrimiento del hormigón armado en la segunda mitad del s.XIX y su posterior desarrollo y perfeccionamiento durante todo el s. XX fueron los más importantes aportes que, luego de muchos siglos, la tecnología pudo brindar para las construcciones en general.

El nuevo material no alcanzó un empleo en gran escala hasta 1890, en que el constructor Francisco Hennebique construyó su propia casa haciendo verdadero alarde de la nueva técnica.

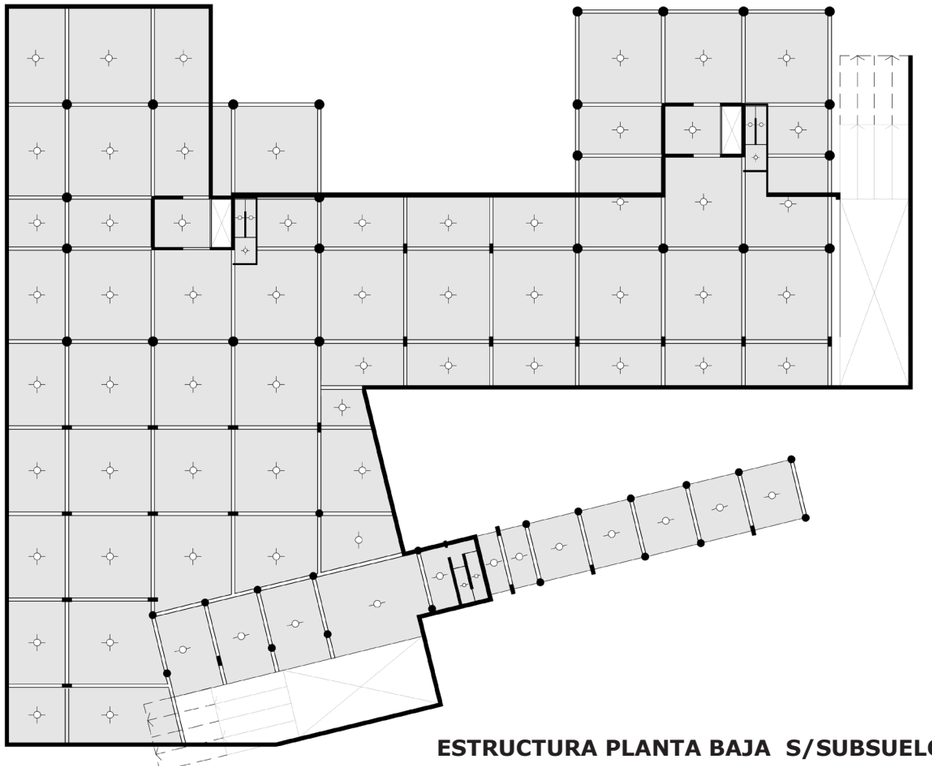
Es durante los primeros años del siglo XX que recién se desarrolla la teoría y cálculo de las estructuras de hormigón armado, perfeccionándose su tecnología e incrementándose su difusión.

Hoy su uso está cada vez más extendido pues, a la par que se han profundizado los conocimientos sobre nuevas técnicas de cálculos estructurales y sobre la producción de cementos y aceros, la sumatoria de estos factores ofrece estructuras y edificios cada vez más confiables por su duración, su capacidad antisísmica y su resistencia al fuego, y más atractivos, estética y económicamente por lo que, consecuentemente, el hormigón armado es hoy considerado, incuestionablemente, como un material tradicional y largamente experimentado.

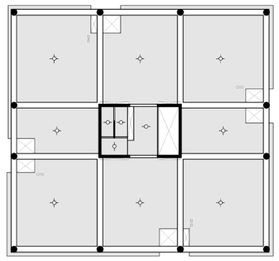
En virtud de las ventajas resultantes de la utilización del hormigón armado se procede a las siguientes características: **fácil obtención de sus materiales componentes, menor requerimiento de mano de obra especializada, con la consiguiente reducción de los costos de construcción y, al mismo tiempo, la ejecución de viviendas de mejor calidad, mayor durabilidad y mejores características antisísmicas.**

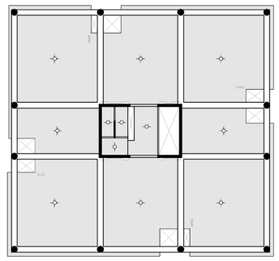


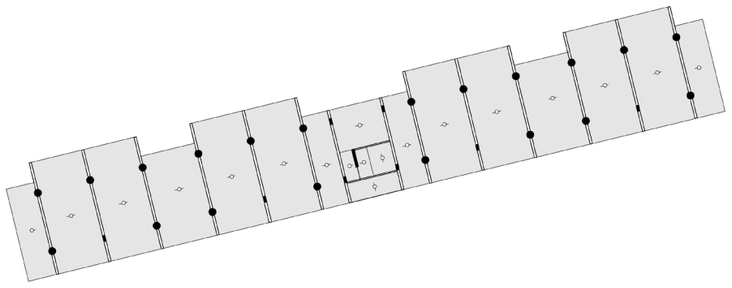




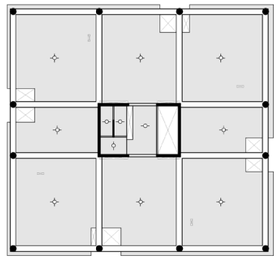
ESTRUCTURA PLANTA BAJA S/SUBSUELO

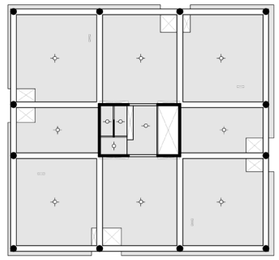






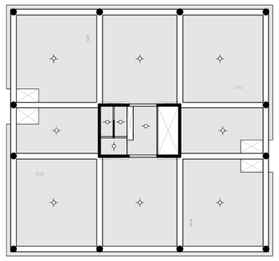
ESTRUCTURA S/PLANTA TIPO



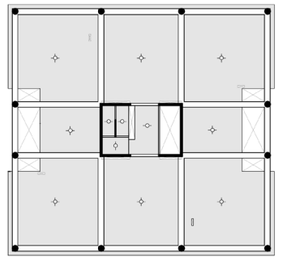


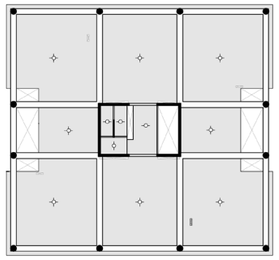
ESTRUCTURA TORRES S/PLANTA 2 DORMITORIOS A2





ESTRUCTURA TORRES S/PLANTA 3 DORMITORIOS

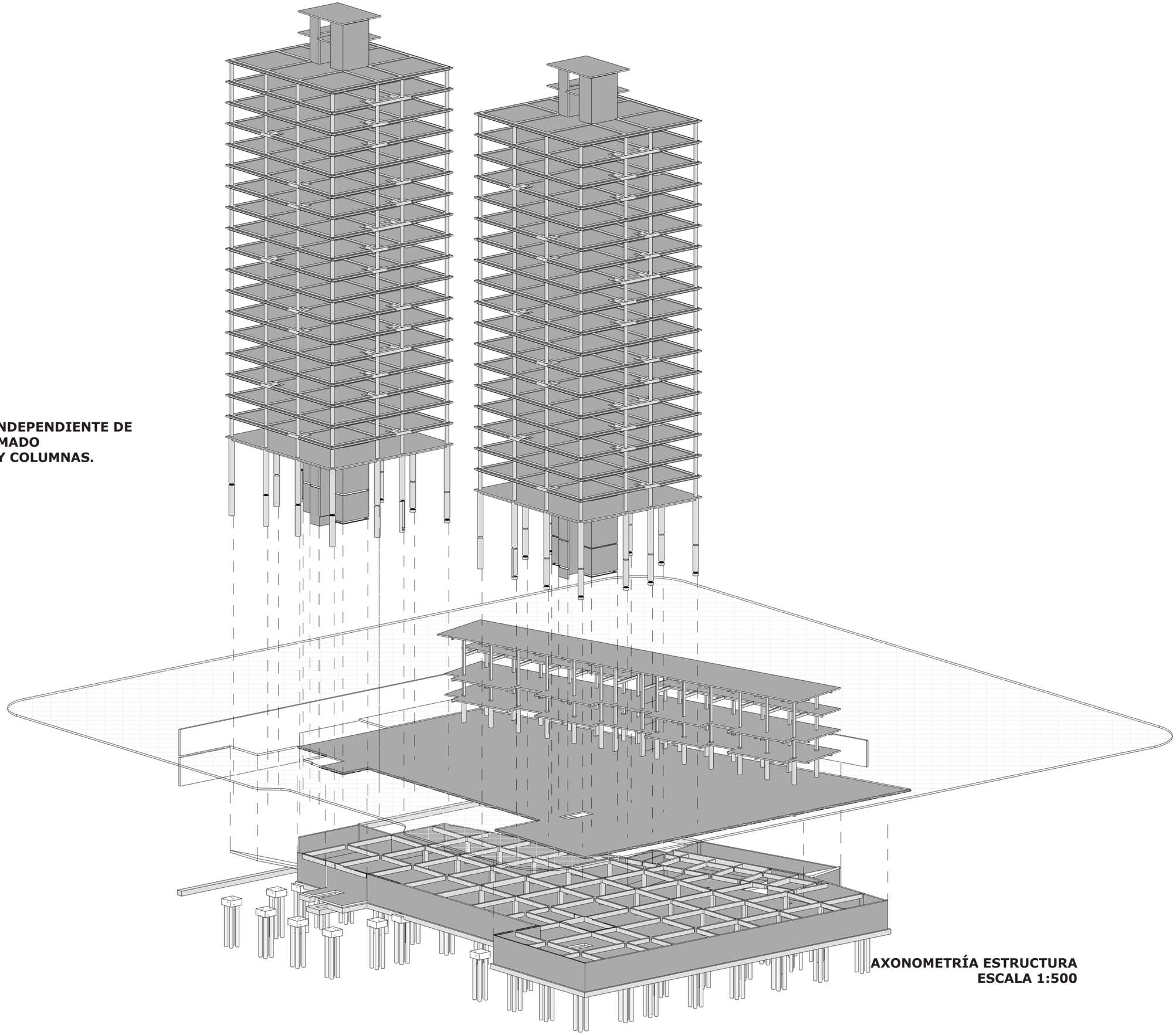




ESTRUCTURA TORRES S/PLANTA 4 DORMITORIOS

ESCALA 1:500

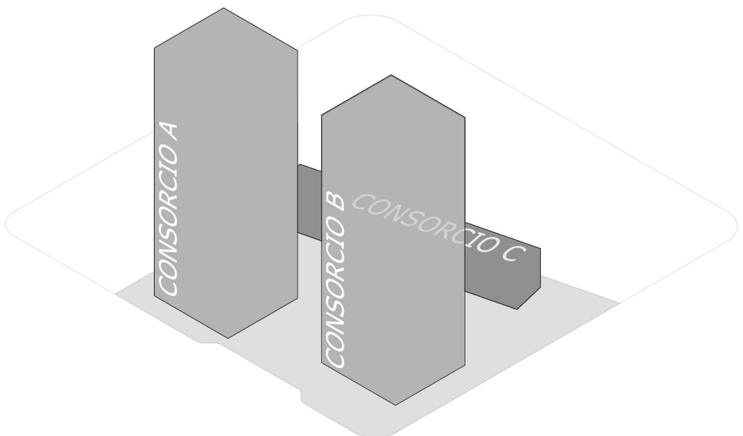
ESTRUCTURA INDEPENDIENTE DE HORMIGÓN ARMADO
LOSAS, VIGAS Y COLUMNAS.

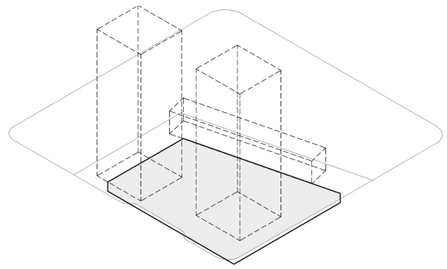


AXONOMETRÍA ESTRUCTURA
ESCALA 1:500

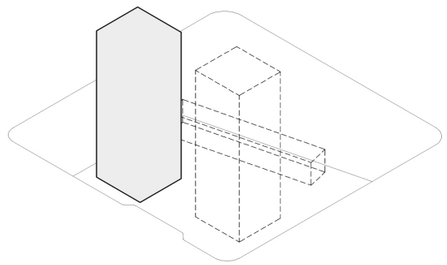
ETAPABILIDAD

Pensar la construcción del proyecto en etapas nos permite organizarlo en relación a diferentes aspectos importantes como el tiempo, la economía y las prioridades. Además, la etapabilidad planteada admite que los edificios sean construidos por diferentes desarrolladores y en distintos momentos.

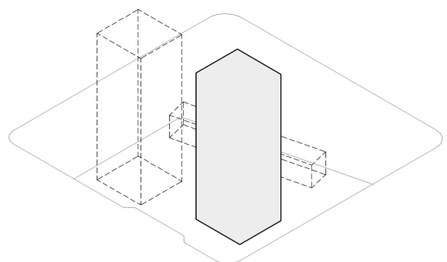




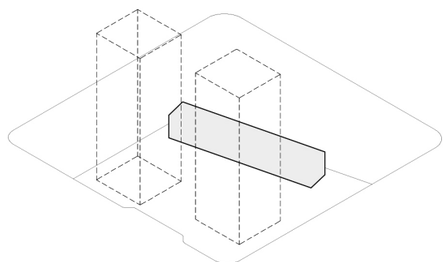
ETAPA 1 (COCHERAS Excavación subsuelo)
3.300 m²



ETAPA 2 (TORRE 1 viviendas+amenities+comercio)
26.000 m²



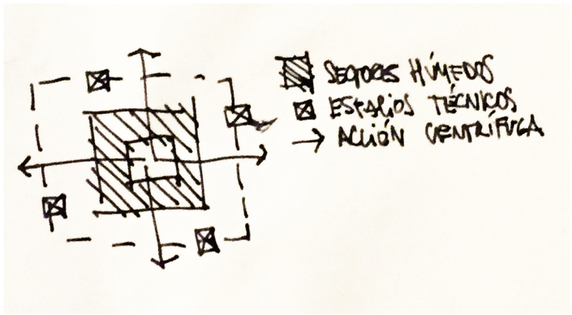
ETAPA 3 (TORRE 2 viviendas+amenities+comercio)
26.000 m²

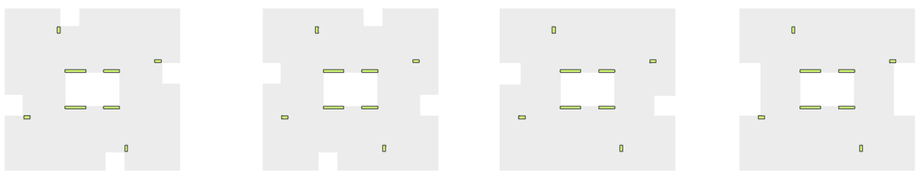


ETAPA 4 (PLACA viviendas+comercio)
10.100 m²

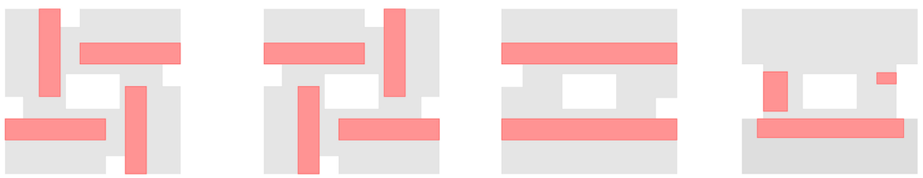
ESTRATEGIA INSTALACIONES

La ubicación de los locales húmedos se encuentra en el perímetro del núcleo de circulación, acompañados por otro sector donde se ubican los espacios técnicos, los cuales acortan distancia hacia el exterior. Se adopta en su conjunto un esquema centrífugo.

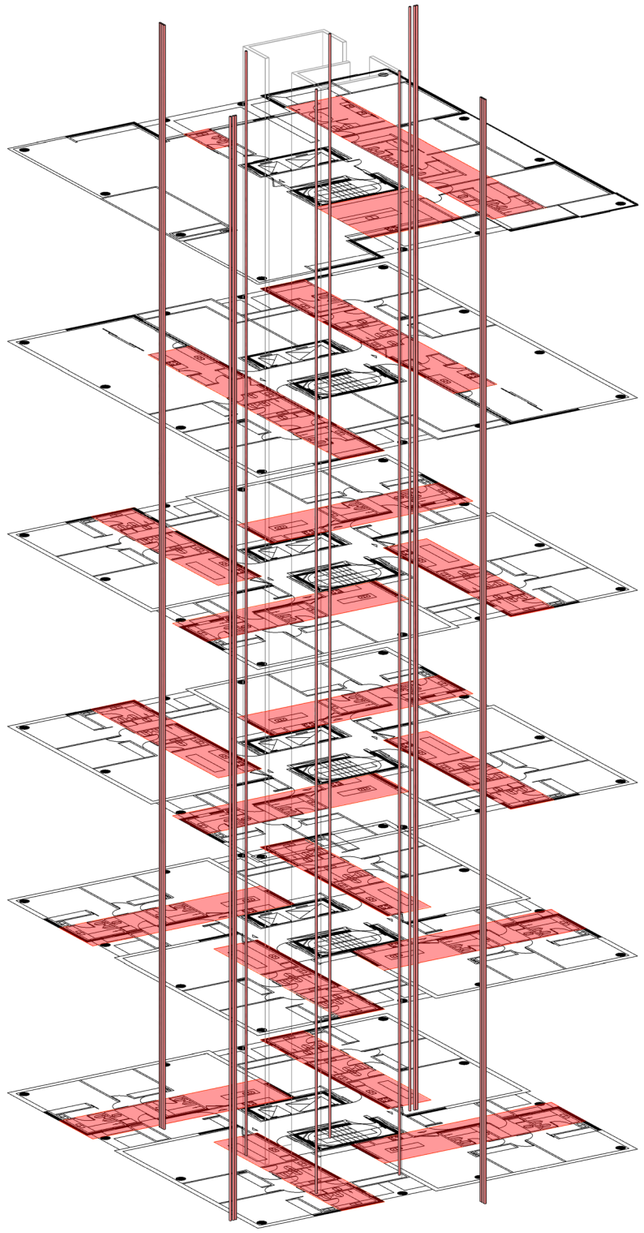




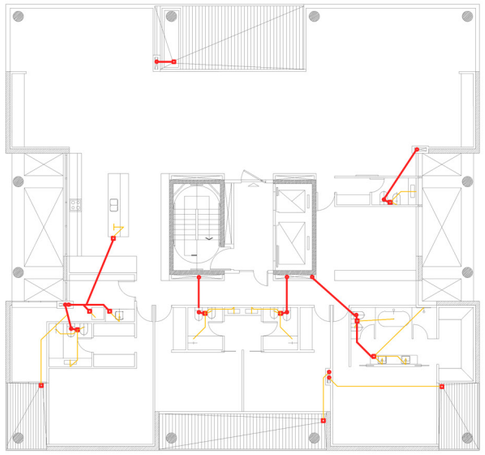
DISTRIBUCIÓN ESPACIOS TÉCNICOS

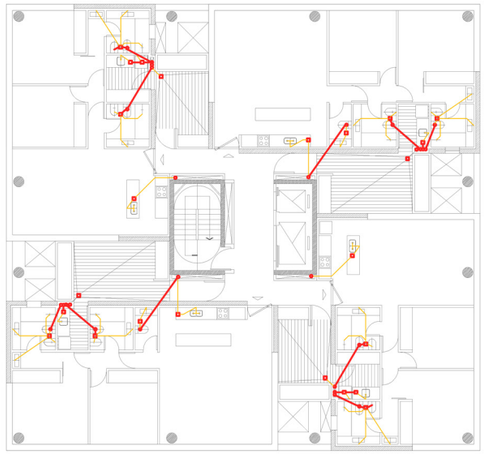


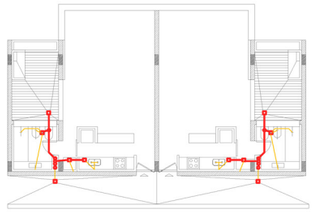
DISTRIBUCIÓN NUCLEOS HÚMEDOS

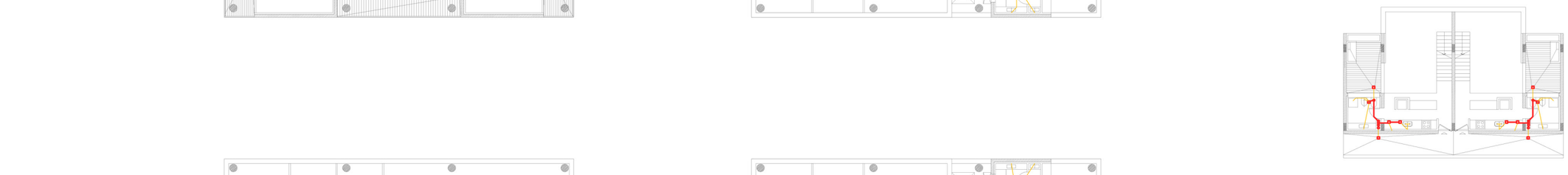


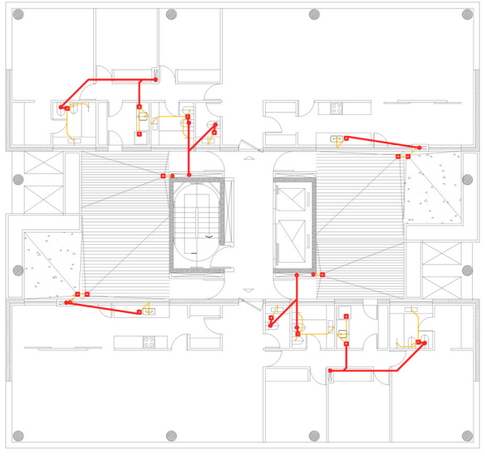
AXONOMETÍA CONJUNTO DESAGUES CLOACALES

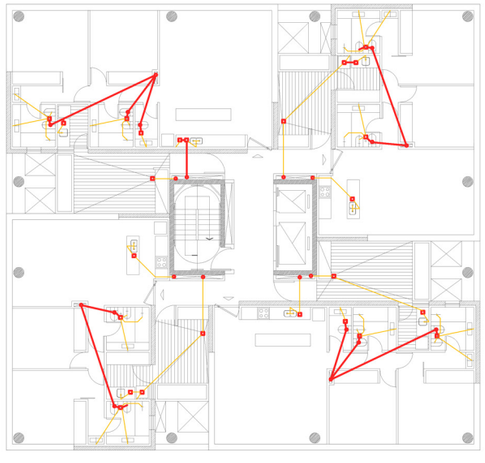


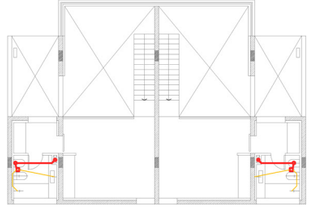


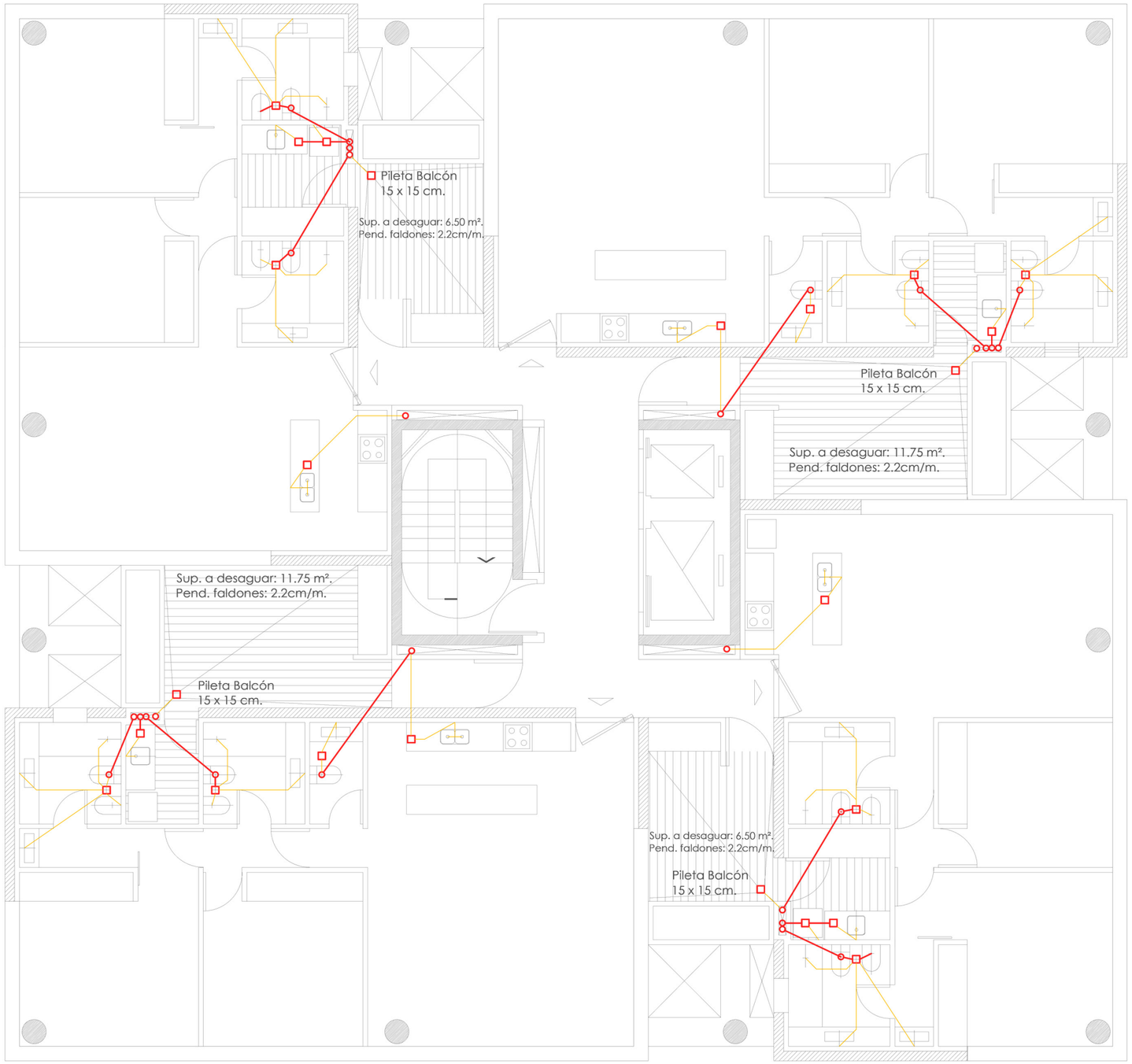












INSTALACIÓN CLOACAL **Escala 1:100**

ESPACIOS TÉCNICOS

DESCARGA VERTICAL CLOACAS DVC
SISTEMA PRIMARIO

SISTEMA SECUNDARIO

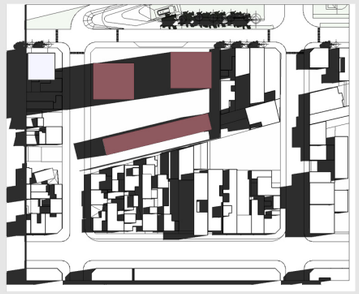
VENTILACIÓN

AXONOMETRÍA DESAGUES CLOACALES Escala 1:100

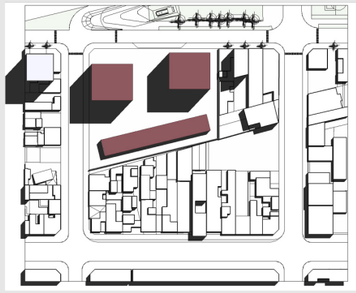
ESTUDIO SOLAR

VERANO

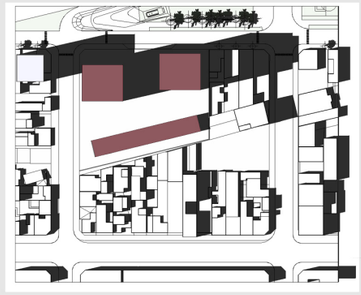
9:00 hs.

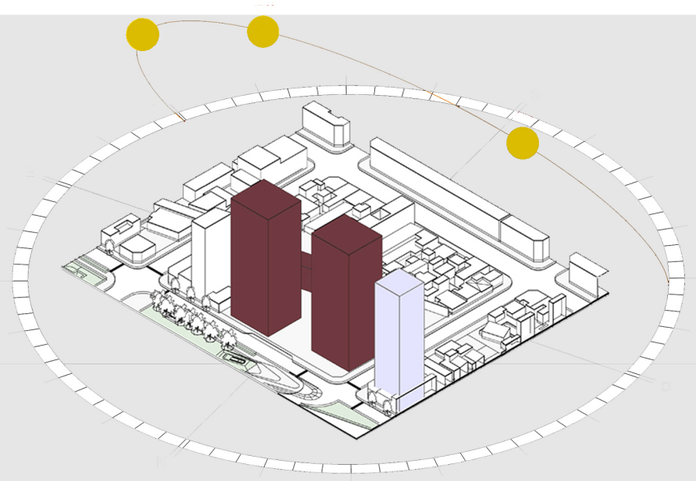


12:00 hs.



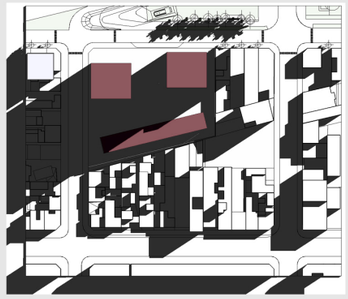
16:00 hs.



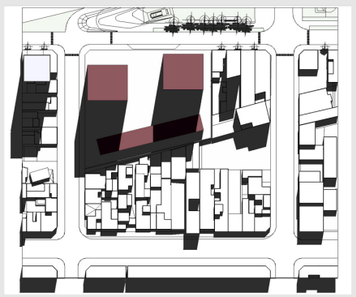


PRIMAVERA/OTOÑO

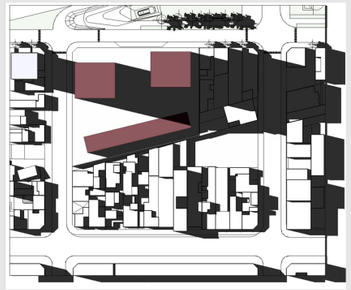
9:00 hs.

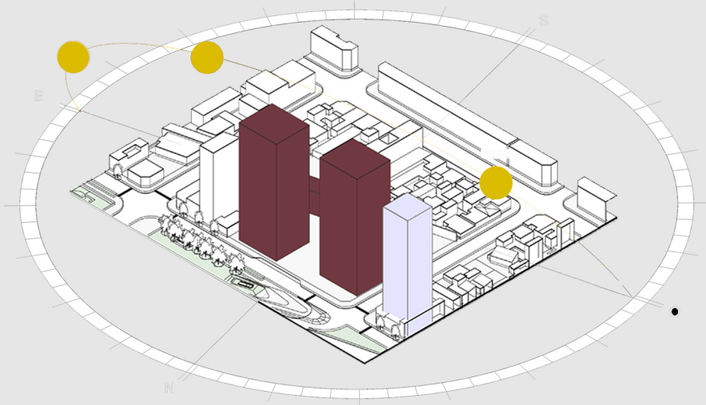


12:00 hs.



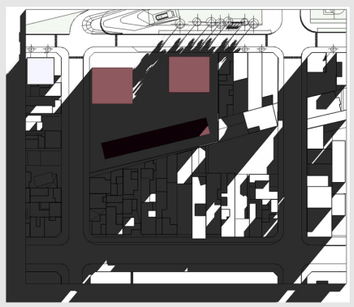
16:00 hs.



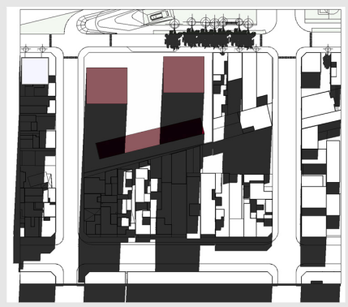


INVIERNO

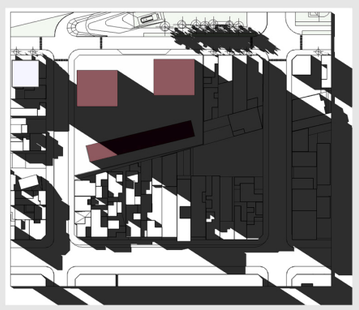
9:00 hs.

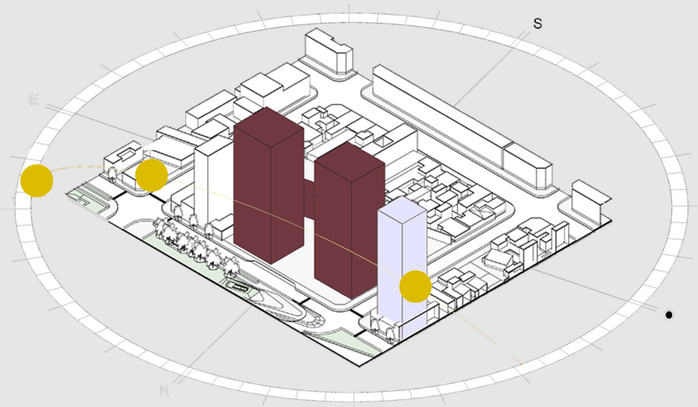


12:00 hs.



16:00 hs.





ENVOLVENTE

ARQUITECTURA SUSTENTABLE

La construcción ha ido consumiendo muchos recursos naturales a lo largo del tiempo, los edificios son grandes consumidores de materias primas.

Es por estas cuestiones que además de tener en cuenta mediante nuestras desiciones proyectuales el confort y la salud de los habitantes, es necesario pensar el efecto del edificio en el medio ambiente en el que se encuentra. Entonces, consideramos que la arquitectura sustentable es la que responde a su entorno y clima. Una correcta orientación de las viviendas, la búsqueda de recursos que faciliten las mejores visuales, los ingresos controlados de luz solar y la ventilación natural adecuada son cuestiones primordiales y básicas para pensar un edificio, teniendo en cuenta el grave problema de recursos limitados del planeta.

Las galerías, terrazas, espacios semicubiertos, es decir, los espacios intermedios, permiten usos mas versátiles de las viviendas, creando ámbitos de transición y relación entre lo privado y lo público y funcionando principalmente como fuelles térmicos que aportan a generar una arquitectura mas sustentable.

Entre el interior y el exterior se formaun “entre”, un límite habitable. El espesor de es límite se puede variar. Si el mismo tiene una profundidad considerable permitirá ciertas condiciones de usos y actividad en su interior. En cambio, cuando ese límite adoptada un mínimo espesor hablamos de superficies, pieles, membranas.

Toda superficie es una interface entre dos ambientes en los que existe una actividad constante de intercambio. Aquí propiedades como porosidad, texturas de superficies, espesor de láminas, formato de perforaciones, color y disposición, son determinantes en la relación interior exterior. La fachada se convierte en una membrana activa, comunicativa y en comunicación. Una piel variable que se adopta a su interior y sirve de relación entre interior y exterior.

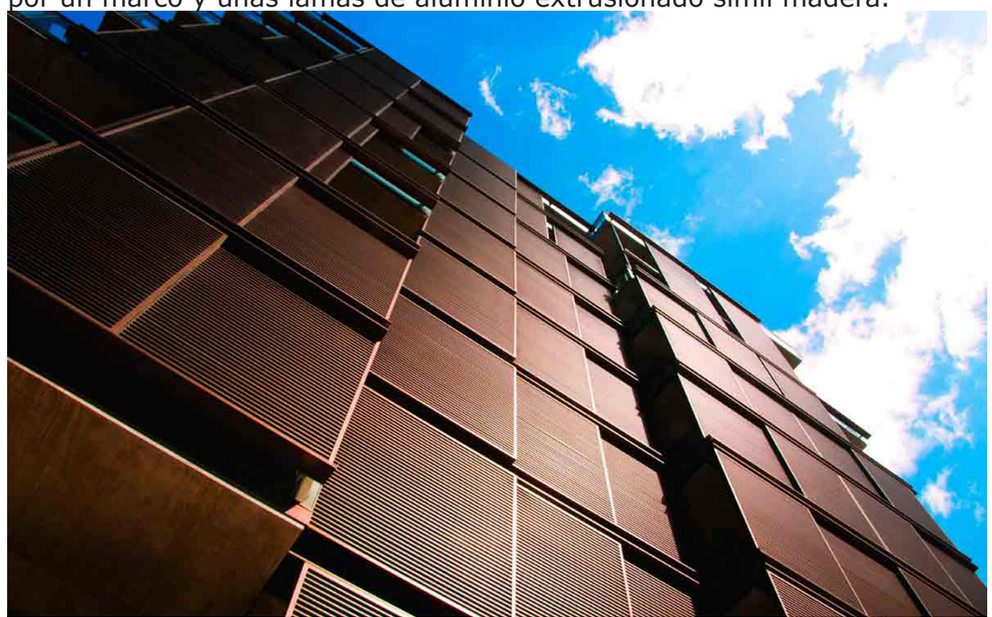
Esto brinda a la envolvente una cierta independencia constructiva y formal. Logra convertirla en un elemento flexible en el espacio y en el tiempo, adaptable a diferentes situaciones de asolamiento, y a su vez permite establecer variables grados de integración entre la arquitectura y la naturaleza.

Debido a que las viviendas tienen todas las orientaciones, planteamos una envolvente flexible que pueda adaptarse a las diferentes situaciones de asoleamiento.

TECNOLOGÍA UTILIZADA

La fachada se compone de aberturas en casi todo su perímetro, separados por una línea de paneles corredizos. El modelo de paneles está compuesto por celosías de lamas orientables de accionamiento manual.

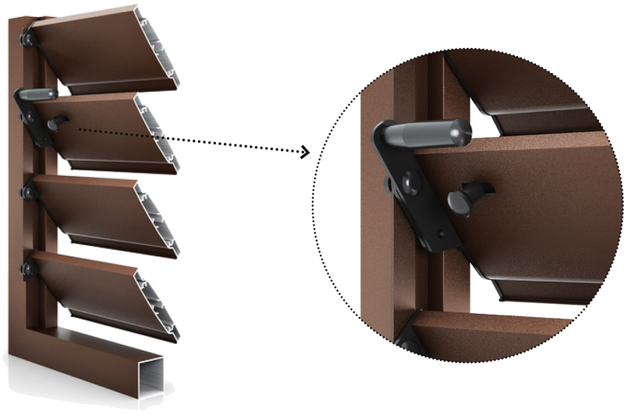
Los módulos que conforman el sistema de protección solar están formados por un marco y unas lamas de aluminio extrusionado símil madera.





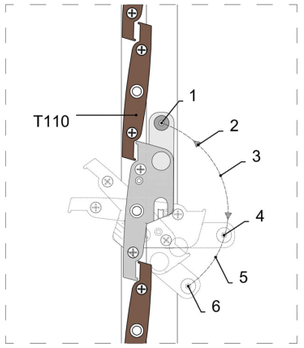


DETALLE CORTE EXTERIOR



DETALLE CORTE INTERIOR

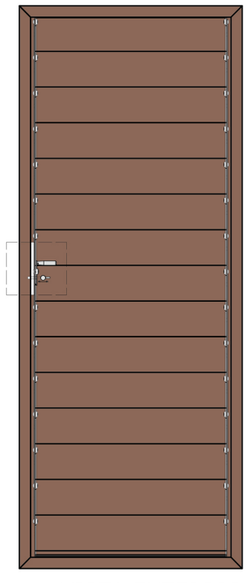
DETALLE LAMAS



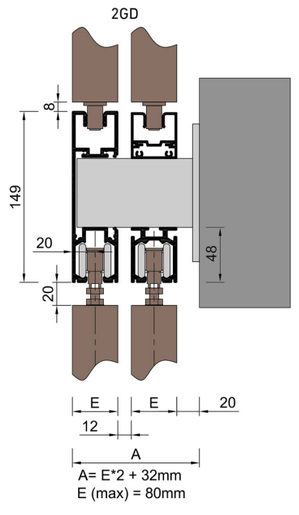
ORIENTACIONES

PERSIANA DE LAMAS ORIENTABLES

Perfileria:	Aluminio extrusionado | Aleación 6063-T5
Acabados disponibles:	Lacado satinado brillante (estandar) o mate
	Termolacado a 200ºC, antes del ensamblaje
	Anodizado natural de 15 micras (estándar) o 20 micras
Colores disponibles:	Carta RAL Classic, Carta RAL Design, Carta Futura
Opión decoración:	Símil madera
Certificados:	Lacado Qualicoat o Qualimarine
	Anodizado Qualanod
Opión pretratamiento:	Sea Side
Características:	Número justo de lamas | Sin lama compensadora
	Lamas horizontales o verticales
	Doble perfil de arrastre
	Accionamiento manual (estandar) | mécanico o motorizado (opcional)
	Cierre manual con 6 posiciones de bloqueo
	Sistema integrado en bastidor en posicion de lama cerrada
Grado de oscurecimiento:	95%
Soluciones constructivas:	Marco fijo | Paramento
	Corredera | Plegable
	Abatible | Levadiza | Proyectable

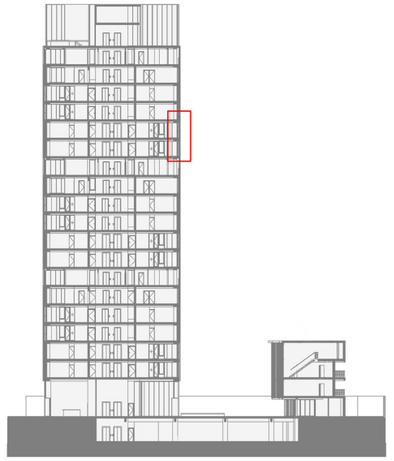


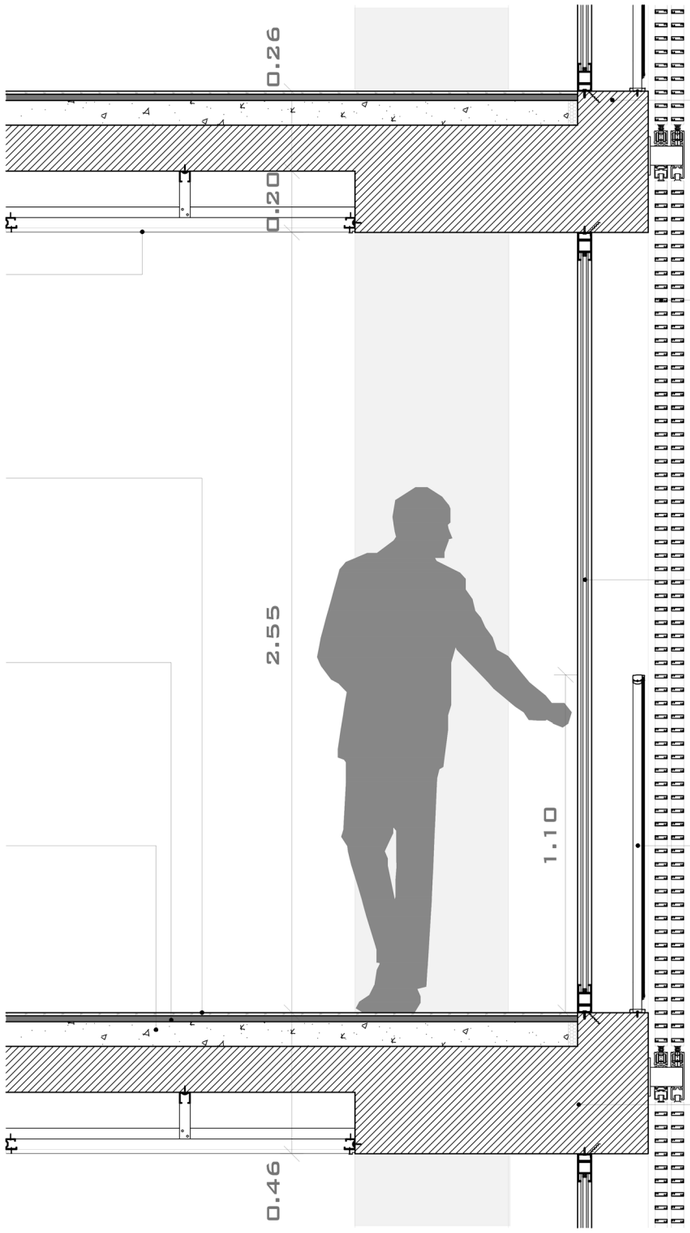
VISTA EXTERIOR



CORTE S/CARRILES MÓVILES

DETALLE CONSTRUCTIVO





CIELORRASO SUSPENDIDO
PLACAS DE YESO, MARCA DURLOCK.
ESTRUCTURA DE MONTANTES DE 35MM.
TERMINACIÓN DE ENDUÍDO Y PINTURA BLANCA.
JUNTA TOMADA

PARQUET DE MADERA DE LAPACHO

5.7CM X 22.5 X 1.4CM.
COLOCADO CON ASFALTO SOBRE CARPETA

CARPETA DE NIVELACIÓN
(CEMENTO Y ARENA MEDIANA CON HIDRÓFUGO) 1:3+H10%
E=2CM

CONTRAPISO S/ LOSA
E = 8CM.
HORMIGÓN TIPO "H1" ($\frac{1}{8}$:1:4:8).
(CEMENTO, CAL AÉREA, ARENA GRUESA, GRANZA).

VIGA Y LOSA DE HORMIGÓN ARMADO
E= 20
TIPO "HE1" (1:3:3)
(CEMENTO,ARENA MEDIANA, PIEDRA GRANITICA)

PERSIANA DE LAMAS ORIENTABLES CORREDERAS
ALUMINO EXTRUSIONADO
COLOR: SIMIL MADERA
MARCA: TAMILUX O SIMILAR
GRADO DE OSCURECIMIENTO: 95%

VENTANA CORREDIZA
VENTANA CORREDIZA CON DOBLE VIDRIADO HERMÉTICO DE ALUMINIO ANODIZADO, MARCA FEXA,LINEA ANDINA

BARANDA DE ALUMINIO
MARCA: ALUAR
MONTAJE CON BROCAS METÁLICAS

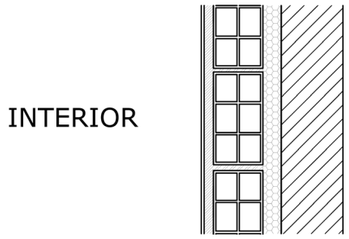
VIGA Y LOSA DE HORMIGÓN ARMADO
E= 20
TIPO "HE1" (1:3:3)
(CEMENTO,ARENA MEDIANA, PIEDRA GRANITICA)

ESCALA 1:20

CÁLCULO DE TRANSMITANCIA TÉRMICA

PLANILLA 2: Verificación de Transmitancia Térmica para cerramientos opacos de cada solución constructiva.			
Paredes Exteriores			
Descripción:	**Espesor e [m]**	**Conductividad λ [W/ m K]**	**Resistencia R [m² K / W]**
		Resistencia Superficial Exterior	**0,040**
Hormigones - Armado de piedra de 2500 kg/m3 con armadura de acero (H21)	0,170	2,300	0,074
Aislantes termicos - Plancha Poliestireno expandido de 30 kg/m3 (ISOPOR, ASTS O SIMILAR)	0,030	0,032	0,938
Ladrillos - Bloques Ceramicos huecos - 8 x 18 x 33	0,080		0,230
Morteros - De cemento , cal y arena	0,020	0,930	0,022
		Resistencia Superficial Interior	**0,130**
		Resistencia Térmica Total	**1,433**
		Transmitancia térmica K [W/m² K]	**0,70**

Aclaración: Si el valor de Transmitancia Térmica aparece en color rojo está superando los máximos permitidos.





VIGA Y LOSA DE HORMIGÓN ARMADO
E= 20
TIPO "HE1" (1:3:3)
(CEMENTO,ARENA MEDIANA, PIEDRA GRANITICA)

AISLANTE TÉRMICO
POLIESTIRENO EXPANDIDO 30KG/M3 E=3CM

MORTERO DE ELEVACIÓN (A1)
$\frac{1}{4}$:1:4 (CEMENTO, CAL HIDRAULICA EN POLVO,ARENA MEDIANA)

MAMPOSTERÍA DE LADRILLOS CERÁMICOS
HUECOS E= 8 CM MORTERO TIPO "D" (1:1:6)
(CEMENTO, CAL AEREA EN POLVO, ARENA MEDIANA)

REVOQUE GRUESO (G)
$\frac{1}{8}$:1:3 (CEMENTO, CAL AEREA EN POLVO Y ARENA MEDIANA)

REVOQUE FINO (G1)
$\frac{1}{8}$:1:3 TAMIZADO(CEMENTO,CAL AEREA VIVA, ARENA FINA)

ESCALA 1:20



EXPRESIÓN



ARQUITECTÓNICA




VISTA PANORÁMICA 360º



LLEGADA POR AV. RIVADAVIA

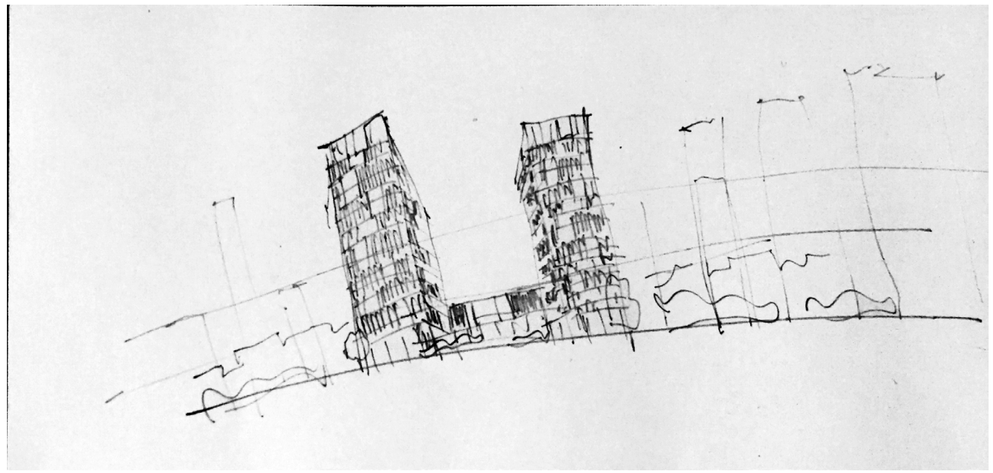


(PERSIANAS CERRADAS)
DESDE INTERSECCIÓN AV. RIVADAVIA Y CALLE RODRÍGUEZ


SALIDA POR CALLE M. RODRÍGUEZ

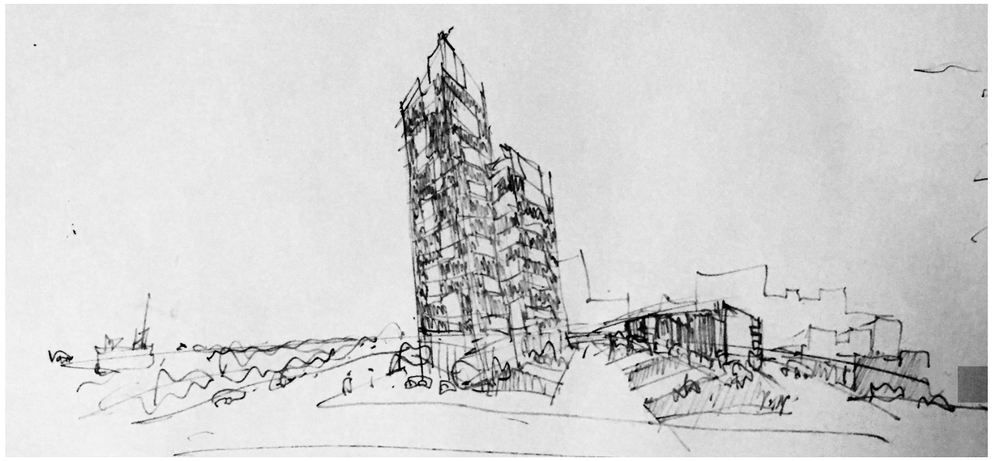


(PERSIANAS ABIERTAS)
DESDE INTERSECCION AV. RIVADAVIA Y CALLE RODRÍGUEZ





INGRESO PRINCIPAL / ACCESO POR FACHADA NORTE





INGRESO LATERAL/ACCESO POR FACHADA OESTE

CENTRO DE LOTE/ INTERSECCIÓN DE INGRESOS

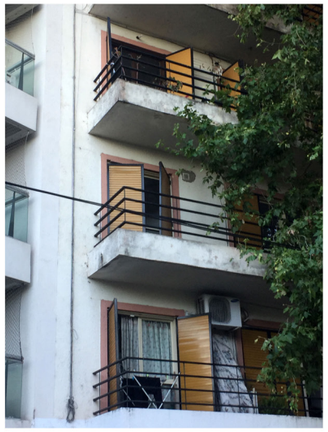


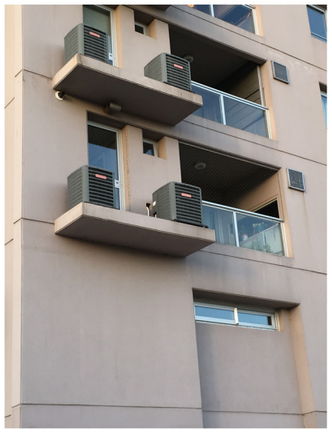






¿Los espacios que proyectamos son los lugares que realmente necesitamos?
¿Los sectores húmedos están ventilados?
¿Recordamos las necesidades de guardado, como de lavado y secado?
¿Le damos importancia a la vegetación?
¿Consideramos los espacios para los equipos de acondicionamiento?
¿Recurrimos a los balcones como única estrategia de ocio?
¿La superficie es suficiente?
El apilamiento exhaustivamente repetitivo ¿es una solución o una cuestión económica?

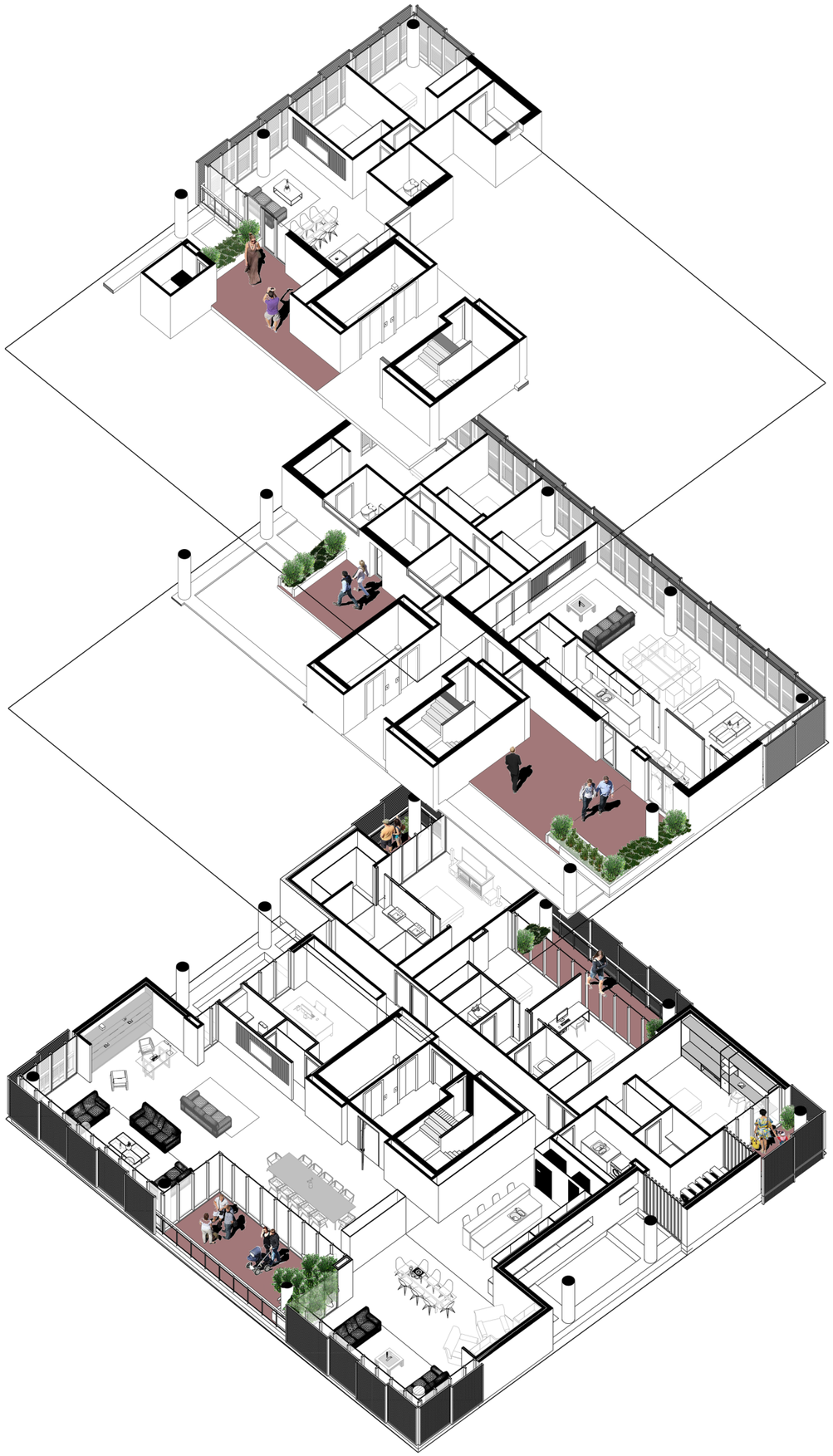




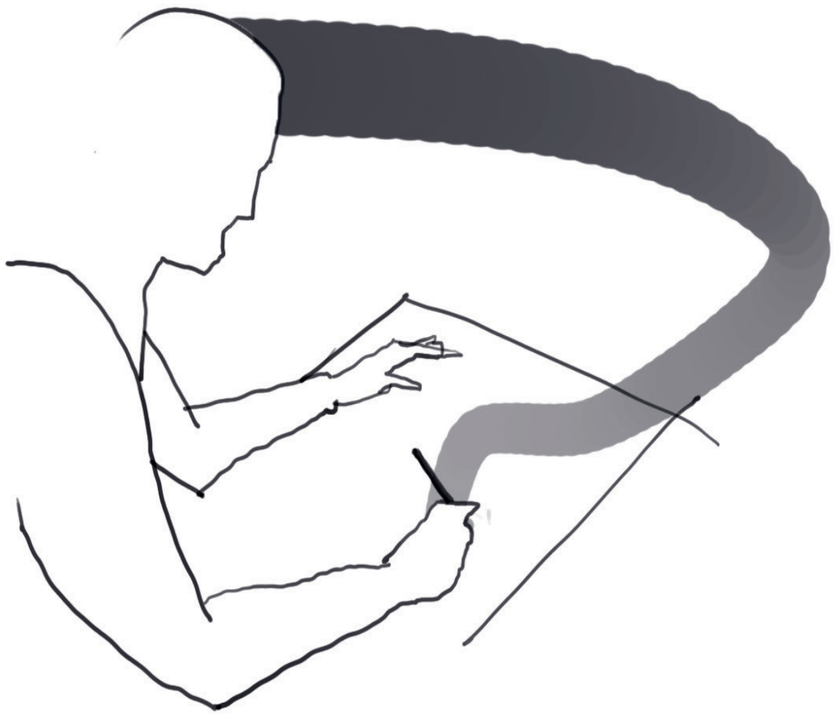












REFLEXIONES Y AGRADECIMIENTOS

Como equipo creímos necesario plasmar ciertos pensamientos adquiridos como ayuda a futuras investigaciones.

Uno de ellos es que el desarrollo de un Proyecto Arquitectónico no es un proceso lineal, sino una situación de idas y vueltas permanentes.

La realidad a la que nos fuimos enfrentando en la mayor parte de las veces fue variable y cambiante. Las cosas van surgiendo y es necesario tomar medidas rápidas que no estén ligadas más que a una actitud de mejora continua.

Mentiríamos si no aclaramos las veces que emprendimos caminos envueltos de conflictos más que soluciones. Y si bien fueron significativas las rupturas de ideas (estancadas como callejones sin salida) fueron las que encausaron mejores inicios.

Una acumulación de registros gráficos desembocó a lo que hoy estamos exponiendo, que no son más que fragmentos de las opciones que determinamos convincentes para este momento.

Por lo tanto, y para no ser tan extensos, como aprendizaje nos llevamos el valor del tiempo, que si bien no es el único factor, es crucial a la hora del desarrollo.

Agradecemos a la Fapyd (U.N.R), a nuestro tutor el Arq. Beltramone por su guía pedagógica junto a su cuerpo docente, adscriptos y colaboradores; al Arq. Garaffa quien formó parte de nuestro inicio, al Ing.Arq. Geremías por su predisposición y al personal de Biblioteca de la Facultad por su dedicación.

A nuestros amigos y futuros colegas, a nuestros familiares por su incondicional apoyo y a Dios por habernos dado la oportunidad de aprender de cada una de las personas que nos acompañaron a lo largo de este trayecto, las cuales no solo dejaron enseñanzas sino herramientas para enfrentar el futuro.

BIBLIOGRAFÍA

-Revista summa + 139
-Revista summa +104
-Revista summa + 162
-Arquitectura Viva 159
-Arquitectura Viva 168
-**Soportes: una alternativa al alojamiento de masas (1972)** Autor: N. John Habraken
-**Arquitectura Mario Roberto Álvarez Helio Piñón** (1937-1993)
-**a+t: Density projects y Density New Collective Housing** / Javier Mozas Lérida, Aurora Fernández Per
-**La gaceta de los Arquitectos Nº 112** - Septiembre 2017
-**Comportamiento del mercado inmobiliario en torno a un gran proyecto urbano.**- Autora:Dra. Arq. Cintia Ariana Barenboim
-**FORMULACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL BARRIO PICHINCHA-**Barenboim, Cintia Ariana
-**LAS PROBLEMÁTICAS CONCEPTUALES PARA EL DISEÑO DE LA VIVIENDA CONTEMPORÁNEA**-CUADERNO URBANO.
Espacio, cultura, sociedad, vol. 11, núm. 11, octubre, 2011, pp. 27-57 Universidad Nacional del Nordeste Resistencia, Argentina
-**Reflexiones para proyectar viviendas del siglo XXI -11** de marzo de 2010 -Josep María Montaner. Doctor Arquitecto.
-**Plan Especial "Barrio Pichincha" ORDENANZA Nº 8.125**
-**Revista 041** -Agosto 3, 2010 -revista de arquitectura y urbanismo, rosario, argentina
-Revista96 visualización-junio2016 Published on Jun 7, 2016
-https://www.arquine.com/estacion-buenos-aires/
-http://www.revistabioonline.com.ar
-www.rosarionoticias.gob.ar
-www.puntobiz.com.ar
-www.rosarioplus.com
-www.rosarionet.com.ar
-www.plataformaarquitectura.cl
-www.cronista.com
-http://infrapublica.com/
-www.barriopichincha.com.ar/nosotros/
-www.fundar.com.ar
-www.obring.com.ar
-www.pellegrinet.com
-http://talleravb.blogspot.com/2016/10/edificio-rodriguez-pena-2043.html