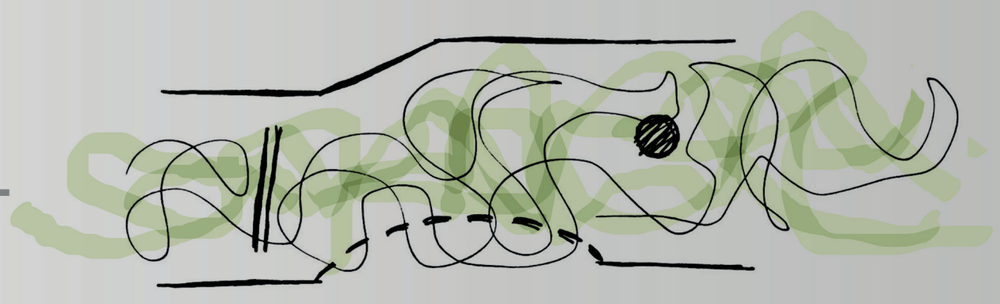


JARDIN URBANO

AUTORES
INGANI VALENTINI, Marianna
PERASSI, María Lucía

CÁTEDRA
Arq. Fernandez de Luco

TUTOR ACADÉMICO
Arq. Barese, Pablo

Cualquier forma de reproducción parcial o total, distribución,comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con autorización de sus titulares.

Diciembre 2019 - Rosario, Santa Fe, Argentina

Contacto:
mariannainganiv@gmail.com
luliperassi@gmail.com



PRÓLOGO

La siguiente publicación resulta del trabajo realizado en el taller de ciclo superior a cargo del Arq. Manuel Fernández de Luco, perteneciente a la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario, entre Marzo del año 2018 y Diciembre del 2019.

El mismo se encuadra dentro de la asignatura Proyecto Final de Carrera.

La misma propone la elaboración de un proyecto arquitectónico que sintetice los conocimientos teóricos y prácticos adquiridos a lo largo de la carrera, el cual se presenta frente a un tribunal examinador y tiene como finalidad el otorgamiento del título habilitante de Arquitecto.

INDICE

PARTE I

1. Introducción 10

2. Tema 14

3. Programas 20
Externo 22
Interno 26
Del usuario 32

4. GPU 34
Casos referidos 40

PARTE II

5. Proyecto 56
Sitio 60
Masterplan 62
El proyecto de lo público 70
El condominio 100
Las placas 126
Proyecto ejecutivo..... 138

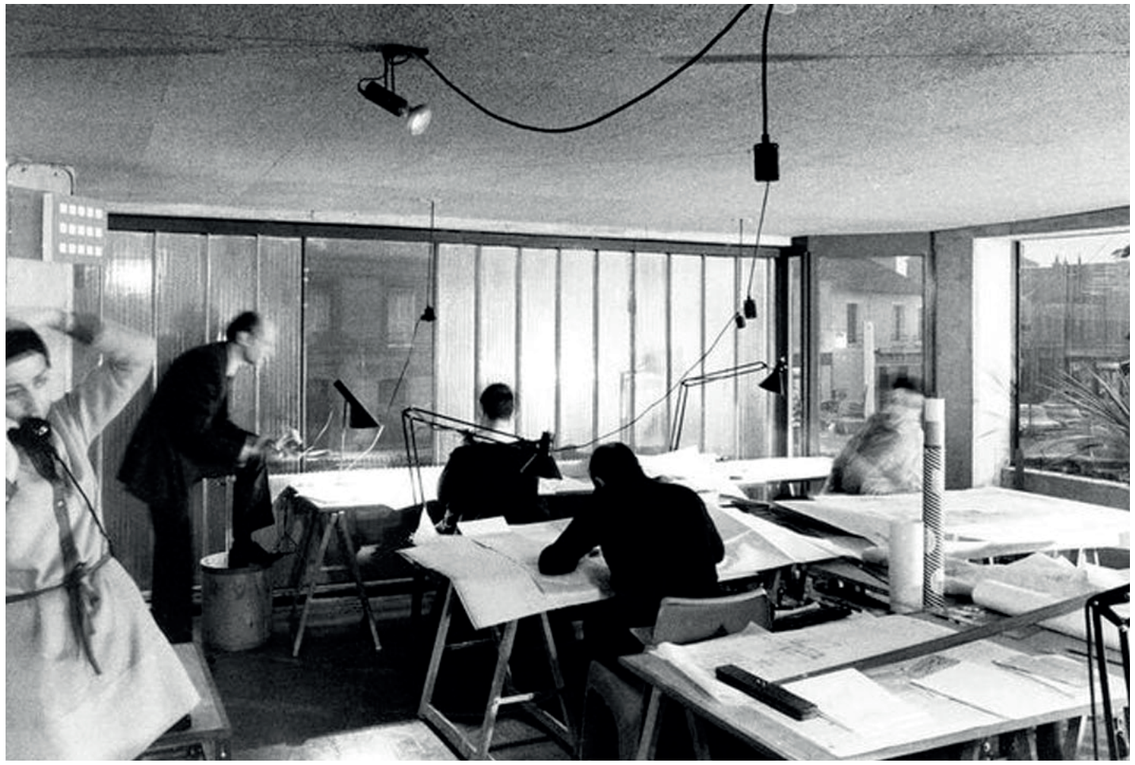
6. Conclusión 156
Proceso 158
Reflexión crítica 160
Bibliografía 161
Agradecimientos 162

01 INTRODUCCIÓN

INTRODUCCIÓN

La asignatura “Proyecto Final de Carrera” es el ámbito de taller destinado a crear un espacio de integración de todos los niveles operativos y propositivos de los cursos precedentes de la carrera, valorando el aporte interdisciplinario. Se encuentra orientado a la exploración metodológica de los procesos que ordenan el trabajo reflexivo y proyectual, a partir de una demanda programática a satisfacer (externa e interna), que culmina con la elaboración de documentación técnica de la solución propuesta: morfológica, espacial y constructiva, y la verificación del proyecto.
Se asume como núcleo central de sus intereses la producción y transformación concreta de la ciudad, por lo tanto el proyecto estará condicionado por todos los aspectos de la misma: su arquitectura, su historia, sus debates e ideas y la política pública resultante. Es así que el mismo no se reconoce entonces en la producción de formas autónomas, sino en su condición de juicio crítico sobre la ciudad, sus formas, sus procesos y sus actores.
La actividad analítica-proyectual del trabajo en taller se organiza mediante dos variantes programáticas, siempre encuadradas en Políticas y Programas de carácter público: propuestas referidas al espacio residencial y propuestas de equipamientos de servicio público e infraestructura urbana-territorial. El abordaje del proyecto, cualquiera sea su índole y condicionado por dichas políticas, resulta positivo y didáctico en el hecho de entender el mismo dentro de un sistema mayor (la ciudad) , lo cual condiciona su escala y su significado.
En relación al análisis y elaboración del proyecto se hace referencia a las siguientes escalas:
-La escala URBANÍSTICA-TERRITORIAL, utilizada para la interpretación del cuadro de Políticas Públicas de intervención de la ciudad y toma de decisiones que controlan aspectos referidos al área o sector específico de intervención proyectual, de orden cuantitativo (dimensión y localización) y funcionales (el rol del mismo en la ciudad)
-La escala EDILICIA, referida a la caracterización de los componentes presentes en la ciudad y construcción de edificios y grupos de edificios: carácter, asentamiento, relaciones entre morfología y tipología edilicia, construcción.
La propuesta del Taller Fernández de Luco al momento de cursar el año académico de PFC fue la de sugerir un vasto sector a intervenir dentro de la ciudad de Rosario, cuyo carácter está determinado por la presencia del ex Ferrocarril y dentro del cual se estableció como referencia la existencia de una nueva estación intermodal. Así mismo, cada grupo de alumnos fue consultado sobre la problemática que le interesaba abordar: vivienda o equipamiento.
Decidimos abordar la temática de la vivienda, estableciendo como lugar de intervención la Ex playa de maniobras Patio Parada, ubicada dentro del sector propuesto por el taller. Por otra parte, tomamos la decisión de enmarcar nuestra actuación proyectual en una de las Políticas Públicas referida al tema elegido, el Plan PRO.CRE.AR.
Durante el primer cuatrimestre se priorizó un análisis exhaustivo a nivel territorial y urbanístico del sector, entendiendo e interpretando su historia y evolución, el cual concluyó en una propuesta de carácter volumétrico al finalizar dicho período. Luego, durante la segunda mitad de año de cursado, se pusieron en crisis las diferentes propuestas culminando con un anteproyecto de carácter definitivo.
Al concluir el año 2018 se presentó el anteproyecto que establecía las premisas y aquellos elementos estructurales del proyecto, junto con un Plan de Trabajos que orientó el accionar durante la etapa no presencial. Luego de haber obtenido la regularidad en Diciembre 2018, el trabajo posterior fue consultado y orientado por el tutor designado, el Arq. Pablo Barese.
A modo de conclusión, el Proyecto Final de Carrera acerca a los futuros graduados como profesionales a una demanda real. Con

este se consigue una aproximación a la metodología a adoptar en el momento de afrontarla: que y cómo debe hacerse; y se adquieren las herramientas e instrumentos necesarios para entender los procesos por los cuales se ve afectado cada encargo en particular para tener mayores certezas al momento de tomar decisiones.



02 TEMA



LA VIDA EN EL PARQUE

> *"La ciudad no son los edificios, es la gente. Su material de construcción no es el acero o el hormigón, el vidrio o el ladrillo; son la vidas plurales de quienes la habitan, sus necesidades y sus demandas, sus deseos y sus sueños"*
> (Luis Fernández-Galiano, 2011, pág. 3, "Escenarios urbanos", Articulo extraído de revista Arquitectura Viva 136).

¿Es la temática la vivienda?

Al momento de afrontar el Proyecto Final de Carrera tomamos la decisión de hacerlo abordando la temática de la morfología de la vivienda. A partir de esta, al iniciar el proceso proyectual las interrogantes que surgieron fueron: ¿se puede dar forma a la ciudad a partir de un conjunto de viviendas? ¿qué es más importante, la calle o la casa? ¿cómo es el umbral que divide lo público de lo privado?

La ciudad es el espacio público, y viceversa. Entendiendo esta afirmación es imposible validar las decisiones tomadas en el proyecto sin tener en cuenta que la vivienda es parte de un sistema mayor donde confluyen el espacio de lo público y el de lo privado. El espacio público es el espacio de la representación, donde la sociedad se hace visible, por lo tanto la historia de la ciudad es la

> *"En la ciudad lo primero son las calles y las plazas, los espacios colectivos, solo después vendrán los edificios y las vías"(*
> (Jordi Borja, 2000,pg. 13, "El espacio público, ciudad y ciudadania").

de su espacio público, donde se haya su cultura y la de la ciudadanía: es el espacio de expresión y apropiación, el que le da carácter e identidad a la ciudad. A su vez, sirve como instrumento de la política urbanística para hacer ciudad sobre ciudad, calificar periferias, renovar antiguos centros, suturar tejidos urbanos y producir nuevas centralidades. El espacio público permite darle monumentalidad y poner en foco sectores de la que se encuentran degradados, contribuyendo como factor de redistribución social. Finalmente, puede concluirse como un ordenador del urbanismo de vocación igualitaria e integradora.

Por esto, entendemos como espacio público no solo a plazas, parques y jardines, sino a todos aquellos lugares o escenarios que permiten el ejercicio de lo público. En ello, la calle se transforma en el espacio público por excelencia. Existen también por ejemplo áreas comerciales, estaciones y hospitales que son también equipamientos multifuncionales y sectores universitarios y culturales que se integran a la vida cotidiana. A su vez, estos espacios son aquellos que organizan el territorio, funcionan como elementos articuladores de la ciudad y dotan de carácter a áreas que eventualmente resultan residuales. Teniendo en consideración la importancia de estos espacios en la configuración de la ciudad, el proyecto se enfoca en resolver la casa en un gran espacio público: el parque.

¿ A qué nos referimos cuando hablamos de la vida en el parque? Por definición, según la RAE, el parque hace referencia a "un espacio que se dedica a praderas, jardines y arbolado; con ornamentos diversos, para el esparcimiento de sus habitantes". Sin embargo, en la construcción de la ciudad, el parque tiene un rol y constituye un hecho mucho más significativo que va incluso más allá de la funcionalidad y el uso. El parque representa la ciudad, la simboliza, la identifica y es parte fundamental de su carácter. Vale recordar ejemplos como Nueva York y su Central Park, Londres y el Hyde Park, a Buenos Aires y los bosques de Palermo, el rol del Parque Independencia en la ciudad Rosario, entre otros no menos significativos.

Sin embargo el parque hoy, a diferencia de en sus orígenes, posibilita nuevos momentos y escenarios. En muchos casos, funciona como portal de acceso a la ciudad, lugar de encuentro tanto para festejo de los ciudadanos como para protesta política, lugar de expresión colectiva, recreo, circulación y articulación. Funciona

como centro de movimiento, flujo y vitalidad. A su vez tanto sus componentes como sus límites han cambiado. El parque no se circunscribe a su perímetro sino que lo excede incorporándose a la ciudad de la cual forma parte. 5ta Avenida es Central Park: las manzanas que lo delimitan son el parque. El proyecto urbano, si bien cuenta con la vivienda para dar forma a la ciudad, tiene como principal objetivo crear el mejor escenario urbano posible, que permita llevar adelante escenas trascendentes en la vida humana. Es por tal motivo que la escala excede el problema de la vivienda en sí misma, y la temática pasa a ser la concepción de la vida en el parque. Es por ello, que la temática de esta tesis no es la vivienda como objeto aislado, sino que es el proyecto de una porción del Parque Central que se vale de la misma para darle forma.





03 PROGRAMAS

Todo proyecto urbano cuenta con 3 programas que establecerán la demanda a la que debe responder: por un lado el programa externo (o del comitente), por otro el programa interno (o de las circunstancias territoriales) y finalmente el programa del usuario (refiriéndonos a la experiencia del habitar). A partir del análisis y estudio de los distintos componentes programáticos se procede a la definición del partido o estrategia de intervención.

PROGRAMA EXTERNO

El programa externo es aquel establecido por el comitente, que es quien definirá el tema (funcionalidad, organigrama, ambiciones), la ubicación, las medidas básicas, el dinero a invertir, el tiempo en el cual debe ser desarrollado, entre otros.
Este programa constituye una serie de datos o requerimientos externos que se traducen en requerimientos formales. En este caso, para la gestión del territorio a intervenir el gobierno de la Nación a través del AABE (Administración Argentina de Bienes del Estado) en acuerdo con la Municipalidad de Rosario aborda la urbanización del área ocupada por el Patio Paradas de la ciudad de Rosario.
Para la actuación dentro del sector, se elabora un Plan Especial remitido al Concejo Municipal para su aprobación como una ordenanza particular, y se convalida mediante la firma de un Convenio Urbanístico.
Luego en planes de detalle de los distintos sectores se establecen los indicadores de construcción, los usos, las afectaciones públicas, las restricciones referidas a preservación de inmuebles de valor patrimonial y además, la programación y ejecución de obras públicas y privadas.
Posteriormente, el proyecto de construcción de las viviendas se encuadra dentro de la política del Plan PROCREAR. La misma es una política pública federal que otorga créditos hipotecarios enmarcados en distintas líneas: Solución casa propia (comprar viviendas), Solución construcción (para construir sobre terreno propio), Lotes con servicios (obtener un terreno con conexión a redes), Mejor Hogar (microcréditos para refaccionar una vivienda o conectarla a redes) y Desarrollos Urbanísticos (comprar casas en complejos). Desde su inicio en 2012, el Procrear funcionó con el Banco Hipotecario como administrador del fideicomiso. Desde 2016, se incorporaron el resto de los bancos público y privado, pero el hipotecario quedó al comando del fideicomiso de los barrios bajo su órbita. El plan Procrear de Desarrollos urbanísticos de densidad media, ha incentivado a arquitectos a repensar la temática de la vivienda a gran escala. Se prioriza la localización y la integración en la trama de la ciudad, su diseño y su calidad.
Por lo tanto, existen distintos actores involucrados en el desarrollo de este proyecto: El Estado Nacional (cede los terrenos), el Estado municipal (establece la normativa y los convenios) y el Banco Hipotecario (otorga créditos para desarrollos urbanísticos).
Se determina como marco normativo:
-La propiedad horizontal, establecida en el artículo 396 del Código Civil y regulada en la Ley de Propiedad Horizontal de 1948
-Código Urbano de la ciudad de Rosario
-Reglamento de edificación de la ciudad de Rosario
-Ley 25.675- Política Ambiental Nacional
TEMA: generar en esta área de reconversión urbana de Rosario el desarrollo equilibrado de un nuevo polo habitacional en concordancia e integración con el barrio circundante en particular; con la ciudad, sus nuevos ejes metropolitanos y sus nuevas centralidades en general.
UBICACIÓN: Ex playa ferroviaria Patio Paradas – Cruce Alberdi.
MEDIDAS: El Plan Especial establece como parámetros urbanísticos del área:
a Superficie total del predio: 41 ha.
b Superficie mínima destinada a espacio público abierto: 35ha
c Superficie máxima destinada al desarrollo del hábitat en un

contexto de gestión mixta (gestión público – privada): 7 ha
d Superficie máxima destinada al desarrollo del hábitat: 50% FOS (máx.)
e Densidad entre 500y 600 hab/ha
f Superficie del trazado de calle Salta: 4.2ha
PRESUPUESTO: Estimando un costo promedio de U$S 1.500/m2 para la construcción de viviendas, el monto aproximado estipulado para el desarrollo de las mismas, es de U$S 172.500.000 Para la extensión de calle Salta, que contará con 42.000 m2, el monto estimado es de U$S 3.000.000.
TIEMPO: El proyecto contemplará la programación en el tiempo de la integración del sitio con la ciudad, definiendo etapas que posibiliten su ejecución y potencien su progresiva inclusión en el entorno. Se establecen 4 etapas, estimando 12 años de obra para la construcción del conjunto edilicio.
PRIORIDAD DE HABILITACIÓN: AV. Salta y Parque Central como elementos claves en la estructuración del territorio.
DIRECTIVAS GENERALES DEL PLAN DE DETALLE: Generar un conjunto urbano cuyo uso predominante sea la vivienda colectiva con equipamiento comercial, de servicio, u otros de acuerdo a lo definido en el marco de la normativa de referencia. La propuesta debe expresar correspondencia entre las diferentes partes, en una serie de configuraciones que conformen una nueva forma urbana, no necesariamente homogénea.
Asimismo, la presentación considerará en su desarrollo:
• Una propuesta de parcelamiento en la cual todas las parcelas resultantes tengan acceso directo a través de la vía pública.
• La apertura de calles que resulten necesarias a los efectos de mejorar las condiciones de conectividad y circulación del predio, que tendrán carácter de calle de convivencia y deberán integrarse al paisaje.
• La definición de usos y parámetros morfológicos referentes a superficies edificables, volumetrías y alturas para cada una de las parcelas proyectadas.
• Los usos permitidos: residencial, comercios y servicios complementarios de la vivienda.
 Dentro del 35 % a ser aplicado para superficies privadas, se considerará la incorporación de usos residenciales, estudios profesionales, comerciales de proximidad u otros. Asimismo servicios complementarios a las viviendas.



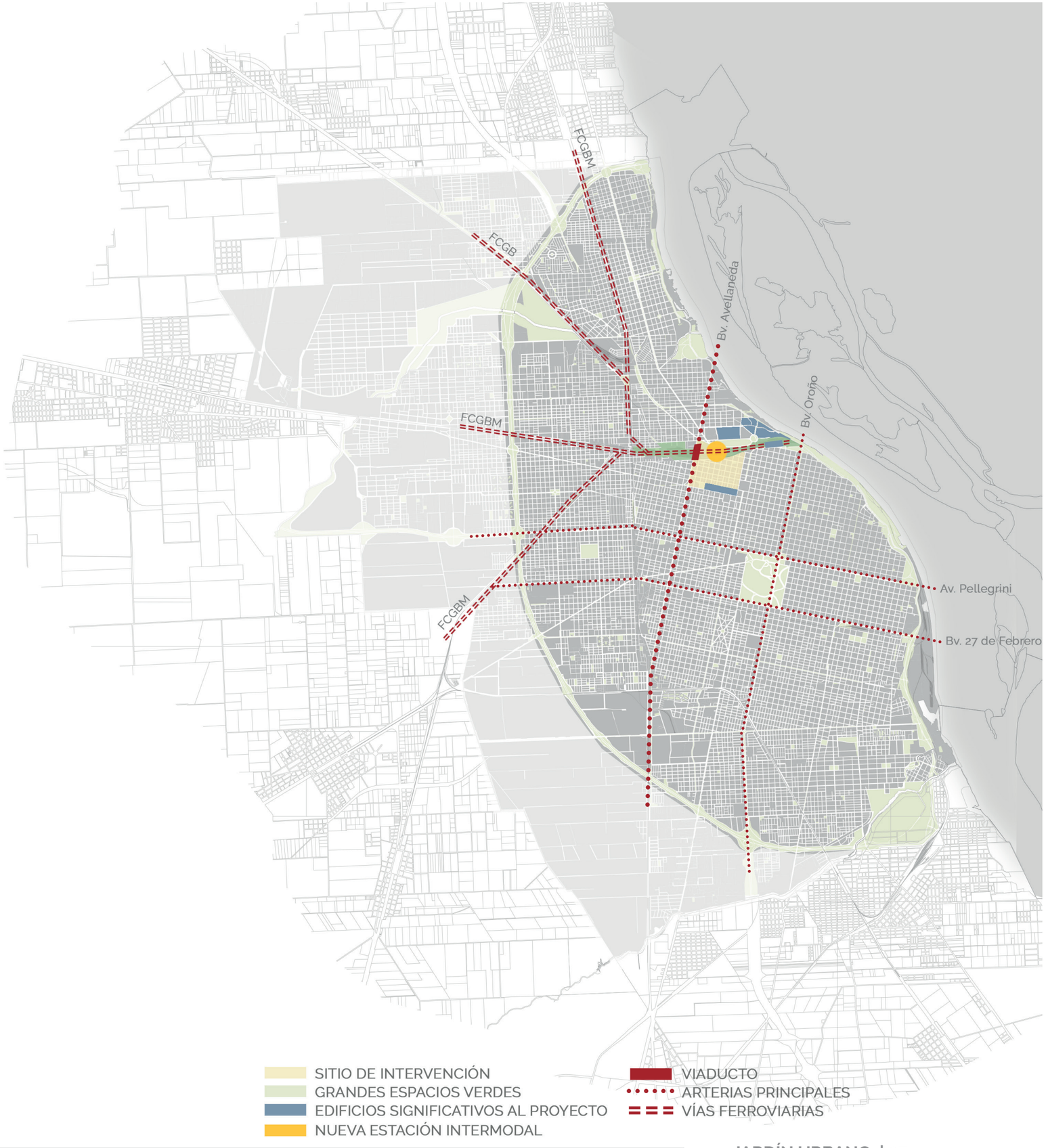
PROGRAMA INTERNO

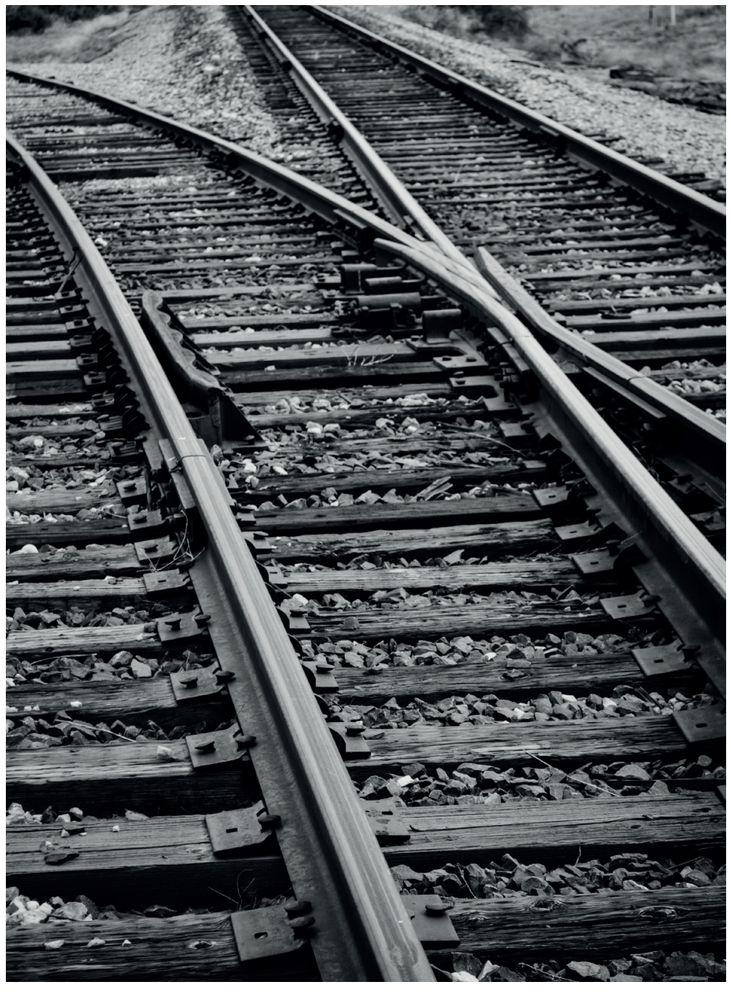
El programa interno refiere a las circunstancias de territorio. Considerando en las mismas el impacto que genera la intervención en ese sector, la perspectiva de evolución del mismo, el programa especulativo de articulación, las calles que conectan sectores y el parque que vincula y revitaliza un área degradada.

Datos generales de la ciudad de Rosario:

La ciudad de Rosario está ubicada en la zona sur de la provincia de Santa Fe, República Argentina, entre los siguientes puntos extremos:
Latitud: Paralelo 32° 52' 18" Sur y 33° 02' 22" Sur.
Longitud: Meridiano 60° 36' 44" Oeste y 60° 47' 46" Oeste.
Altitud sobre el nivel del mar: Oscila entre los 22,5 Y 24,6.
Se encuentra en una posición geoestratégica en relación al Mercosur, en el extremo sur del continente americano.
Es cabecera del Departamento homónimo, es el centro del Área Metropolitana Rosario y se sitúa a 300 km de la ciudad de Buenos Aires.
El municipio de Rosario ocupa una superficie total de 178,69 km2, de la cual la superficie urbanizada es de 120,37 km2.
La ciudad está integrada por 8.271 manzanas (considerando 1 manzana a la superficie rodeada por calles u otras manzanas) y 16.607 cuadras (considerando 1 cuadra a la comprendida entre calles principales, tenga o no pasaje en el medio), de las cuales 16.001 se encuentran pavimentadas (al año 2015).

Sus límites son: Este: el río Paraná.
Norte: las localidades de Granadero Baigorria e Ibarlucea.
Oeste: las localidades de Funes y Pérez.
Sur: las localidades de Soldini, Piñeiro y Villa Gobernador Gálvez.
Los arroyos Ludueña al Norte y Saladillo al Sur cruzan el municipio de Oeste a Este y en algunos tramos también le sirven de límite.
Su espacio verde se distribuye en 24 parques, 124 plazas, 51 plazoletas, 24 paseos y otros 228 espacios verdes.
Superficie total de espacios verdes: 11.264.550 m2 (11,265 km2), 6,3% de la superficie total de la ciudad.
Espacio verde urbano por habitante año 2014 (según proyección a partir de Censo 2010): 12,5 m2.
La población dentro de Rosario como municipio cuenta con 992.323 habitantes.


FCGBM
FCGBM
FCGBM
FCGBM
Bv. Avellaneda
Bv. Oroño
Av. Pellegrini
Bv. 27 de Febrero
SITIO DE INTERVENCIÓN
GRANDES ESPACIOS VERDES
EDIFICIOS SIGNIFICATIVOS AL PROYECTO
NUEVA ESTACIÓN INTERMODAL
VIADUCTO
ARTERIAS PRINCIPALES
VÍAS FERROVIARIAS



El proyecto en el barrio Luis Agote:
El predio, ubicado en el sector norte de la ciudad, forma parte de una significativa zona en transformación del barrio Luis Agote, la desafectación parcial de la playa de maniobras.
El cambio del uso del suelo y la transformación del paisaje urbano existente convertirá al área en un atractivo lugar para vivir y trabajar cerca de un importante centro de transferencia abastecido por el tren y numerosas líneas de transporte público.
La decisión de intervenir en esta área y la propuesta de crear un Nuevo Luis Agote en un sitio atravesado de significativas preexistencias revelan el interés de integrar fragmentos de tejido en un nuevo paisaje contemporáneo.

Datos del Barrio Luis Agote:
El barrio se encuentra en el noroeste del macrocentro de Rosario. Casi la totalidad del mismo se encuentra en el Distrito Centro de la ciudad, con la excepción de media manzana en el sudoeste ubicada en el Distrito Noroeste. Luis Agote se encuentra directamente al sur del ramal del ex Ferrocarril Mitre que llega a la Estación Rosario Norte. El barrio limita con cinco otros barrios de la ciudad: Las Malvinas al norte, Alberto Olmedo (conocido como Barrio Pichincha) al este, Nuestra Sra. de Lourdes al sudeste, Remedios de Escalada de San Martín al sur y Ludueña al oeste. Barrio Luis Agote es uno de los barrios más tradicionales de la ciudad, con varios edificios de la primera mitad del Siglo XX. Es mayormente residencial, sin embargo el sur y este tiene un carácter más bien comercial en sus avenidas y una creciente densidad edificios en altura.

Entre sus elementos estructurales se encuentra: el antiguo Boulevard Avellaneda y su posterior transformación en el Viaducto sobre el Patio Paradas. Al noroeste la presencia del Parque Scalabrini Ortiz junto con el complejo comercial Alto Rosario, y las grandes intervenciones residenciales realizadas en el barrio refinería: Puerto Norte y condominios del Alto. Al sur, cuenta con la Terminal de Ómnibus Mariano moreno, como el principal nodo de conexión actual de la ciudad. Se establece también como premisa proyectual la futura estación intermodal en el histórico cruce Alberdi. También se resalta la presencia de la Estación de trenes Rosario Norte.

Breve historia del ferrocarril en la ciudad:
-En 1854 Urquiza acepta la propuesta de Campbell del desarrollo del ferrocarril entre Rosario y Córdoba.
-Luego de batalla de Pavón, Rosario continúo con su rol de puerto del interior, a pesar de volver a unirse con Buenos Aires y subordinarse a la misma. Mitre, vencedor de Urquiza, continuo con las obras del ferrocarril en Rosario. El trazado a Córdoba, no se plantea recto por cuestiones de localización de agua en Villa Nueva, como así también un futuro vínculo con Mendoza.
-La estación fue levantada en terrenos del Gobierno Nacional expropiados en 1866 a los criollos, para luego venderlas a Ferrocarril Central Argentino.
-Al Ferrocarril Central Argentino, habría que agregar el Ferrocarril Buenos Aires Rosario, el Oeste Santafesino, el Córdoba y Rosario y el de la provincia de Santa Fe. Esto produjo la concentración de tendidos ferroviarios en la zona norte del municipio y género un delante y detrás de las instalaciones ferroviarias.

El trazado del ferrocarril género en la ciudad un delante y un detrás.

ESPECULACIÓN EN EL TERRITORIO

El territorio a intervenir se encuentra en una posición estratégica de la ciudad, con grandes arterias de comunicación como son Bv. Avellaneda y calle Salta. El soterramiento de las vías del ferrocarril permiten liberar un amplio territorio que vinculado a los actuales Parque Norte y Parque Scalabrini Ortiz generan un Parque Central de 100 Ha.

Se presenta la posibilidad de vincular el territorio en sentido N-S y E-O. Por otra parte, la futura estación intermodal sitúa al sector como un importante centro urbano de la ciudad. Este cuenta con un enorme potencial como foco urbano que concretará diversas actividades dentro de un parque a escala del Parque Independencia, o del Parque 3 de Febrero en la ciudad de Buenos Aires.

Entendiendo al parque como un sistema complejo conformado por distintos sectores de intervención, el mismo se constituye no sólo por “sectores verdes”, sino también por vivienda, comercios, equipamiento.

Por lo anterior descripto, esta es una oportunidad para repensar la calle, las porciones de cielo visible, la articulación de la ciudad, la relación entre llenos y vacíos. A su vez, pensar a este sector como el nuevo portal de ingreso a la ciudad, como el parque que recibe a los visitantes, el hall de la estación, calle, vivienda y parque, considerándolo como el nuevo símbolo de Rosario.

BV. AVELLANEDA

CENTRO COMERCIAL

CARRIEGO

ESTACIÓN ROSARIO NORTE

VIADUCTO INGENIERO PINASCO

CRUCE ALBERDI

AV. BORDABEHERE

SAN NICOLÁS

BV. AVELLANEDA

TERMINAL DE ÓMNIBUS M.MORENO



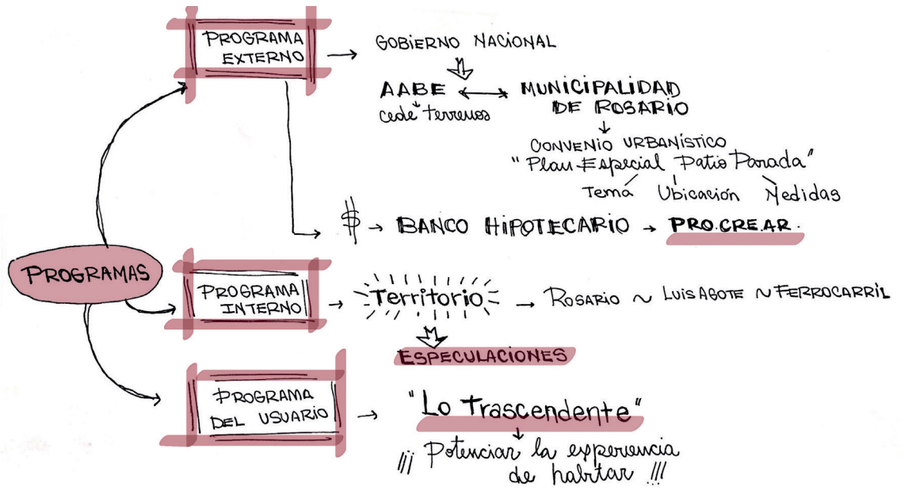
PROGRAMA DEL USUARIO

El programa del usuario hace referencia a la experiencia del habitar. El fin principal del proyecto es generar espacios habitables, que sean útiles y a la vez tengan significación en la ciudad.
La meta principal es siempre el habitar, ya que las construcciones albergan al hombre. En complemento y por la escala de abordaje, el proyecto presenta la posibilidad de construir lugares de encuentro.
Es por esto que pensar la experiencia del habitar se entiende tanto como proyectar el interior de la casa del usuario, como así también las calles por las que circulará todos los días para ir a trabajar, los jardines donde jugaran los niños, definir los espacios de encuentros en las esquinas, incluso las veredas que harán posible las charlas entre vecinos. El programa del usuario trasciende los m2 que requiere la vivienda para poder ser habitada. Hace referencia a todas aquellas escenas para las cuales la ciudad se transforma en el escenario perfecto y que son parte del habitar humano.

> *"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."*
> (Josep Maria Montaner y Zaida Muxi Martinez, 2010, "Reflexiones para proyectar viviendas del siglo XXI")

Transformaciones en los modos de habitar:
La casa es un espacio que garantiza el correcto desarrollo de la vida grupal e individual de las personas. Dicho espacio ha de permitir modificaciones y adecuaciones según los cambios de los modos de vida de las personas que lo habitan.
Con la aparición de nuevas formas familiares: individuos solos, parejas, ancianos, estudiantes, grupos etarios o profesionales, familias ensambladas u otras unidades de convivencia, se incorporan a la vivienda nuevas actividades, dando un renovado protagonismo y sentido a los distintos espacios que la conforman.
Las variantes de las nuevas conformaciones familiares son infinitas, dependiendo de las edades de los integrantes, así como de la interacción de sus miembros. Esto determina que la vivienda sea ocupada en diferentes tiempos y formas por sus habitantes. La tecnología permite el trabajo a distancia, por lo tanto, debemos producir una transformación que incorpore el ámbito de trabajo con distinto grado de privacidad y vinculación con la vivienda.
Estos cambios repercuten directamente en los escenarios que proyectamos, las transformaciones que se dieron en el modo de habitar deben expresarse y ser reconocibles en los espacios que le dan vida.

> *"La ciudad es una casa grande, lo mismo que la casa es una ciudad pequeña".*
> León Batista Alberti



04 GRANDES PROYECTOS URBANOS

GRANDES PROYECTOS URBANOS

En las décadas del 80 y 90 se dio un proceso caracterizado por una marcada tendencia neoliberal, un creciente proceso de globalización y desdibujamiento de las fronteras nacionales, la reducción del gasto público, la privatización de empresas estatales, la distribución de responsabilidades a niveles inferiores del poder y la descentralización del estado. Esto genero una reducción de la intervención por parte del Estado, cambiando así el rol Municipal, con mayor capacidad de liderazgo que se convirtió en un Estado promotor. Este estado municipal busca promover la ciudad al exterior, creando buenas condiciones para la realización de proyectos por parte de agentes públicos o privados (impulsados por el crecimiento económico del país y los excedentes de capital); fomenta la cooperación público-privada y aumenta el nivel de participación ciudadana.
En simultáneo, la obsolescencia de algunos componentes urbanos, como el caso del ferrocarril en desuso en grandes áreas urbanas, genero sitios con un gran potencial de transformación, una gran diversidad dimensional, una ubicación relevante en la ciudad, un gran espacio.

Por lo tanto, la intervención urbana adquirió diversas figuras: proyectos para la ciudad (de embellecimiento), proyectos urbanos (instrumento de gestión), GPU (estrecha relación entre sector público y gran capital inmobiliario/financiero). El objetivo principal es la reconversión urbana ya sea a partir de parques lineales, renovación de áreas centrales, recuperación de áreas vacantes, los waterfronts.

"La globalización económica y la revolución informacional tienen efectos contradictorios sobre los espacios urbanos. La ciudad se convierte en un elemento nodal de sistemas de intercambio regionales y mundiales. Pero se conecta por partes, se divide en áreas y grupos "in" y "out". Es decir, el tejido urbano se fragmenta, se especializa funcionalmente y la segregación social consolida la desigualdad en las regiones metropolitanas."
(Jordi Borja, 1998, pg 5 "Ciudadanía y espacio público")

Proyectos Urbanos:
Propone la transformación de un sector de la ciudad cuya finalidad es tanto la renovación urbanística como así también impactar positivamente en el desarrollo urbano donde se encuentra.
Se caracterizan por poseer grandes dimensiones, por ubicarse vinculado con los elementos estructurales de la ciudad, por su carácter polifuncional, el énfasis en el espacio público y por la gestión de articulación público privada o público-publico.
Entre este tipo de proyectos se encuentran los de renovación urbana, los de reorganización del área central, la reconversión de instalaciones obsoletas, la intervención en áreas desafectadas de su uso original, los proyectos de rehabilitación urbana, la recuperación de áreas vacantes, el completamiento de vacíos urbanos, como ejemplo. expresarse y ser reconocibles en los espacios que le dan vida.

"Un proyecto urbano es a partir de la geografía de la ciudad dada, de sus solicitaciones y sugerencias, e introduce con la arquitectura los elementos de lenguaje que dan forma al sitio"
(Manuel de Sola Morales i Rubio, 2007, "La segunda historia del proyecto urbano")





Son proyectos que implican la transformación de grandes piezas de la ciudad. Por su escala permiten la reflexión urbana. Al apoyarse en la administración pública representan proyectos de interés general ya que comparten la voluntad común de poner en valor oportunidades implícitas en cada una de las ciudades para propiciar su transformación.
Estos proyectos van más allá de su área de actuación dada la complejidad de su carácter, sus programas poli funcionales que surgen con la intención de hacer arquitectura de la ciudad y hacen hincapié en los intereses de distintos grupos sociales.

El carácter dominante en estos proyectos es la importancia que tiene el espacio público como objeto de recalificación, complemento, extensión. Tiene un papel fundamental la transformación de redes, sistemas viales, conexiones para revitalizar el sector.
Los proyectos urbanos se orientan a crear sistemas poli céntricos para mejorar las periferias. Intervienen tanto en áreas de la ciudad consolidada como espacios vacíos, edificios degradados y sectores en desuso. Como así también en la ciudad de borde, con sistemas infraestructurales insuficientes y tejidos fragmentarios.

" terrain es, en primer lugar, una extensión de suelo de límites precisos, edificable, en la ciudad... pero también refiere a extensiones mayores, tal vez menos precisas; está ligada a la idea física de una porción de tierra en su condición expectante, potencialmente aprovechable pero ya con algún tipo de definición en su propiedad a la cual nosotros somos ajenos"

"... son lugares aparentemente olvidados donde parece predominar la memoria del pasado sobre el presente... Sus límites carecen de una incorporación eficaz, son islas interiores vaciadas de actividad, son olvidos y restos que permanecen fuera de la dinámica urbana."
(Sola Morales, 2003, "Territorios")

Vinculacion del Estado con los agentes economicos:
Podríamos resumir los últimos procesos tanto políticos-económicos como sociales: última dictadura militar, posteriores procesos hiperinflacionarios, un rol intervencionista del estado, luego privatizaciones, desregulación de mercados y apertura comercial para llegar al plan de convertibilidad de 1991.
Esto generó un aumento de las importaciones, proceso de flexibilización laboral, baja de salarios, recortes, acreedores externos, pequeñas y medianas empresas en procesos de crisis. Sectores económicos con ganancias extraordinarias por una relación diferencial con el Estado a partir de los 70 se vieron también beneficiados en la década del 90 ante la venta de bienes del Estado.
Con el surgimiento de los Grandes Proyectos Urbanos, de gran escala y tamaño, localizados en áreas estrategias, se vincularon los intereses del capital económico privado con la intención de transformación urbana pública. Al ser el estado propietario de grandes extensiones de tierra, y contar con el poder regulatorio sobre usos de suelo e índices de ocupación y realizar inversiones en infraestructura, su rol es fundamental.

Casos referidos:
Uno de los casos más relevantes del último tiempo es Puerto Madero en Buenos Aires en el área comprendida por el antiguo puerto de la ciudad, en desuso desde 1930 ante la creación del puerto Nuevo.

La urbanización se dio a partir de 1989 mediante un convenio que constituye la Corporación Antiguo Puerto Madero S.A en la cual el Gobierno Nacional y el Gobierno de Buenos Aires son socios igualitarios. El gobierno Nacional otorgo las tierras y el Municipal las correspondientes normas.

Se realizó un Plan Maestro con importante flexibilidad en cuanto a usos permitidos. Luego las empresas desarrolladoras efectuaron sus grandes negocios inmobiliarios. Se fue construyendo a partir de las demandas de usos del mercado. Uno de los problemas de este GPU, fue el escaso papel inversor del Estado en el área, es decir la falta de construcción de vivienda social, bibliotecas nacionales, universidades públicas, edificios públicos, etc. Es importante también resaltar el papel del estado municipal y su gran relevancia al, a partir de la normativa urbanística, definir el carácter del área, sus tipologías, formas edilicias, usos y capacidades constructivas.



Otro caso, a nivel local, es el de Puerto Norte. A partir de un concurso de ideas para incorporar a Rosario 100 ha desafectadas de uso ferroviario-portuario, se establece el Plan Especial Puerto Norte.
Se dividió el área en 8 unidades de gestión y se incorporaron tanto actores públicos como privados. A partir de convenios con propietarios del suelo, se formaron los planes de detalle.
En cada uno de ellos, se establecieron indicadores de construcción, usos, afectaciones, restricciones y ejecución de obras públicas asignadas a cada emprendedor. Se resalta en este caso la porción destinada a espacio público, sin embargo se critica la falta de instrumentos para captar plusvalías por parte del Estado.



A nivel internacional, un caso paradigmático fue el de las ZAC en Paris.

Rive Gauche
Es una amplia zona de 130 hectáreas en las cuales se busca la reconversión de vastos terrenos antes industriales hoy en desuso, y de la gran zanja conformada en el tejido urbano por las líneas ferroviarias de la Estación de Austerlitz, que conectan la región con la ciudad. Se encuentra en la margen izquierda del Sena, al Este de la ciudad. Se trata de un caso de articulación entre el Estado Nacional, el municipal, el sector ferroviario e industrial y empresas. Se realiza la gestión a partir de las Zona de ordenamiento Concertada. Consiste en iniciativas pública con actuación y financiación público-privada.

"Este enfoque, basado en el principio de continuidad urbana, se comienza a aplicar a los proyectos ZAC con tres premisas: la recomposición del tejido urbano en beneficio de la conservación del paisaje urbano tradicional, la mezcla de actividades en contra de la especialización funcional y el énfasis en el espacio público como elemento estructurante en la composición morfológica de las nuevas piezas residenciales."
(Isabel Cristina Arteaga Arredondo, 2008, pg. 160, "Reflexiones sobre el proyecto urbano residencial reciente")

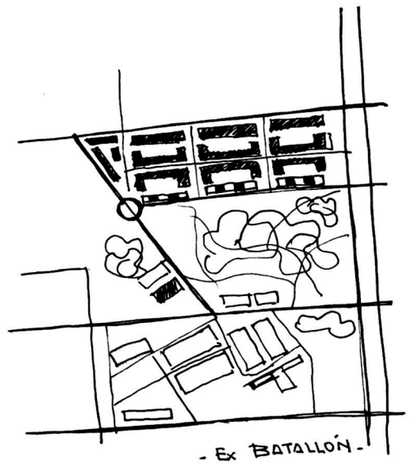
Se tomaron 3 decisiones fundamentales: crear un lugar central en Paris a partir de la Biblioteca Nacional, realizar la línea de conexión Meteteor y urbanizar el nuevo barrio.
Las intervenciones fueron reguladas por el Estado a partir de esquemas directores, planes de ocupación y de ordenamiento, el establecimiento de las ZAC. Una de las principales actuaciones fue el cubrimiento de las vías de los ferrocarriles con una gran losa.
Se generaron nuevos servicios, se adecuo el sistema de transporte tanto urbano como regional, se estableció la nueva línea de metro y de autobuses, se generó una nueva red de calles y espacios públicos, resaltando la Avenida Francia con su pasarela peatonal. El proyecto se dividió en 3 ZAC : Austerlitz (polo tecnológico), Tolbiac (bilioteca nacional) y Masenna (Universidad). Fue una intervención que a partir del autofinanciamiento mediante la venta de derechos de construcción y subvención del estado nacional y regional no genero gastos para la ciudad de Paris.

Parc du Bercy
Dentro de este mismo instrumento, encontramos el caso de Bercy, también en la ciudad de Paris. Una zac de 50 ha, de las cuales 7 son desarrolladas como residencia frente al parque. La mayor parte de los terrenos eran de propiedad municipal.

El programa incluyo la creación del parque de carácter urbano, un nuevo barrio de oficinas y comercio, el palacio de deporte y un nuevo complejo residencial.
En este caso, el énfasis se pone en recuperar el centro de manzana, la apertura del proyecto hacia el parque y la imagen de la calle con volumetría constante y juegos compositivos que evocan la tradicional calle parisina.

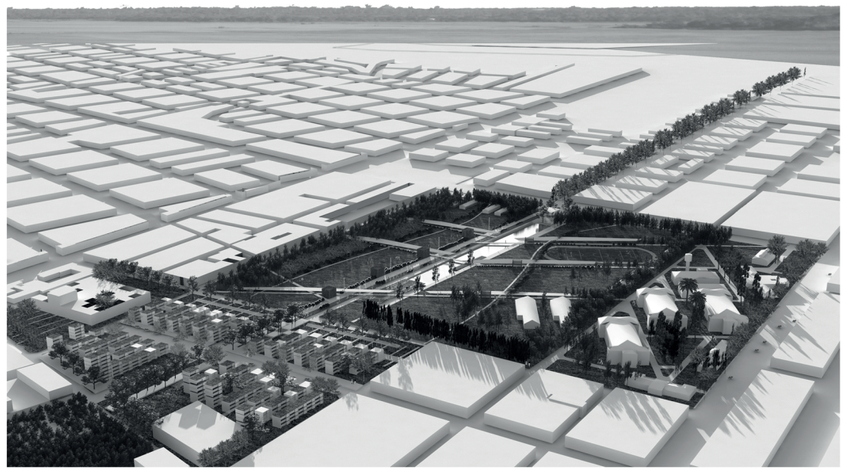
"Tanto en Haussmann como en los nuevos proyectos parisienses, la importancia dada al espacio público y a la imagen de la ciudad concibiendo su transformación desde la calle es relevante."
(Isabel Cristina Arteaga Arredondo, 2008, pg. 169, "Reflexiones sobre el proyecto urbano residencial reciente")

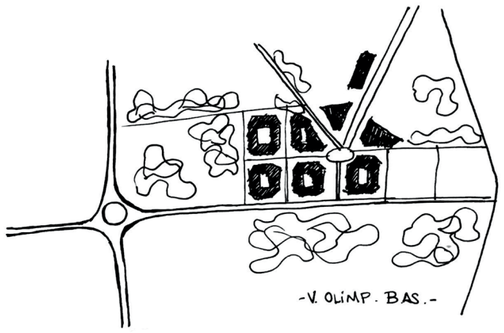




Ex Batallon 121- Rosario
Autores: varios
Año: 2018

El proyecto de 25 ha. contempla la reforma del predio donde funcionaba el Batallon 121. La principal accion es la apertura del lugar y establecimiento del parque. Integra viviendas, museo y edificios para oficinas del Polo Tecnologico.

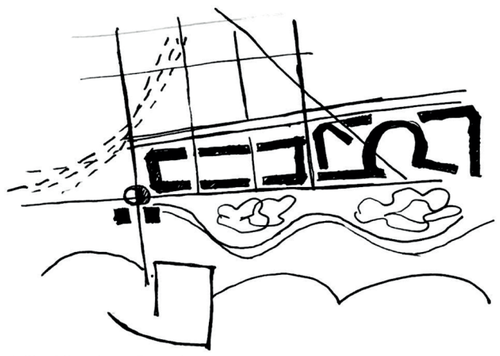




Villa Olimpica - Buenos Aires
Autores: varios
Año: 2018

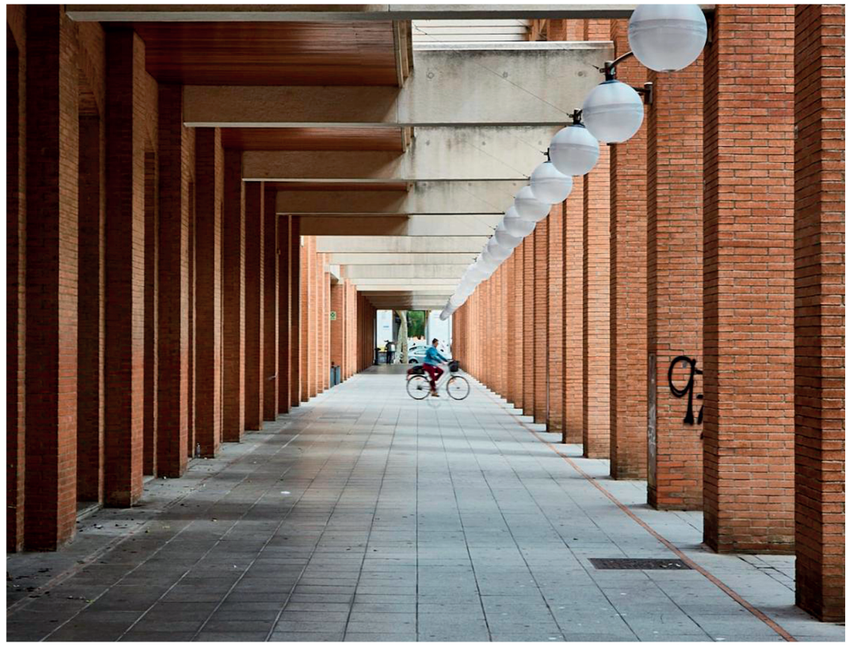
Proyecto para los Juegos Olimpicos de la Juventud. Retoma conceptos de la villa Olimpica de Buenos Aires, el centro de manzana y la ochava. Incorpora plantas bajas mas abiertas a la calle.

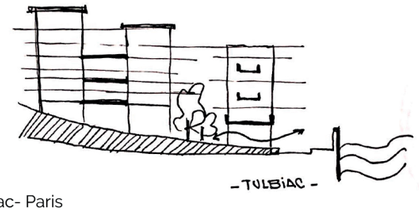




Villa Olimpica - Barcelona
Autores: varios
Año: 1992

Proyecto de revitalizacion del area industrial del Poblenou para los juegos Olimpicos del 92. Lo consideramos un ejemplo en cuanto a su escala, los distintos caracteres de sus calles, la forma de la manzana y la utilizacion de la ochava como composicion urbana.

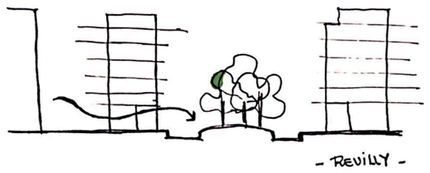




Tolbiac- Paris
Autores: varios
Año: 1990

Esta ZAC se inscribe en el sector Seine-Rive Gauche. Esta amplia zona de 130 hectáreas busca la reconversión de vastos terrenos antes industriales hoy en desuso, y de la gran zanja conformada en el tejido urbano por las líneas ferroviarias de la Estación de Austerlitz, que conectan la región con la ciudad.
La relación de la edificacion con la está principalmente condicionada por la iluminación y la ventilación natural.

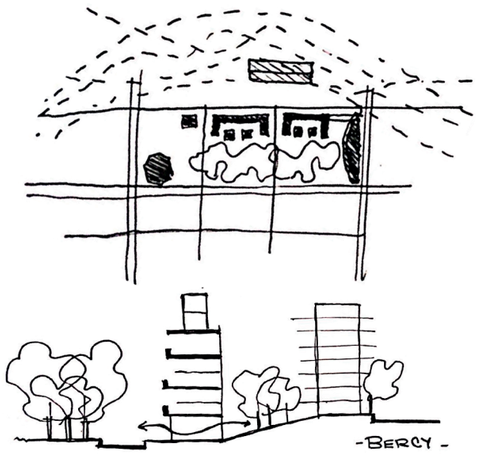




Reully- Paris
Autores: varios
Año: 1986

Conformado por 12.6 ha. se inicia la operación con una apertura del interior de la manzana triangular, para lo cual se apoya en la realización de dos amplios espacios verdes: un gran parque al extremo oeste y un paseo peatonal que prolonga el espacio verde hacia el este.

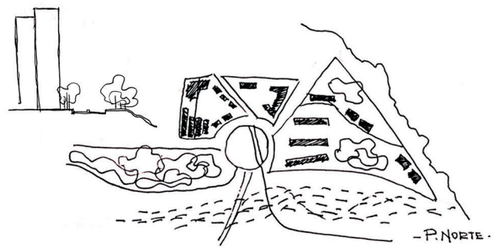




Parc du Bercy- Paris
Autores: varios
Año: 1992

Proyecto Urbano de 50 ha a orillas del Sena, forma parte de un plan de Revitalizacion de su costa Este. A partir de un programa preferentemente residencial se le da forma al parque de Bercy. Recupera el centro de manzana y la imagen de la calle.

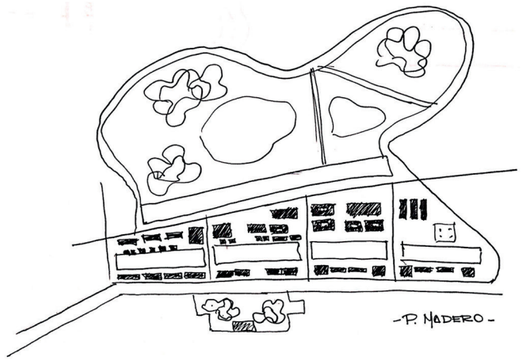




Puerto Norte - Rosario
Autores: varios - Municipalidad de Rosario
Año: 2001

Gran Proyecto Urbano de revitalizacion del antiguo sector ferroviario y refineria de la ciudad. Se busca ampliar el espacio publico de la misma y su relacion con el rio. Constituye 100 ha.

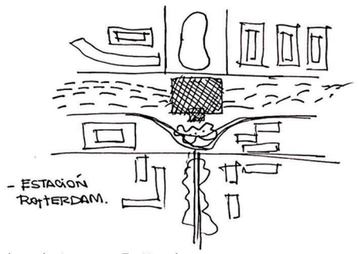




Puerto Madero - Buenos Aires
Autores: varios - Antigua Corporacion Puerto Madero
Año: 1993

Gran Proyecto Urbano de revitalizacion del sector comprendido por el antiguo Puerto de Buenos Aires. Refuncionalizacion de los docks portuarios y organizacion de nueva forma urbana con residencias, comercios y una serie de parques hacia la Reserva Natural. Constituye 210ha.

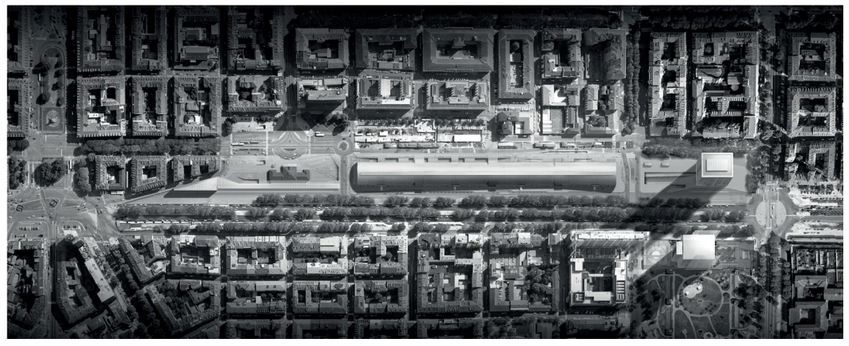


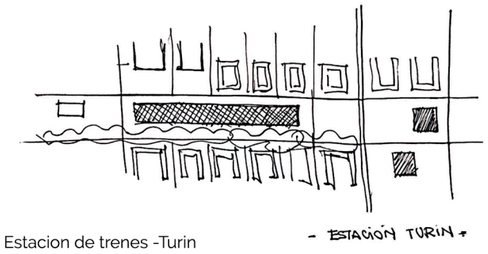


Estacion de trenes -Rotterdam
Autores: Benthem Crouwel Architects, MVSA Architects, West 8
Año: 2014

La nueva estacion central de Rotterdam se plantea como el acceso a la ciudad, al centro urbano de gran altura. Busca establecerse como lugar icononico en la ciudad. Presenta una plaza para la realizacion de distintos eventos.

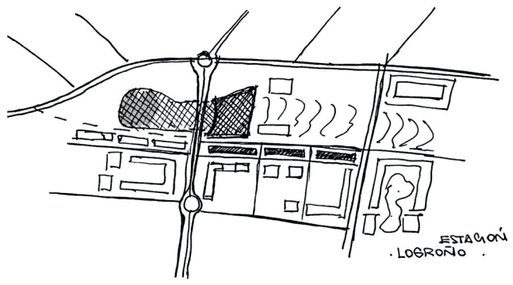






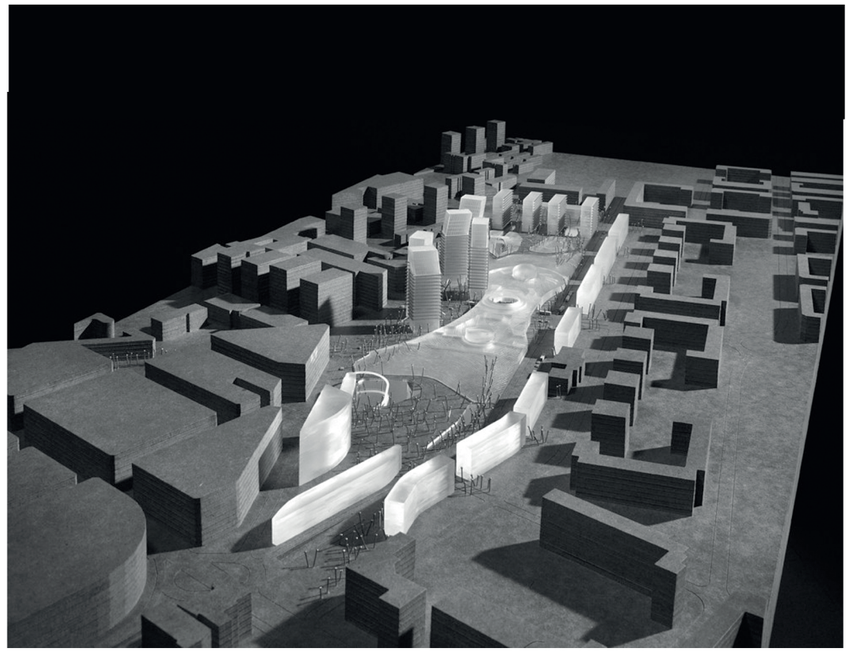
Estacion de trenes -Turin
Autores: Silvio d'Ascia Architecture
Año: 2013

El proyecto Porta Susa de Turín considera el espacio urbano como zona pública, donde la gran estación se convierte en una galería de vidrio que actúa como un pasaje.



Estacion de trenes -Logroño
Autores: varios
Año: 2011

Forma parte un amplio proyecto urbanístico tendlente a mejorar la integración del ferrocarril en la ciudad soterrando gran parte de su trazado .



05 PROYECTO





SITIO

Descripción general del sitio de intervención: Barrio Luis Agote

Tal como se presentó anteriormente, al momento de afrontar el encargo consideramos se debe tener el cuenta ciertos factores externos que van a condicionar el proyecto. Es así que se debe identificar en primera instancia el programa interno al cual debemos dar respuesta, es decir, a las circunstancias de territorio. Considerando en las mismas el impacto que genera la intervención en ese sector, la perspectiva de evolución del mismo, el programa especulativo de articulación, las calles que conectan sectores, el parque que vincula y revitaliza un área degradada. Por ello que las primeras instancias de estudio se volcaron en conocer la historia y evolución en el tiempo del lugar donde estaría ubicado el proyecto.

El sector de intervención se emplaza en el hoy barrio Luis Agote. El barrio conocido como el de la Terminal (actual Luis Agote) también reconoce su origen “en el tránsito” de personas y mercancías y surgió entre ferrocarriles. En el predio de calle Vera Mujica entre Córdoba y Santa Fe, la Compañía Francesa Fives Lille inauguró en 1892 la Estación Rosario-Santa Fe, también conocida como “La Francesa”. El edificio y su torre emblemática actual fue inaugurado en 1929 y en 1950 se transformó en Terminal de Ómnibus “Coronel Perón” (rebautizada “Mariano Moreno” a partir de 1956).

Históricamente ha estado caracterizado por dos hechos principales.
Por un lado, el carácter del mismo está dado en gran medida por las tensiones generadas por su cercanía al barrio Pichincha y a Refinería. Ambos barrios para trabajadores, el hecho de que estuvieran en relación con el puerto y la estación de trenes Rosario Norte, dotó al sitio de su carácter residencial, dado por el hecho de que obreros de fábricas y ferrocarril se asentaron allí. La estación fue levantada en terrenos del Gobierno Nacional expropiados en 1866, para luego venderlas a Ferrocarril Central Argentino. Al Ferrocarril Central Argentino, habría que agregar el Ferrocarril Buenos Aires Rosario, el Oeste Santafesino, el Córdoba y Rosario y el de la provincia de Santa Fe. Esto produjo la concentración de tendidos ferroviarios en la zona norte del municipio y genero un delante y detrás de las instalaciones ferroviarias.
Más tarde, con la desafectación parcial del ferrocarril y las grandes parcelas que se liberaron al trasladar la zona fabril hacia las afueras de la ciudad, la zona ganó grandes terrenos de espacio verde que en algunos casos, como el de Puerto Norte, se utilizaron para la construcción de viviendas y en otros, para el emplazamiento de nuevos enclaves productivos y de servicios.
Por otro lado y siendo el hecho más significativo, en el límite norte de Luis Agote se encuentra la ex playa de maniobras Patio Parada. La misma funcionó subsidiaria de la estación de Trenes Rosario Norte. Hoy en día, resulta un hecho de ruptura en el territorio ya que condiciona la conexión directa del barrio con el noroeste de la ciudad. En relación, se identifica uno de los elementos más característicos del sector, el viaducto Avellaneda, que viene a subsanar el nexo entre ambos.
El barrio, desde sus inicios tuvo variaciones en morfología. La calle Cafferata fue el epicentro comercial y hacia el sur adopta la medida necesaria para ello, en relación a la presencia de otros dos enclaves fundamentales: la Terminal de Ómnibus Mariano Moreno y el Mercado del Patio. El sector más alejado de esta calle, hacia el actual Viaducto Avellaneda, fue en sus comienzos una zona de quintas y huertas, por eso se lo conoció como barrio Jardín.

Antecedentes municipales

La ciudad de Rosario desarrolló una amplia trayectoria en materia de planificación urbanística a través de diversos planes y estudios propuestos: Plan Director 2011, Plan Urbano de Rosario 2007-2017 y el Plan Estratégico Rosario Metropolitano (PERM)
A diferencia de los planes elaborados y del interés del municipio para transformar el sector delimitado por lo que se conoce como Barrio Refinería, hoy Puerto Norte, existen en menor medida, algunos lineamientos y planes en los que se pone en foco la modificación y puesta en valor del barrio Luis Agote.
En la presentación del Plan Urbano, se delimita el sector de Patio Parada como Área de Reserva para Plan Especial y de Detalle. Además, se encuentra encuadrado en el Plan Maestro del Nuevo Eje Metropolitano Este-Oeste que englobaría la articulación de todas las intervenciones a desarrollar en la franja este-oeste de la ciudad entorno al trazado ferroviario. En él, se deja asentado el interés en la reconversión de las tierras ferroviaria del Patio Parada y Patio Cadenas.
Así mismo, se establece dentro del capítulo de Sistemas Generales, lineamientos sobre el sistema integrado de transporte.

Allí, se propone recuperar las infraestructuras ferroviarias necesarias para la puesta en marcha de un sistema metropolitano y de larga distancia de transporte de pasajeros, preservando un sector que será destinado a la localización de la Estación Intermodal e instalaciones complementarias en el área de Patio Parada.
Hoy, con la presentación del plan Estratégico Rosario 2030, se deja en claro que sigue vigente el interés en transformar el sector. Se habla de continuar con la búsqueda de una ciudad con redes viales y ferroviarias conectadas y accesibles. Para ello, deben tenerse en cuenta los sectores de logística, el acceso a las terminales portuarias y al aeropuerto, y los accesos al área central desde el área metropolitana. Estas obras no son solo espacios de circulación, sino que son intervenciones en áreas particulares de la ciudad y son la clave para poder pensar la relación entre la accesibilidad y la conectividad con los equipamientos, el espacio público y el conjunto de la ciudad. Por esto se plantea la creación de la Estación Única de Pasajeros en Patio Parada.



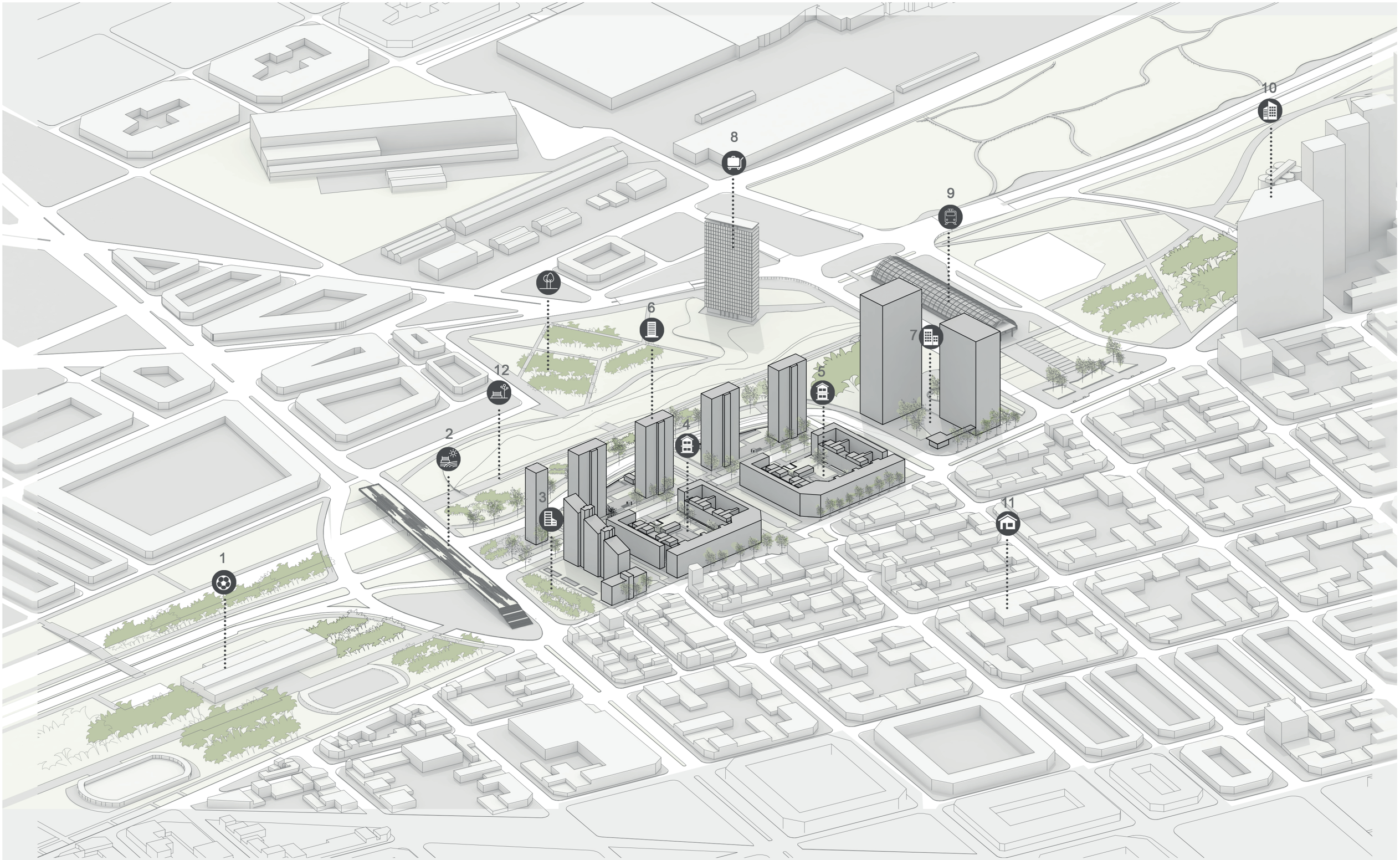
MASTERPLAN

Junto con el estudio de los diferentes programas que se relacionan de forma directa con el proyecto, llevamos adelante el reconocimiento de los elementos preexistentes e identificamos las situaciones positivas y negativas a tener en cuenta. Hoy el día, el Patio Parada ha perdido su rol original, por ello y por sus dimensiones, aparece como un vacío en la trama de la ciudad que produce una desconexión en sentido norte-sur. Así mismo, posee ciertos elementos estructurales que le dan carácter al sitio y que resultaron ineludibles a la hora de llevar adelante las especulaciones, uno de ellos el viaducto Avellaneda.
Concluimos el trabajo preliminar definiendo el sector en particular a intervenir, delimitado por la nueva estación intermodal en el actual cruce Alberdi al este, y por el cruce de calle Carriego hacia el Oeste. Los límites norte y sur están dados, por el límite de la ex playa de maniobras y por Avenida Bordabehere respectivamente.

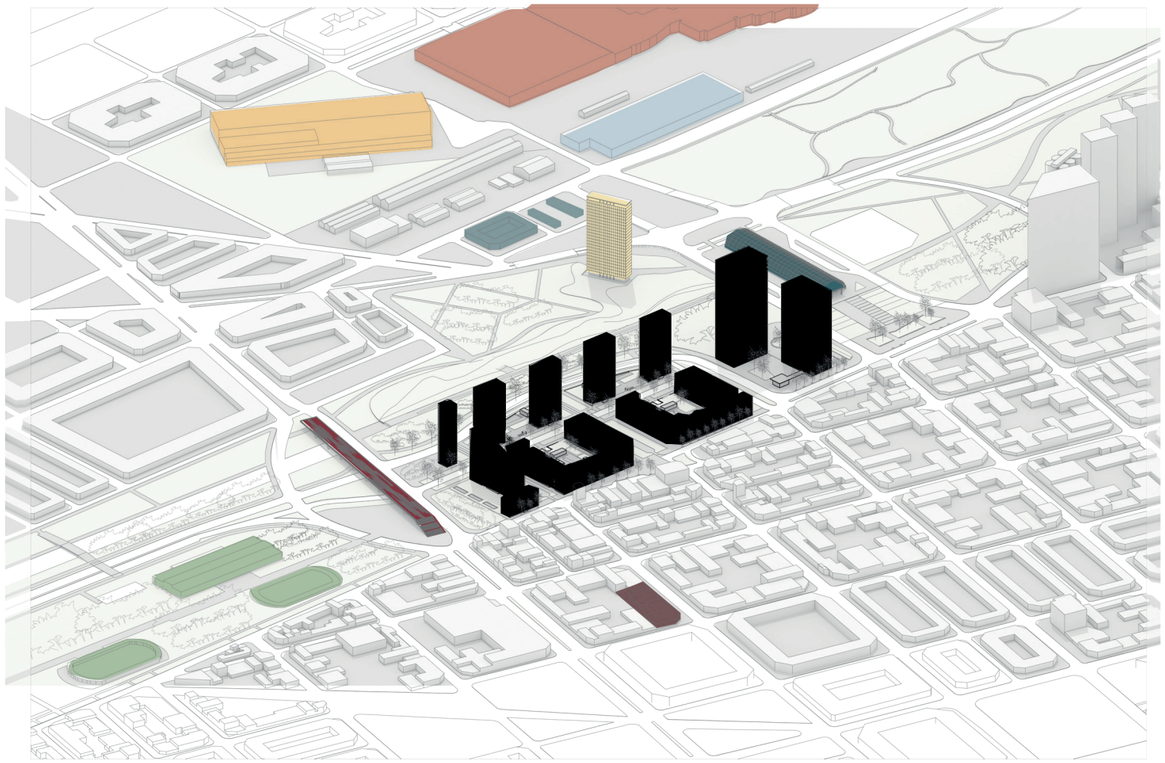
Proyecto

En primera instancia, es importante destacar que al momento de llevar adelante las primeras especulaciones definimos que el proyecto no se relacionaba únicamente con la cantidad de viviendas a ejecutar.
Desde el inicio, se apuntó a la generación de un proyecto integral: el nuevo Parque Central. Dentro del mismo, las viviendas tendrían un lugar importante pero no el primordial, por lo cual en los lineamientos del masterplan se definieron aspectos generales de todo el sector, necesarios para para entender las decisiones luego tomadas en el la elaboración de las viviendas.
Con esta premisa, la propuesta integra la multifuncionalidad de usos dentro del parque, congeniando viviendas, comercios, sector deportivo y de transporte, entendiendo al mismo como un nuevo epicentro urbano.

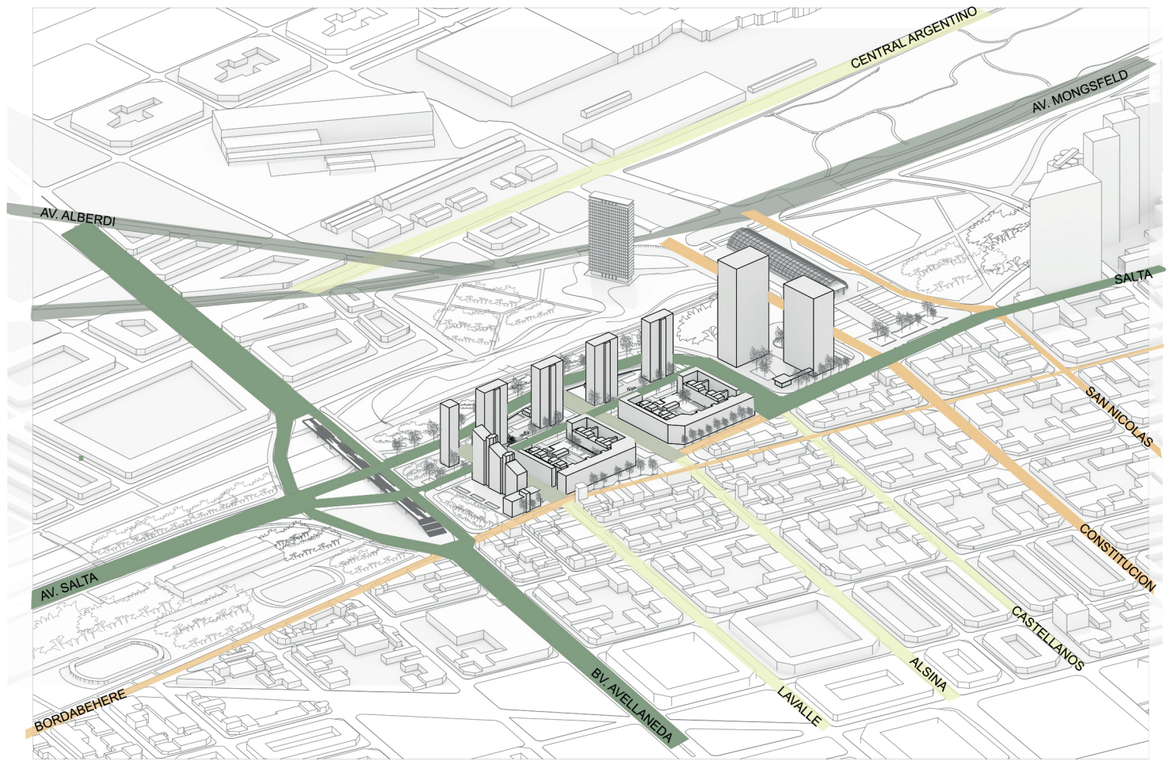
Es por ello, que todas las decisiones proyectuales, entre ellas la construcción de la calle, de los límites, de los espacios públicos y la articulación con la ciudad convergen en llevar el parque a cada espacio construido, reconociendo al mismo como un nuevo momento dentro de la ciudad, y con la incorporación de la estación, como el hall de ingreso a la misma.
Además, reconociendo las virtudes de la manzana tradicional, adoptamos y a su vez adaptamos la solución a este nuevo fragmento de la ciudad.



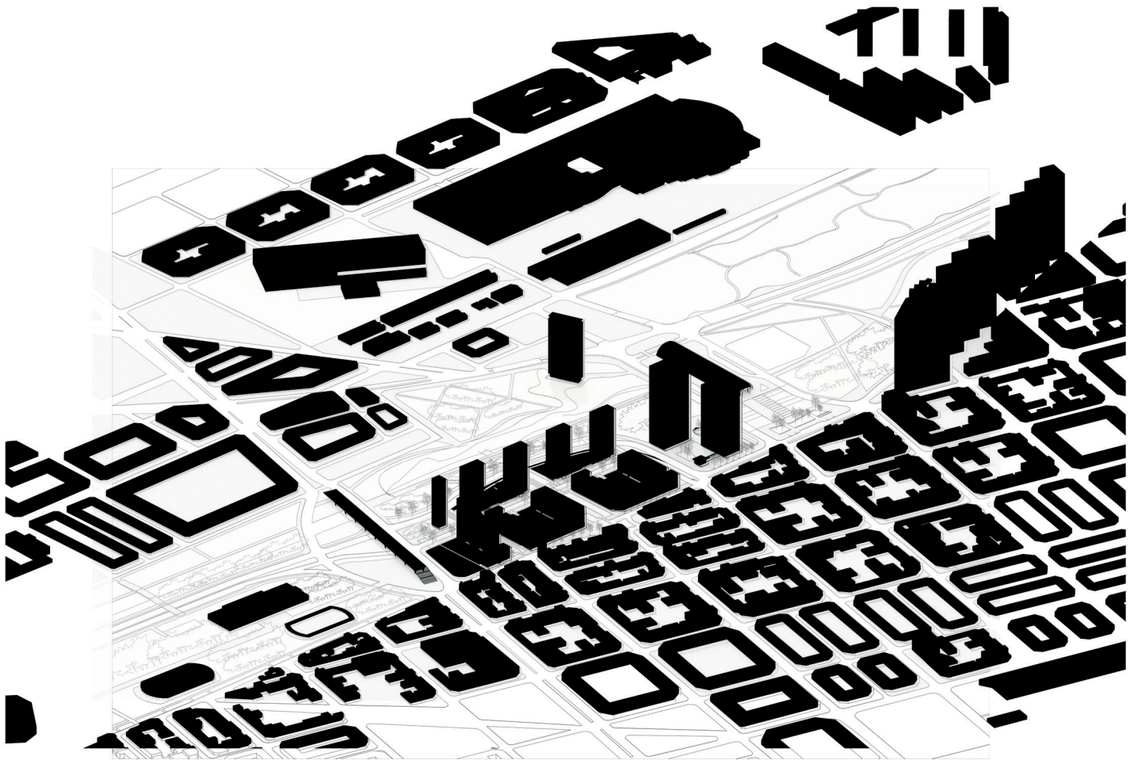
1. PARQUE DEPORTIVO
2. VIADUCTO PARQUE ELEVADO
3- VIVIENDAS EN TIRA
4. CONDOMINIO 1- 123 unidades
5. CONDOMINIO 2 -130 unidades
6. PLACAS - 42 unidades c/u
7. TORRES
8. HOTEL
9. NUEVA ESTACIÓN INTERMODAL
10. PROYECTO VIVIENDAS
11. CIUDAD CONSOLIDADA
12. PASEO ELEVADO ESTACIÓN

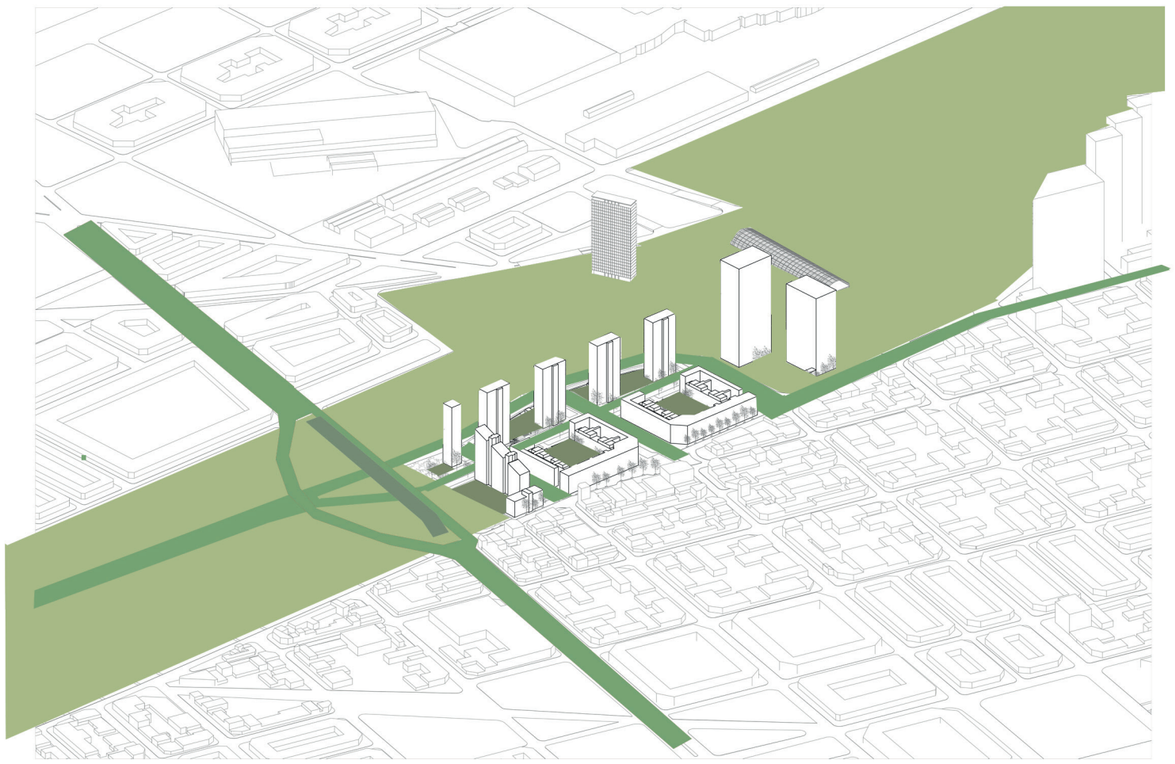


El sector presenta una gran proporcion de viviendas y a la vez cuentan con importantes componentes urbanas que nuclean distintas actividades.El establecimiento de la nueva Estacion intermodal, convertira a la zona en un nuevo centro urbano. La presencia del Shopping Alto Rosario junto con el parque Scalabrini ortiz concentra un elevado numero de ciudadanos. La propuesta incorpora equipamiento deportivo dentro del sistema del Parque .



Avenidas y Boulevares bordean el sector, conectandolo a escala Metropolitana. Se encuentra proximo a calles de caracter tanto residencial como comercial y lo vinculan con la Terminal de Omnibus Mariano Moreno. La propuesta residencial cuenta con calles tipo jardin





El Parque Central presenta distintos momentos, Parque Scalabrini Ortiz, Patio Cadenas, Parque de la Estacion, Parque deportivo, paseos elevados y una variada arboleda.

Sistema Vial

Con la recuperación del terreno antes utilizado como playa de maniobras y teniendo como premisa la incorporación de la estación intermodal con sus vías soterradas, se realizan 4 operaciones principales en relación al nuevo sistema vial:

- Completamiento de Bv. Avellaneda en sentido norte-sur. El mismo permite la conexión entre ambos sectores de la ciudad a nivel peatonal, antes interrumpida por la presencia de las vías. El viaducto Avellaneda, elemento estructural que cumplía la función de nexo, deja de ser lo que era para convertirse en un nuevo paseo dentro del parque, la porción elevada del mismo, sobre la cual se tiene visión completa del conjunto.
- Trazado de la nueva Avenida Salta sentido este-oeste. La misma surge de entender la necesidad de relacionar directamente y de manera eficiente el centro de la ciudad con la zona noroeste de la misma. Es así que la nueva avenida se proyecta para cumplir dicho rol y a su vez, se transforma en un elemento más dentro del parque, dando límite a las viviendas y al parque deportivo y dotando de carácter al momento de atravesamiento.
- Nuevo carácter de calle Bordabehere. Reconociendo esta calle como el antiguo límite entre barrio Agote y la playa de maniobras, se proyecta con variaciones en su extensión en relación a los anchos y elementos que la componen.
- La calle jardín. Surge en la búsqueda planteada desde una primera instancia de integración del parque en cada momento del proyecto . Es el elemento principal que anticipa el parque en la ciudad, la transición entre ambos. En su construcción se encuentra la esencia del proyecto.

Momentos del parque

Como se expuso anteriormente, aunque la temática del proyecto se basó en la construcción de un conjunto de viviendas, desde el primer momento entendimos que esto no era posible sin la intervención integral del sector y que el mismo formaría parte de un sistema mayor y mucho más complejo.

Es por ello, que trabajamos con el concepto de definir aquellos momentos de lo que llamamos el nuevo Parque Central. Así es que proyectamos por un lado el sector del parque deportivo, como una situación particular en el conjunto, con una estructura tipo peine que lo organiza y le da forma.

Por otro lado, la reconversión del viaducto como paseo elevado, dota al parque de un elemento distintivo, reconociendo al mismo como parte esencial de su estructura pero al mismo tiempo, entendiendo que en la actualidad no puede seguir cumpliendo el rol que asumió anteriormente.

En un rol central, el conjunto de viviendas se proyecta considerando este momento como uno más dentro del parque. Esta premisa nos llevó a repensar la manera desde la cual abordar el encargo, priorizando la construcción de los espacios entre y sus espesores, la forma en que cada vivienda particular era en sí misma parte del parque y de que modo responder ante las distintas situaciones en su entorno.

Conjunto edilicio

El masterplan se elabora como un Plan Especial para el sector donde se establecen lineamientos para el abordaje del mismo. A su vez, se elaborarán luego Planes de Detalle con indicadores para cada parcela en particular.

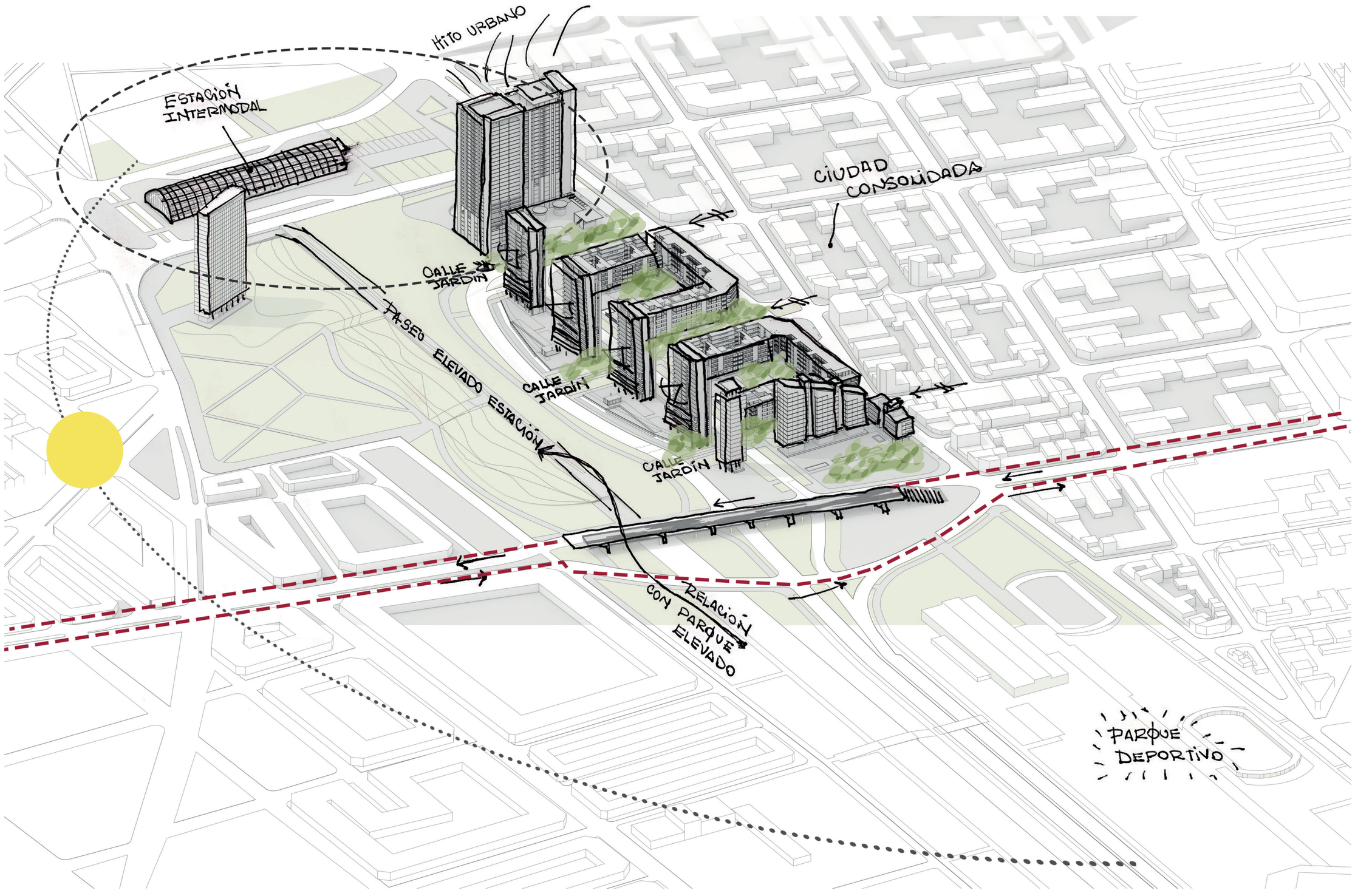
El conjunto de viviendas se sitúa en 7 hectáreas delimitadas por Bv. Avellaneda al oeste y calle Constitución, con la nueva estación intermodal, en el lado este. El límite norte está dado por el trazado de Av. Salta y al sur, calle Bordabehere.

A partir de la definición de los límites, se establece continuar con las calles de la ciudad que anteceden al proyecto. Es así que se extiende en sentido norte-sur el trazado de las calles Lavalle, Alsina y Castellanos. Sin embargo, se propone un cambio radical en su carácter, considerando la mismas como nuevas calles jardín.

El conjunto se compone a grandes rasgos, de un edificio lineal hacia el Bv. Avellaneda y el viaducto, dos conjuntos condominio de tipo herradura en las dos manzanas intermedias (entre Lavalle y Castellanos) y un par de torres sobre la manzana lindera a la estación.

Al norte del conjunto hacia el paseo elevado de la estación, se propone la composición de cuatro placas y una torre de igual altura que le dan continuidad y conforman un nuevo perfil urbano. Se definen alturas y distancias de la edificación, entre otros indicadores, para continuar con el concepto de la vivienda como parte del parque. Asimismo, se establecen condiciones de FOS con el fin de asegurar un mínimo de espacio verde a cada vivienda del conjunto.




HITO URBANO
ESTACIÓN INTERMODAL
CIUDAD CONSOLIDADA
CALLE JARDÍN
PASEO ELEVADO ESTACIÓN
CALLE JARDÍN
CALLE JARDÍN
RELACIÓN CON PARQUE ELEVADO
PARQUE DEPORTIVO

EL PROYECTO DE LO PUBLICO

CALLE, ESQUINA, CASA

> *"La calle es una habitación por consenso. Una habitación comunitaria cuyas paredes aportan los que allí viven, entregadas a la ciudad para uso colectivo"*
> (Louis Kahn, 1973, "The room, the Street and the human agreement")

La casa y la calle se complementan, se abrazan, se necesitan. La casa se relaciona con la calle mediante balcones y ventanas. La calle mira a la casa a través de ellas.

> *"La calle no es el resto, no es el vacío que existe entre las sólidas edificaciones, por el contrario, en cuanto que espacio, la calle es la que mantiene juntos los edificios, los sujeta y los mantiene en equilibrio"*
> (Xavier Monteys, 2017,pg. 9, "La calle y la casa")

Esta cita resulta fundamental en la solución urbana propuesta, ya que se considera al proyecto de la calle más importante que al proyecto edilicio/residencial.
La calle es el espacio público por excelencia, es el lugar principal del ejercicio ciudadano. Es espacio de celebración y de manifestación.

TENSION INTERIOR-EXTERIOR

> *"¿En los umbrales el jardín entra a la casa? o la casa se proyecta sobre el jardín?"*
> (Arq. Enrique Castro, 2016, "Entre, los espacios intermedios en la arquitectura desde el movimiento moderno a nuestros dias").

El entrar o salir de la calle supone un pasaje por un espacio de transición, un umbral. Portal, zaguán, vestíbulo, hall, galería, pórtico, escaleras, patios son elementos de comunicación entre la inmensidad de la calle y lo privado de la casa.
Es el espacio de relación, apropiación, distanciamiento-cercanía: nuestro "entre" con el mundo exterior. En el espacio "entre" habitamos y nos relacionamos. Es en el espesor de lo intermedio donde suceden múltiples acontecimientos.

> *"Tiene mucho que ver con la atmósfera. Pensemos en la película La ventana indiscreta (1954) de Alfred Hitchcock. La vida de una ventana contemplada desde fuera. Un clásico. Se ve aquella mujer vestida de rojo en la ventana iluminada sin saber qué está haciendo. Pero, entonces, ¡se ve algo! O el ejemplo contrario: Domingo por la mañana temprano (1930) de Edgard Hopper. La mujer sentada en la habitación mirando por la ventana, al exterior, la ciudad.*
> *Me enorgullece que a nosotros, arquitectos, se nos permita hacer cosas parecidas en cada edificio."*
> (Peter Zumthor, 2006, "Atmosferas").

FUNCION DE LA CALLE

Es la calle suministro de la casa, provee la comida, el correo, los servicios. Tiene su rol de paso, de trayecto, continuidad y de relación de partes. Pero la calle también es festejo. Cabe recordar algunas celebraciones en las ciudades, como la fiesta de la tomatina en España, las fiestas de la cerveza en distintas ciudades de Argentina, la fiesta de fin de año en Times Square, los triunfos de los equipos de fútbol en el obelisco.
Es en la calle donde todo sucede. Es ágora, es interacción, es el saludo.

ESQUINAS

La esquina, intersección de calles, propicia el encuentro. Permiten la extensión y amplían la visión. Son momentos de cruce, de perspectiva, de excepción en la linealidad de la calle. Es un espacio de tensión.

FORMA DE LA CALLE

Es fundamental considerar al peatón como el rey de estos escenarios. Dotarla de elementos paisajísticos y ambientales que contribuyan a su belleza. Proyectarla como un gran hall en el que sus componentes no son solo las edificaciones que le dan límite, sino considerar el resto de los elementos como los árboles, las luminarias, los bancos, los arbustos.
cionamos. Es en el espesor de lo intermedio donde suceden múltiples acontecimientos.

PLANTA BAJA

Es en la planta baja de las edificaciones donde se da el encuentro principal con la calle. Resulta imprescindible que estas plantas bajas cuentan con comercios y equipamientos que doten de actividades al espacio exterior, fomentando la vitalidad. Las vidrieras son la luz de la calle. Son entretenimiento y aportan seguridad y confianza. Es también considerar al café como la prolongación de la misma.

ARBOLES

"Hay calles en las que lo más importante son los árboles. Estos forman su verdadera fachada y no importa como sean sus edificios. Los arboles forman túneles.....pero también con los troncos desnudos y el dramatismo que sugieren algunas especies, como los jacarandas o los cerezos, son una arquitectura en si misma "(Xavier Monteys, 2017, pg. 160, "La calle y la casa").

Los árboles son la sombra y propician el juego, el reparo, el respiro, la lectura. Parecen prestar confort a las casas. Calles vegetales como en Versalles conformadas por árboles, setos, macizos de flores, estanques y fuentes permiten alojar grandes fiestas. Las calles se transforman así en escenarios perfectos para la práctica ciudadana.







CASA

> *"¿responde la vivienda a la diversidad de la sociedad? ¿Contribuye a mejorar la calidad de la ciudad y el territorio?"*
> (Josep María Montaner y Zaida Muxi Martínez, 2010, "Reflexiones para proyectar viviendas en el siglo XXI")

Partimos desde la definición de que vivienda es el espacio que garantiza el desarrollo de la vida individual y grupal de las personas. Es el espacio privado, en el que se realizan las principales actividades y tareas. Estas se complementan con los espacios exteriores. Por esto, los espacios intermedios, fuelles de relación, son imprescindibles en el proyecto, en tanto mejoran la calidad de vida, el ahorro energético y la aislación térmica.
Es clave que ante los cambios en las relaciones familiares, la casa permita la adaptabilidad de sus ambientes, sin otorgar privilegios y habilitando diversas divisiones (o su eliminacion) en caso de ser necesarias.
Los ambientes de patio, ingreso, balcones, terrazas constituyen espacios primordiales para el desarrollo de la vida cotidiana.
En cuanto a las dimensiones de las casas, reflexionamos sobre las medidas que necesita el hombre para desarrollarse integralmente, y cuándo, esas medidas "mínimas" establecidas socialmente o por reglamentos resultan insuficientes.

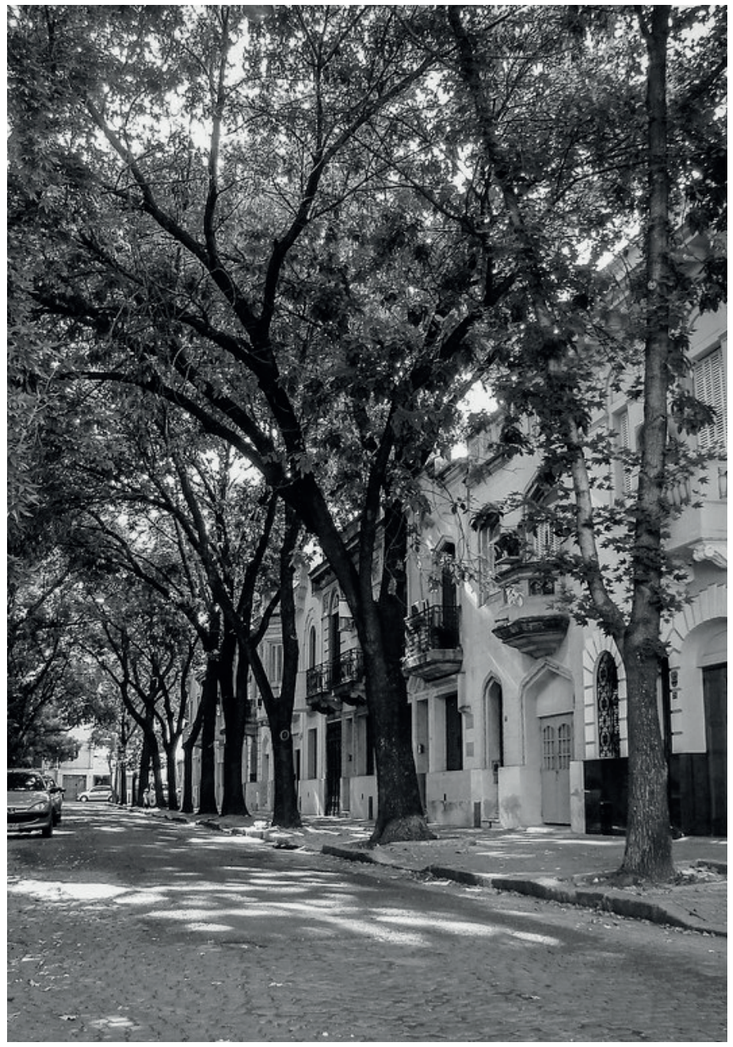
> *"¿Por qué un departamento tan pequeño es un problema urbano que supera el asunto de "lo que quiere el mercado"? Porque estos departamentos no están pensados para vivir, sino para rentabilizarlos, es decir, comprarlos para arrendarlos. Es un negocio legítimo pero nefasto a la larga. Al poner la vivienda como un bien de inversión, los que regulan el precio son los inversionistas, no los que necesitan una vivienda para hacer su vida."*
> (Protesta de universitarios en Chile, 2019)

PARQUE URBANO

> *"La arquitectura al aire libre es esencial en la ciudad, e inevitable en el campo, reconciliándose con la naturaleza y permitiendo que las coreografías de la vida colectiva se extiendan de los recintos cerrados a los espacios abiertos"*
> (Luis Fernández Galeano, 2016,pg. 3, "Aire Libre" , artículo publicado en Arquitectura Viva 184)para proyectar viviendas en el siglo XXI")

En estos espacios abiertos y permeables ocurren situaciones extraurbanas . La no percepción de los límites permite abstraerse. La dilatación de los bordes entre los árboles y la vegetación permiten situarse en un lugar en el que se pierde la noción de las dimensiones.
La arquitectura en estos espacios es la que posibilita que sucedan ciertas situaciones, organiza, dota de equipamiento, sectoriza y formaliza, da textura, color y aromas.
A partir del surgimiento de los GPU, los parques urbanos se sitúan como una posibilidad de intervenir en enclaves importantes de la ciudad, muchas veces con límites marcados.
Se proyectan en áreas vacantes de uso, degradadas, con problemas de conexión. Estas áreas en algunas situaciones están cargadas de carácter, de historia, de memoria de un pasado de la ciudad, como en el caso de este proyecto, un pasado ferroviario-portuario.
Los parques urbanos re significan espacios de gran potencial que se encuentran marginados.
Los proyectos de parques urbanos, de gran escala, permiten poner en valor sectores de la ciudad, vincularla a nivel metropolitano, constituir un pulmón verde, otorgar espacios de esparcimiento, circulación y encuentro para todos los ciudadanos. Se convierten en sitios de visitas para turistas, en halles de acceso a la ciudad, en las nuevas postales del siglo XXI.
Continúan horizontes existentes, discontinúan la trama urbana, constituyen excepciones en la ciudad. Amplían la relación del hombre con el cielo. Permiten redescubrir el paisaje urbano.
Lo más importante: generan sentido de pertenencia, de apropiación por su localización y por la belleza que los caracteriza.

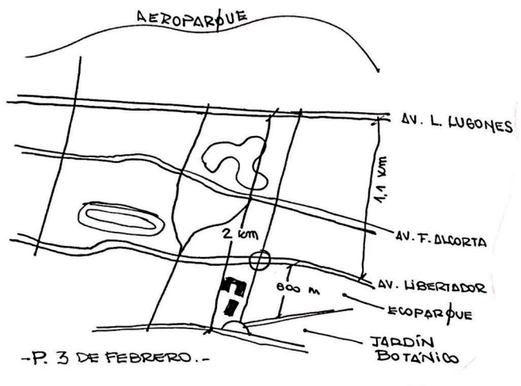








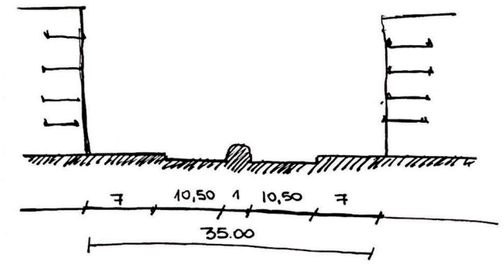

REGALOS
COMPLEMENTOS
Rafael Noral
HOSTAL
Santa Ana



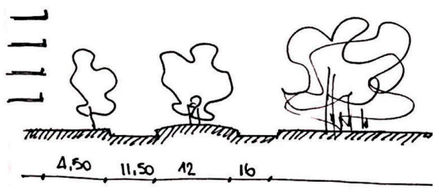
Parque 3 de Febrero-Buenos Aires
Autores: varios
Año: 1875

Parque de 370 hectareas . constituye el espacio verde mas grande de la ciudad. Resaltamos en el mismo sus distintos momentos , su conexion metropolitana y la relacion con su entorno.

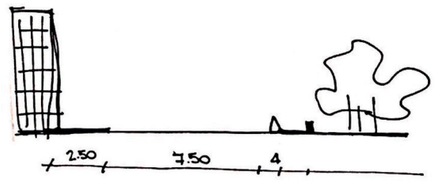




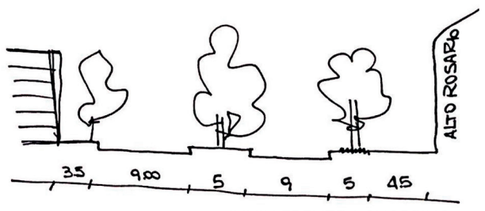
PELLEGRINI E/ ESPAÑA Y PTE ROCA



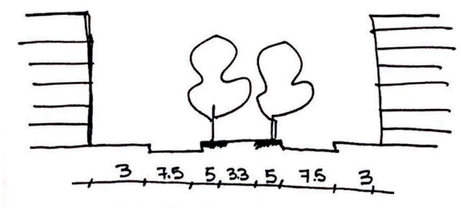
WHEELRIGHT E ITALIA



MITRE FRENTE A PLAZA GUERICA



JUNIN FRENTE A SHOPPING



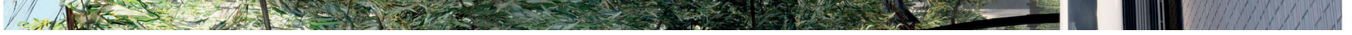
BV. OROÑO ENTRE JUJUY Y SALTA














Mapa sin título
Escribe una descripción para tu mapa.
a tu mapa.


Escribe una descripción para tu mapa

AV. SALTA

AV. SALTA

AV SALTA

AV SALTA

BORDABEHERE

BORDABEHERE

AVELLANEDA

AVELLANEDA

SUNCHALES

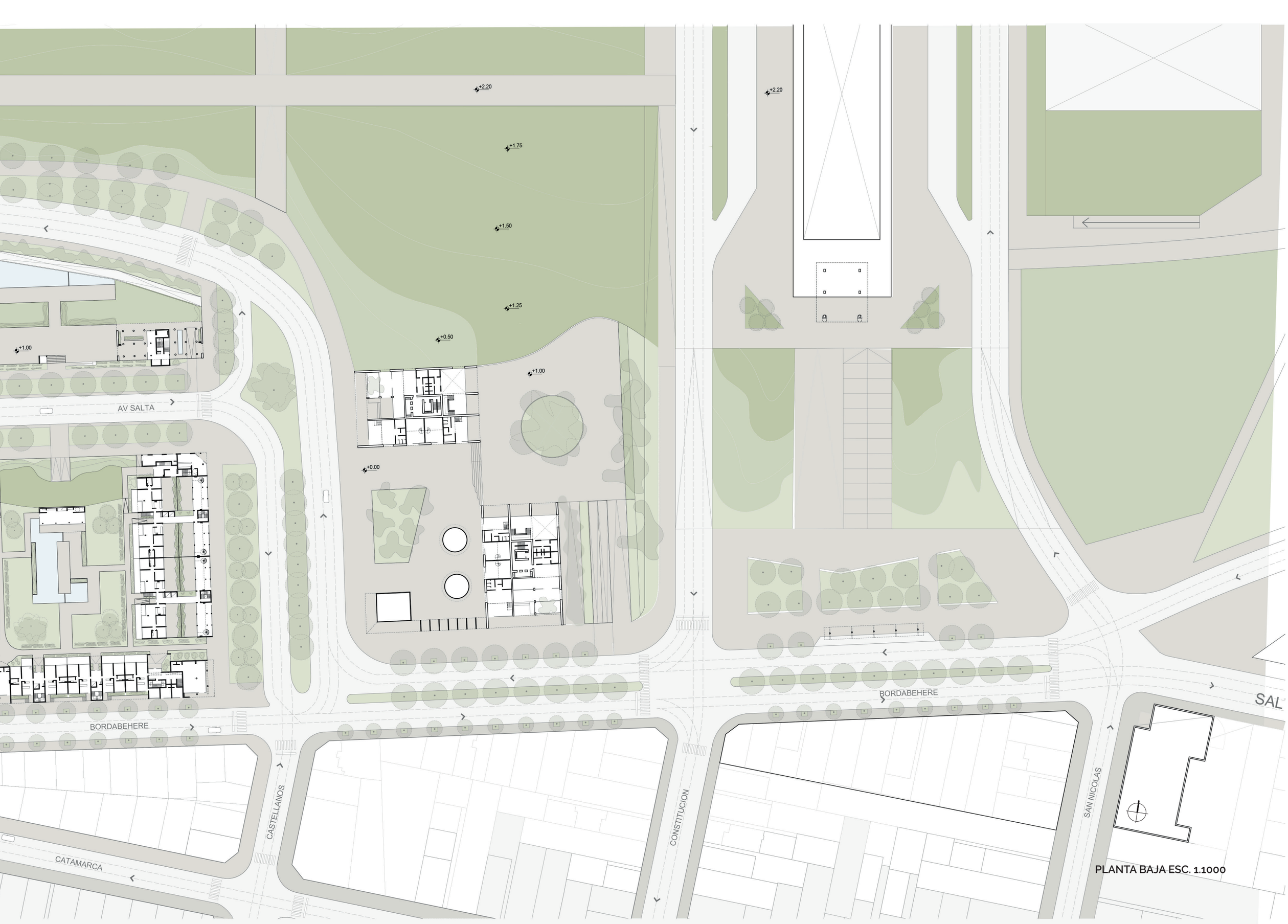
LAVALLE

SINA

+1.00

+1.00

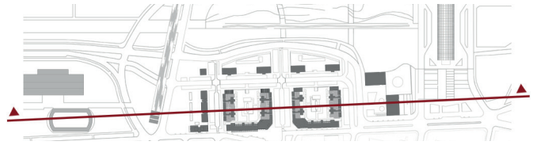
+0.00



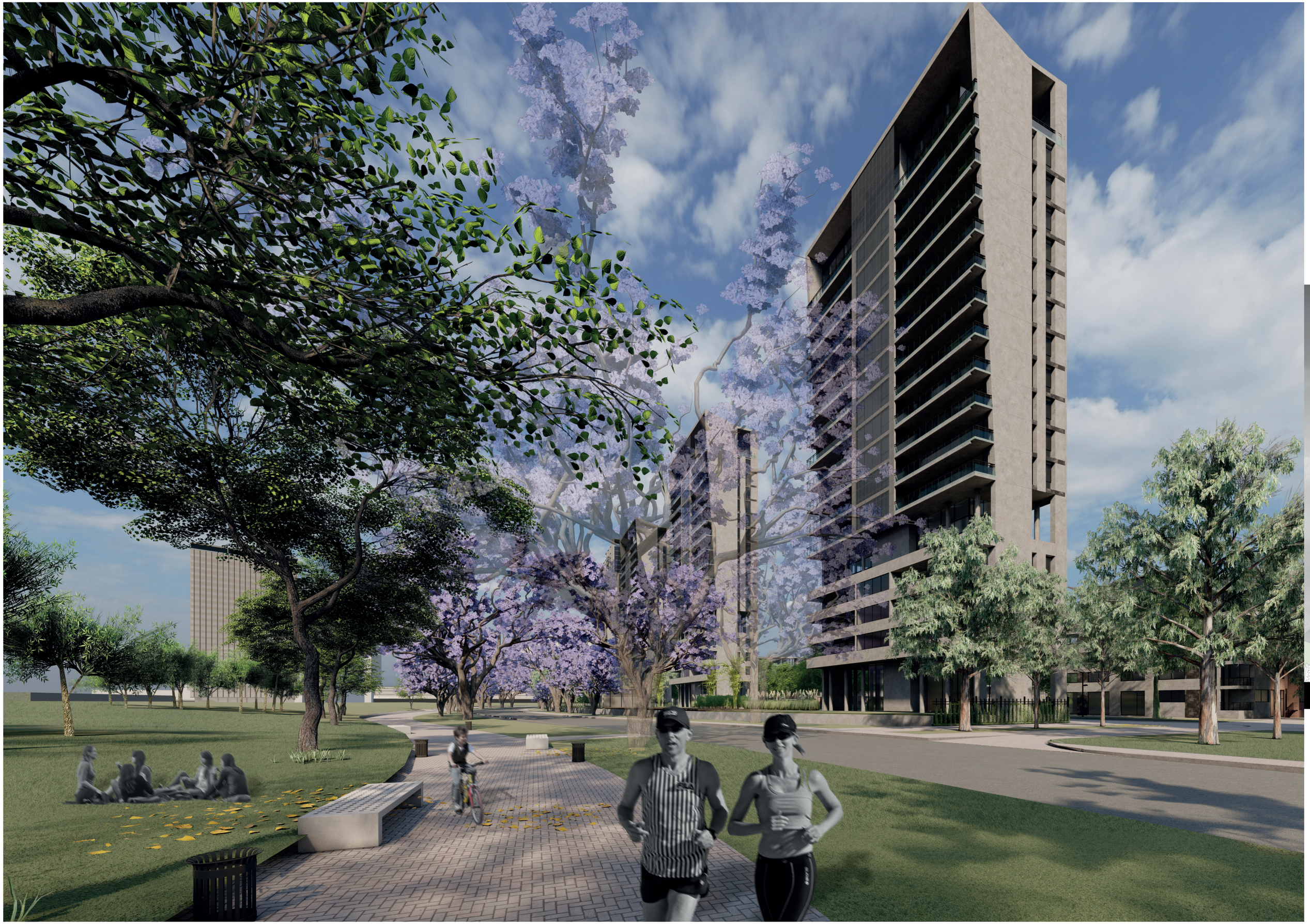
PLANTA BAJA ESC. 1.1000





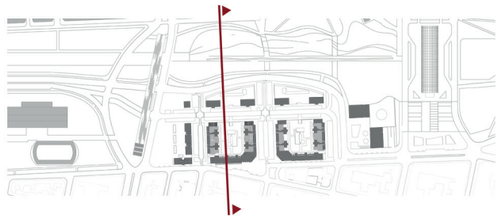


0 5 10 15 30





CORTE ESC. 1.500



ELEMENTOS COMPOSITIVOS

CALLE ALSINA



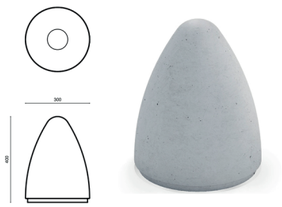
01. MATERIAL LADRILLO VISTO

Material principal en fachada enfatizando
líneas horizontales



02. ADOQUÍN RECTO

Color Gris oscuro
Medidas 20x10x6
Colocación intertrabada



03. BOLARDO RECONQUISTA

Marca Durban
Material Hormigón Armado
Altura 40cm



04. ALUMBRADO PÚBLICO

Marca Phillips
Modelo LUMA
Columna marca Obrelectric material aluminio brazo jirafa
LED blanco neutro
22000 lm





05. FORESTACIÓN: JACARANDÁ

Altura 15-18 metros
Diámetro de copa 6-8 metros
Follaje Caducifolio
Ubicación calle Salta





06. FORESTACIÓN: QUEBRACHO BLANCO

Altura hasta 20 metros
Diámetro de copa 8 metros
Follaje Perenne
Ubicación calles jardín



CORTE ESC. 1.200

ELEMENTOS COMPOSITIVOS

AVENIDA SALTA



01. MATERIAL HORMIGÓN VISTO

Material principal en fachadas a la calle,
tanto en las torres como en el
conjunto condominio



02. ADOQUÍN RECTO

Color Gris oscuro
Medidas 20x10x6
Colocación intertrabada

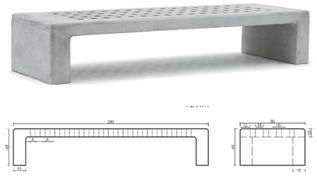


03. ALUMBRADO PÚBLICO

Marca Phillips
Modelo IRIDIUM
Columna marca Obrelectric material acero brazo eliptico
LED blanco neutro
22000 lm
Ubicación calle Salta sentido E-O

04. ALUMBRADO PÚBLICO

Marca Phillips
Modelo MÁLAGA
Columna marca Obrelectric material acero
brazo curvo doble
LED blanco neutro
22000 lm
Ubicación calle Salta sentido O-E



05. BANCO SALTO

Marca Durban
Material Hormigón Armado
Medidas 80x240x45





06. FORESTACIÓN: JACARANDÁ

Altura 15-18 metros
Diámetro de copa 6-8 metros
Follaje Caducifolio
Ubicación calle Salta sentido E-O





07. FORESTACIÓN: FRESNO NORTEÑO

Altura 8-12 hasta 20 metros
Diámetro de copa 7 metros
Follaje Caducifolio
Ubicación calle Salta sentido O-E





CORTE ESC. 1.200

ELEMENTOS COMPOSITIVOS

CALLE BORDABEHERE



01. MATERIAL HORMIGÓN VISTO
Material utilizado en fachadas para enfatizar
las líneas verticales



02. MATERIAL LADRILLO VISTO
Material principal en fachada enfatizando
líneas horizontales



03. ADOQUÍN RECTO
Color Gris oscuro
Medidas 20x10x6
Colocación intertrabada



04. ALUMBRADO PÚBLICO
Marca Phillips
Modelo LUMA
Columna marca Obrelectric material aluminio brazo jirafa
LED blanco neutro
22000 lm



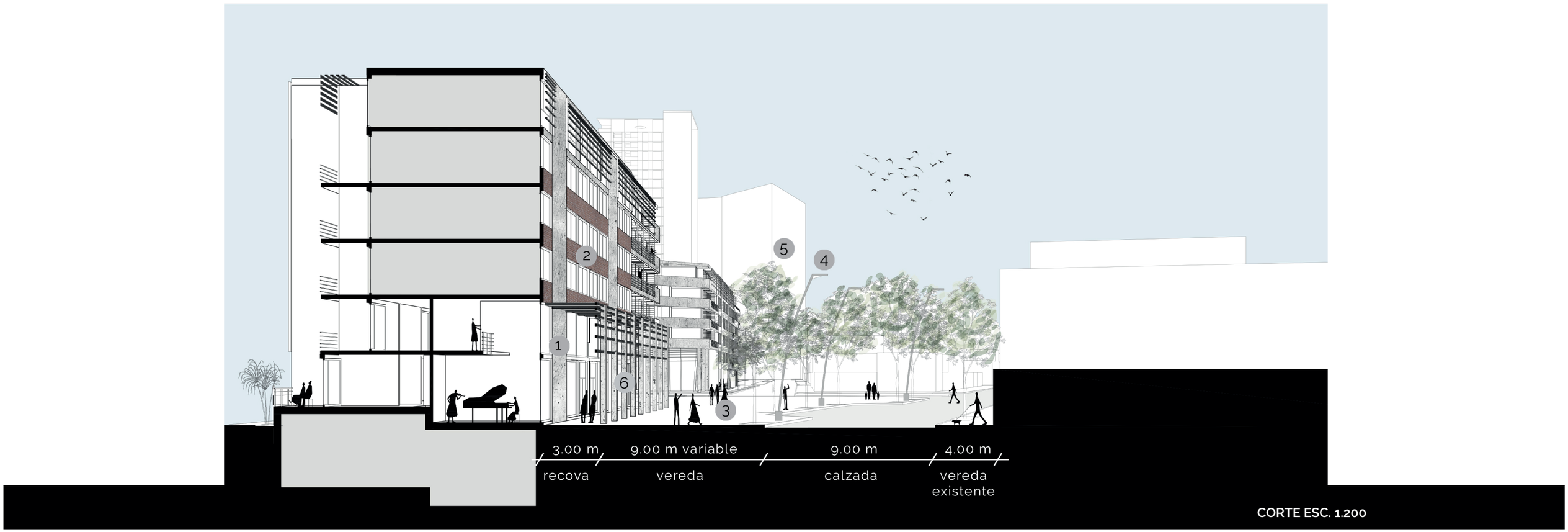


05. FORESTACIÓN: FRESNO NORTEÑO
Altura 8-12 hasta 20 metros
Diámetro de copa 7 metros
Follaje Caducifolio
Ubicación calle Bordabehere





06. RECOVA
Materializada en hormigón y chapa galvanizada
color negro en relación al uso comercial

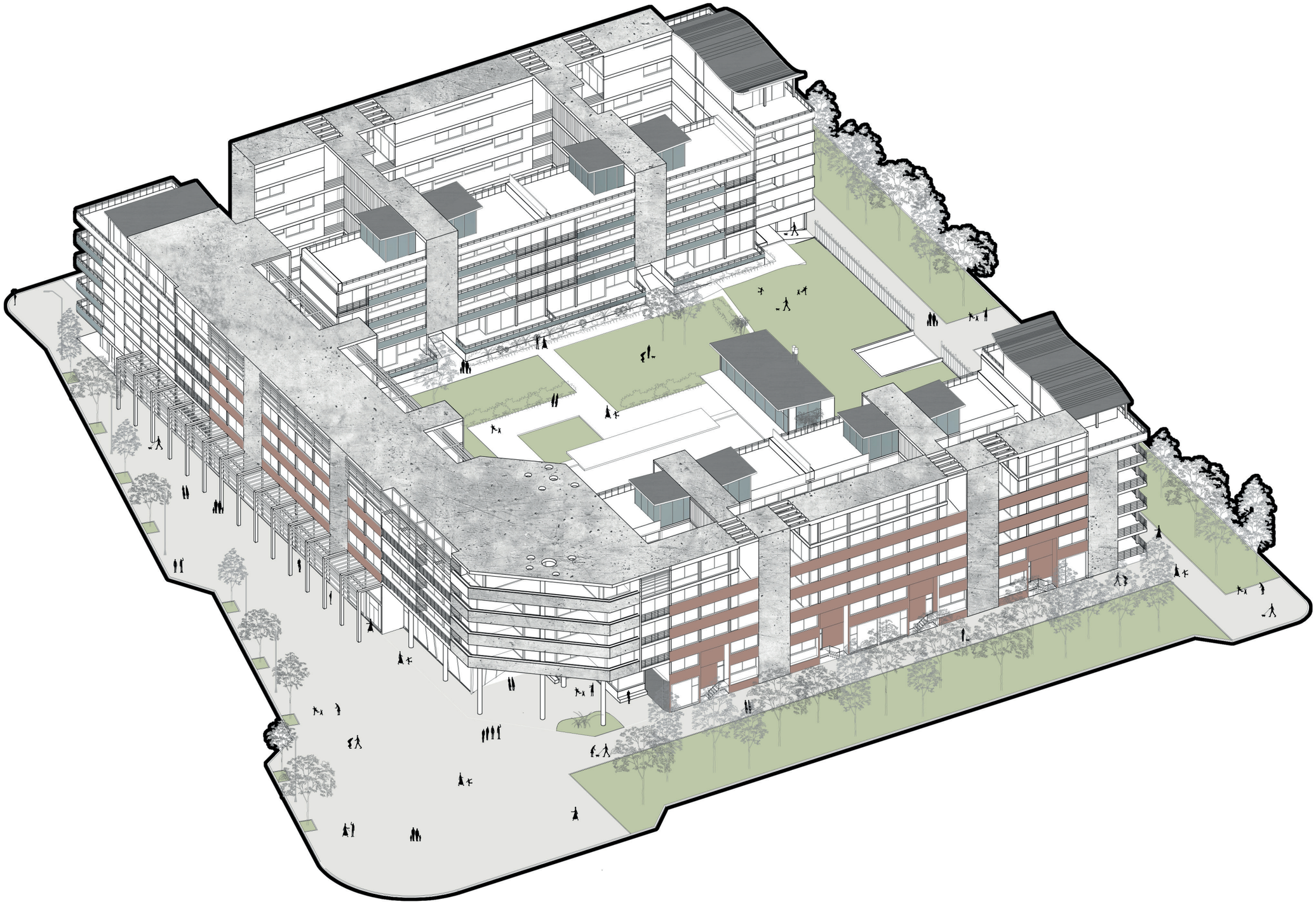


CORTE ESC. 1.200





EL CONDOMINIO



AV SALTA

ALSINA

AV. SALTA

BORDABEHERE

A

A

Local

Quiosco

Estudio

Consultorio

Estudio

Timbres
Buzones

Local

Bar

Atelier

Atelier

Atelier

Atelier

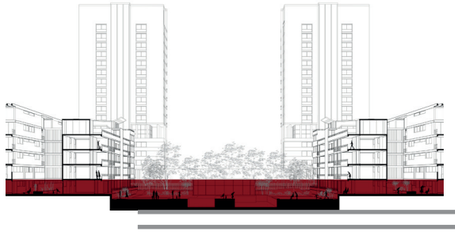
Bar

Local

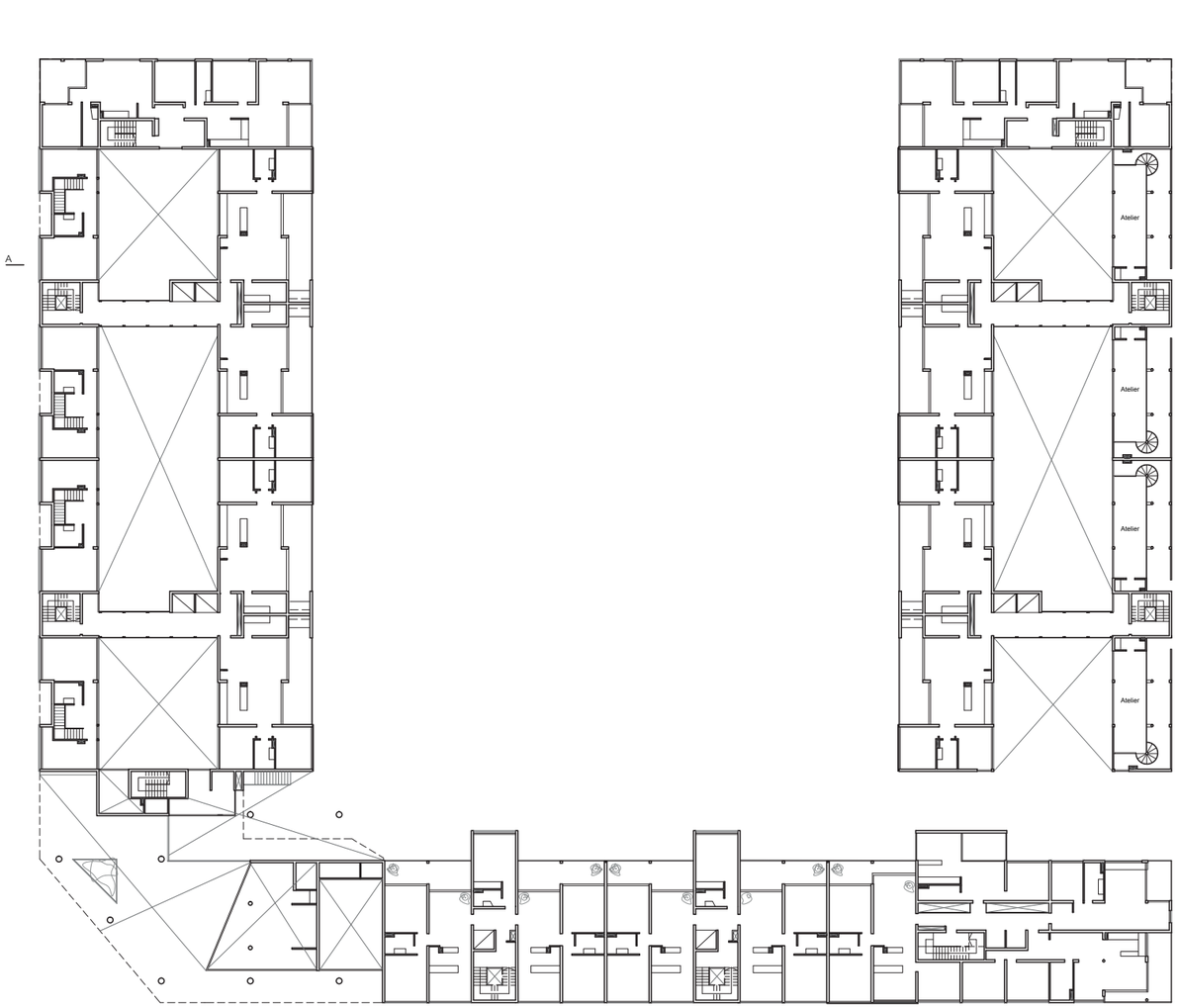
Local

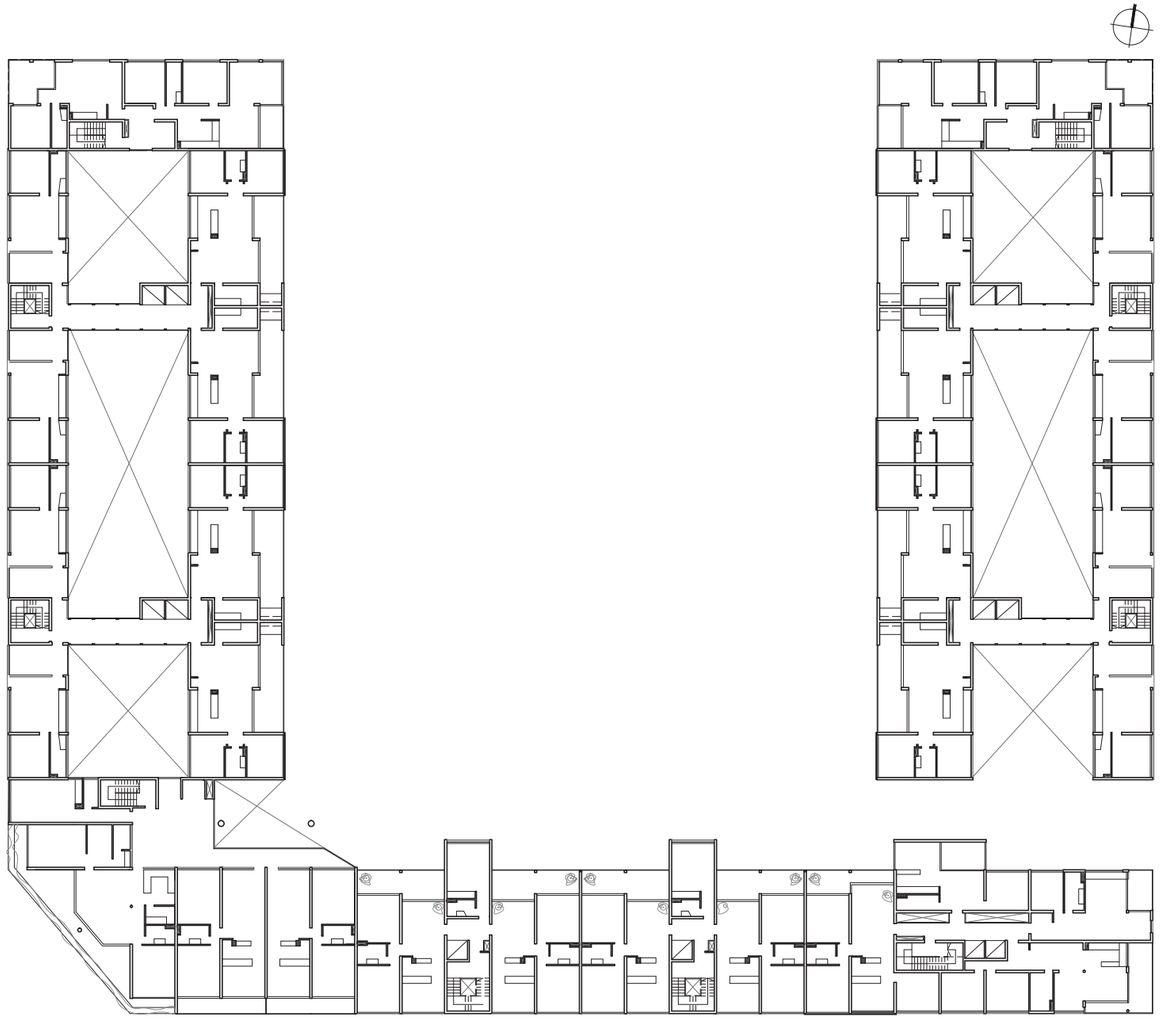
Local

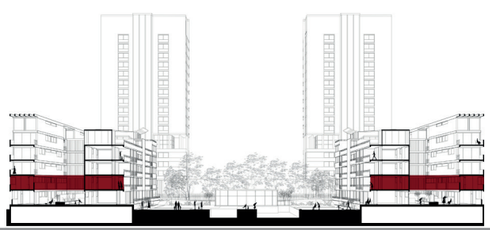
Supermercado



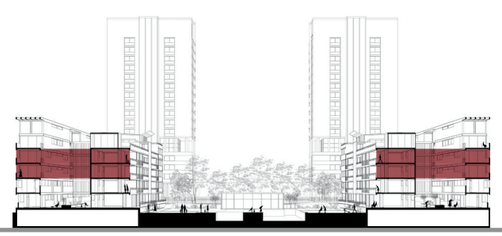
PLANTA BAJA ESC. 1.500



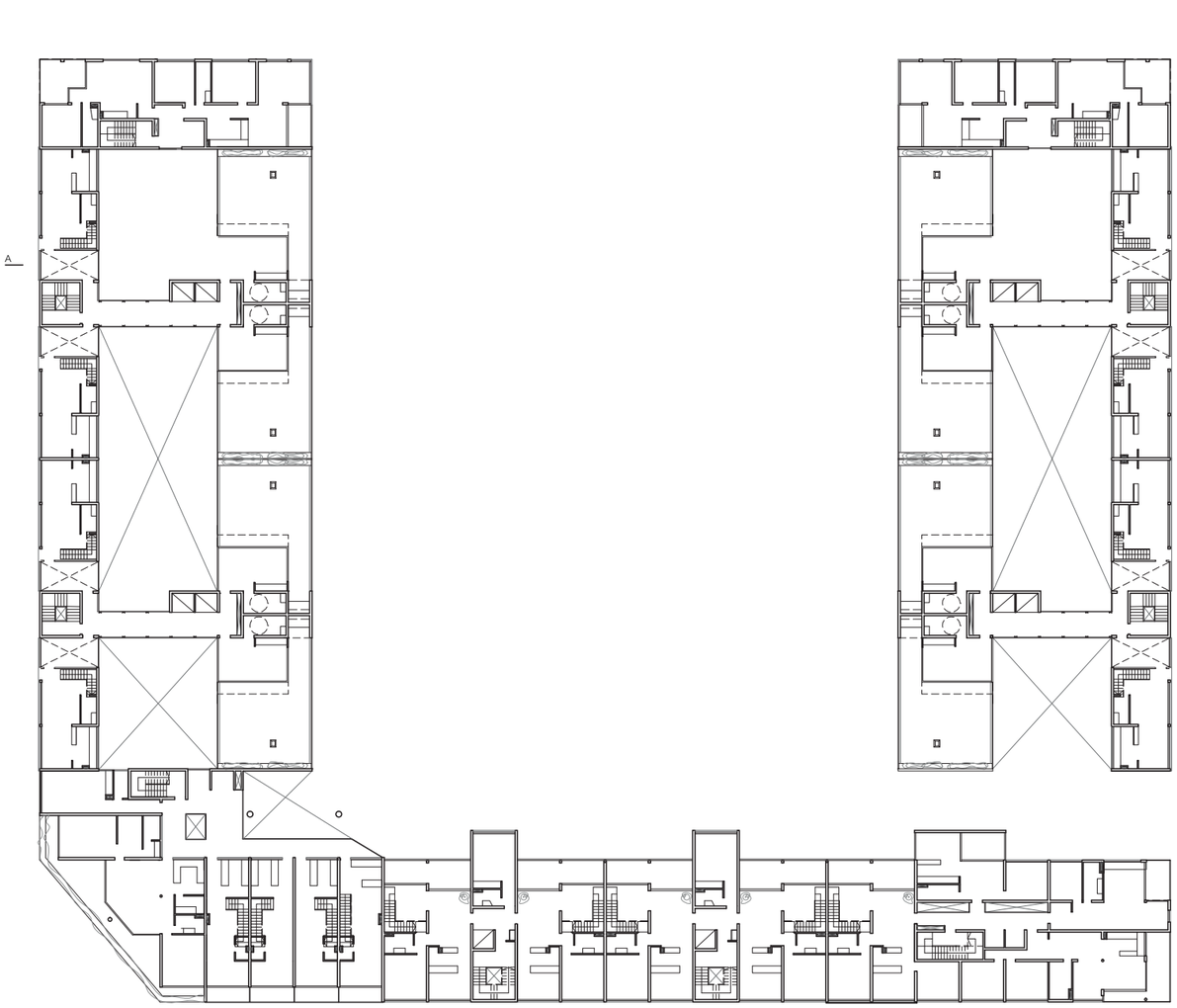




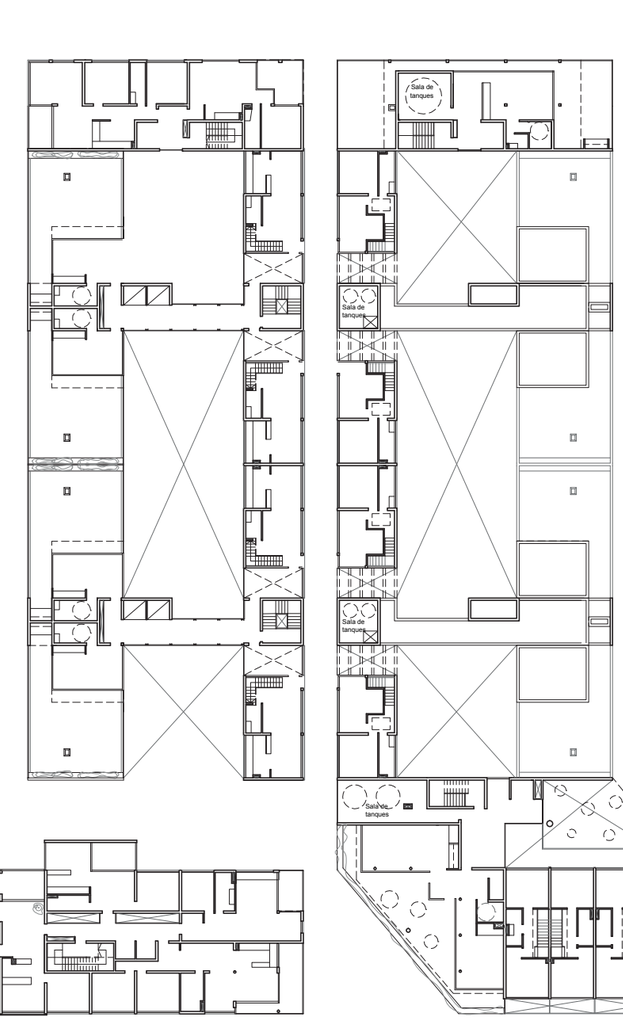
1 PISO ESC. 1.500



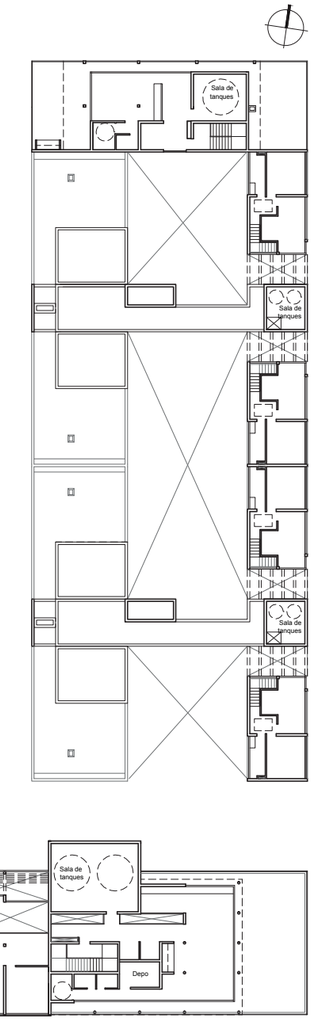
2 y 3 PISO ESC. 1.500

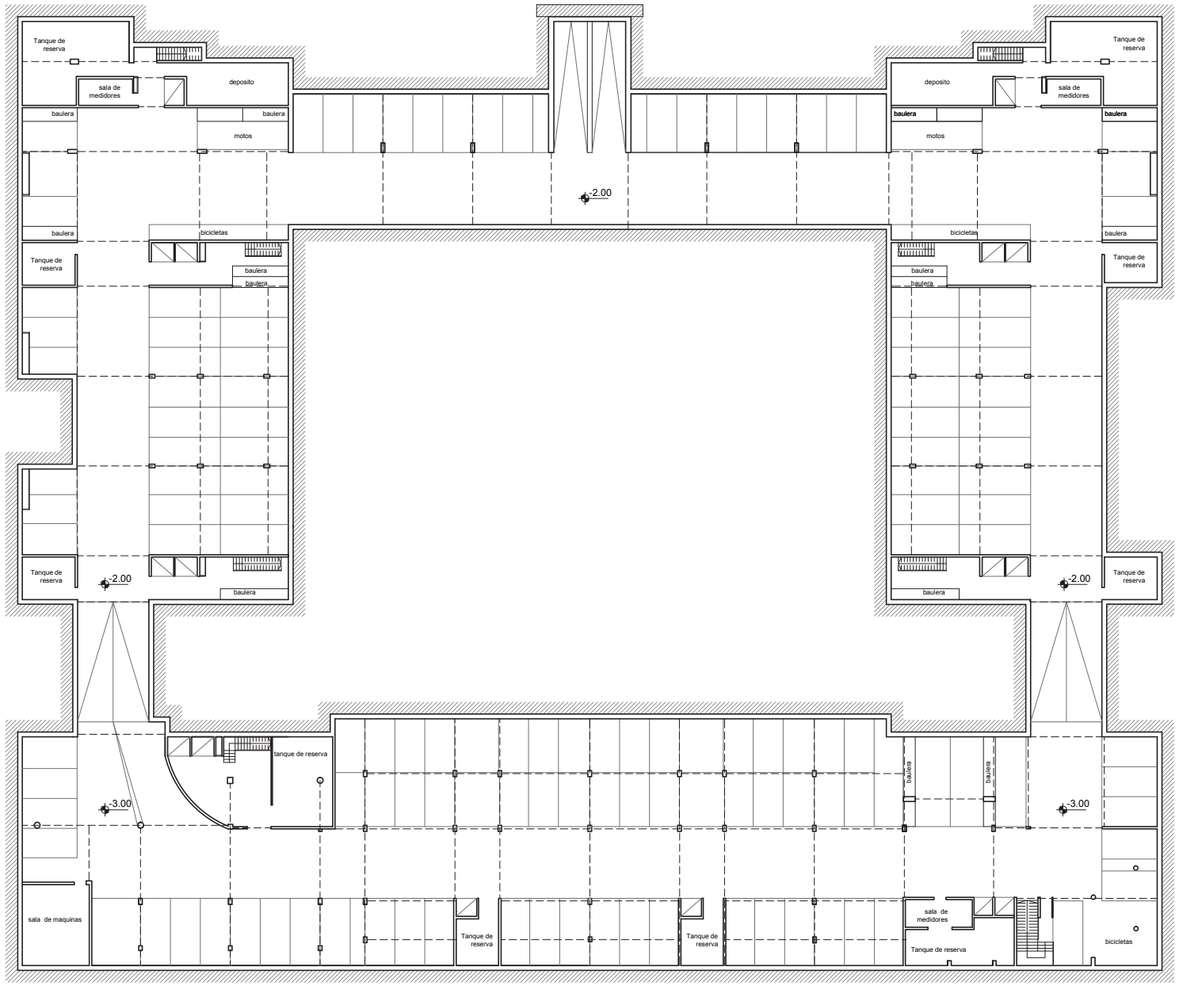


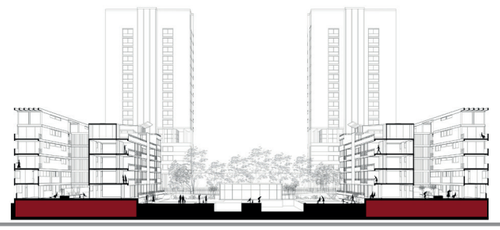
4TO PISO ESC. 1.500



5TO PISO ESC. 1.500







SUBSUELO ESC. 1.500

CONDOMINIO 1

MONOAMBIENTES
CANTIDAD 9

VIVIENDAS
1 DORMITORIO
CANTIDAD 32

VIVIENDAS
2 DORMITORIOS
CANTIDAD 70

VIVIENDAS
3 DORMITORIOS
CANTIDAD 12

ESTUDIOS
CANTIDAD 8

VIVIENDAS
ADAPTADAS

LOCALES
COMERCIALES
CANTIDAD 13

CONDOMINIO 2

MONOAMBIENTES
CANTIDAD 11

VIVIENDAS
1 DORMITORIO
CANTIDAD 32

VIVIENDAS
2 DORMITORIOS
CANTIDAD 74

VIVIENDAS
3 DORMITORIOS
CANTIDAD 13

ATELLIERS
CANTIDAD 4

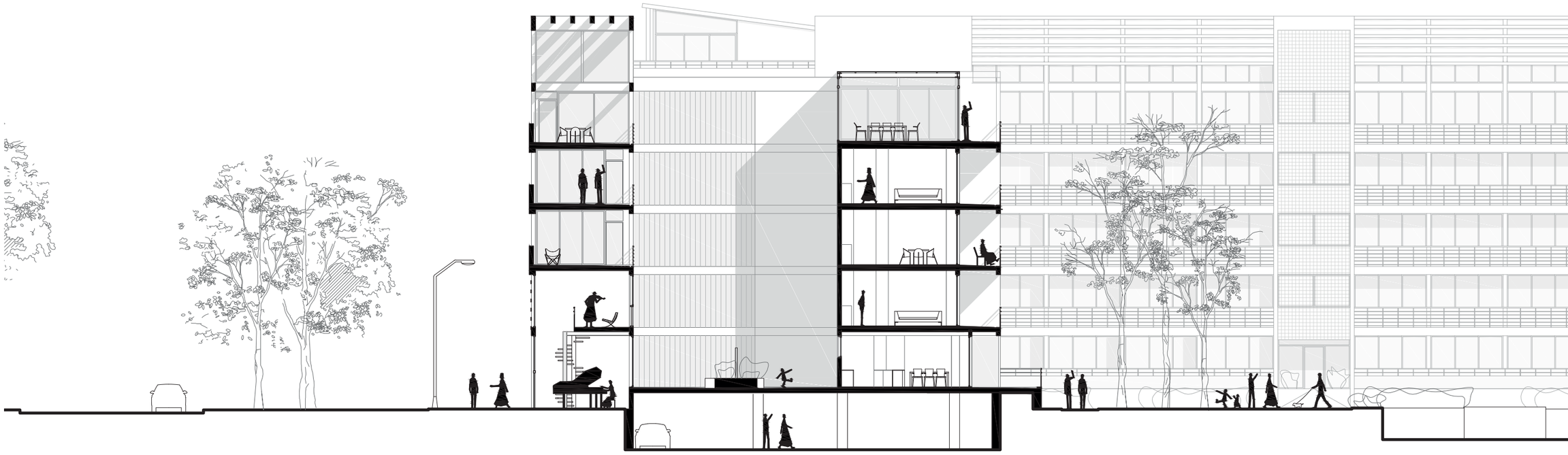
ESTUDIOS
CANTIDAD 4

VIVIENDAS
ADAPTADAS

LOCALES
COMERCIALES
CANTIDAD 8



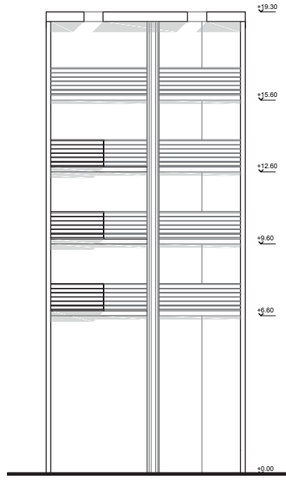




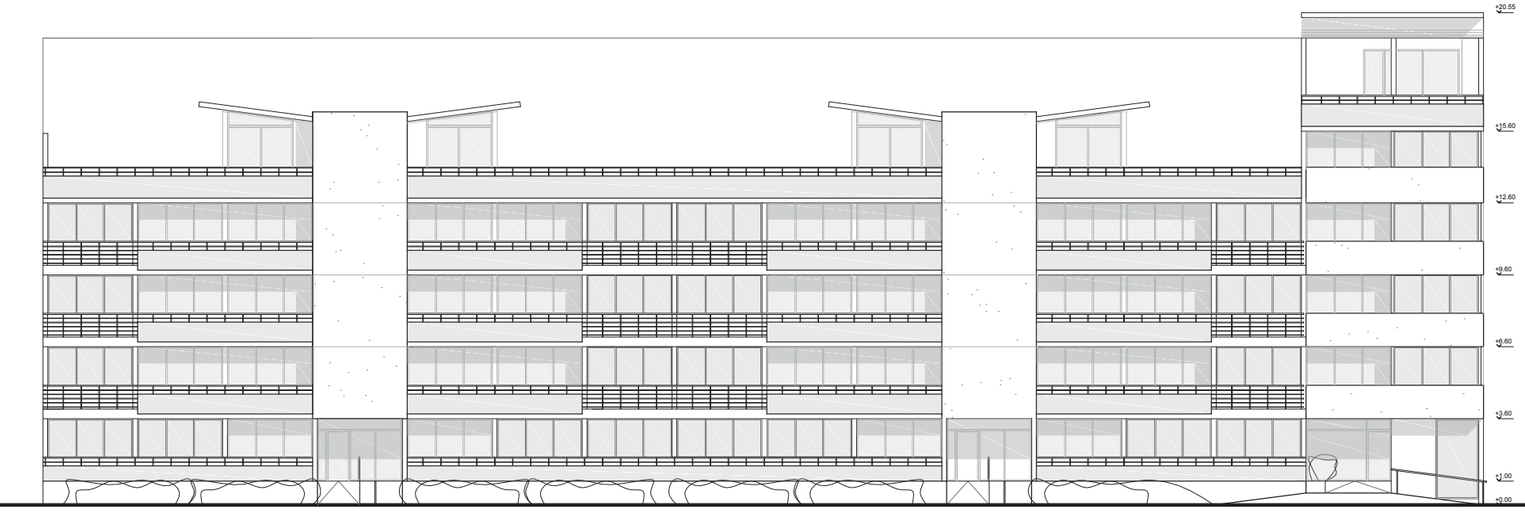


CORTE ESC. 1.200

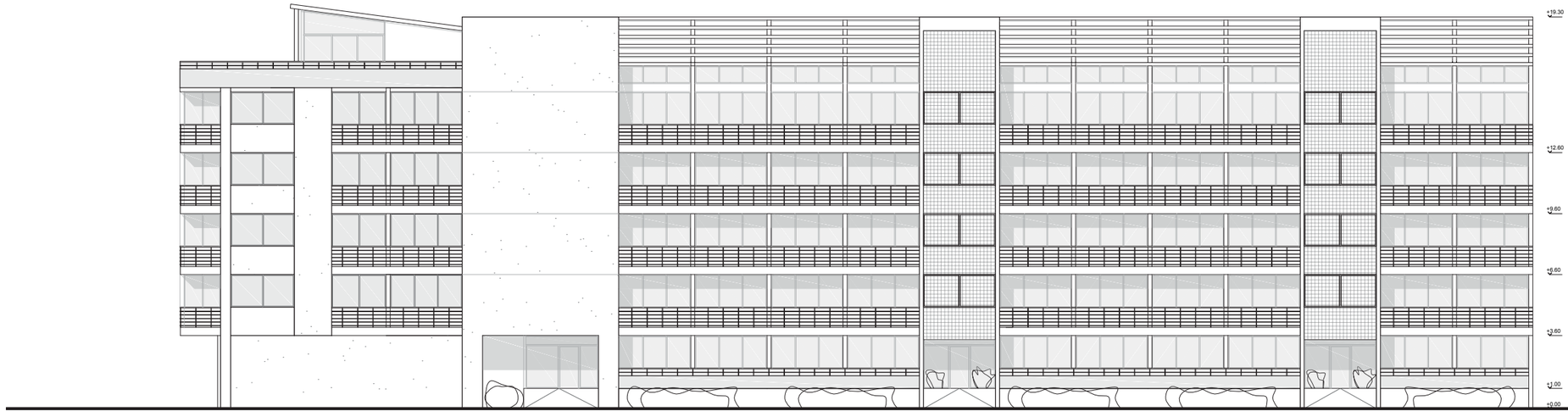
TRAMO OCHAVA HACIA EL JARDIN

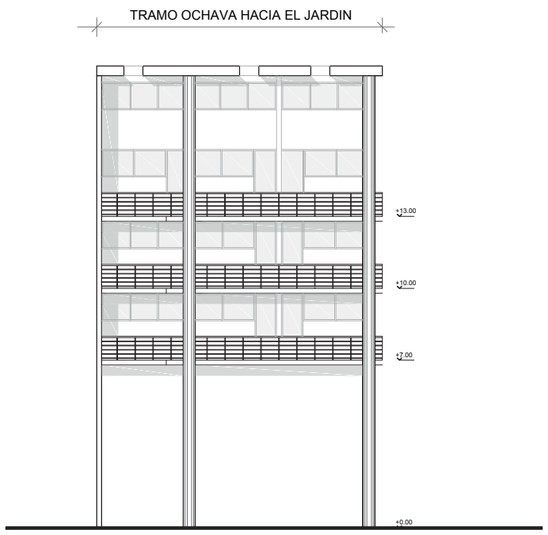


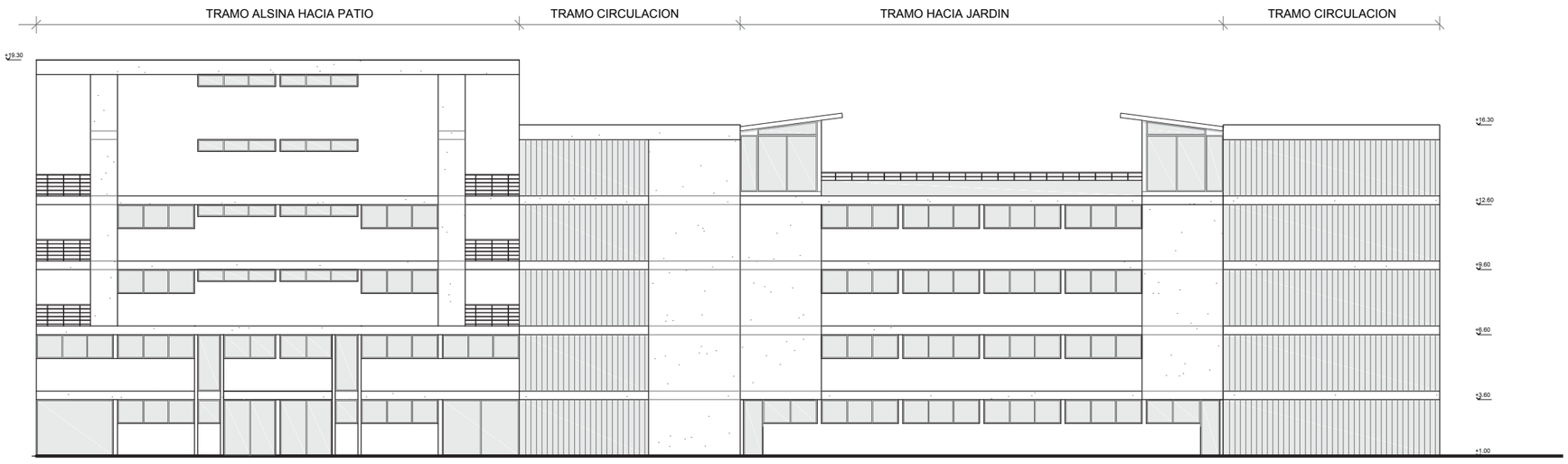
TRAMO ALSINA HACIA EL JARDIN



TRAMO BORDABEHERE HACIA EL JARDIN





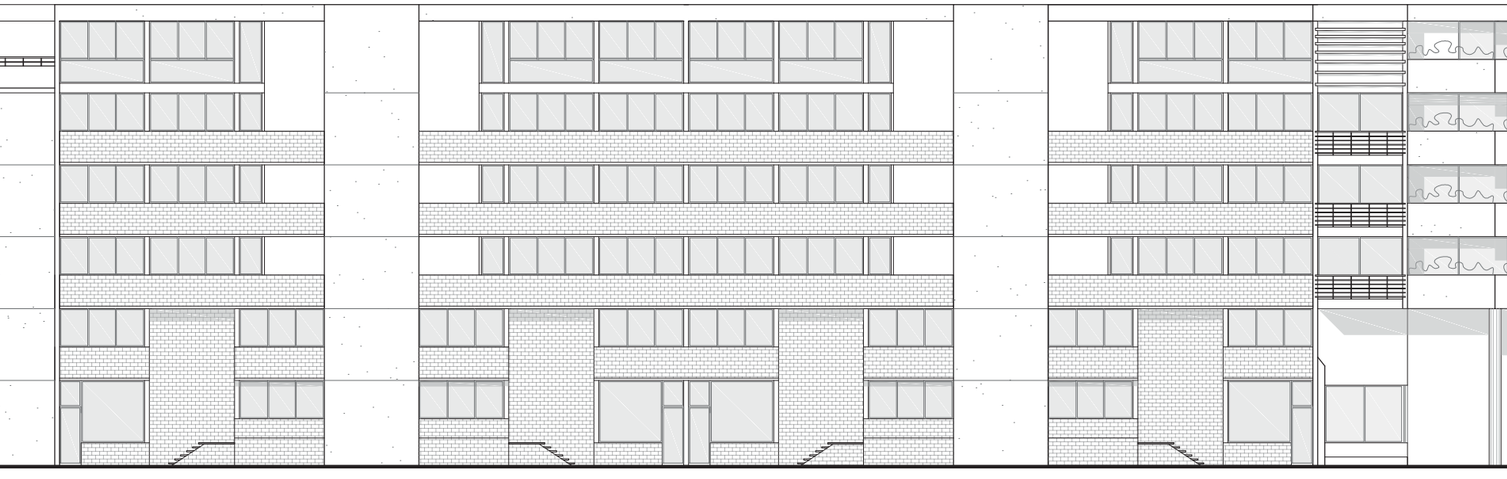


VISTAS ESC. 1.250

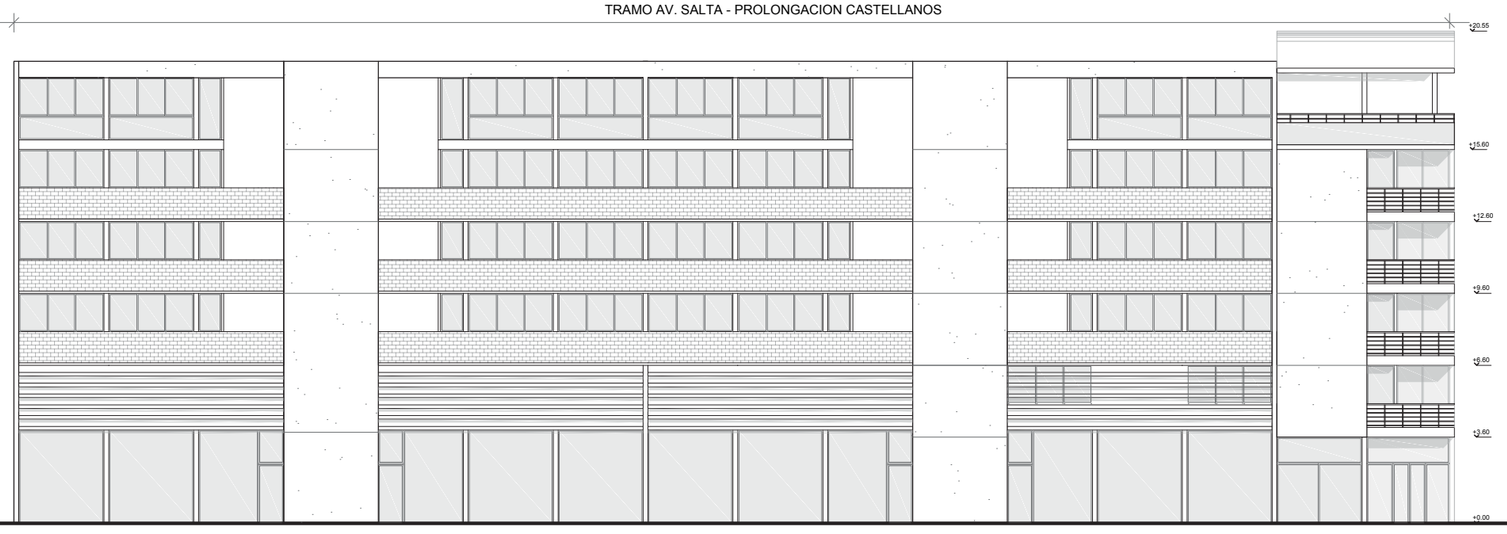
TRAMO ALSINA

TRAMO OCHAVA

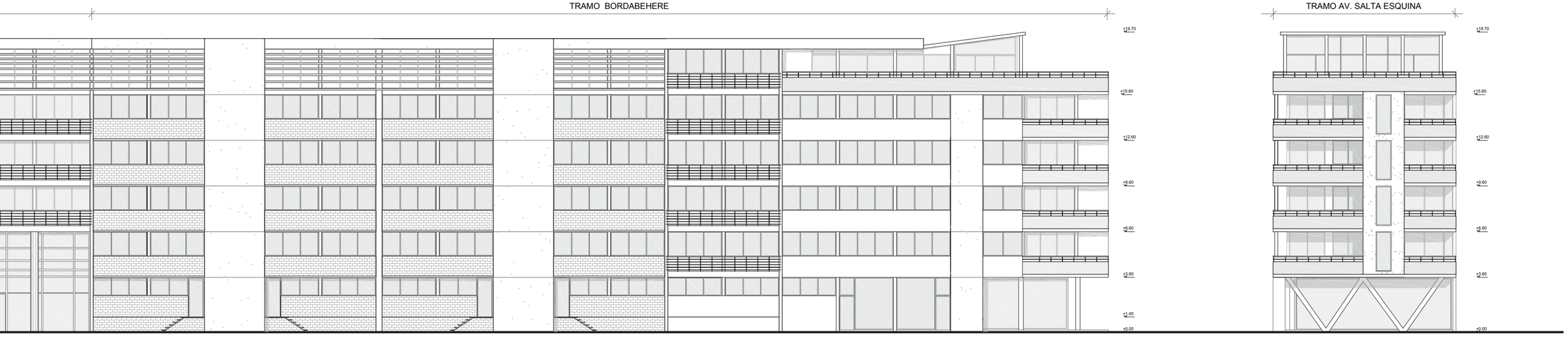
+20.55
+15.60
+12.60
+9.60
+6.60
+3.60
+1.00
+0.00

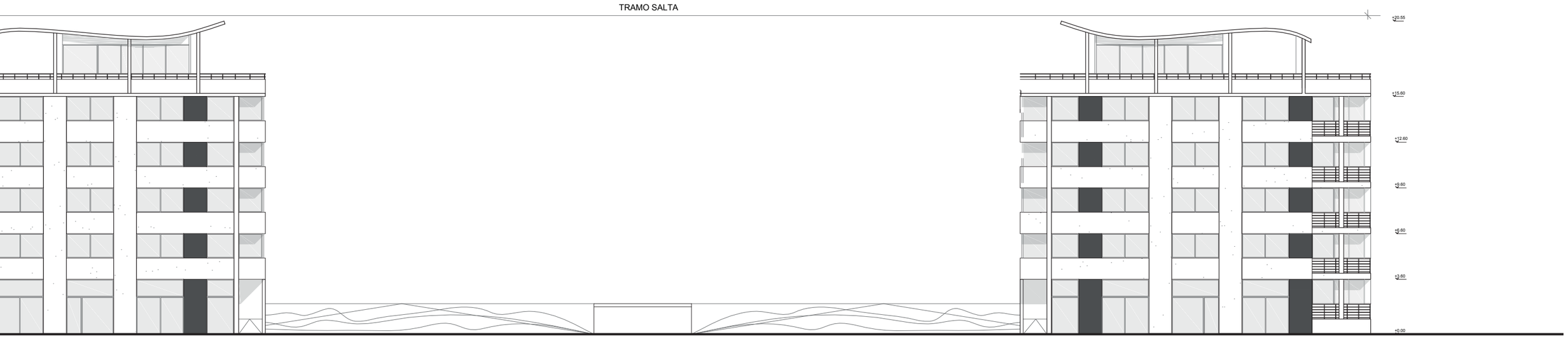


TRAMO AV. SALTA - PROLONGACION CASTELLANOS





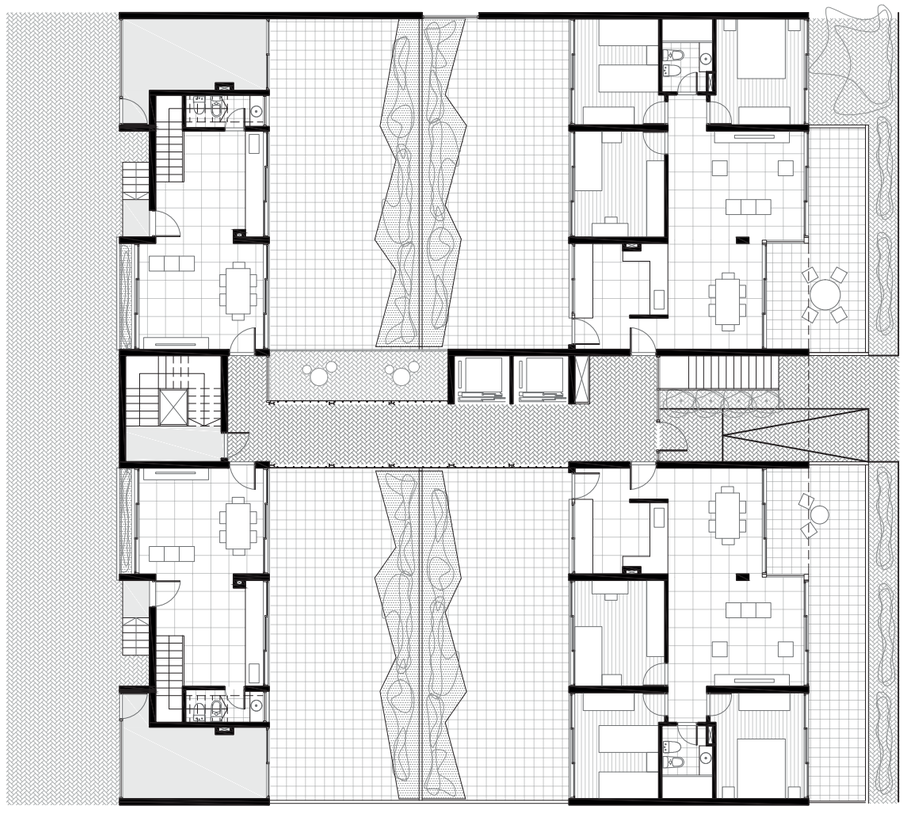




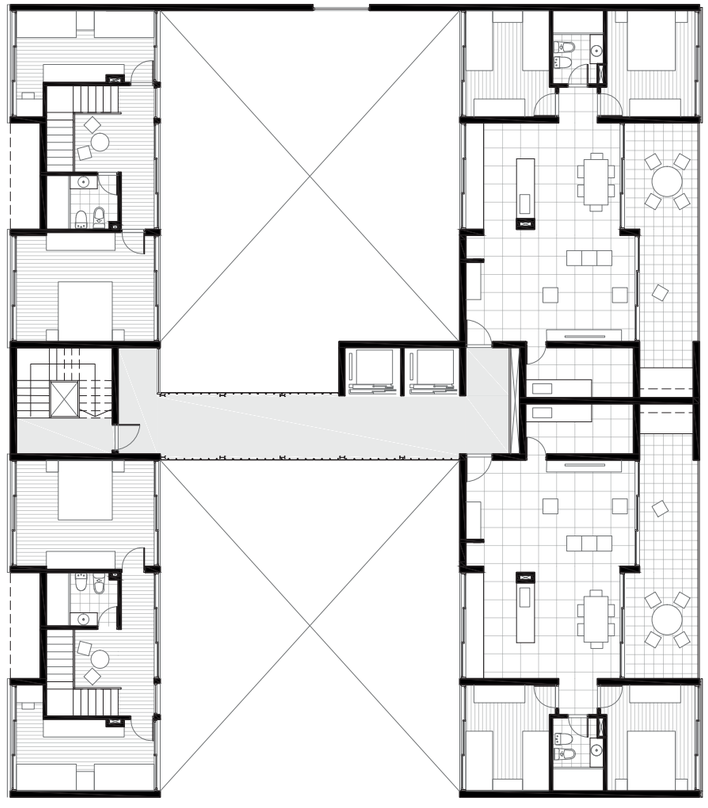
VISTAS ESC. 1.250



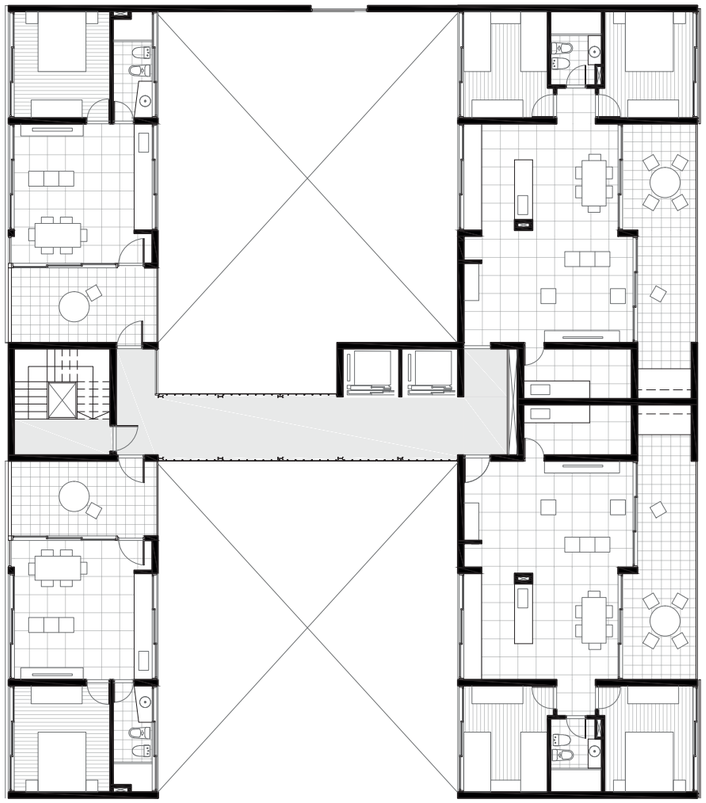




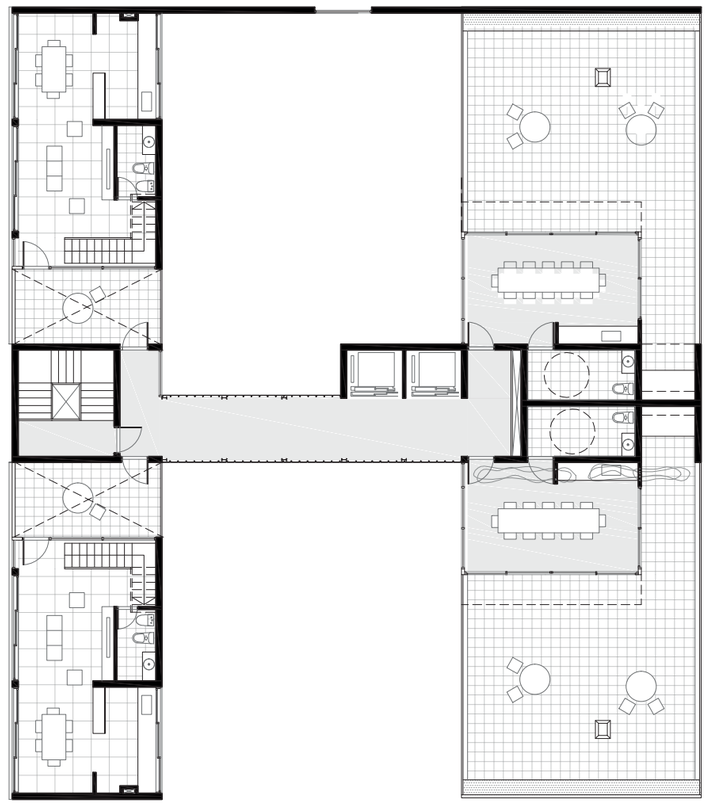
PLANTA BAJA



PRIMER PISO

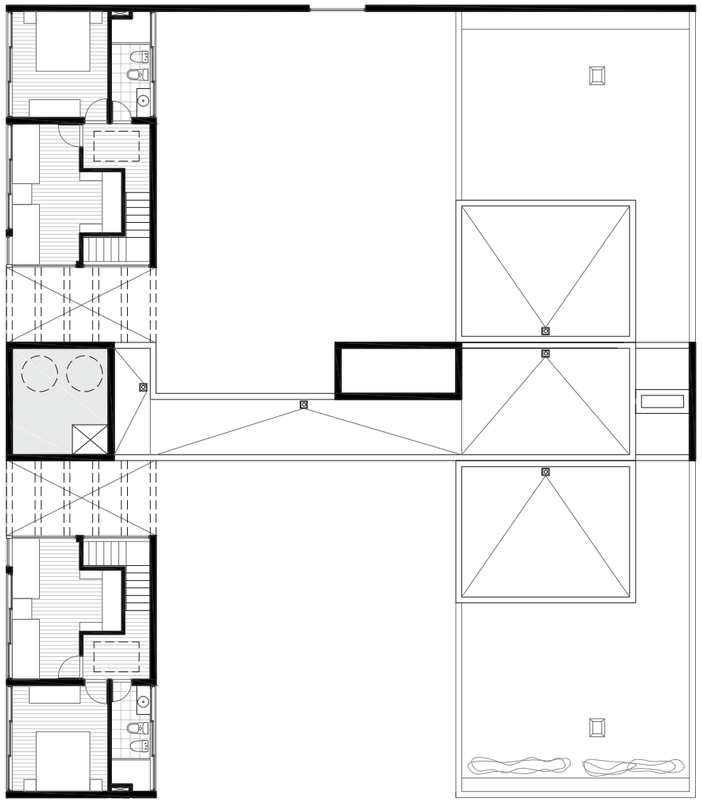


2 y 3ER PISO

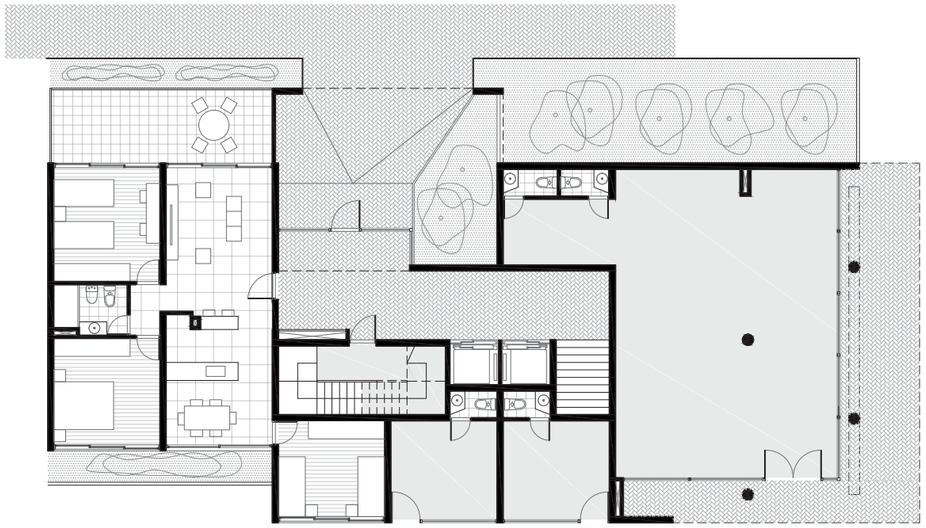


4TO PISO

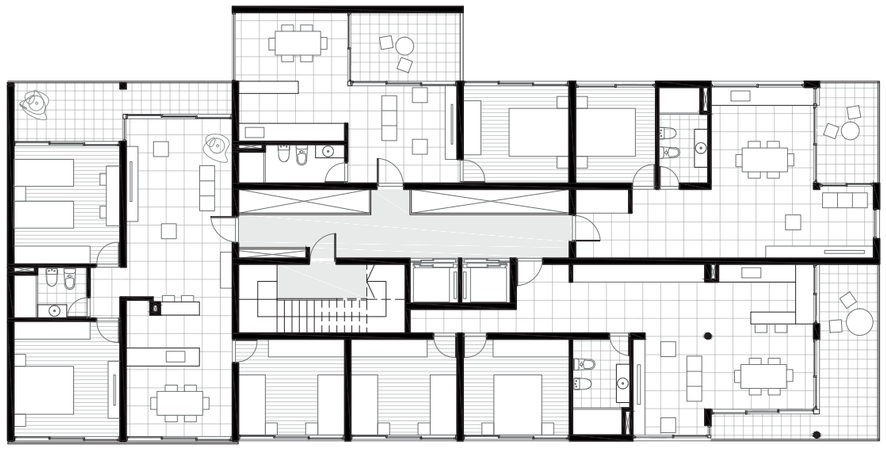
PLANTAS ESC. 1.200



5TO PISO



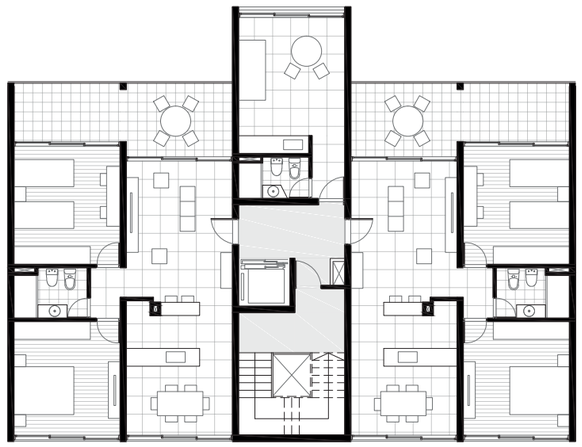
PLANTA BAJA



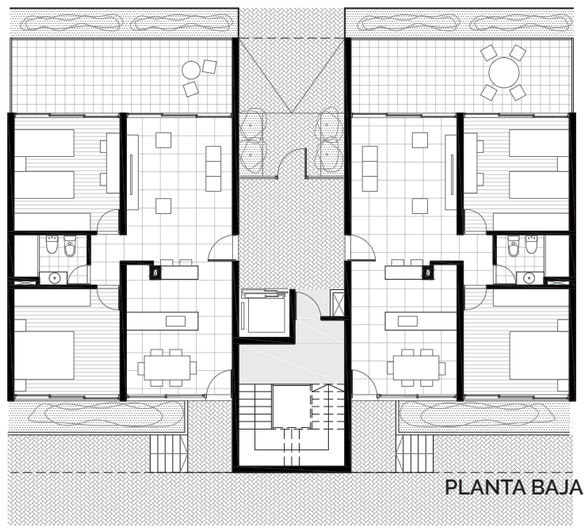
PLANTA TIPO



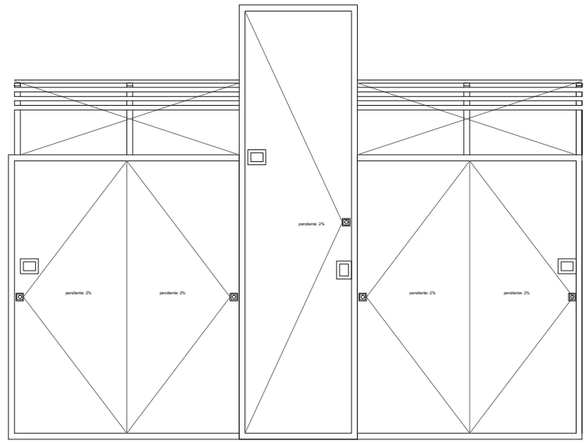
4TO PISO

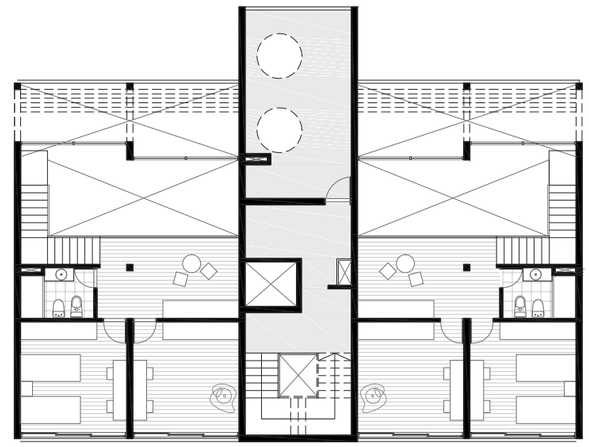


1 AL 3ER PISO



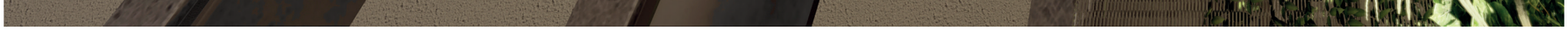
PLANTA BAJA



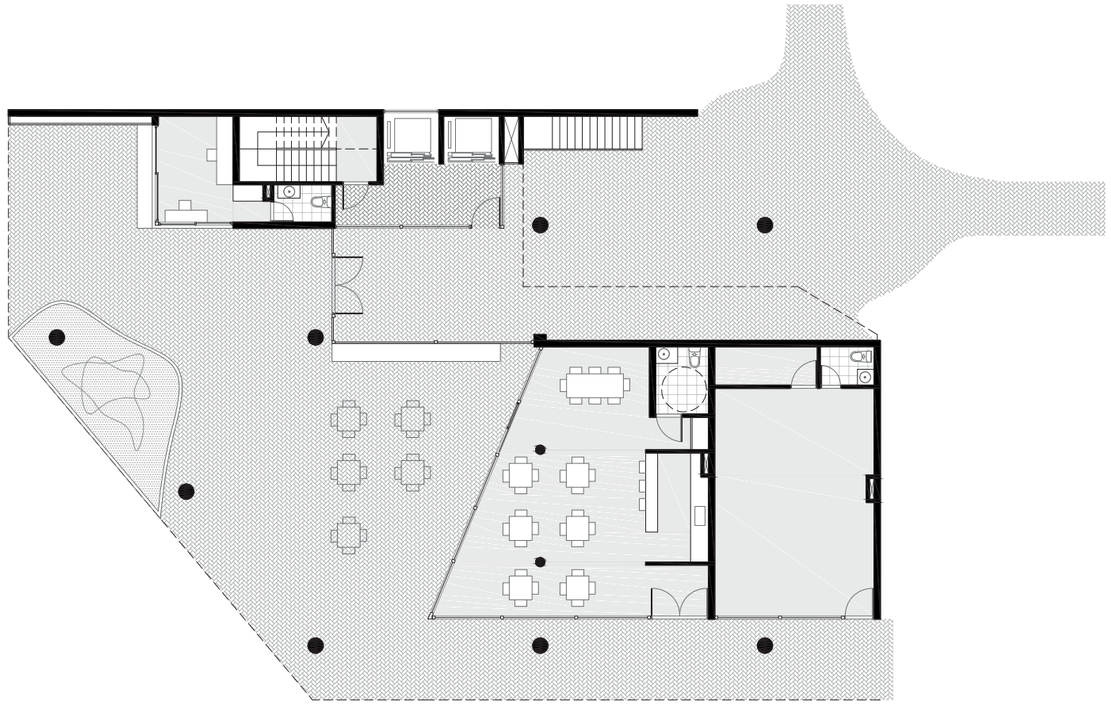


5TO PISO

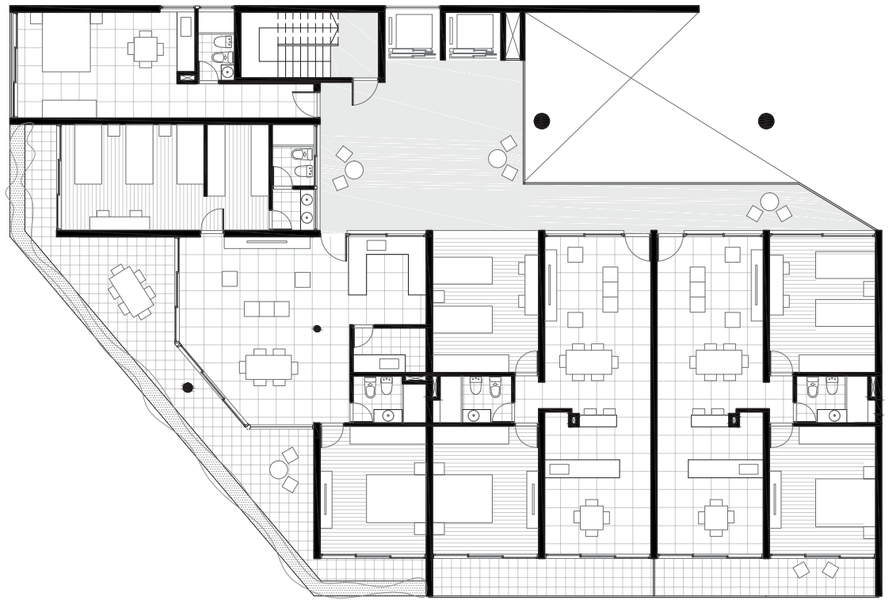
PLANTAS ESC. 1.200



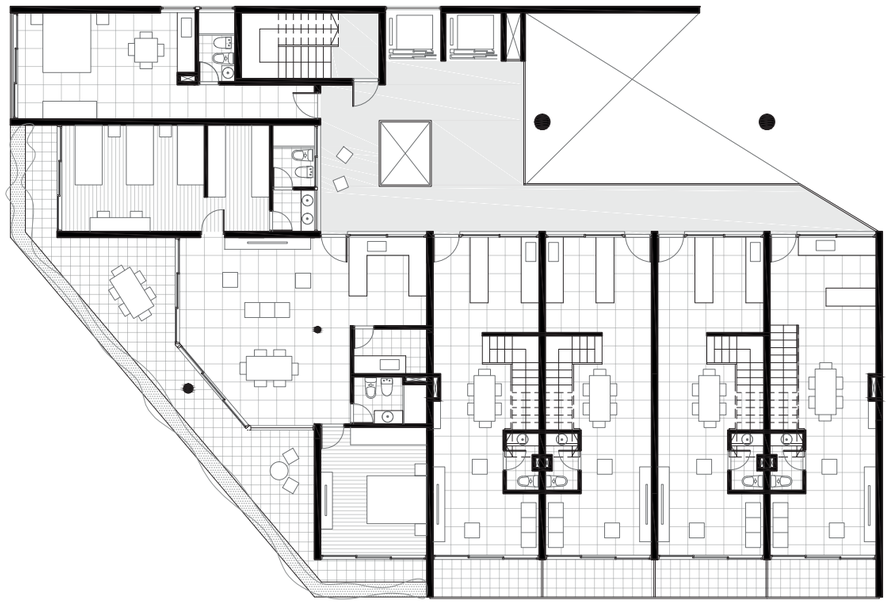




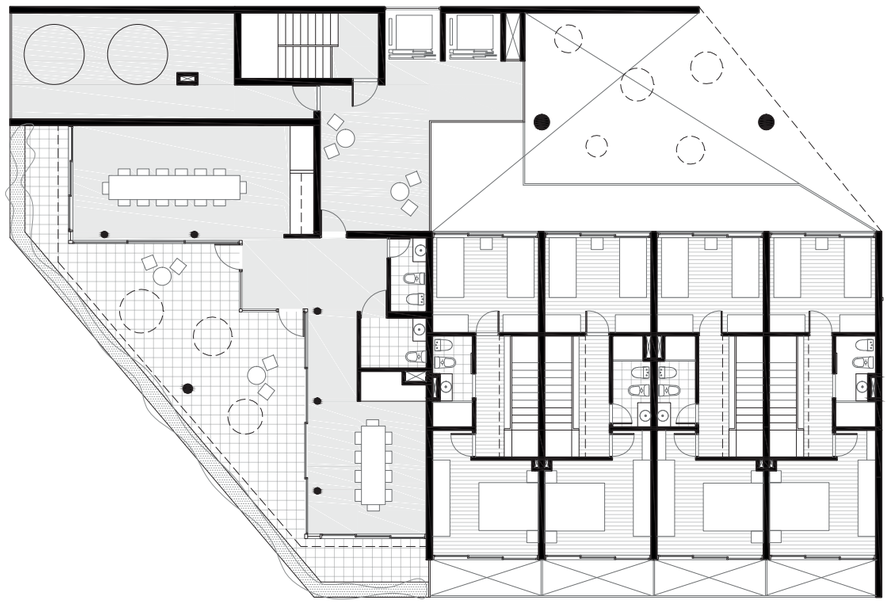
PLANTA BAJA



2DO PISO



4TO PISO



5TO PISO

PLANTAS ESC. 1.200

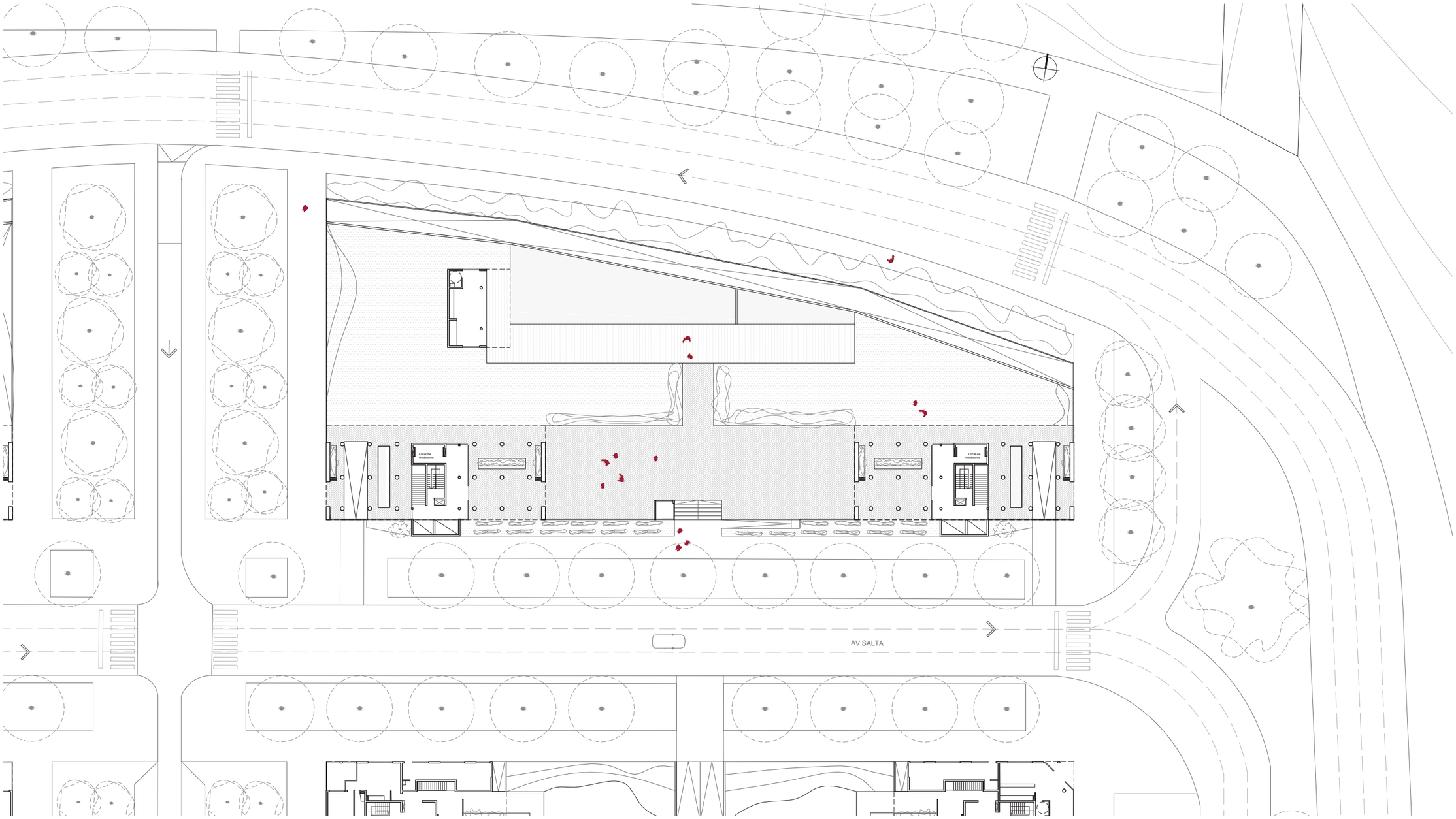



BORDA BEHERE
3992

LAS PLACAS







PLANTA BAJA ESC. 1.500

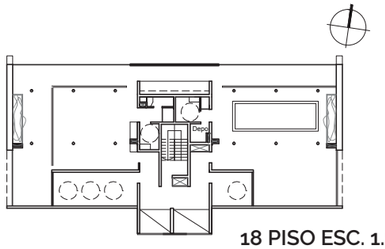
CADA PLACA

MONOAMBIENTES
CANTIDAD 14

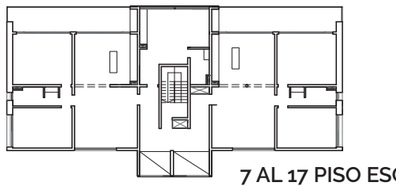
VIVIENDAS
2 DORMITORIOS
CANTIDAD 22

VIVIENDAS
3 DORMITORIOS
CANTIDAD 6

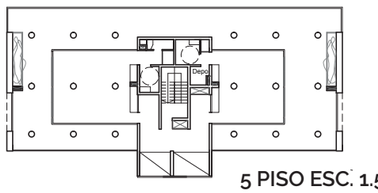
VIVIENDAS
ADAPTADAS



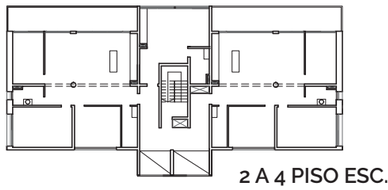
18 PISO ESC. 1.500



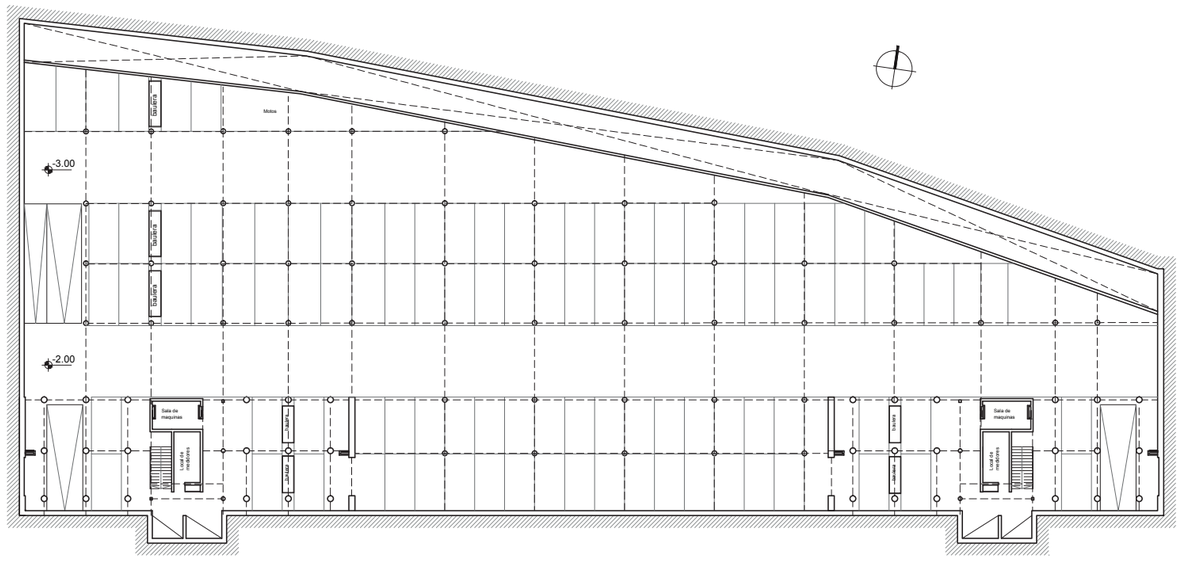
7 AL 17 PISO ESC. 1.500



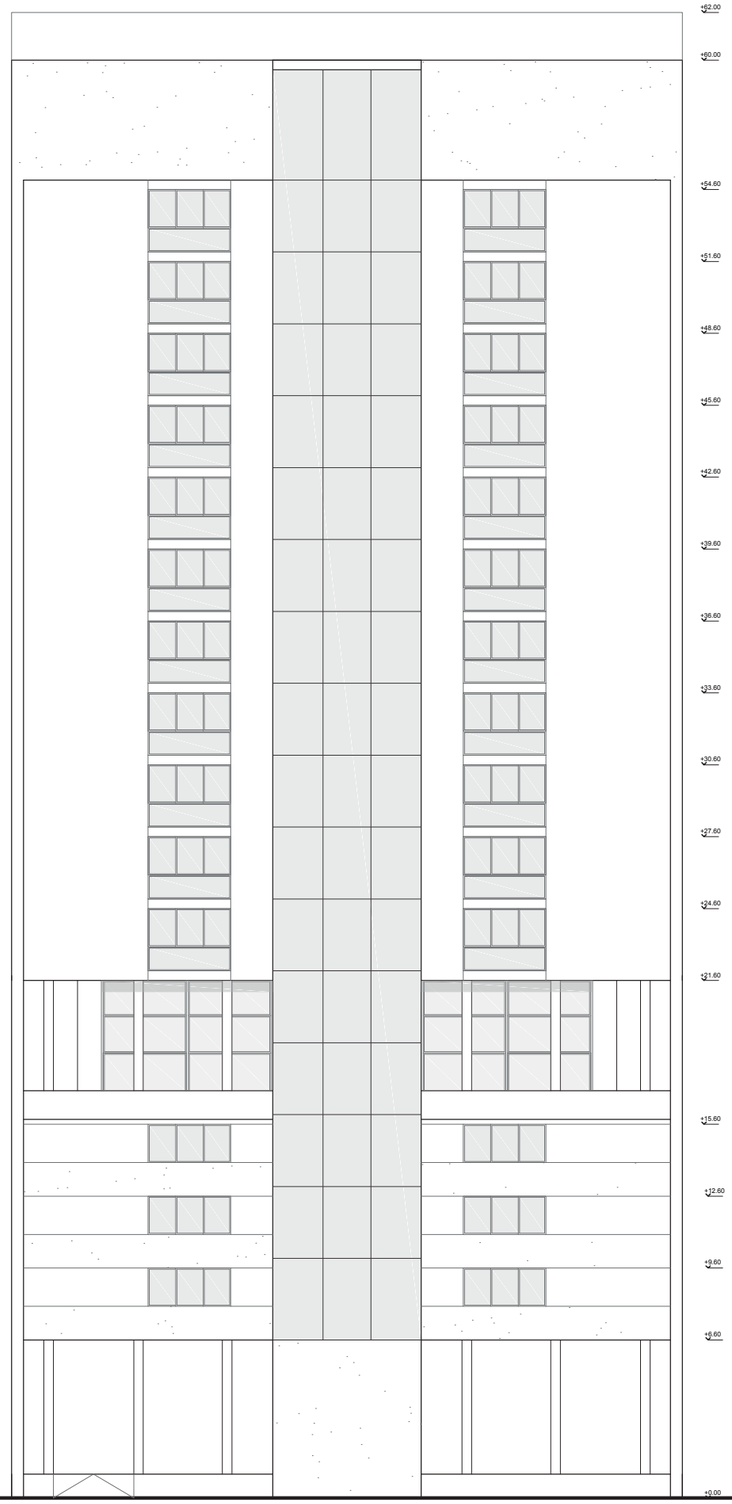
5 PISO ESC. 1.500



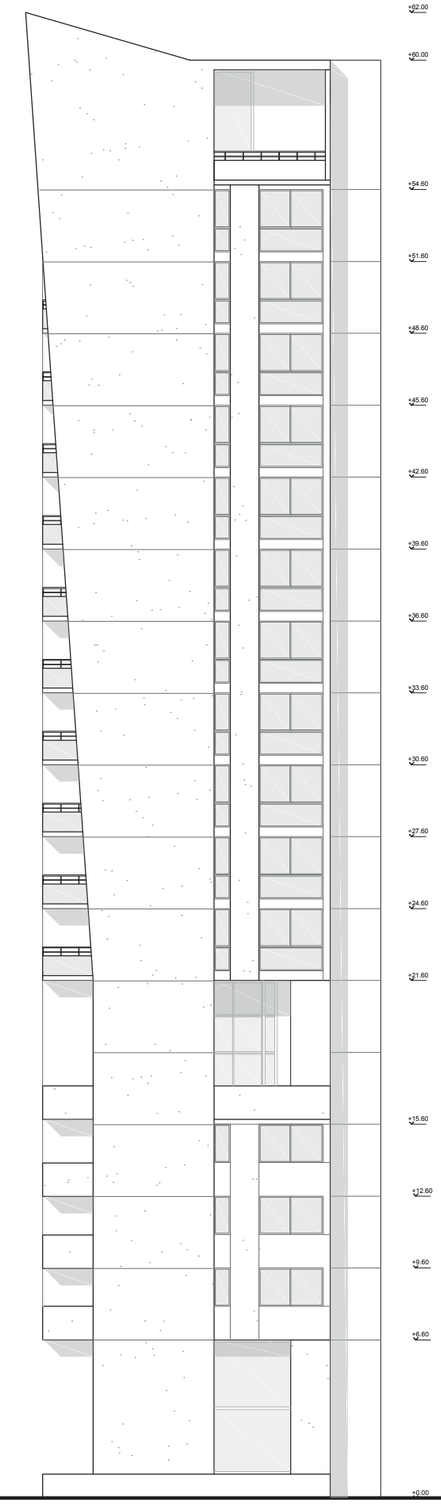
2 A 4 PISO ESC. 1.500



SUBSUELO ESC. 1.500



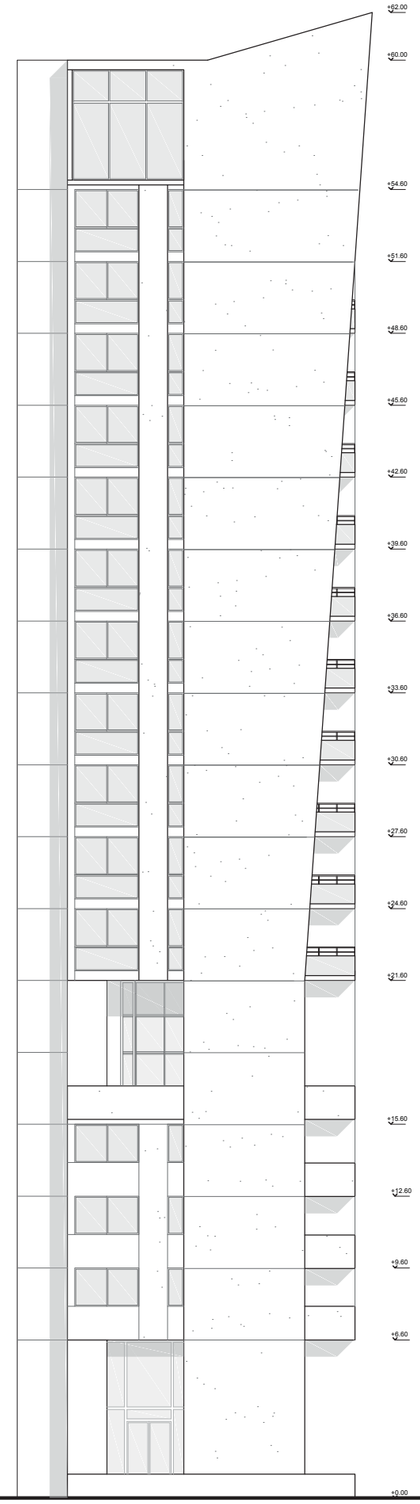
VISTA SUR



VISTA ESTE EN PLACA 4

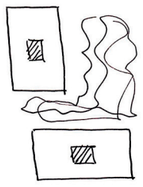


VISTA NORTE



VISTA OESTE EN PLACA 4

VISTAS ESC. 1.250

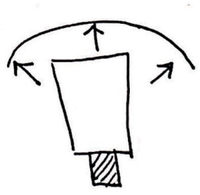


Lake Shore Drive- Chicago
Autores: Mies Van der Rohe
Año: 1950

Par de torres orientadas de forma perpendicular entre si componiendo un espacio que funciona como hall ampliado de su planta baja.



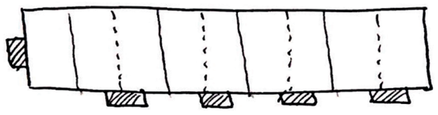




173-176 Perry Street Condominium - Nueva York
Autores: Richard Meier
Año: 1999

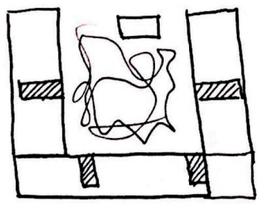
Torres de departamentos de 15 pisos. Organizadas con el nucleo vertical sobre uno de sus lados para permitir mejores vistas del Rio Hudson.





Montevetro - Londres
Autores: Richard Rogers
Año: 1994

Las viviendas están organizadas en cinco bloques conectados, escalonados desde la Iglesia hacia el río, desde 5 a 20 pisos de altura, asegurando que todos tengan vistas al río Tamesis. Los bloques están conectados por cuatro torres de circulacion distintas que proporcionan ritmo a la fachada este y acceso a todos los apartamentos, evitando la necesidad de pasillos.





Condos Refineria- Rosario
Autores: Fundar
Año: 2019

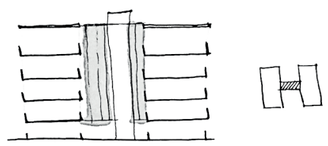
El condominio tiene forma de herradura alrededor de un jardin central, con su lado abierto hacia el pasaje. Las viviendas se orientan hacia la calle o hacia el patio.

Edificio Mediterano- Barcelona
Autores: Antoni Bonet Castellana y Josep Puig Torné
Año: 1965

Se compone de dos bloques distribuidos en sentido longitudinal de la manzana conectados a través de un eje de patios interiores y los nucleos de circulación.



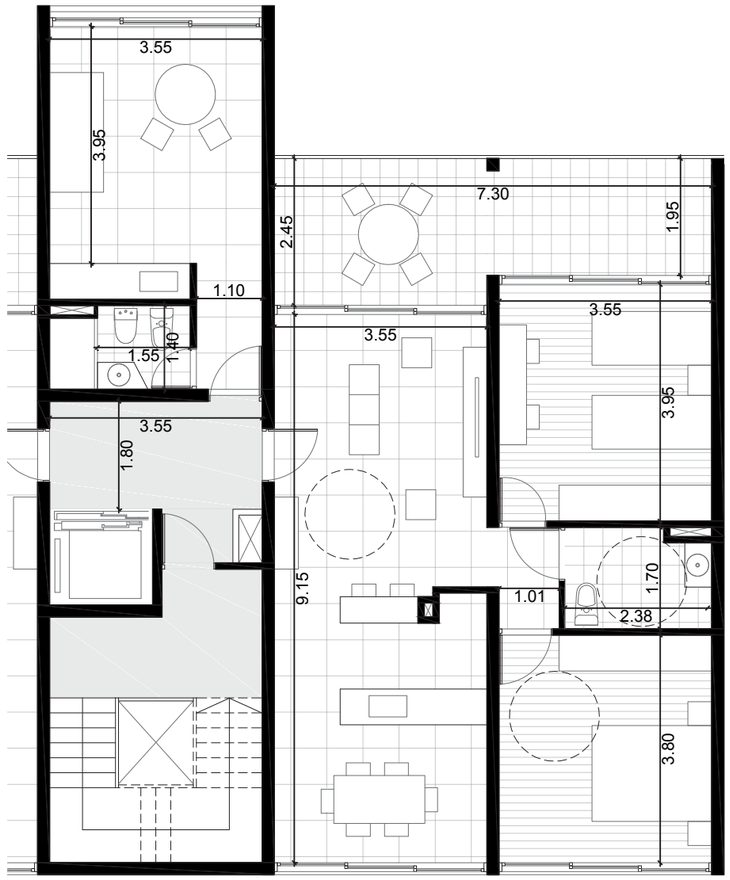


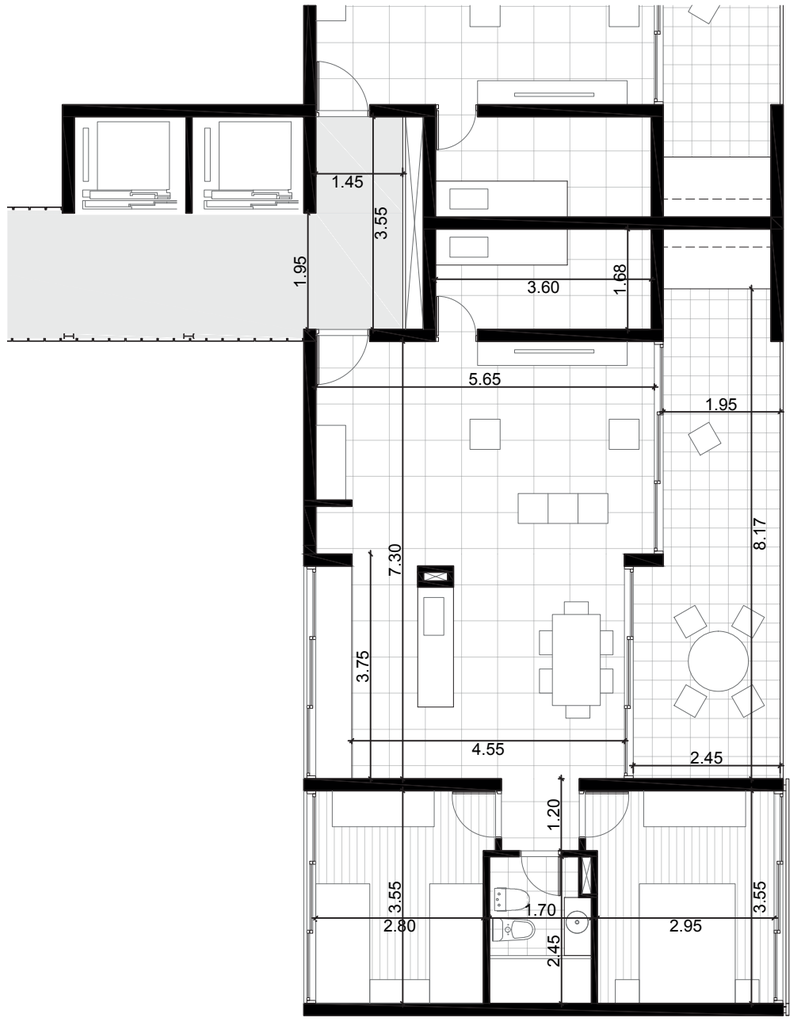


96 viviendas en Intxaurrondo - San Sebastian
Autores: ACXT
Año: -

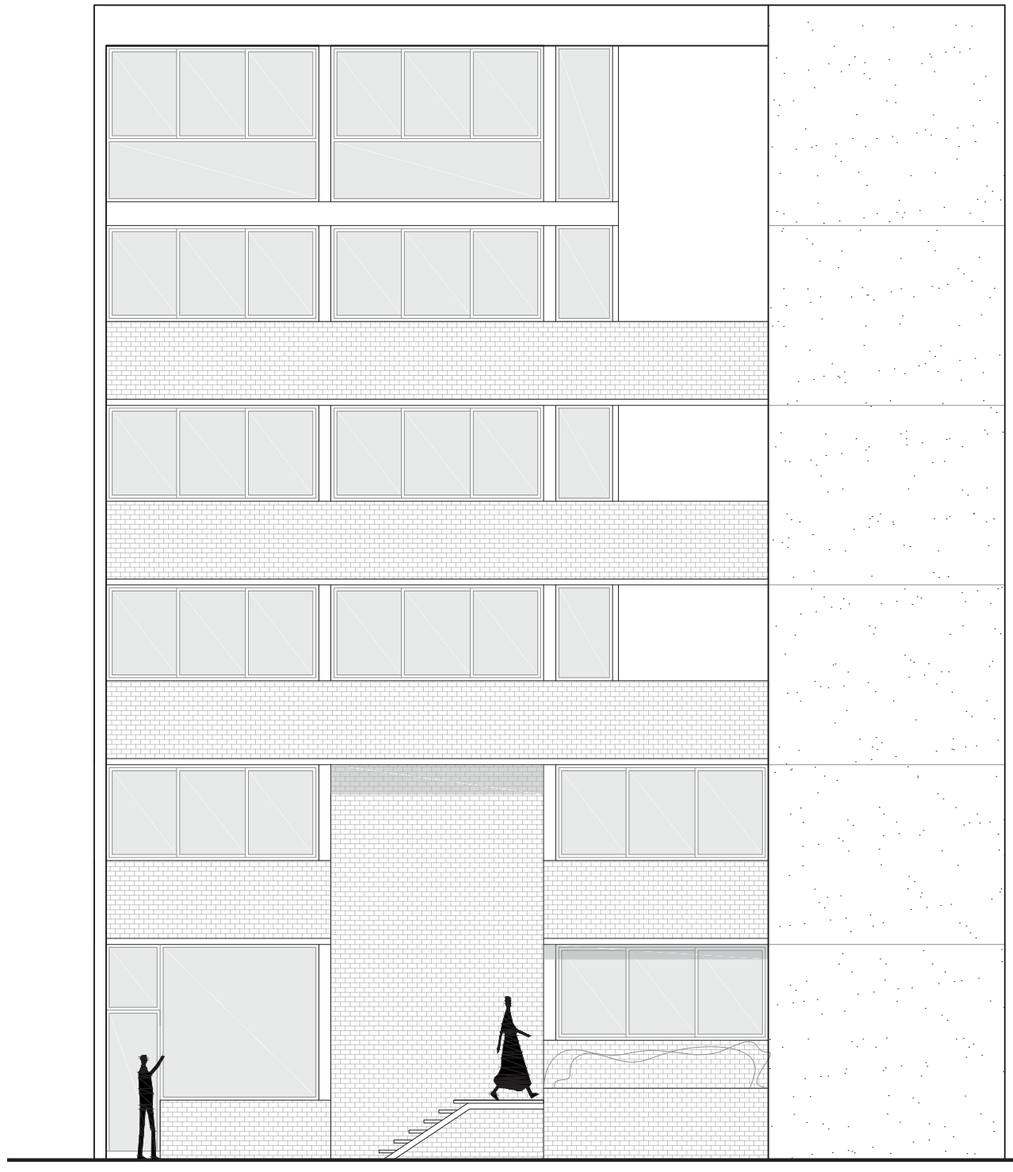
Viviendas de doble orientacion: hacia la calle y hacia patio interno. Ejemplo tomado para verificar medidas, altura y ancho,del patio interior del condominio y su composicion.

PROYECTO EJECUTIVO

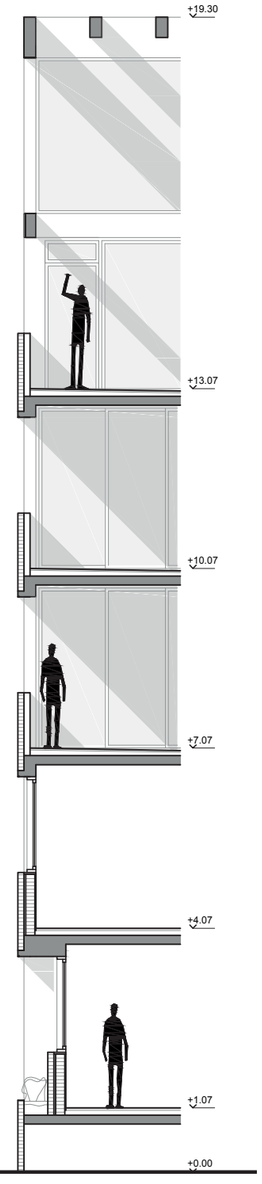




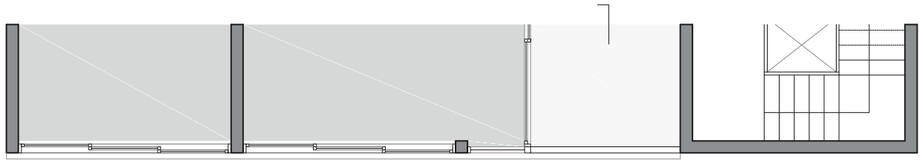
PLANTAS ESC. 1.100



FACHADA

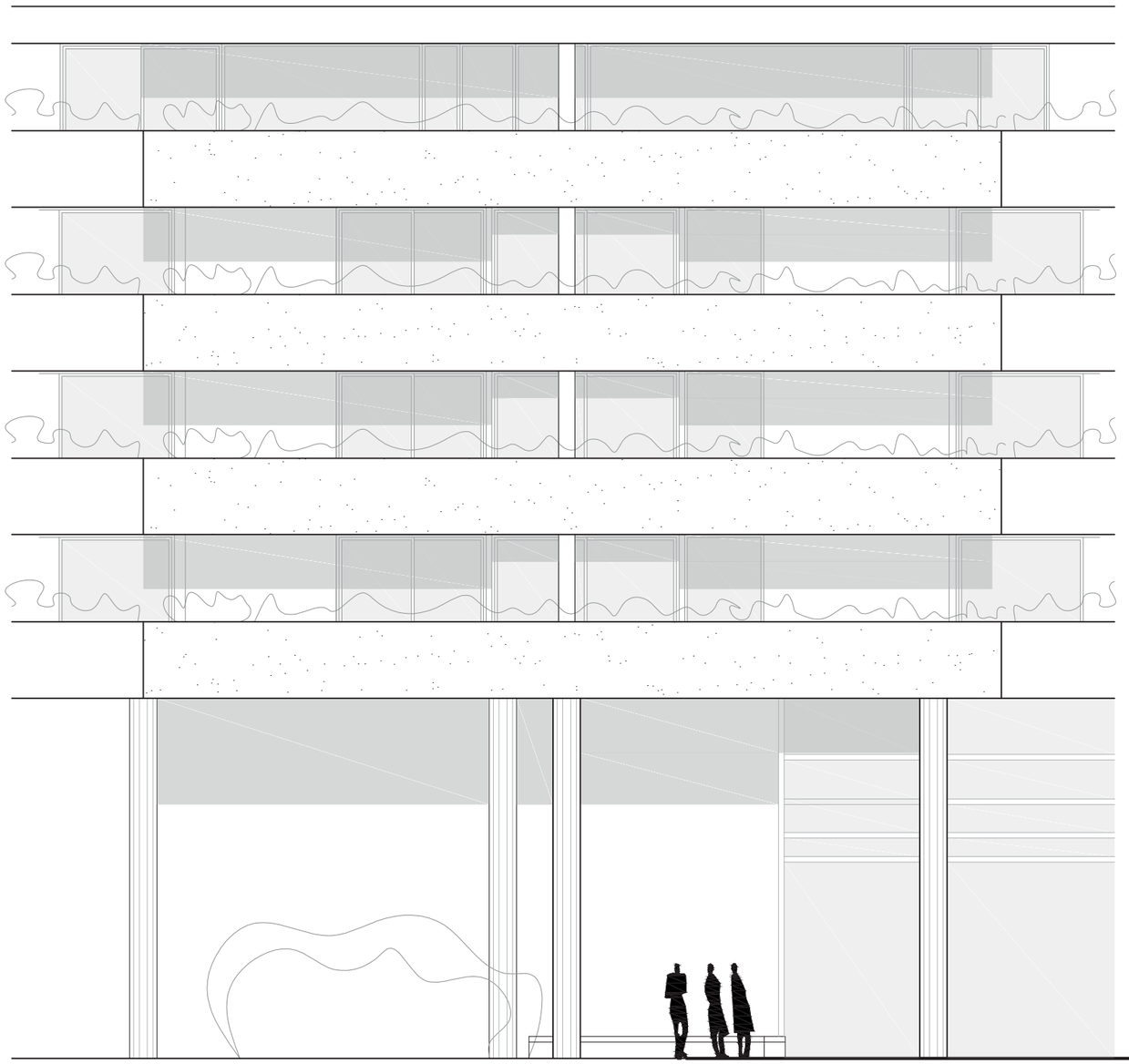


CORTE

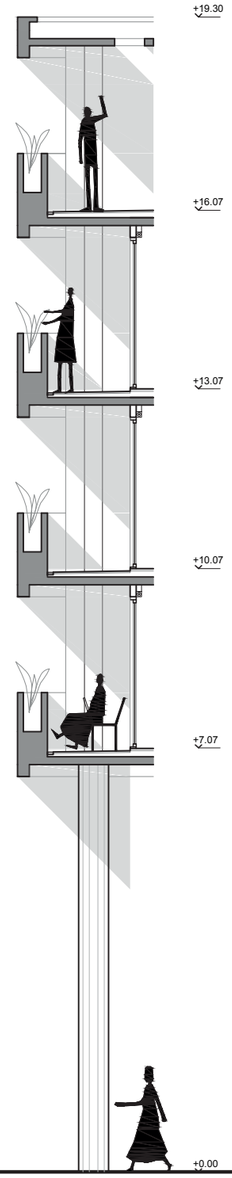


PLANTA

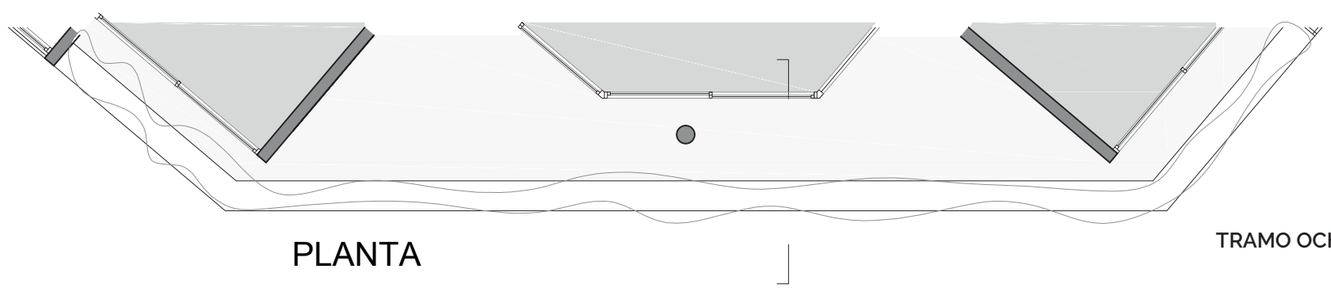
TRAMO ALSINA



FACHADA



CORTE



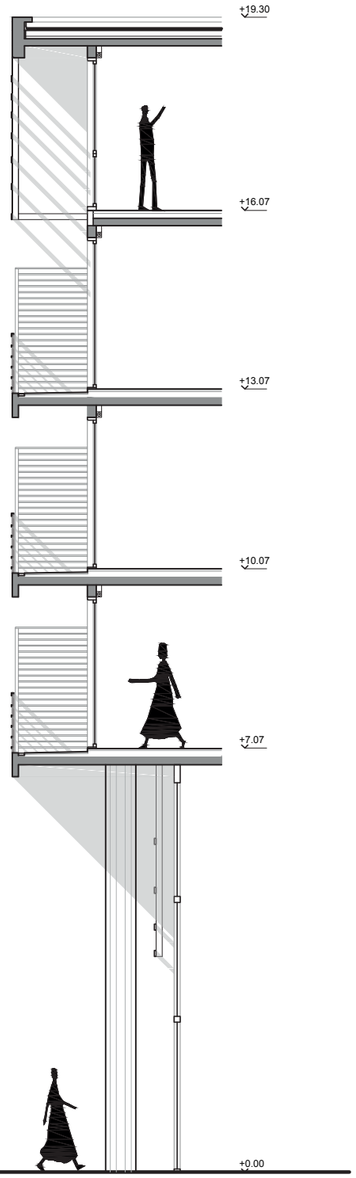
PLANTA

TRAMO OCHAVA

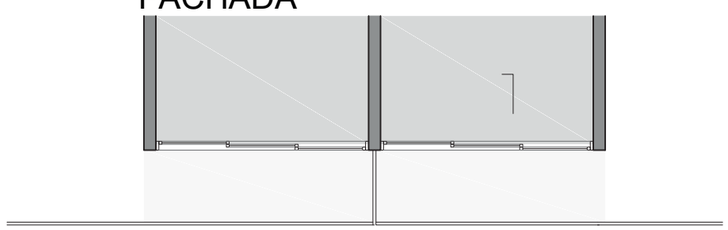
GEOMETRALES ESC. 1.100



FACHADA

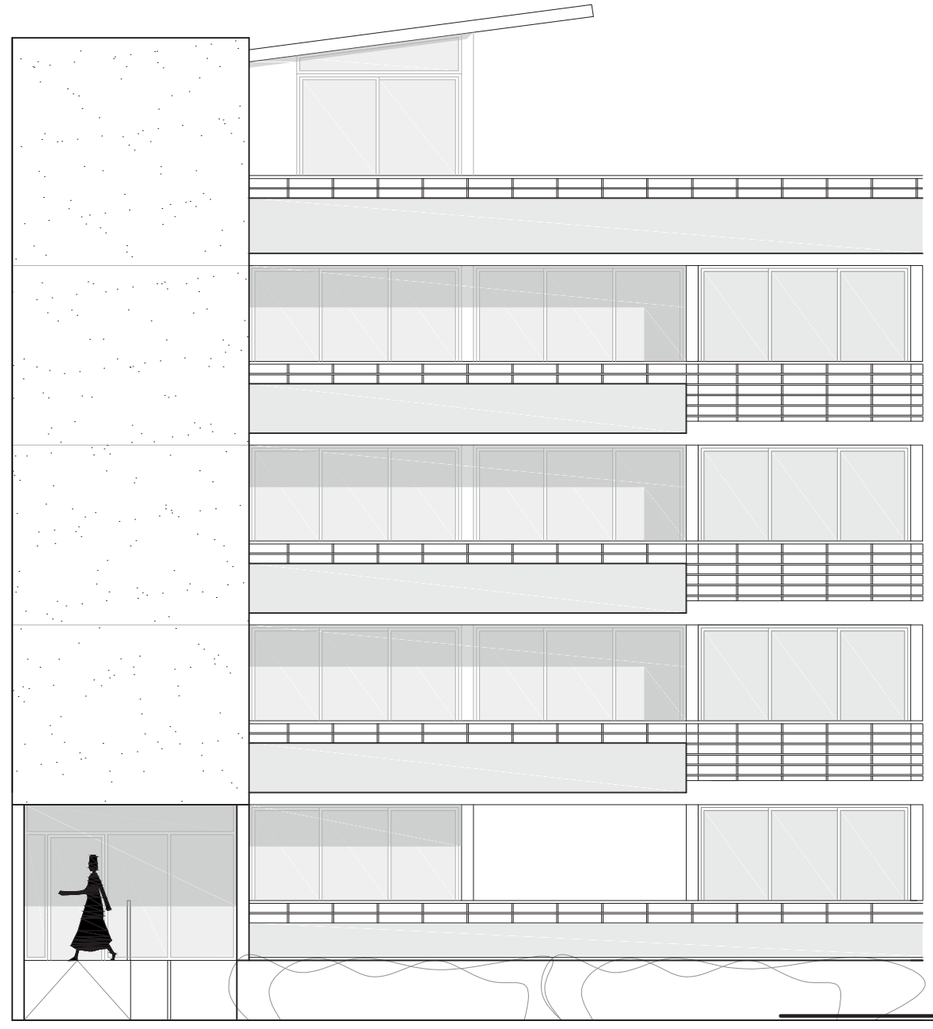


CORTE

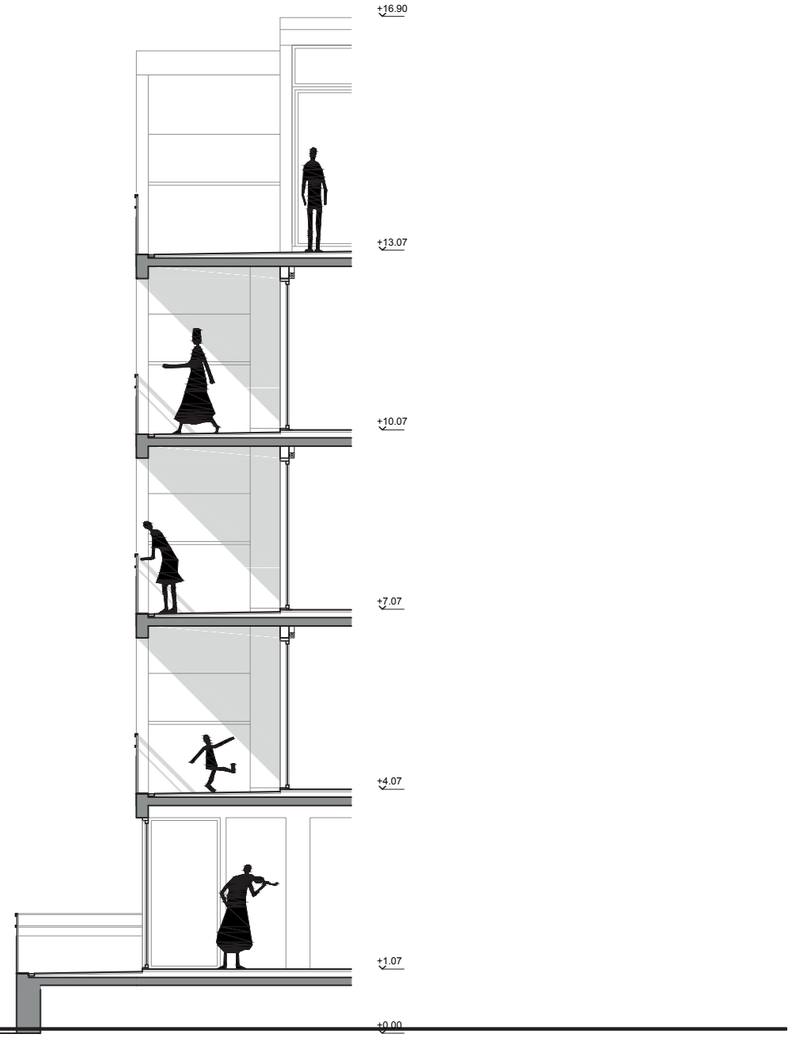


PLANTA

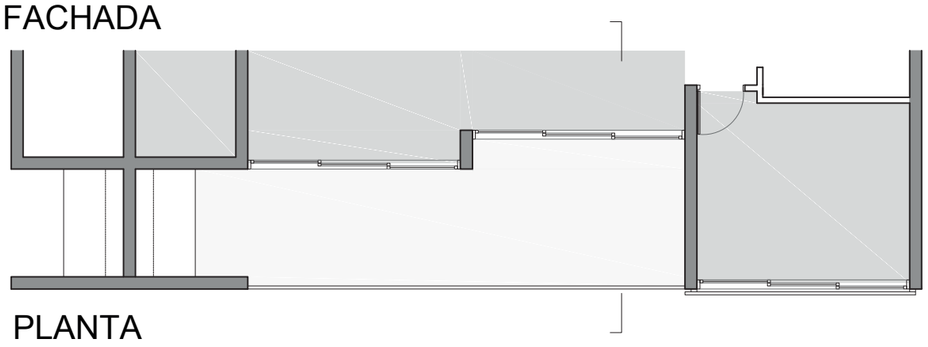
TRAMO BORDABEHERE-OCHAVA



FACHADA



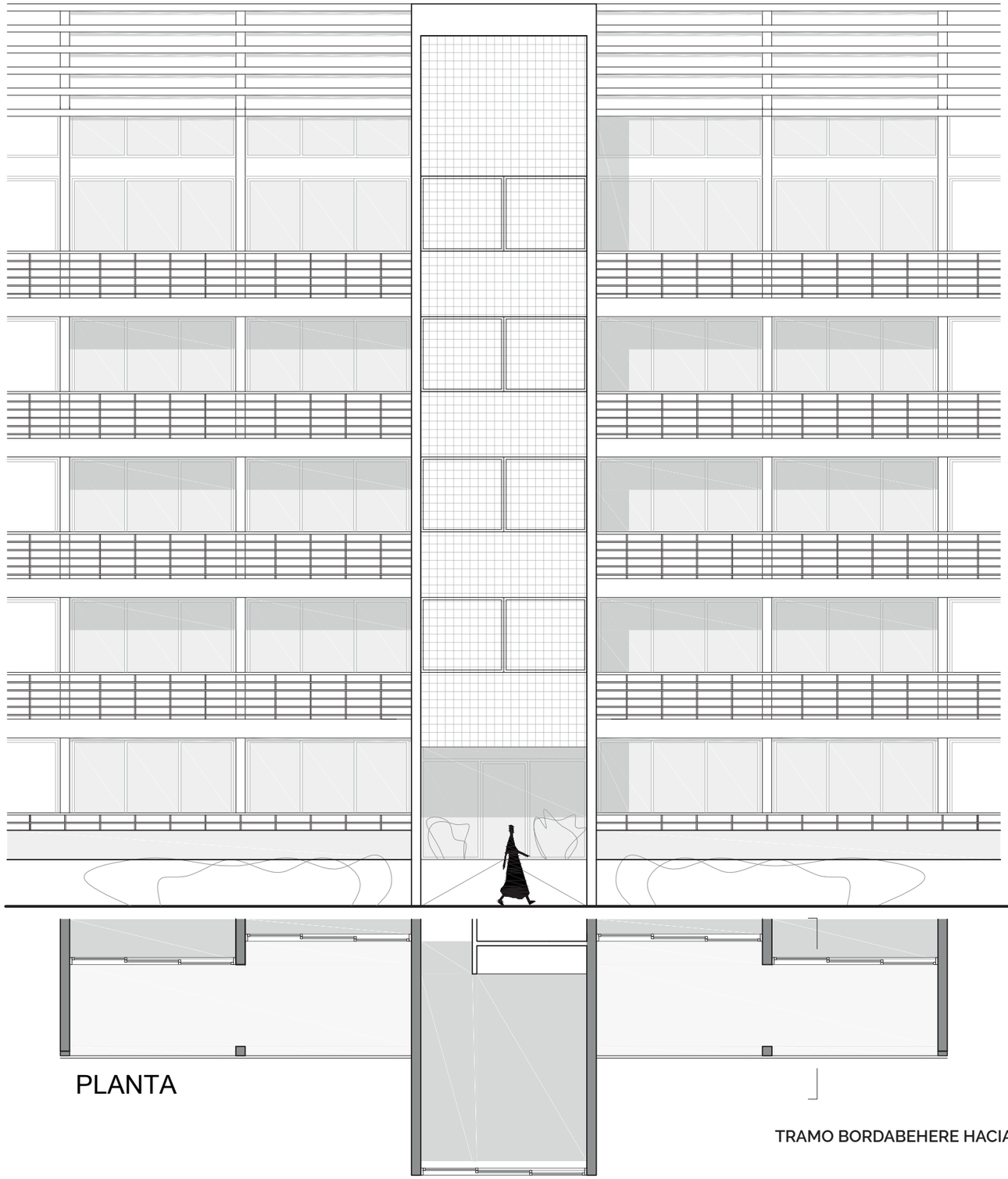
CORTE



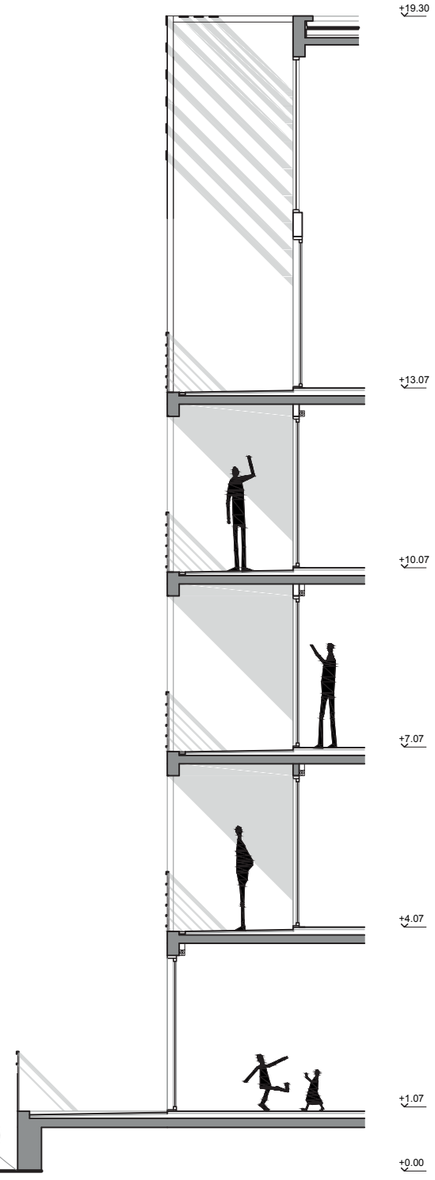
PLANTA

TRAMO ALSINA HACIA JARDIN DE CONDOMIMIO

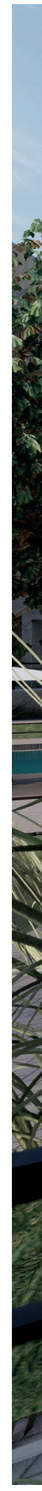
GEOMETRALES ESC. 1.100



PLANTA



CORTE



TRAMO BORDABEHERE HACIA JARDIN DE CONDOMINIO

GEOMETRALES ESC. 1.100



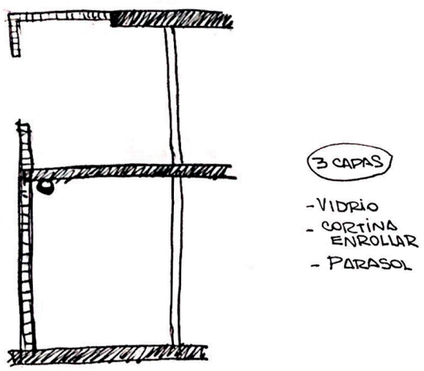


Colegio La Mennais -Uruguay
Autores: Justino Serralta y Carlos Clémot
Año: 1961

La fachada norte se organiza en una grilla homogénea de pilares y losas; sobre éstas, grandes jardineras de setenta centímetros de altura, que permiten la vista desde los pupitres apenas filtrada por las plantas. Es un "brise-soleil" que protege del sol directo y de los reflejos que podrían producirse en el plano superior.

Extracto extraido de web nomada.uy

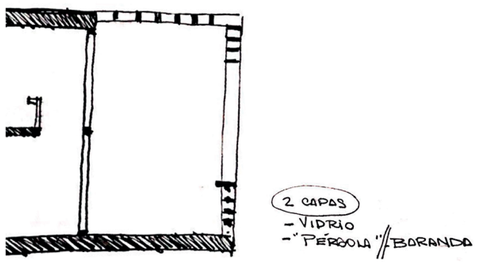




Habitat I - Santa Fe
Autores: Biagoni Pecorari
Año: 2012

El proyecto de viviendas colectivas esta formado por dos bloques separados por un patio distribuidor. Se encuentra entre medianeras de ladrillo visto y cuenta con una fachada de toldos de enrollar que ofrecen una variacion permanente.





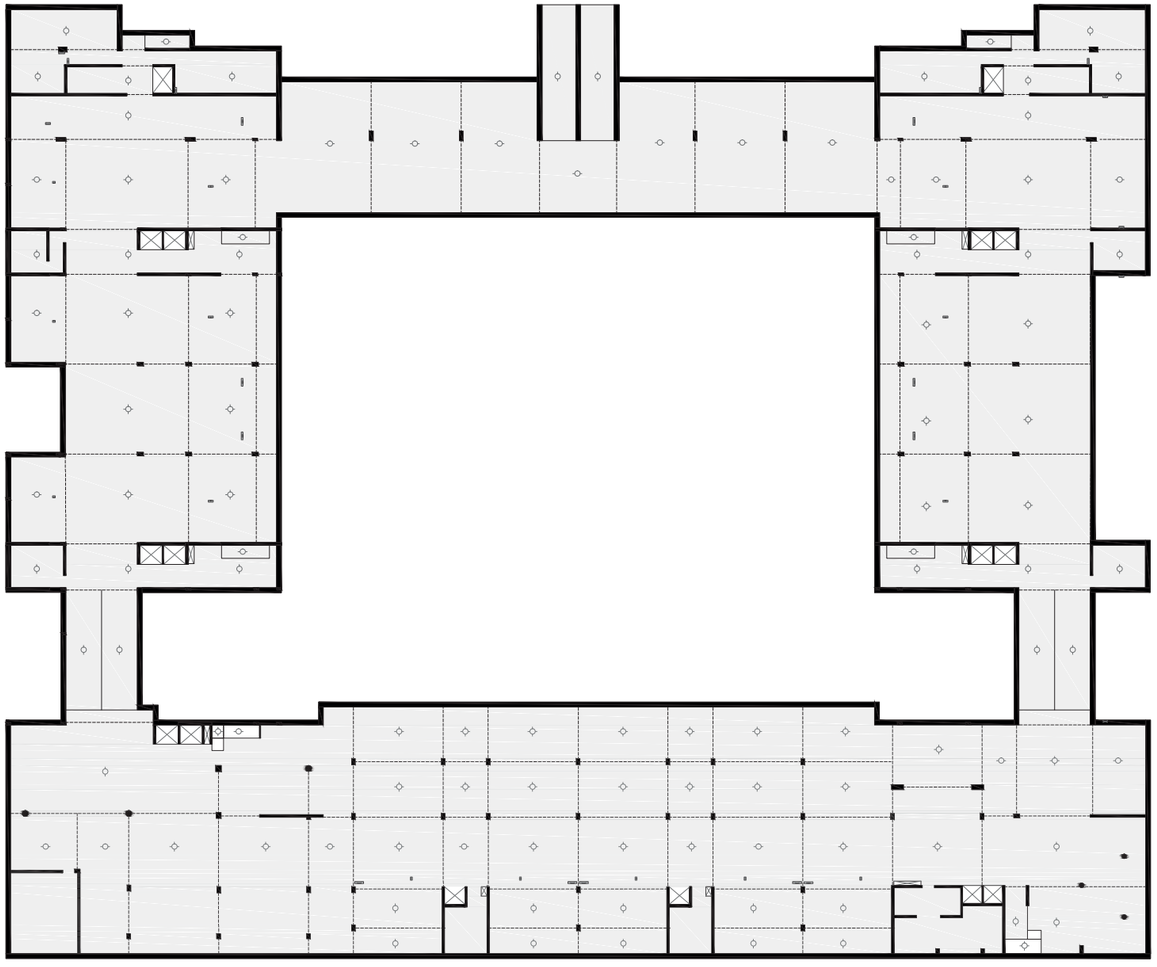
Duisburg Housing - Duisburg Inner Harbour
Autores: Foster and Partners
Año: 1997

El concepto de diseño refleja el carácter industrial de los almacenes que se han mantenido en la cara norte y de las construcciones residenciales contemporáneas y del parque de la cara sur, alternando materiales opacos y transparentes: el primero, más sólido, se ha revestido con baldosas de terracota de un color que combina con los ladrillos de los almacenes de grano que se han mantenido, mientras que las segundas están totalmente acristaladas, sombreadas por un brise-soleil horizontal. Los apartamentos están orientados de norte a sur, con los salones y comedores en la cara sur, rebosante de luz, y las habitaciones hacia el norte.

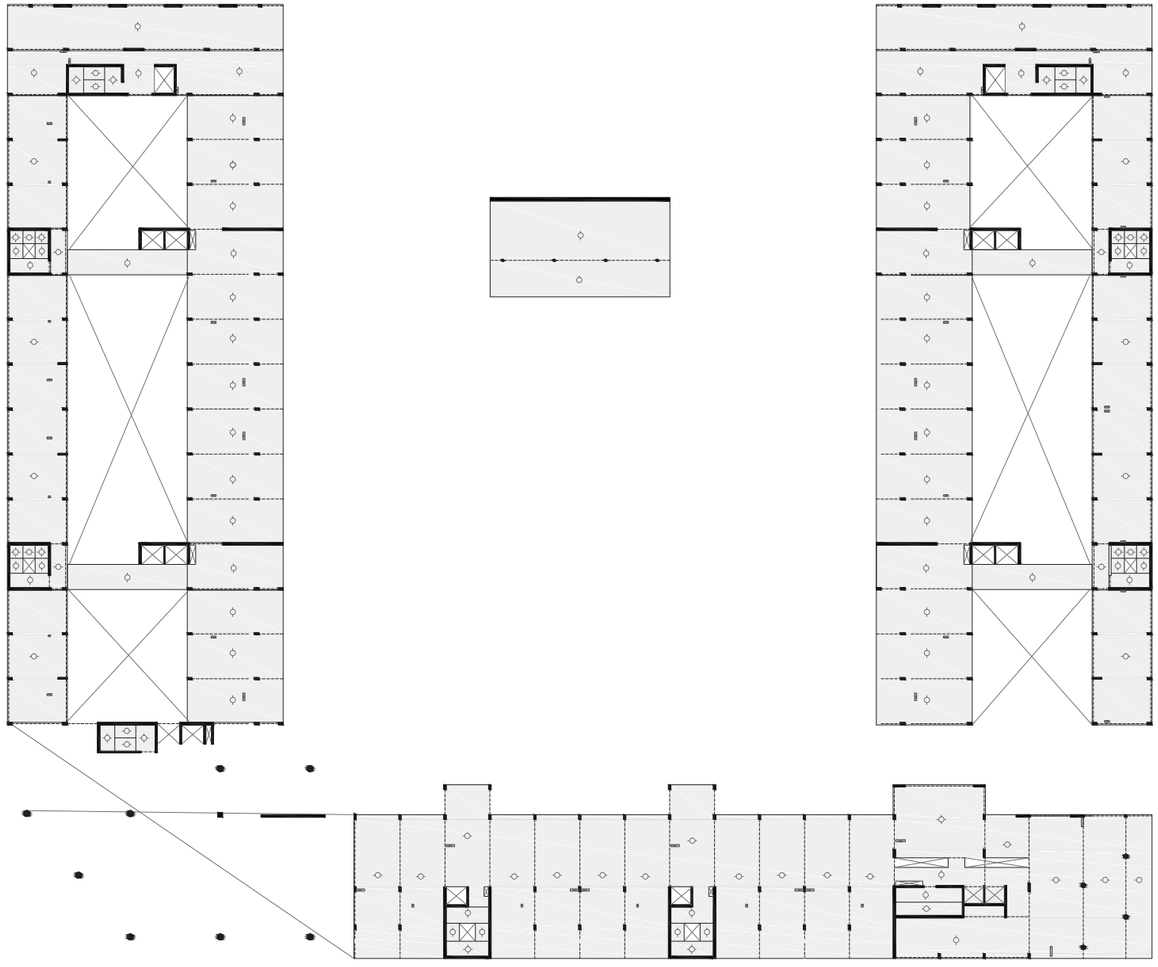
Extracto extraido de web de Foster and Partners



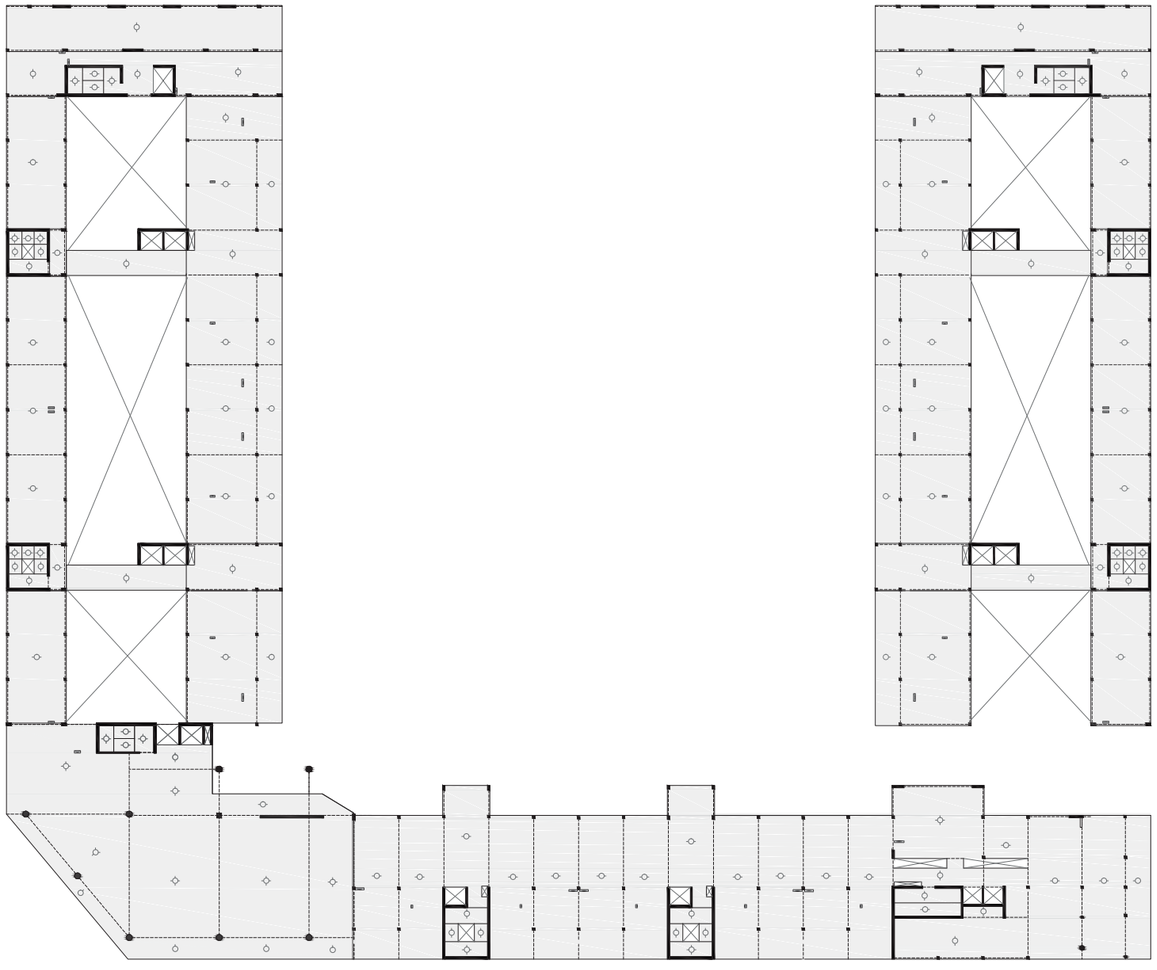




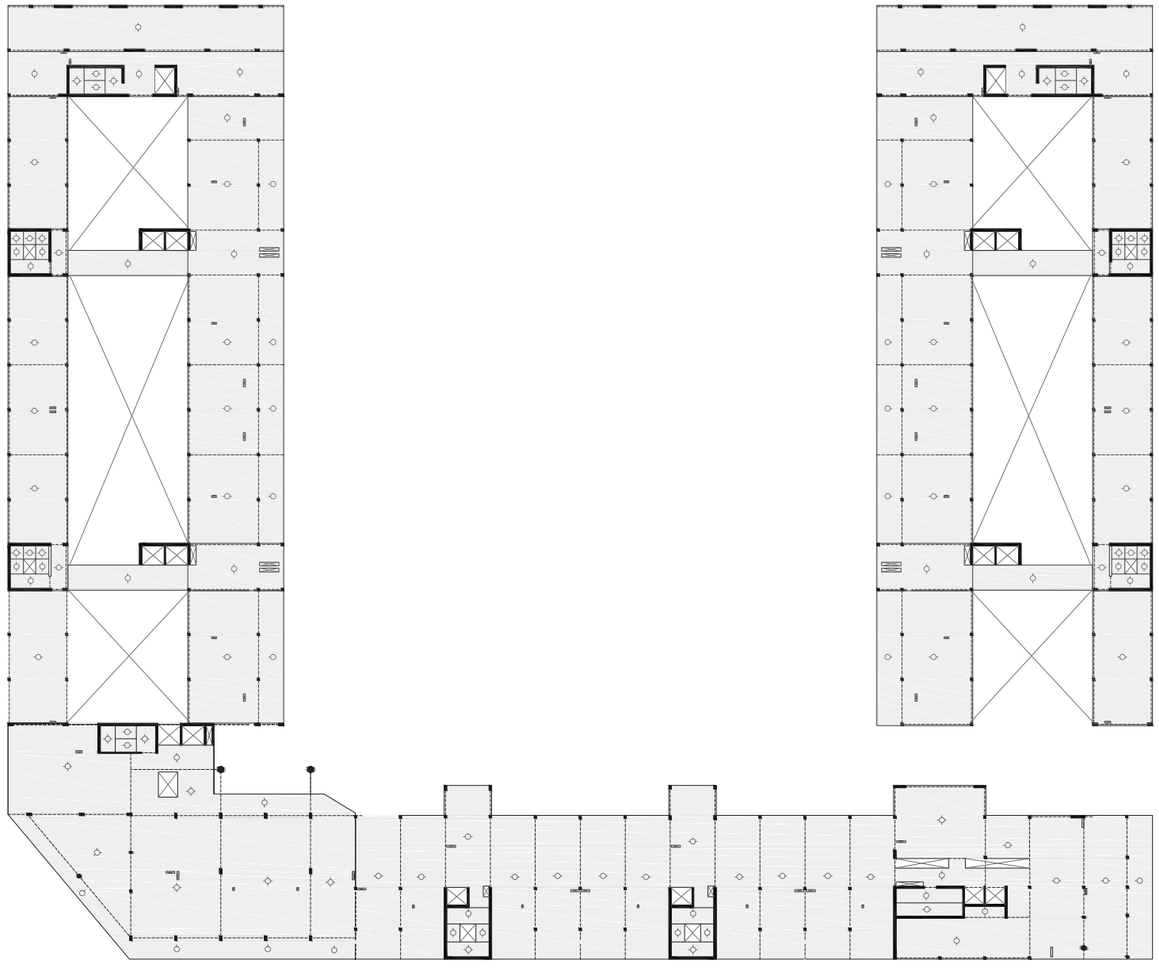
ESTRUCTURA SOBRE SUBSUELO



ESTRUCTURA SOBRE PLANTA BAJA

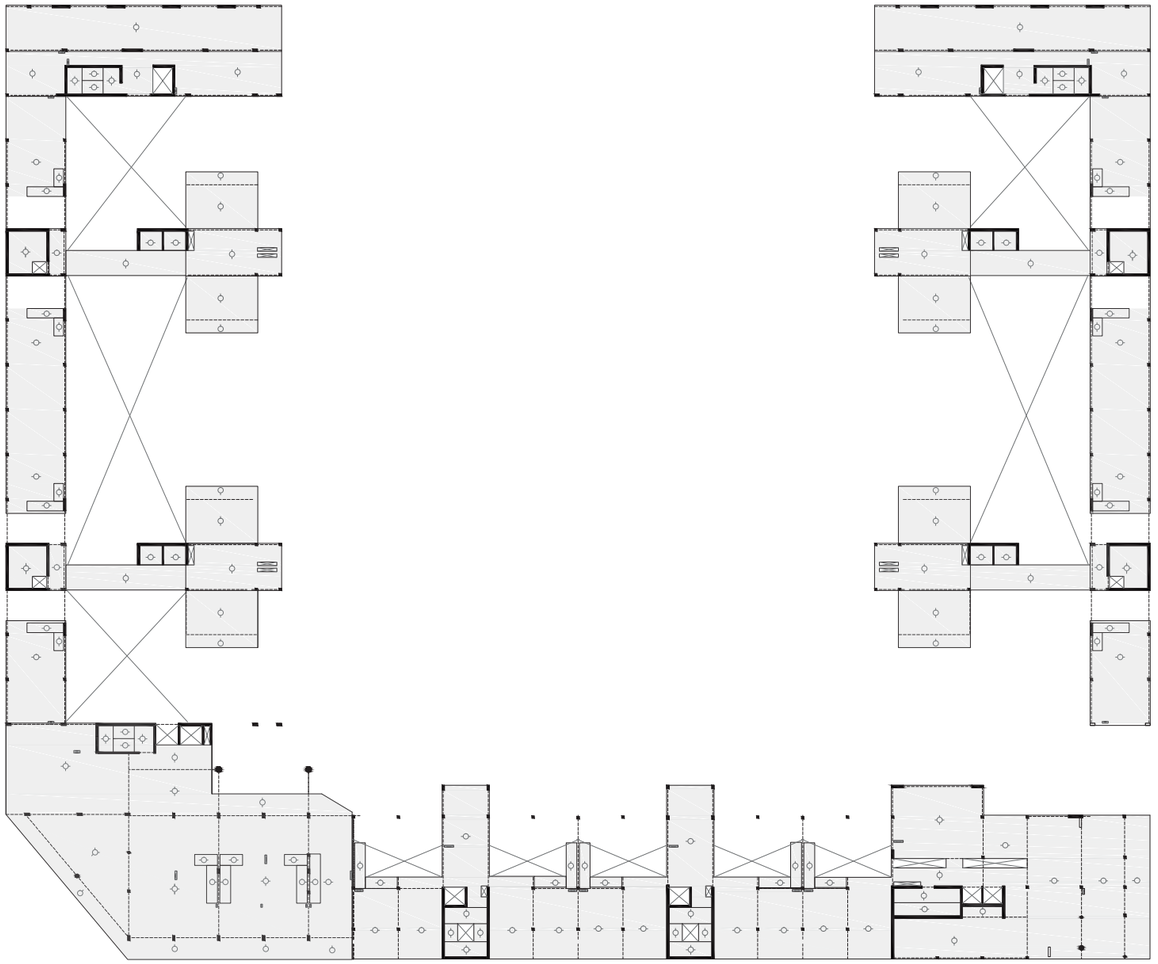


ESTRUCTURA SOBRE PRIMER PISO

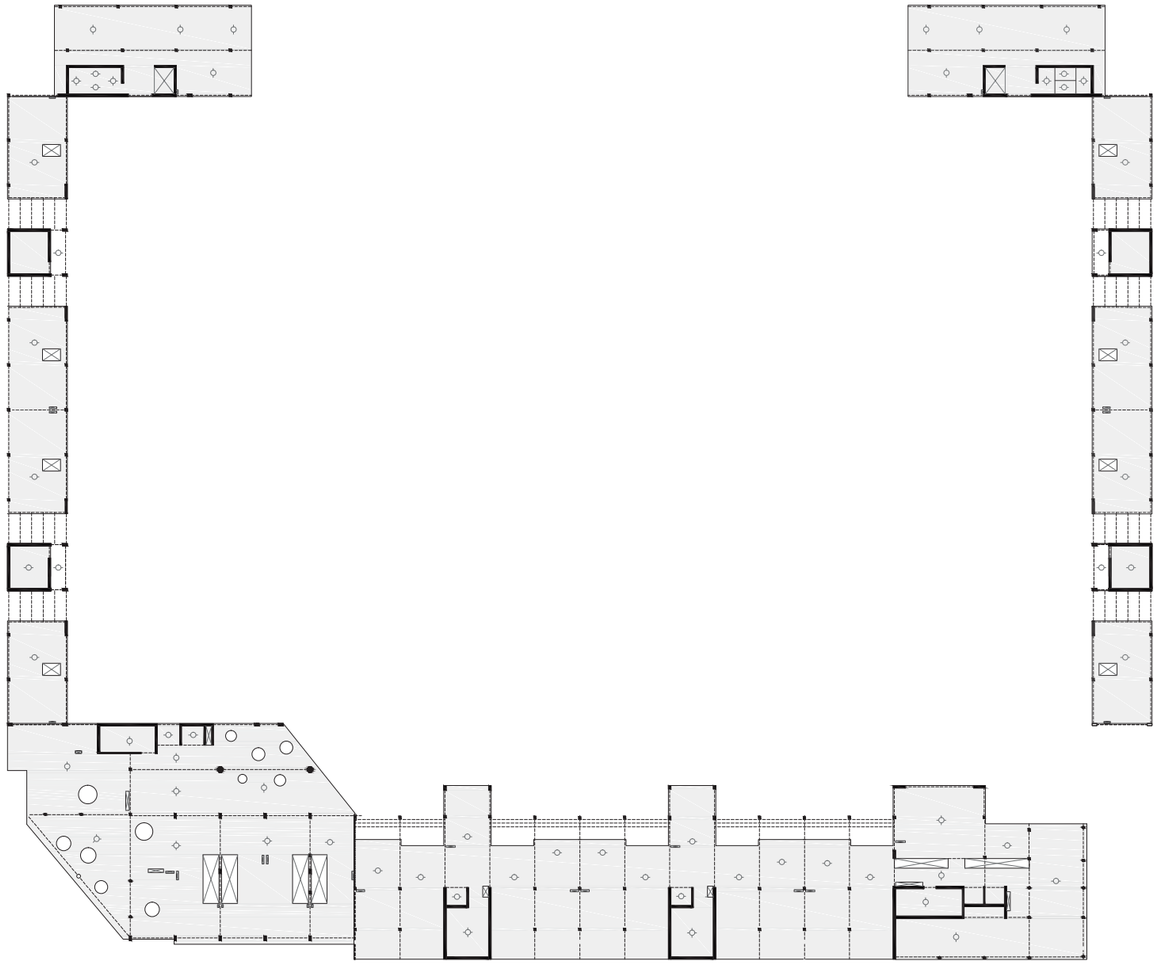


ESTRUCTURA SOBRE SEGUNDO Y TERCER PISO

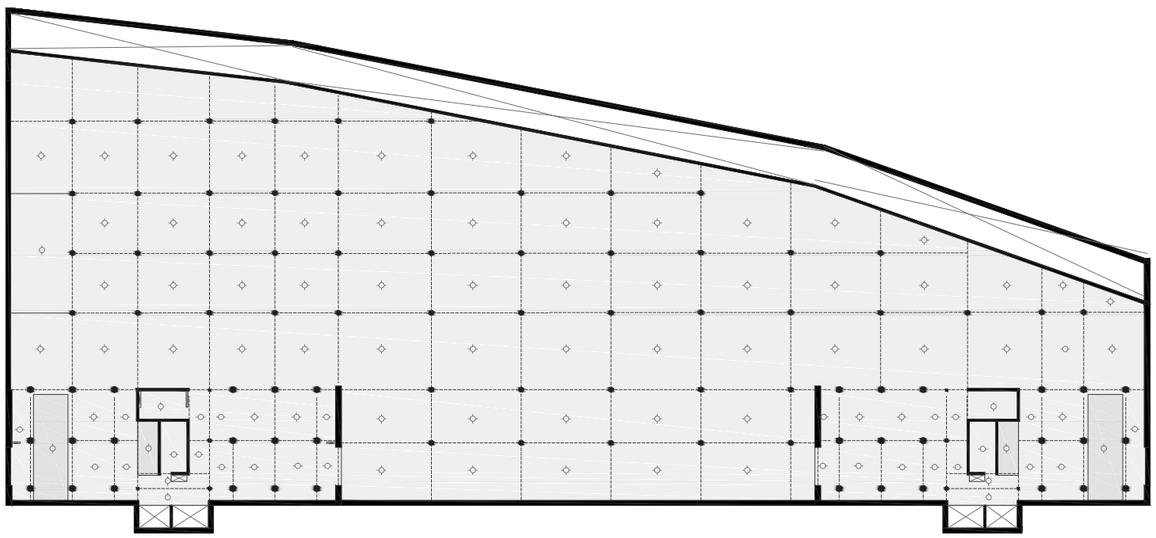
PLANTAS ESC. 1.500



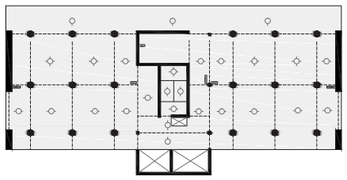
ESTRUCTURA SOBRE CUARTO PISO

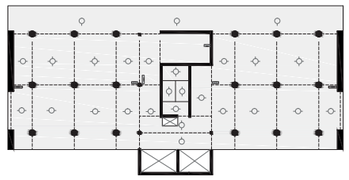


ESTRUCTURA SOBRE QUINTO PISO

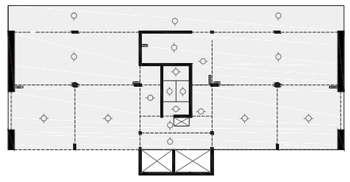


ESTRUCTURA SOBRE SUBSUELO



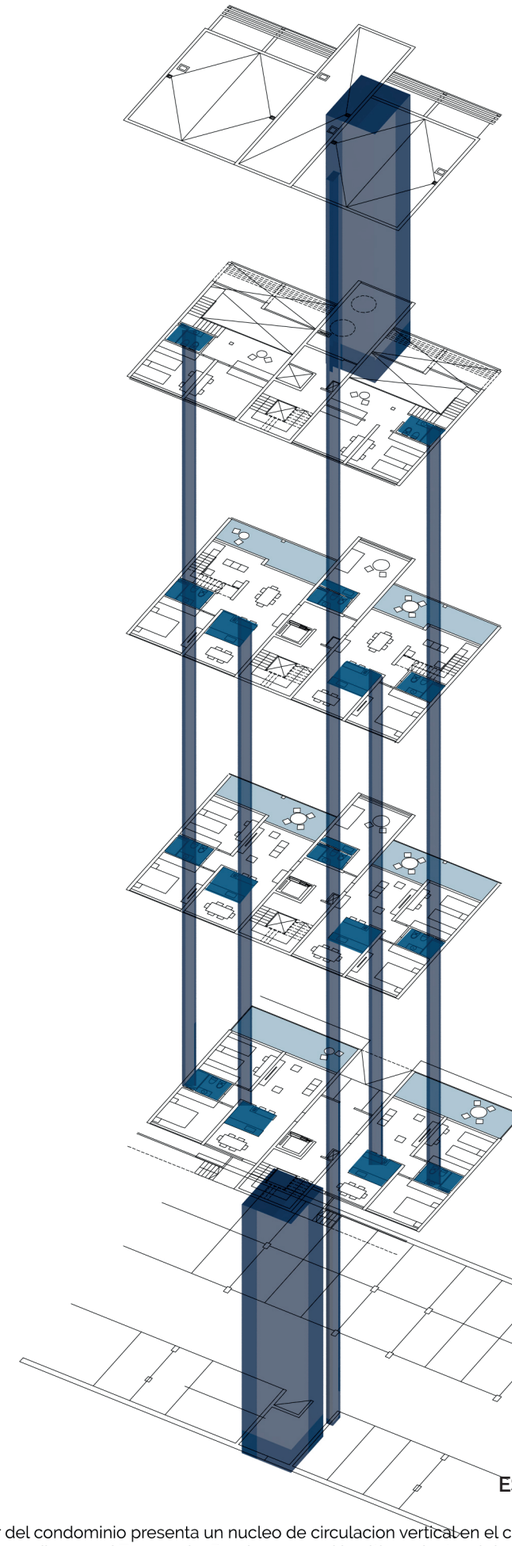


ESTRUCTURA SOBRE SUBSUELO PLANTA BAJA



ESTRUCTURA SOBRE 1/2/3/4 PISO

PLANTAS ESC. 1.500



ESQUEMA DESAGUES EN TRAMO BORDABEHERE

Cada sector del condominio presenta un nucleo de circulacion vertical en el cual, se situa el espacio tecnico principal. En subsuelo, se dispone el Tanque de Bombeo, y en el la ultima planta, el de Reserva. En este caso, sirve a 2 unidades por nivel.. En cuanto a los desagues cloacles, cada lado (este y oeste), dispone espacios tecnicos que vinculan las distinas plantas como asi tambien permiten ventilar los sanitarios mediante Sistema Cove. en azotea.

CALCULO DE ASCENSORES

ASCENSORES EN PLACAS:

Cantidad de ascensores = CP (cantidad de personas a trasladar)
CT (capacidad de traslado)

CP=N.y N= Cantidad de ocupantes= 152 personas
y=8% según cuadro C.V- c.2.3.1.5

CP=12.16

CT= (300" . P) / Tt.

P= capacidad de transporte del ascensor
Para un ascensor hidráulico de 750kg. La capacidad de transporte es de 10 personas.

Tt= t1+t2+t3+t4
R: recorrido completo del ascensor = 55m.
v: velocidad del ascensor (m/min) =60m/min
K: coeficiente del cuadro C.V.c.2.3.1.5.b.1 =1.8
P.p: Num. Probable de paradas del cuadro C.V.C.2.3.1.5.b.2 =7.84
PL: numero de plantas =18

t1: t de recorrido de ida y vuelta= R.2.60/v =110 seg.
t2: t de frenado y aceleración = K.v. Pp / 60 =14.11 seg.
t3: t de funcacionamiento de p. autom=4seg. x P.p =31.36seg.
t4: tiempo de ingreso y egreso de pasajeros= 2.4segxp =24 seg.

T.T : 179.47
Ct (300"x 10p) / 179.47 seg. = 16.71

Cantidad de ascensores: CP/CT= 12.16/16.71= 0.72
Elección de ascensores:
Según ordenanza 9006/12 de la Municipalidad de Rosario, para alturas entre 38 a 70m. se exige un minimo de dos unidades de cabina. Una debe ser TIPO C y la otra tipo A o B. Por lo tanto, para las placas hacia Av. Salta, disponemos 1 ascensor Tipo B y otro tipo C (camillero).

TIPO B:
Tipo hidráulico. Carga 750kg. (10 personas).
Medidas de cabina: 1.50*1.50

TIPO C:
Tipo hidráulico. Carga 900 kg (12 personas)
Medidas de cabina: 1.30*2.05

ASCENSORES EN CONDOMINIO- TRAMO BORDABEHERE.

Cantidad de ascensores = CP (cantidad de personas a trasladar)
CT (capacidad de traslado)

CP=N.y N= Cantidad de ocupantes= 32 personas
y=8% según cuadro C.V- c.2.3.1.5
CP=2.56

CT= (300" . P) / Tt.

P= capacidad de transporte del ascensor

Para un ascensor hidráulico de 450g. La capacidad de transporte es de 6 personas.

Tt= t1+t2+t3+t4
R: recorrido completo del ascensor =15m
v: velocidad del ascensor (m/min) =60m/min
K: coeficiente del cuadro C.V.c.2.3.1.5.b.1 =1.1
P.p: Núm. Probable de paradas del cuadro C.V.C.2.3.1.5.b. =3.29
PL: número de plantas = 4
t1: t de recorrido de ida y vuelta= R.2.60/v =30 seg.
t2: t de frenado y aceleración = K.v. Pp / 60 =3.61 seg.
t3: t de funcionamiento de p. autom=4seg. x P.p =13.16seg.
t4: tiempo de ingreso y egreso de pasajeros= 2.4segx P =14.4 seg.

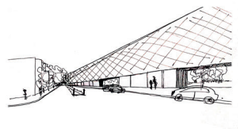
T.T : 61.17 seg.
Ct (300"x 6p) /61.17 seg. = 29.43

Cantidad de ascensores: CP/CT= 2.56/29.43= 0.08
Elección de ascensores:
Según ordenanza 9006/12 de la Municipalidad de Rosario, para alturas entre 18 y 30m. se exige una cabina tipo A o B.

TIPO A:
Tipo hidráulico. Carga 450kg. (6personas).
Medidas de cabina: 1.10*1.30

06 CONCLUSIÓN

PROCESO

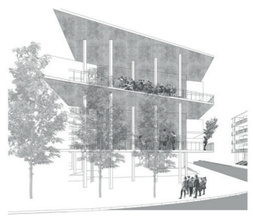


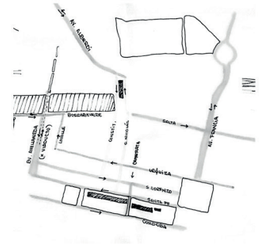


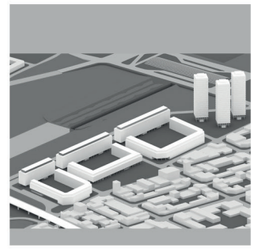


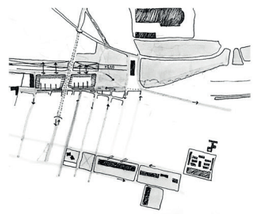






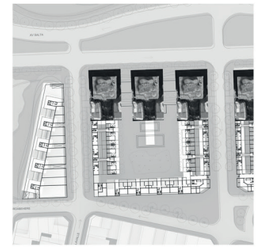












04
18

05
18

06
18

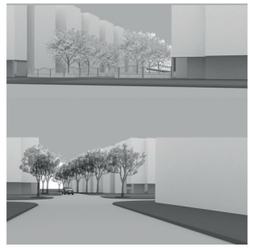
07
18

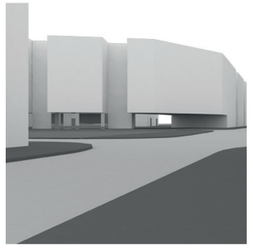
08
18

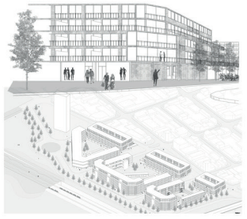
09
18

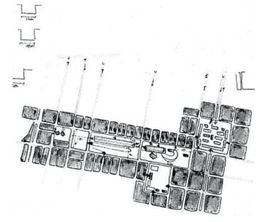
10
18

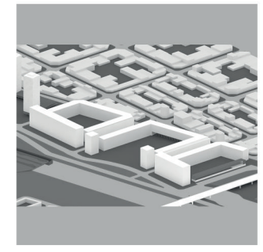










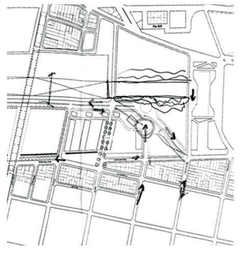




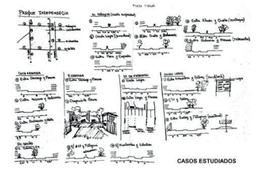


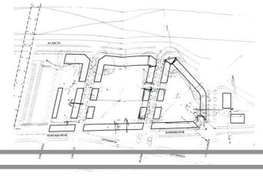






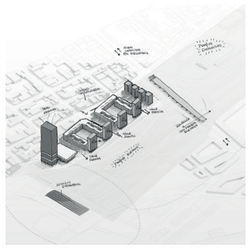












11
18

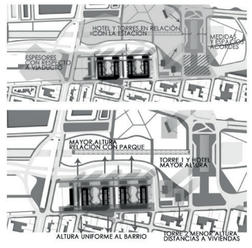


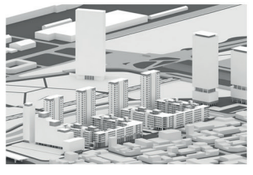


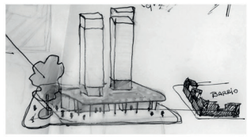


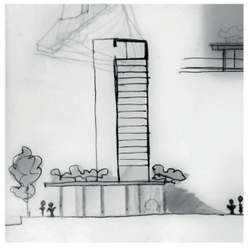


06
19





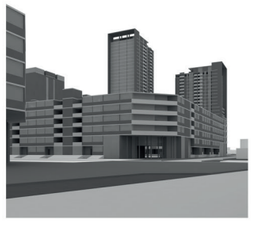


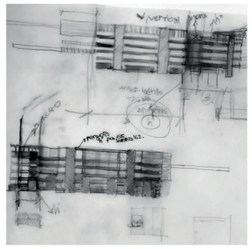




07
19









08
19

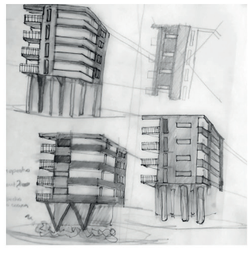


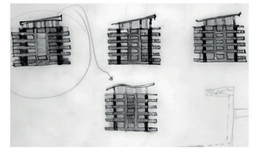


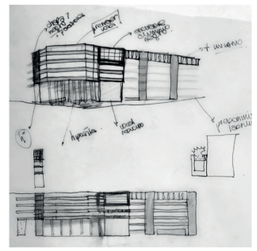


09
19

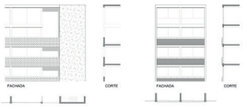




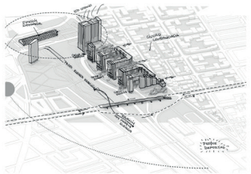


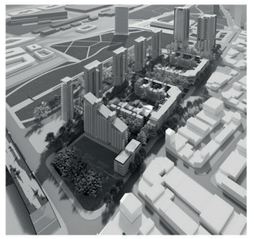


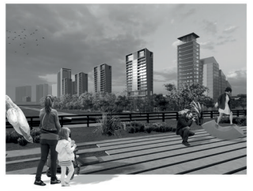
10
19











11
19







REFLEXION CRITICA

Esta tesis es la culminación de nuestro paso por la Facultad, y es el resultado, tal como se plantea en el programa de estudios, del trabajo realizado en el año de cursado de Proyecto Final. Es la síntesis de los conocimientos adquiridos en cada uno de los talleres por los que transitamos durante la carrera, junto con los intereses e inquietudes que nos resultaron estimulantes como futuras profesionales.

Tal como se expuso a lo largo de todo el libro, el momento clave en la toma de decisiones fue el entendimiento de la escala a afrontar. Considerando a la vivienda como un elemento que interviene y comprende todas las escalas, desde lo domestico hasta lo urbano, pudimos abarcar el proyecto desde una visión más integral.

Así mismo, tomando al parque como el elemento estructural de la ciudad, trabajamos haciendo énfasis en las relaciones que se establecen entre éste y las distintas partes de la misma: la casa, el espacio público, el habitante...

Somos conscientes que el proyecto podría seguir desarrollándose de múltiples maneras, sin embargo, lo entendemos como el cierre este ciclo y el comienzo de otros nuevos.

Consideramos a modo de conclusión que al momento de construir ciudad es inadmisible no entender que cada decisión o proyecto, sin importar su escala, tendrá un impacto en la misma. El paso por la Universidad nos ha hecho comprender el peso de las decisiones del arquitecto en la forma en la que se construye y evoluciona la sociedad y nos resulta completamente estimulante comenzar a desempeñar ese rol en la misma.

BIBLIOGRAFIA

Rossi, Aldo " La arquitectura de la ciudad " (1982). Editorial Gustavo Gili, Barcelona, España

Borja, Jordi – Muxi, Zaida "El espacio publico, ciudad y ciudadanía" (2000). Editorial CCCB, Barcelona, España

Heidegger, Martin "Construir, habitar, pensar" (1951) Editorial Alcion, Darmstadt, Alemania

Ignasi de Solà-Morales "Territorios" (2003) Editorial Gustavo Gili, Barcelona, España

Juhani Pallasmaa "Los ojos de la piel" (2014) Editorial Gustavo Gili, Barcelona, España

Diaz, Tony "La arquitectura como problema"

Fernandez Galiano, Luis y otros

"Arquitectura Viva tomo 112 "La casa o la ciudad"

"Arquitectura Viva tomo 114 "Vivienda normal"

"Arquitectura Viva tomo 136 "Escenarios urbanos"

"Arquitectura Viva tomo 160 "Italian Beauty"

"Arquitectura Viva tomo 184 "Open Air"

Monteys. Xavier "La calle y la casa" (2017) Editorial Gustavo Gili, Barcelona, España

Zumthor, Peter "Atmósferas" (2006)

Castro, Enrique "Entre, los espacios intermedios en la arquitectura desde el movimiento moderno a nuestros días" Tesis (2006)

Articulos y otros:

Montaner, Josep Maria – Muxi, Zaida "Reflexiones para proyectar viviendas del siglo XXI" (2010)

Sola Morales i Rubio, Manuel "La segunda historia del proyecto urbano" (2007)

Arteaga Arredondo, Isabel Cristina "Reflexiones sobre el proyecto urbano residencial reciente" (2008)

Corral, Manuela "Neoliberalismo, reformas estructurales y grandes proyectos urbanos"

Cuenya, Beatriz "Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana"

Kahn Louis, "The room, the Street and the human agreement" (1973)

Revista Summa+ - número 162 "Vivienda colectiva"

número 163 "Espacio público"

Revista Summarios – numero 59

Código Urbano y Reglamento de Edificación - www.rosario.gov.ar

Plan Urbano de Rosario (2007-2017) – Municipalidad de Rosario

Plan Estratégico Rosario Metropolitano (PERM)– Municipalidad de Rosario

AGRADECIMIENTOS



ph: @delfi.sanchez87

A LA FACULTAD DE ARQUITECTURA, PLANEAMIENTO Y DISEÑO UNR

A LOS TALLERES QUE NOS FORMARON COMO PROFESIONALES

AL ARQUITECTO MANUEL FERNANDEZ DE LUCO

AL ARQUITECTO PABLO BARESE, NUESTRO TUTOR

A NUESTRAS FAMILIAS Y AMIGOS

A TODOS LOS QUE FUERON PARTE DEL CAMINO

¡ GRACIAS !

MA. LUCÍA Y MARIANNA