

**PFC**  
ANDINO | PERESSUTTI



PROYECTO FINAL DE CARRERA  
AGOSTO 2021





**FAPyD** Facultad de Arquitectura,  
Planeamiento y Diseño.

**PROYECTO FINAL DE CARRERA**

Autoras: Andino Ailén, Peressutti Sofía

Cátedra: Arq. Marcelo Barrale

Tutor: Arq. Marcelo Barrale

Asesora: Arq. Macarena Barbiani

Rosario, Agosto 2021

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO**

## AGRADECIMIENTOS

A nuestras familias, que nos han acompañado todo este tiempo, brindándonos su apoyo incondicionalmente.

A aquellos docentes de la FAPyD que a lo largo de cada año fueron aportándonos conocimientos y guiándonos en nuestra formación.

Un especial agradecimiento al Arq. Marcelo Barrale, que en el difícil contexto que nos tocó vivir desde el año 2020 hasta ahora, nos guió y acompañó, estando siempre a disposición y brindándonos las herramientas para desarrollar nuestro Proyecto Final de Carrera.

A la Arq. Macarena Barbiani por su colaboración en este proceso.

A la Universidad Pública por abrirnos sus puertas para formarnos en ella como futuras profesionales.





## REFLEXIÓN PROYECTUAL POR EL ARQ. MARCELO BARRALE

Este proyecto se enmarca en la convicción de que la arquitectura puede y debe, poner en valor los barrios o territorios denominados frecuentemente "terrain vague" por la cultura disciplinar.

Es decir, estos lugares que han sido ocupados por la localización de fábricas, talleres o ámbitos que supieron ofrecer el necesario sitio de producción o industria y, frecuentemente, con aporte de destacada cantidad de trabajadores, actividad social, política o sindical.

La proximidad del Puerto Sur de Rosario, antigua y vigente unidad operativa, refuerza el sistema productivo posible de ser recuperado.

En este caso particular, la llamada "bajada de Ayolas" con la pieza de hierro del puente del ferrocarril, como característico elemento de valor industrial y ferroviario, acentúa esta oportunidad de un proyecto que propone, un conjunto de viviendas colectivas, con espacio público y equipamiento comunitario, sin abandonar los rasgos antiguos del patrimonio urbano del sitio.

El marco de todo el sector a rehabilitar incluye otros elementos, como es la apertura de Boulevard Seguí y la puesta en valor de la Av. Grandoli, hasta calle Lamadrid al sur, configuran un enclave de gran magnitud en el Sur abandonado por las políticas públicas de la ciudad de Rosario.

El conjunto de viviendas, se despliega en diálogo con la doble condición de la escala urbana del lugar: la presencia del complejo portuario y el Acceso Sur a Puerto como continuidad de la Av. de Circunvalación, una situación paisajística inmejorable de todo el sector de islas del Río y, por otro lado, la dimensión local del Barrio de La Tablada, ya en su configuración doméstica y en su cotidianidad barrial.

En ese par dialéctico, se ha desarrollado este proyecto, que el equipo de las autoras Sofía Peressutti y Ailén Andino, han podido plasmar muy adecuadamente tanto en la elección tipológica, como en la morfología urbana propuesta.



# ÍNDICE

## 01 | INTRODUCCIÓN

Sobre el Proyecto Final de Carrera.....15

## 02 | MARCO TEÓRICO

La ciudad de Rosario y su frente costero.....18

Barrio La Tablada.....24

Antecedentes urbanísticos: Plan Urbano Rosario 2007-2017.....29

## 03 | CASOS DE ESTUDIO

PROCREAR.....33

Proyectos de vivienda colectiva.....36

## 04 | BARRIO TABLADA

Lectura del territorio a intervenir.....40

## 05 | MASTERPLAN

Aspectos abordados con una perspectiva urbana integral.....56

## 06 | PROYECTO

Hábitat popular, paisaje y vivienda colectiva en el sur de la ciudad de Rosario.....76

## 07 | CONCLUSIÓN

Reflexión proyectual.....213



01|

# INTRODUCCIÓN



## Sobre el Proyecto Final de Carrera

Esta publicación corresponde al trabajo realizado como Proyecto Final de Carrera en los años 2020 y 2021 en el Taller de Proyecto Arquitectónico del Arquitecto Marcelo Barrale, en el marco de la etapa final del Plan de Estudios 2008 de la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario. El mismo es un proyecto y no una tesis, ya que la UNR otorga un título habilitante para el ejercicio de la profesión de Arquitecto/a.

El Proyecto Final de Carrera tiene por objeto la aplicación conjunta de los conocimientos tanto teóricos como prácticos adquiridos a lo largo de la formación en la carrera, para lograr un Proyecto de Arquitectura completo y complejo, abordado desde distintas perspectivas: proyectual, urbanística y tecnológica entre otras.

Al iniciar el cursado en el taller, tuvimos la posibilidad de elegir el sitio de intervención (entre los propuestos por los docentes) y también libertad en la elección del programa a desarrollar. Nosotras elegimos el sector comprendido entre Bv. Seguí, Ayacucho, Av. Circunvalación y Dean Funes, ubicado en Barrio Tablada.

La elección del sitio se basó en nuestro interés en desarrollar viviendas como eje fundamental en nuestro Proyecto Final, debido a reflexiones e investigaciones proyectuales que realizamos sobre este tema a principios del año 2020. Estas reflexiones surgieron a raíz de la pandemia de coronavirus que nos tocó vivir a todos, y que hicieron notar ciertas carencias en muchas de las viviendas existentes y que fue fundamental en el contexto de confinamiento: los espacios exteriores y de extensión al aire libre de la vivienda. También creemos que este es el tema que más vamos a desarrollar en nuestra vida profesional como arquitectas.

Además, quisimos revalorizar el Acceso Sur de la ciudad de Rosario, dotándolo de equipamiento público y generando un nuevo frente hacia el Puerto y el Río Paraná.

El Barrio Tablada es un sector de la ciudad que ha quedado relegado en la agenda de la política pública desde hace muchos años, y con este trabajo queremos hacer un aporte para el futuro del mismo. Para eso desarrollamos un Masterplan, que será presentado en esta publicación.



02|

# MARCO TEÓRICO

## La ciudad de Rosario y su frente costero







Parque de la Cabecera.



Acuario del Río Paraná.



Parque de la Arenera - Puerto Norte.



Museo de Arte Contemporáneo.



Parque España.



Galpones Franja Joven.



Monumento y Parque Nacional a la Bandera.



Planetario - Parque Urquiza.

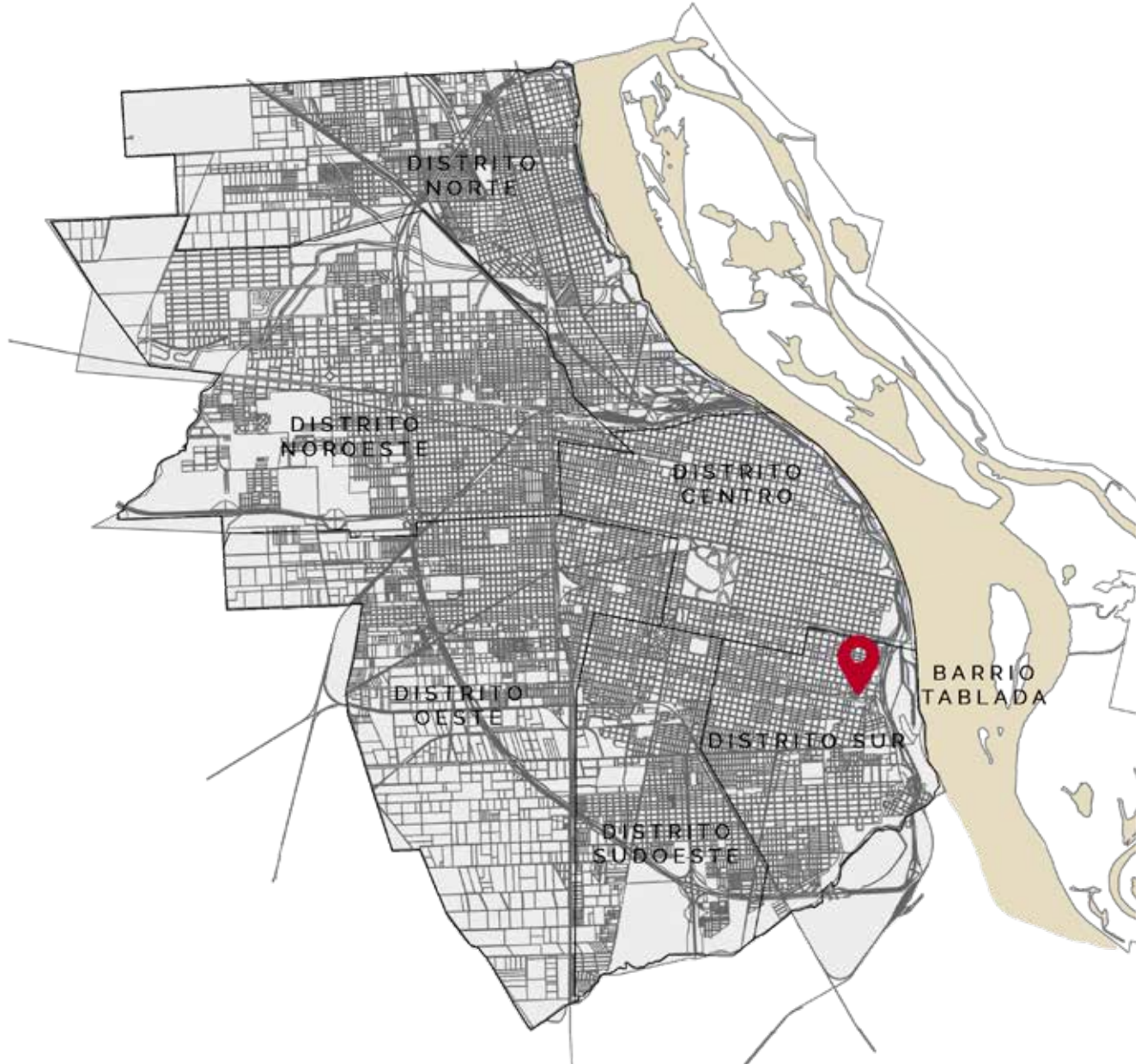
## Barrio La Tablada

Se inicia con la construcción del matadero público sobre avenida abanderado grandoli, que dio origen a los primeros asentamientos, seguido de un gran crecimiento de viviendas autoconstruidas que acompañaron el fuerte desarrollo industrial y ferro portuario del área, que llevó a la ubicación de asentamientos irregulares en terrenos fiscales.

No podemos ignorar las huellas del pasado en el sector: el paso del tren, los puentes ferroviarios, su conexión con el puerto, y también su fuerte impronta industrial, la barranca, y la fuerza de un barrio de luchas, un barrio obrero.

Luego del análisis que desarrollamos, pudimos entender que el barrio la tablada es un sector de la ciudad que ha quedado relegado en la agenda de la política pública desde hace muchos años, siendo un barrio que vive situaciones de marginalidad social, política y económica.

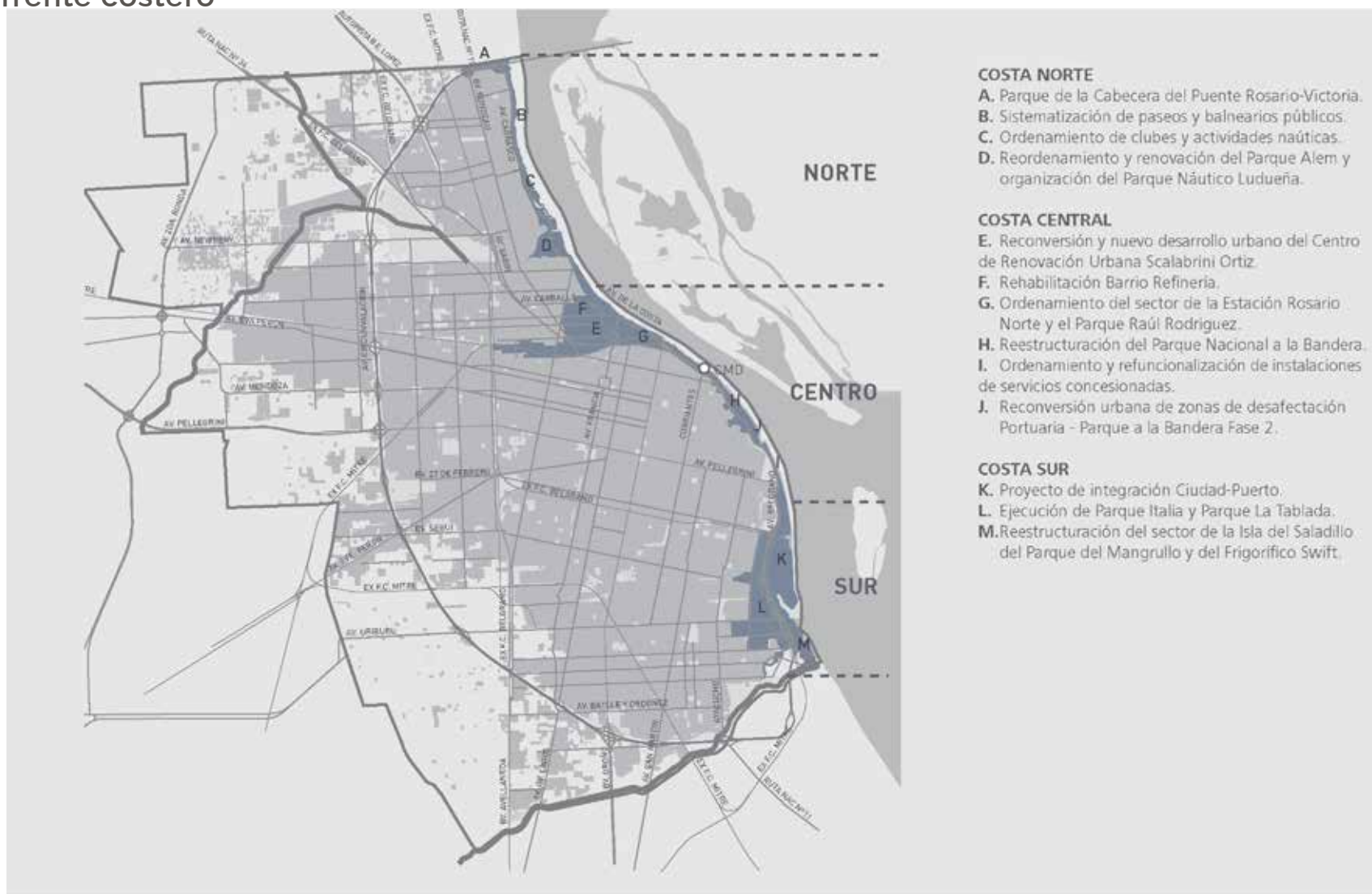
Hoy en día se encuentra densificada el área, con muchas viviendas autogestionadas en condición de precariedad, con ausencia de infraestructura, inundaciones, falta de conectividad, desempleo e inseguridad. Sin duda estamos hablando de una porción del territorio que ha sido fragmentada y vulnerada.







## El frente costero



Áreas de reserva para planes especiales y de detalles

- 42 ARE «Pellegrini Oeste»
- 43 ARE Parque Oeste
- 44 ARE Avenida Pellegrini
- 45 ARD Juan XXIII
- 46 ARE Bella Vista
- 47 ARD Lonja de calle Vera Mújica
- 48 ARE Penitenciaría
- 49 ARD Sección 1 Manzana n.º 118
- 50 ARD Sección 1 Manzanas n.º 124, 125, 142, 143
- 51 ARD Sección 1 Manzanas n.º 41, 53, 79, 96
- 52 ARE Plan Especial San Juan
- 53 ARE Villa Banana
- 54 ARE Mercado de Productores
- 55 ARE Parque de la Independencia
- 56 ARE Puerto Central
- 57 ARE Ciudad Universitaria
- 58 ARD Villa Banana Sur
- 59 ARE Avellaneda
- 60 ARE Vera Mújica
- 61 ARD Y ARE Central Córdoba
- 62 ARE Parque Empresarial Uriburu
- 63 ARE «Polígono Industrial Avellaneda Oeste»
- 64 ARE «Parque Habitacional Avellaneda y Garibaldi»
- 65 ARE «Parque Recreativo Uriburu Norte»
- 66 ARE «Parque Habitacional Uriburu - Monte Bertolotto»
- 67 ARD «Moreno y Gutiérrez»
- 68 ARE La Tablada**
- 69 ARE Reordenamiento Urbano Cordón Ayacucho
- 70 ARE Batallón de Comunicaciones 121
- 71 ARD «Grandoli y Uriburu Este»
- 72 ARD «Grandoli y Uriburu Oeste»
- 73 ARD «Ayacucho y Lamadrid»
- 74 ARD «Mattievich»
- 75 ARE Bajos del Saladillo: Mangrullo - Clubes de La Costa
- 76 ARE «Parque Habitacional Batlle y Ordóñez»
- 77 ARE «Parque Recreativo Las Delicias Sur»
- 78 ARE «Parque Habitacional Puente Gallegos Norte»
- 79 ARE «Parque Habitacional Puente Gallegos Sur»
- 80 ARE «Polígono Industrial Autopista Rosario Buenos Aires»
- 81 ARD «Nuevo Hospital Sur»
- 82 ARE Balneario Los Ángeles





03|

# CASOS DE ESTUDIO



## PROCREAR

PRO.CRE.AR cuyo nombre significa Programa de Crédito Argentino para la vivienda única familiar, es un programa del gobierno nacional de Argentina: otorga créditos para la construcción de viviendas. Fue creado en 2012 y discontinuado en 2018 hasta su relanzamiento en 2020.

Es un proyecto realizado y gestionado por la Presidencia de la Nación, en acción conjunta con el Ansés, el Ministerio de Economía y Finanzas Públicas y el Banco Hipotecario —el cual se ha constituido en ente fiduciario del Programa. Se financia a partir de ingresos generados por el Fondo de Garantía de Sustentabilidad.

Procrear es una política de desarrollo territorial, urbano y habitacional de alcance federal y con una perspectiva integral que busca mejorar las condiciones de acceso al hábitat.

En junio de 2012, pocos días después del anuncio de la aplicación del programa, el Banco Hipotecario difundió los modelos para la construcción de viviendas con los créditos que se otorgan para dicho fin. Para cada región del país hay un modelo constructivo diferente. El objetivo de preestablecer los modelos es unificar y reducir costos de construcción.

**Desarrollos urbanísticos:** El objetivo de esta línea es brindar acceso a crédito hipotecario para la compra de viviendas nuevas en uno de los desarrollos urbanísticos de Procrear.

**Lotes con servicios:** El objetivo de esta línea es generar suelo urbano de calidad para la construcción de viviendas mediante créditos hipotecarios de Procrear.

**Desarrollos habitacionales:** A través de créditos hipotecarios, esta línea posibilita el acceso a una vivienda en uno de los desarrollos habitacionales de Procrear.

**Construcción de viviendas:** El objetivo de esta línea es otorgar créditos para la construcción de viviendas de hasta 60 m<sup>2</sup> (incluye el costo de los materiales y de la mano de obra) en un lote provisto por el Fideicomiso Procrear, por el municipio, o de propiedad del adjudicatario o adjudicataria.

**Ampliación de viviendas existentes:** Posibilitar, a través de créditos hipotecarios, ampliaciones de hasta 20 m<sup>2</sup> en viviendas existentes, con el objetivo de mejorar las condiciones habitacionales. Contempla materiales y mano de obra.





Santiago del Estero, Santiago del Estero.



Granadero Baigorria, Santa Fe.



Bariloche, Río Negro.

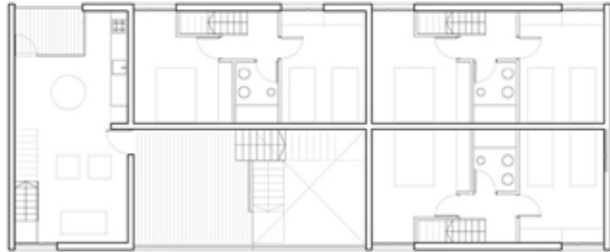
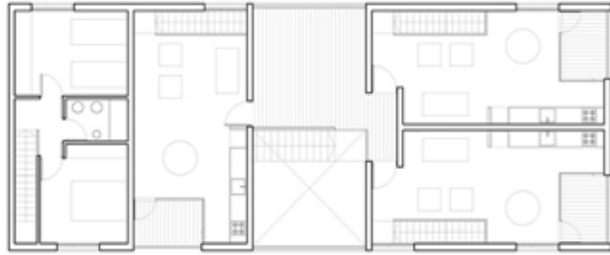


Mendoza, Mendoza.

## Proyectos de vivienda colectiva

### BBOA - Conjunto de Viviendas Baigorria







04 |

# BARRIO TABLADA



Lectura del territorio a intervenir



BARRIO TABLADA















Bv, Segui y Ayacucho.



Bv, Segui y Ayacucho.



Puente del ferrocarril.



Bv. Segui y Grandoli.



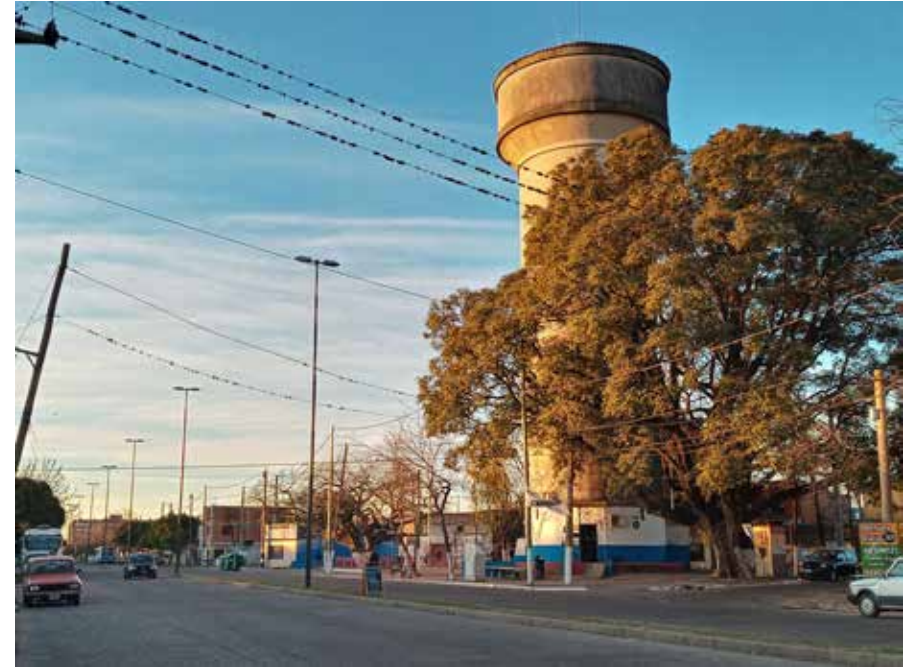
Cul de Sac entre tiras de vivienda.



Bv, Segui y Av. Grandoli.



Puerto.



Plaza de la Resistencia.

SISTEMA VIAL



● PRIMARIO ● SECUNDARIO ● TERCIARIO

### EQUIPAMIENTO URBANO



- ESPACIOS VERDES
- SALUD
- EDUCACIÓN
- DEPORTIVOS
- SERVICIOS

## MOVILIDAD - TRANSPORTE PÚBLICO



VIVIENDAS EN SITUACIÓN DE PRECARIEDAD





05 |

# MASTERPLAN

## Aspectos abordados con una perspectiva urbana integral

Nuestro objetivo consiste en desarrollar de manera integral la problemática del hábitat en tablada, teniendo como finalidad garantizar una vivienda digna, trabajo, espacio público que logre generar espacios de encuentro entre los habitantes del barrio, y que realce el sentimiento de pertenencia de los mismos. La forma en que vamos a abordar estas problemáticas van a ser desarrolladas a escala urbano territorial, y a nivel de proyecto arquitectónico barrial.

1-Nuestro Masterplan comienza detallando el proyecto de apertura de Bv Segui, que tendrá lugar en nuestra ciudad a raíz de un convenio firmado entre la Municipalidad de Rosario y la Provincia de Santa Fe. Se ejecutará la ampliación de bv segui en el tramo que comprende desde calle Ayacucho hasta Avenida grandoli. Esta intervención se encuentra en el marco del programa incluir. A su vez, queremos complementar la apertura de la nueva avenida consolidando la apertura de múltiples calles que no están en condiciones de ser transitadas en el sector en este momento, como calle Esmeralda y Convención, entre otras, así como mejorar el espacio público circundante. También proponemos la ampliación del cantero y ejecución de bici senda en Avenida Grandoli.

2-Por otro lado, proponemos en la culminación de la nueva avenida, un gran parque público de escala metropolitana. Teniendo en cuenta el sistema de espacios públicos de la costa de Rosario, y cómo se van conectando los mismos, queremos incorporar esta parte de la ciudad a la costa rosarina, generando una continuidad de la misma, y vinculándolo en un futuro con Parque Italia y la Ciudad Universitaria. Para eso lo dotamos de distintos equipamientos, así como estacionamiento, mobiliario urbano y un Museo de la Memoria del Barrio Tablada. Queremos asegurar la llegada de todos los ciudadanos al frente costero, y que la vista al río sea un privilegio para todos. Para la ejecución de este parque se deberán llevar a cabo las expropiaciones correspondientes, así como diferentes convenios.

3-Proponemos en este gran parque público, y como culminación de Boulevard Seguí, un Museo de la memoria del barrio Tablada, un equipamiento comunitario que servirá para revalorizar la historia de este sector de la ciudad.

4-Proponemos el mejoramiento de viviendas existentes en varias manzanas del sector mediante programas sociales que le permitan a cada ciudadano completar su vivienda y mejorarla, reduciendo paulatinamente las condiciones de precariedad en las que algunas se encuentran.

5-Infraestructura industrial a reconvertir: en donde antiguamente tenían lugar usos industriales, que actualmente están abandonados o en desuso. Proponemos la refuncionalización de estas construcciones con nuevos usos que fomenten la productividad del área y generen puestos de trabajo, como el establecimiento de un mercado y talleres educativos para el barrio.

6-Nuevo conjunto habitacional Tablada: proponemos vivienda social de mercado, que se llevará a cabo con convenios de gestión entre organismos públicos y privados, en un sector privilegiado de la ciudad de Rosario, que cuenta con grandes potencialidades como la cercanía al puerto y a la ciudad universitaria, y que tiene valor territorial, espacial, y patrimonial. Pensamos en desarrollar un conjunto de viviendas fiel al entorno que lo rodea, respetando los materiales típicos del barrio, permitiendo que cada habitante conserve su propia identidad, sus raíces.

7-Proponemos equipamientos públicos y privados que permitan dotar al barrio de espacios colectivos e instalaciones que promuevan el desarrollo y progreso del mismo, dándole un nuevo uso y funcionalidad al sector, favoreciendo la accesibilidad de los vecinos a distintos cursos que se impartan en el aula, así como la proximidad de un jardín maternal, y también la accesibilidad a salones de usos múltiples, bares y locales comerciales. Proponemos generar espacios que propicien encuentros sociales, de entretenimiento, culturales y educativos.

## VIVIENDAS EN SITUACIÓN DE PRECARIEDAD EN EL SECTOR



## REFERENCIAS

1. Apertura tramo Bv. Seguí desde Ayacucho hasta
2. Parque público
3. Museo de la Memoria del Barrio Tablada
4. Mejoramiento viviendas existentes mediante
5. Construcciones industriales a reconvertir
6. Nuevo conjunto habitacional Tablada
7. Equipamiento público y privado

## VIVIENDAS A REUBICAR EN EL MASTERPLAN

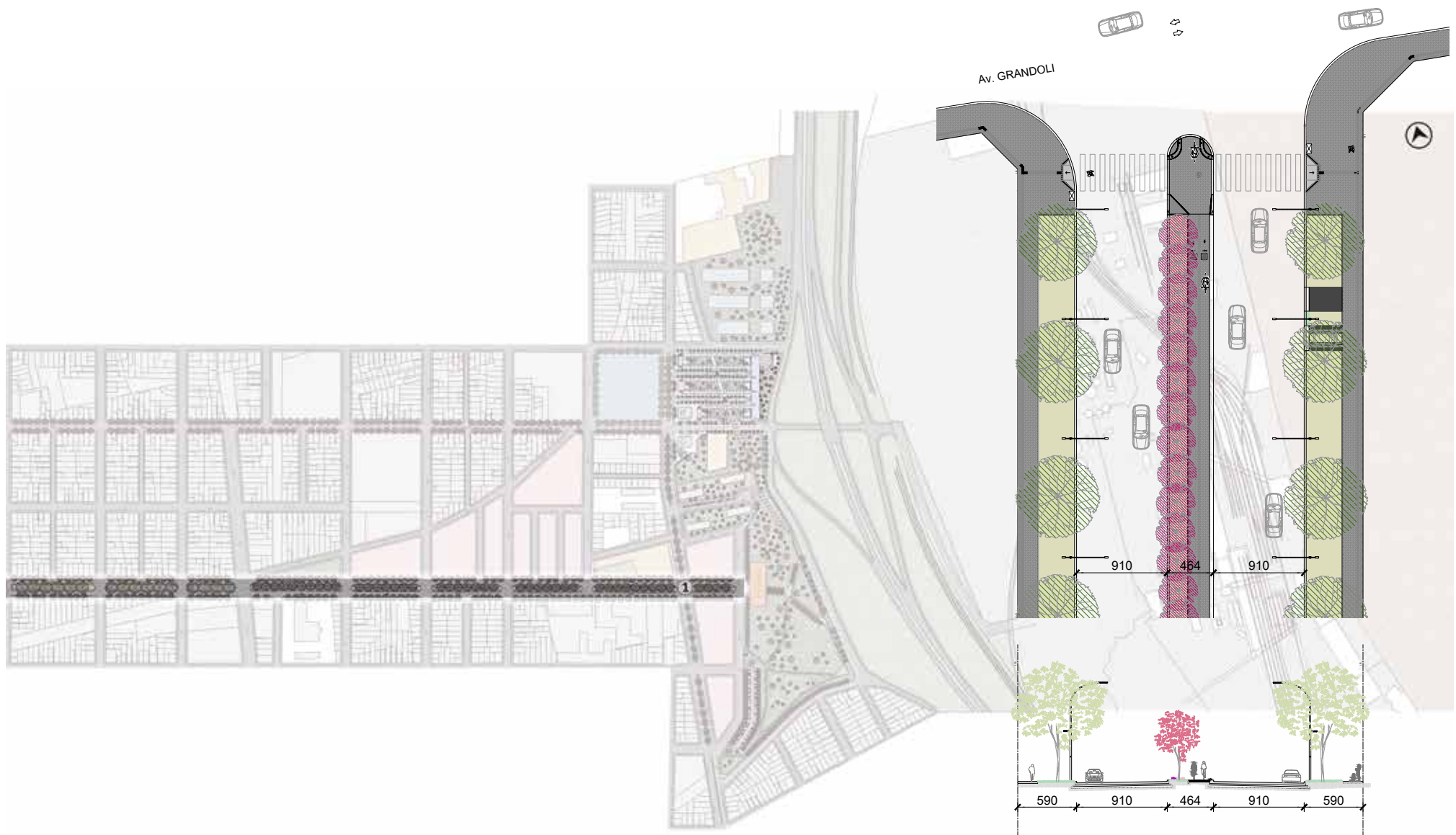


asta Convención  
e programas sociales



PLANTA DE TECHOS MASTERPLAN





# 1. Apertura tramo Bv. Segui desde Ayacucho hasta Grandoli



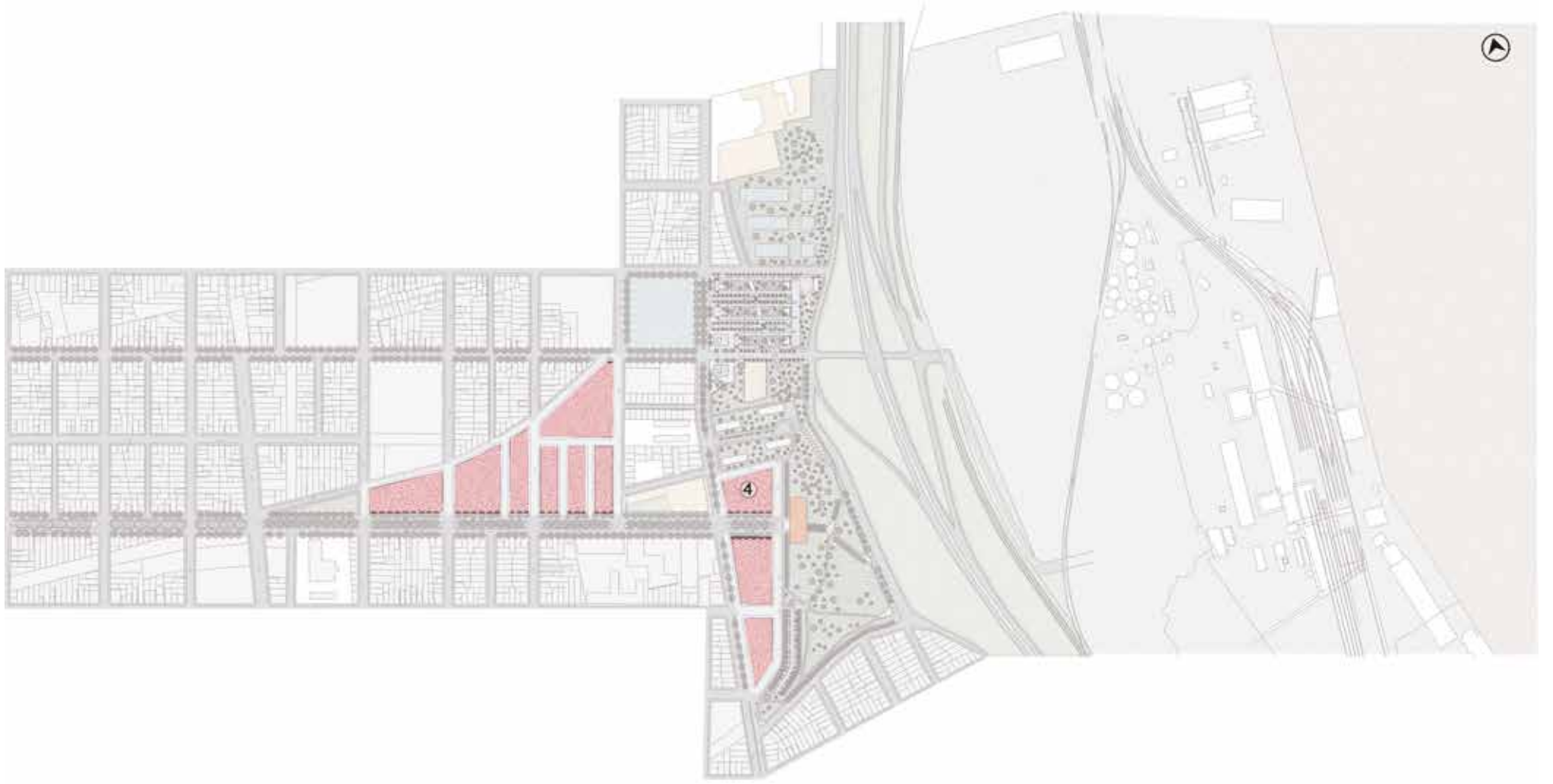
## 1. Consolidación de múltiples calles



## 2. Parque público



### 3. Museo de la Memoria del Barrio Tablada



#### 4. Mejoramiento viviendas existentes



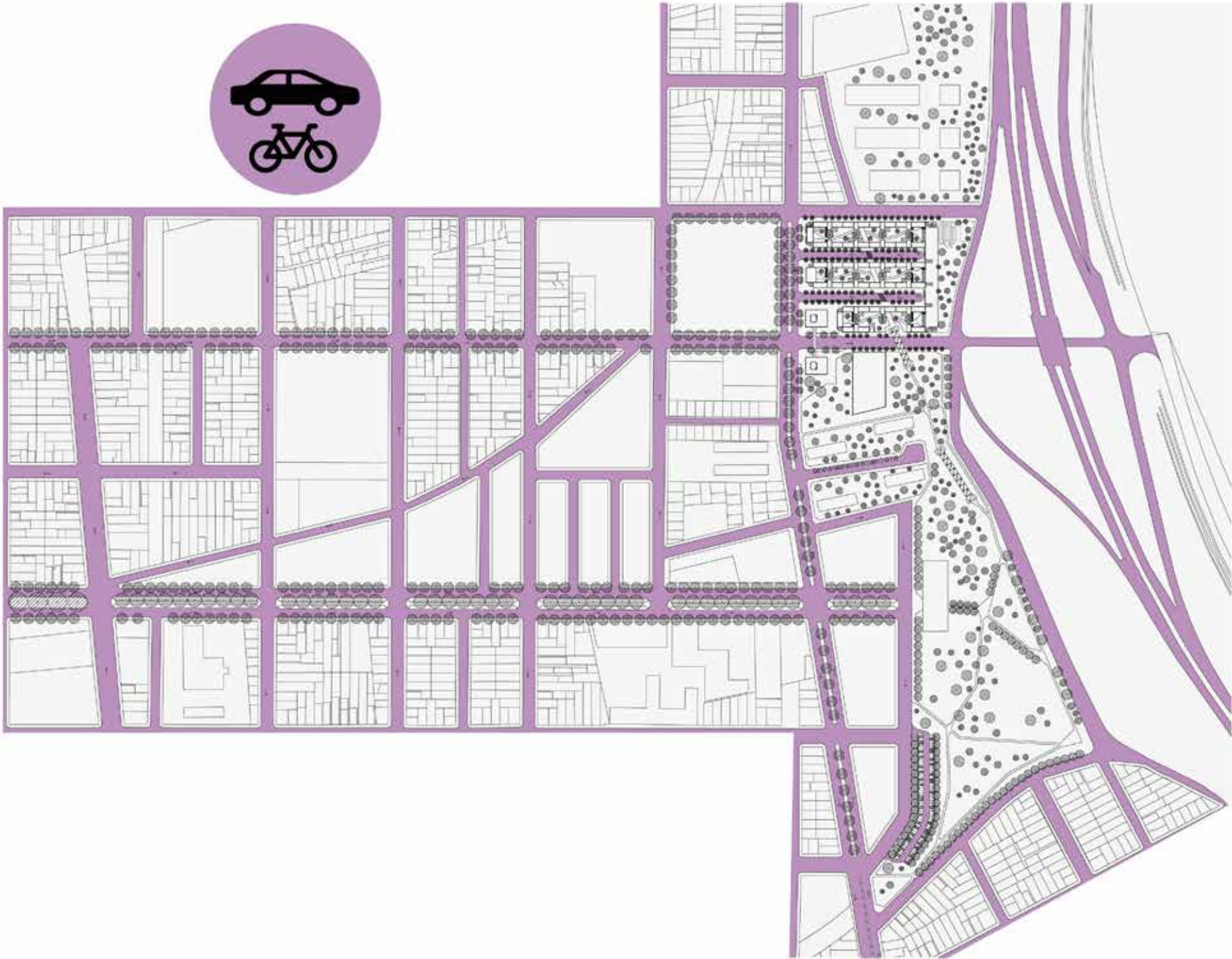
## 5. Construcciones industriales a reconvertir



## 6. Nuevo Conjunto Habitacional Tablada



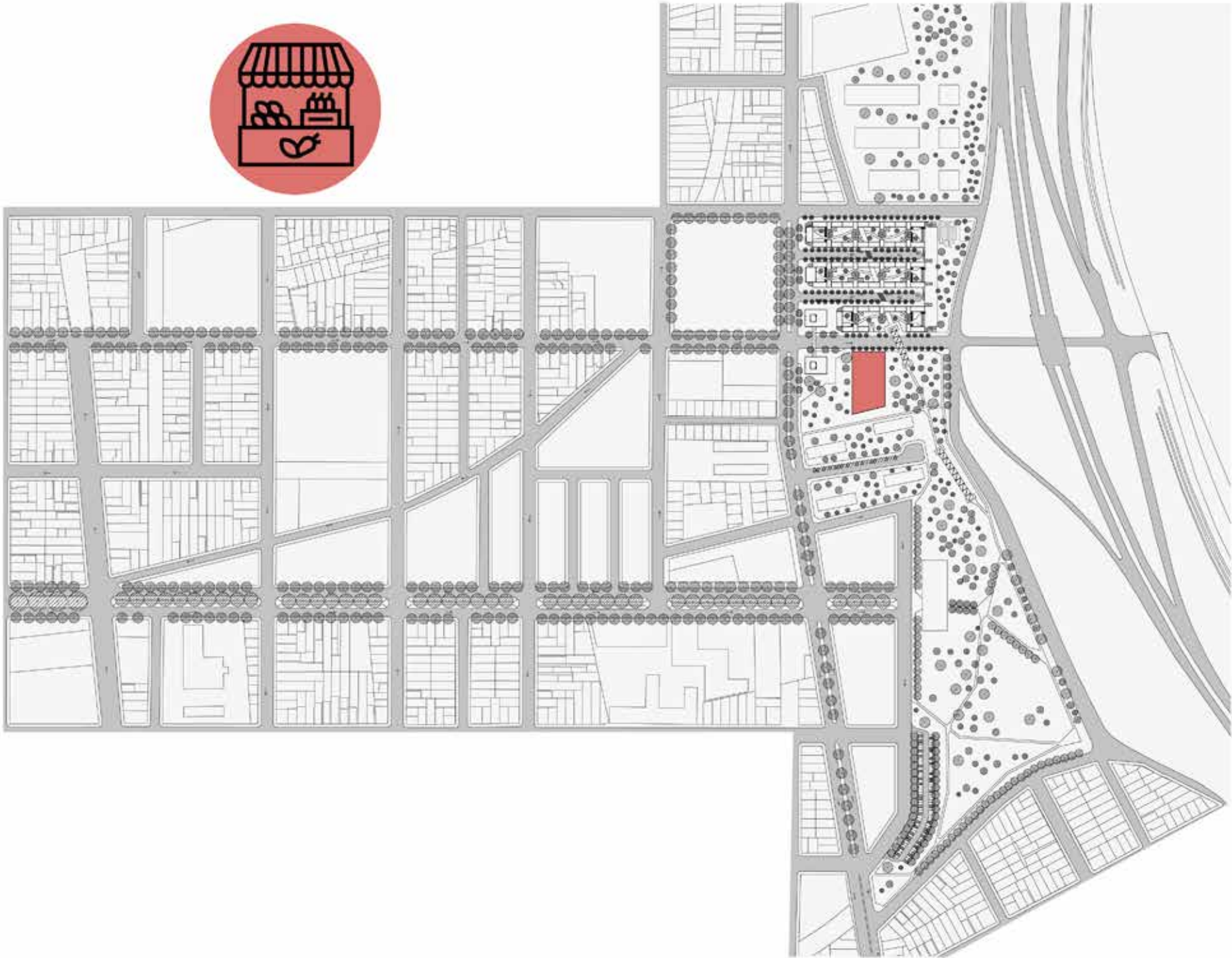
## 7. Equipamiento público y privado

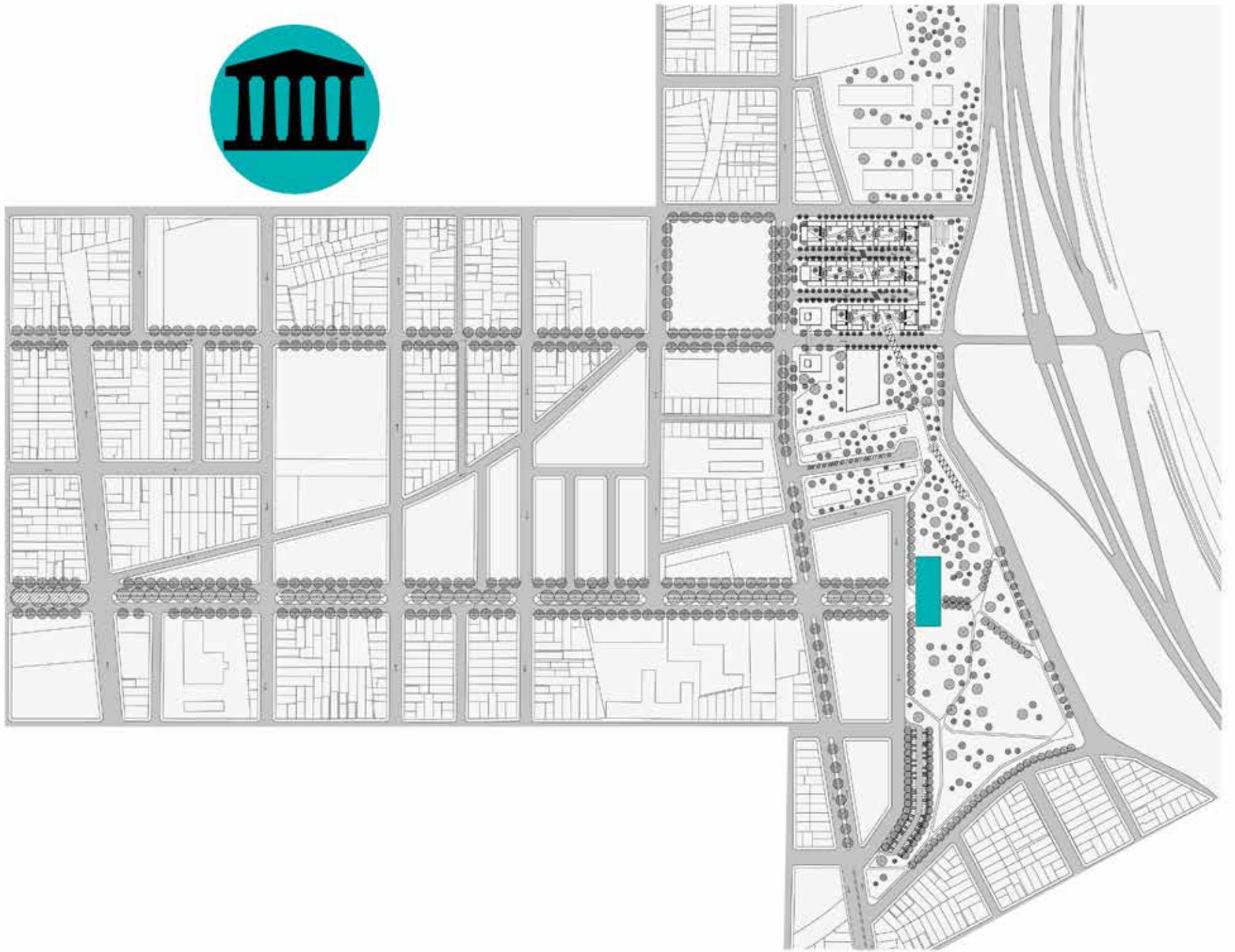














06|

PROYECTO

## Hábitat popular, paisaje y vivienda colectiva en el Sur de la ciudad de Rosario

Adentrándonos en nuestro proyecto arquitectónico a escala barrial, podemos afirmar que la decisión de dotar al barrio de viviendas surge a partir de la escasez de viviendas con la que cuenta la Ciudad de Rosario en este momento, así como la necesidad de reubicar a la gran cantidad de familias que se encuentran viviendo en condiciones muy precarias en la traza del nuevo tramo de Bv. Seguí, así como en el denominado "zanjón", y en todo el sector a intervenir. Por eso creemos que es fundamental brindar la posibilidad de una vivienda digna dentro del mismo barrio, para no generar un desarraigo y fomentar la gentrificación.

Queremos resaltar la identidad de un barrio obrero, por lo tanto, diseñamos viviendas que respetan el carácter y demuestran la dinámica de desarrollo de un sector trabajador.

Adentrándonos en la escala edilicia, nuestro desafío consistió en proyectar viviendas para las diversas composiciones familiares, haciendo especial hincapié en que todas posean ventilación cruzada, y doble visual, hacia lo urbano como lo comunal. Así como el establecimiento de patios en el interior de la vivienda como extensión de las mismas hacia la naturaleza, a pesar de desarrollarse en altura.

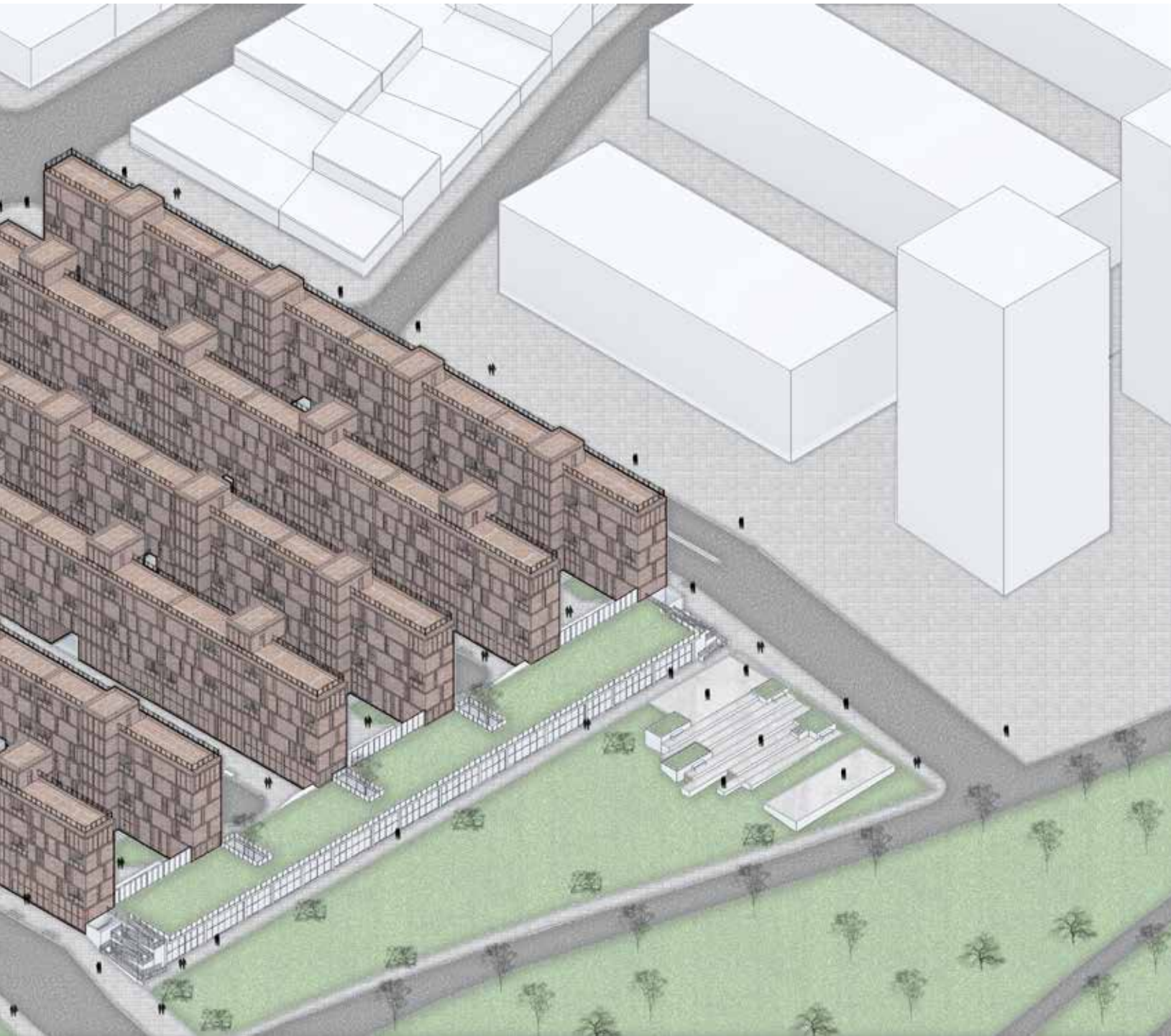
Nuestro proyecto se compone de 3 tiras de vivienda con tipología de claustros semipúblicos, de planta baja libre y 4 pisos superiores destinados a vivienda. Dispusimos dos cul de sac entre las tiras que permiten mayor accesibilidad al conjunto. A su vez contamos con un subsuelo vinculador de todos los edificios de la manzana en el cual se desarrolla un amplio estacionamiento, y culmina en un frente y mirador hacia el acceso Sur, y el río, que cuenta con equipamiento público y privado como un jardín maternal, locales comerciales para bares y aulas destinadas al dictado de talleres. También se incluye en el proyecto de esta manzana dos torres en la esquina de Ayolas y Berutti/Grandoli, que tienen 4 departamentos por piso y se desarrollan en altura.

El edificio ubicado hacia el acceso sur, cuenta con rampas accesibles para todos los ciudadanos.



AXONOMETRIA





La planta baja de nuestro conjunto es libre, en donde desarrollamos distintos tipos de locales comerciales dotando a los vecinos del barrio de nuevos puestos de trabajo. A su vez contamos con un lavadero de uso comunitario para los habitantes del conjunto, permitiendo concentrar la actividad diaria del "lavado de prendas" en un determinado sector por tira de vivienda.

El proyecto se encuentra diseñado respetando la identidad del sitio, por lo tanto, dispusimos un atravesamiento entre las tiras de vivienda, que permite la vinculación de los espacios públicos con los semi-públicos y los privados, dando la posibilidad de atravesar el conjunto en ambas direcciones. Este atravesamiento respeta la dirección diagonal de la calle Lincoln propia del sitio. A su vez logramos una conexión en el mismo sentido con el puente ferroviario que se ubica a unos metros de distancia, generando un recorrido.

Cada claustro cuenta con áreas verdes centrales, como extensión del patio de cada vivienda, permitiendo realizar actividades de ocio y entretenimiento en el mismo, así como generar espacios de vinculación y comunicación entre vecinos. En uno de los extremos dispusimos una escalinata de hormigón que forma parte del mobiliario del conjunto, pudiendo ser utilizada para reposar en la misma, o acceder al siguiente nivel en donde se encuentra el mirador público.

Estas áreas centrales entre las tiras forman parte de un paseo recreativo dentro del conjunto, que permite la vinculación entre lo público y lo privado a través de los atravesamientos, y la conexión con el nivel inferior a través de los vacíos que se encuentran en el mismo, permitiendo tener un subsuelo iluminado y ventilado, y un paseo asimétrico. A su vez si continuamos el recorrido en dirección sur, podemos acceder desde el interior de los claustros, al mirador ubicado en el área de la barranca, en donde se puede contemplar la vista al río y la conexión con el puerto. A su vez al mirador se puede acceder desde los extremos del edificio, por calle Ayolas, y Deanfunes respectivamente, siendo un espacio de atracción y recreación, para todos los ciudadanos.

El mirador se adapta a la topografía del terreno, ya que gracias a la pronunciada pendiente que allí se encuentra se pudo desarrollar el edificio de esta manera.

A cada unidad habitacional podemos acceder desde el núcleo de circulación vertical que tiene conexión desde el exterior del conjunto, tanto como desde el interior de los claustros del mismo.





Utilizamos la modulación como un recurso de diseño a la hora de proyectar, relacionando la estructura con el sistema constructivo, del que hablaremos luego.

A la hora de desarrollar la vivienda tuvimos en cuenta distintos prototipos de familias, por lo tanto, desarrollamos viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, para satisfacer las diferentes necesidades de los futuros habitantes.

Todas las viviendas proyectadas cuentan con ventilación cruzada y doble iluminación, tanto del interior de los claustros, así como de la fachada hacia la calle. Los núcleos de circulación vertical se encuentran ubicados cada 2 viviendas.

La fachada de las tiras de vivienda se trabajó haciendo hincapié en la materialidad característica del sitio, como es el ladrillo visto, y las mallas metálicas. Seguimos una lógica de continuidad a través de las aberturas atornilladas a la losa de hormigón, así como un juego de llenos y vacíos en cada fachada, generando vacíos estéticos y funcionales. En cada fachada el material protagonista es el ladrillo visto combinado con el hormigón, que me permite recrear la historia del sitio, y darle a su vez un aire moderno al barrio.

Sobre calle Berutti/Grandoli desarrollamos dos torres de vivienda, en donde la planta baja es libre, compuesta por locales comerciales promoviendo el desarrollo de nuevos puestos de trabajo, así como también generar la visita de ciudadanos que no pertenezcan al barrio. Cada torre cuenta con su propio lavadero comunitario en planta baja, y ambas cuentan con accesibilidad directa al nivel inferior en donde se desarrollan las cocheras.

En las torres desarrollamos 4 viviendas por piso, cada palier se encuentra ventilado e iluminado y con posibilidad de acceder a los balcones de uso compartido que se encuentran en la dirección Este- Oeste.

Contamos con dos prototipos de viviendas. El primero cuenta con una cocina comedor integrada con el living, un baño y dos habitaciones. El living cuenta con un balcón que se integra al área cubierta del departamento, permitiendo generar un juego de volúmenes en la fachada.

El departamento contiguo cuenta con living comedor integrados, dos habitaciones, un baño compartido, y una habitación con baño en suite.

Ambas tipologías cuentan con muy buena iluminación y ventilación. Se trabajó el estudio de asoleamiento, por lo tanto, se dispusieron la mínima cantidad de aberturas hacia el oeste, y mayor apertura en las demás orientaciones, aprovechando, además, las visuales hacia el río. Tanto en las tiras de vivienda como en las torres, se utilizaron las mismas aberturas estándar de 0.60 cm de ancho y de piso a techo, unificando todas las construcciones y abaratando los costos de las mismas.

Las torres poseen a su vez un nivel destinado a amenities. En este nivel se desarrollan actividades de encuentro, gimnasia, y área de juegos para niños. Los amenities de ambos edificios poseen un balcón perimetral que permite recorrer el edificio en todas sus orientaciones, y se conectan entre sí mediante un puente de estructura metálica, recreando el puente originario y tan característico del barrio. Como recurso para el diseño de los edificios y sus estructuras, podemos encontrar distintas modulaciones según corresponda. El módulo base de las tiras de vivienda entre columnas es de 6.50\*5 y 7.50\* 5 dependiendo de la tipología de vivienda. En el caso del módulo utilizado para las torres de vivienda es de 3.50\*3.50.

La estructura es de hormigón armado, trabajando no solo como el esqueleto que sostiene y le da rigidez al conjunto, sino también como parte expresiva del proyecto. Vigas, losas y columnas de hormigón armado, se expresan en todas las fachadas, generando diferentes tipos de encuentros constructivos.

Desarrollamos como piel de nuestro proyecto, paredes de mampostería de 30 en donde Los cerramientos exteriores se proponen de ladrillo visto con junta tomada, en la cara interna del mismo azotado hidrófugo, planchas de poliestireno expandido de 5 cm de espesor, el cual posee una lámina de aluminio que funciona como barrera de vapor. En la cara interna de la pared se utilizó ladrillo hueco del 12. Cabe destacar que cada 1 metro las paredes se encuentran atadas con hierros a la estructura. Los tabiques divisorios son de ladrillo hueco del 12.

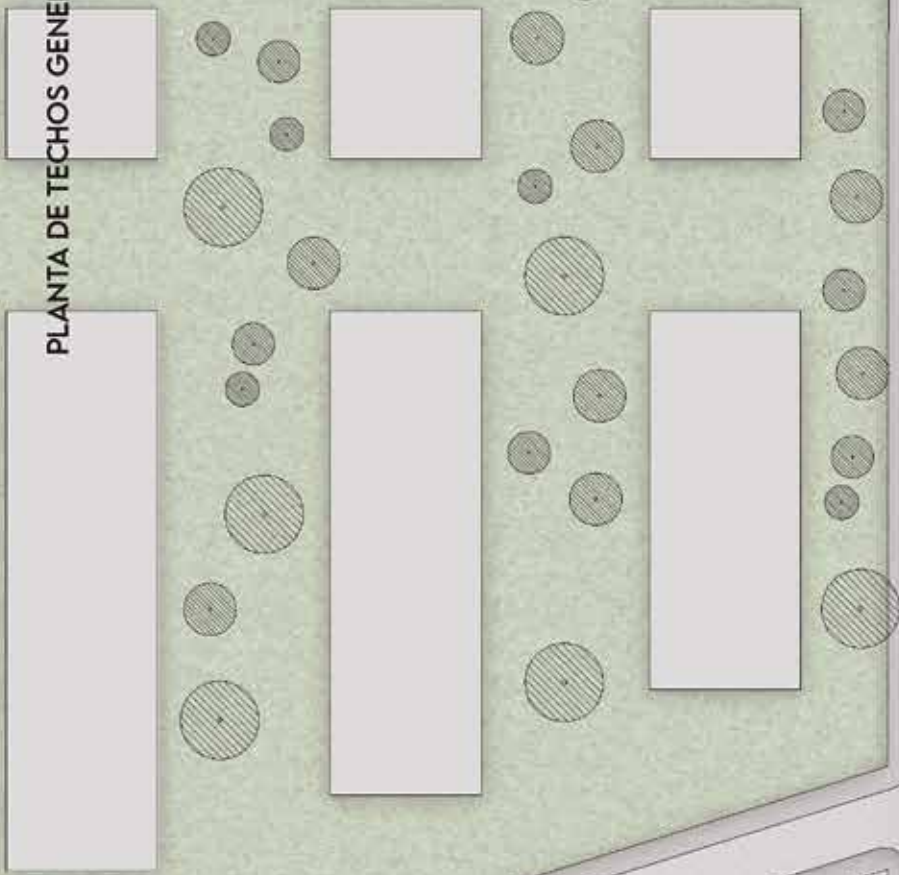
Utilizamos en ambos proyectos vigas chatas perimetrales para facilitar la utilización de aberturas de piso a techo, permitiendo utilizar la propia viga como dintel. Las aberturas son de aluminio con doble vidriado hermético.

A su vez las barandas que se utilizaron en el conjunto son de malla metálica soldada.





PLANTA DE TECHOS GENERAL





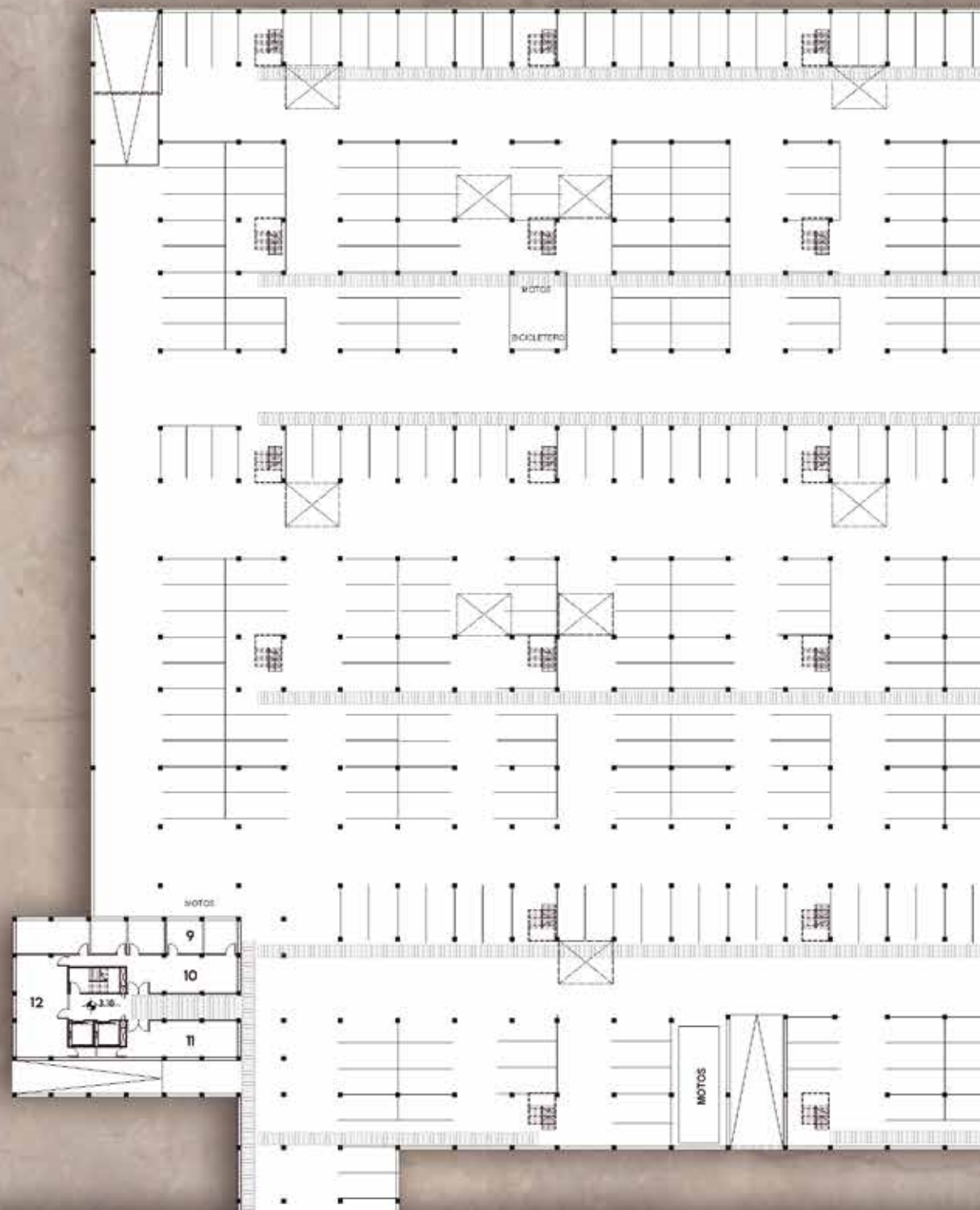
1 EDIFICIO DE VIVIENDA EN TORRE

2 EDIFICIO DE VIVIENDA EN TIRA

3 MIRADOR/ AULARIO

## PLANTA SUBSUELO

- 1 BAR
- 2 AULARIO
- 3 SANITARIOS
- 4 AULARIO
- 5 JARDIN MATERNAL
- 6 AULARIO
- 7 AULARIO
- 8 BAR
- 9 BAULERA
- 10-11 ESPACIO PARA BICIS Y MOTOS
- 12 ESPACIO TÉCNICO

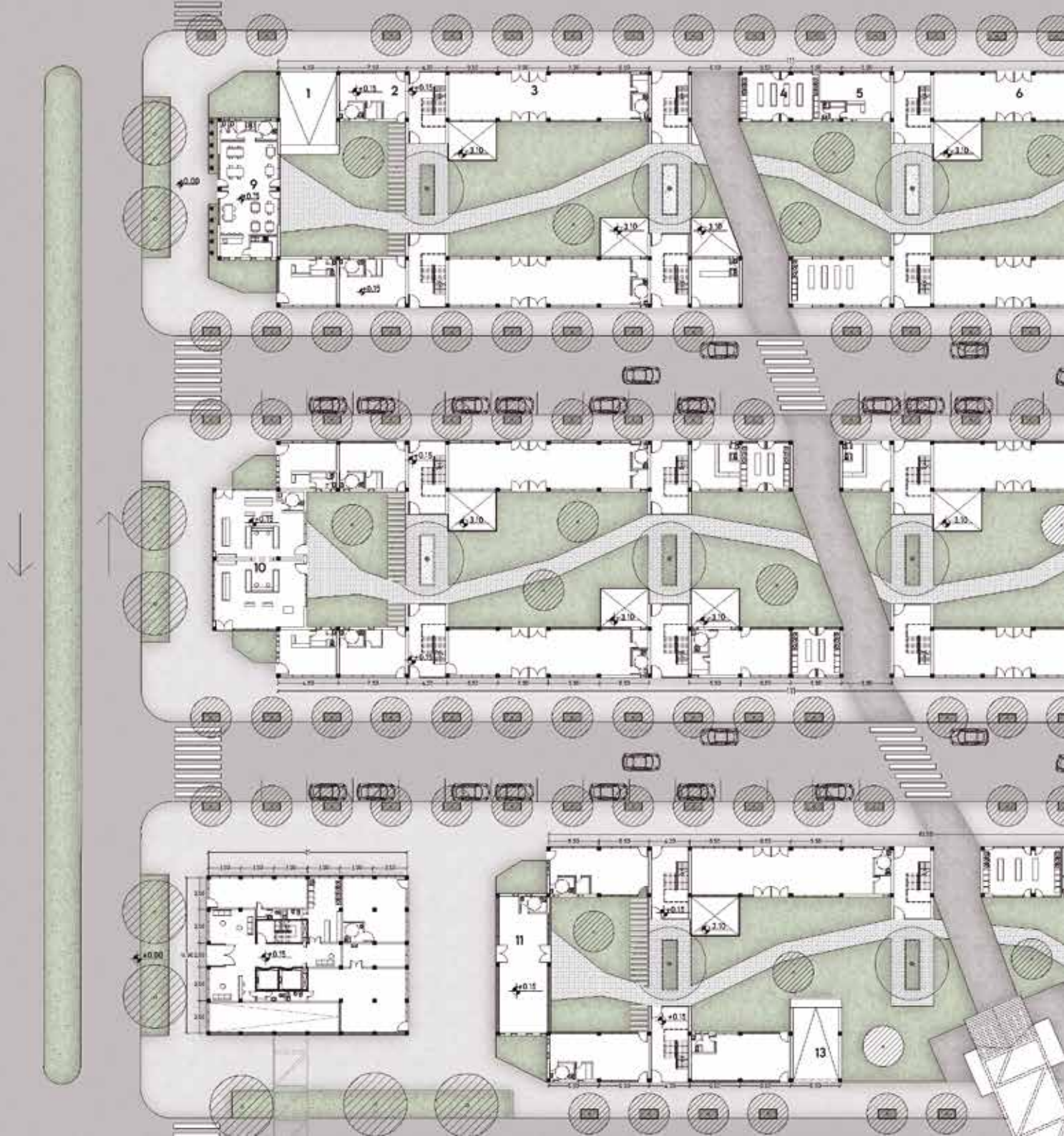




01 5 10 20M

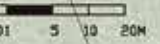
## PLANTA BAJA

- 1-13 ACCESO VEHICULAR A COCHERA
- 2-3 LOCAL COMERCIAL
- 4 LAUNDRY
- 5-6-7-8 LOCAL COMERCIAL
- 9 BAR
- 10 LOCAL COMERCIAL
- 11 TALLERES
- 12 MIRADOR

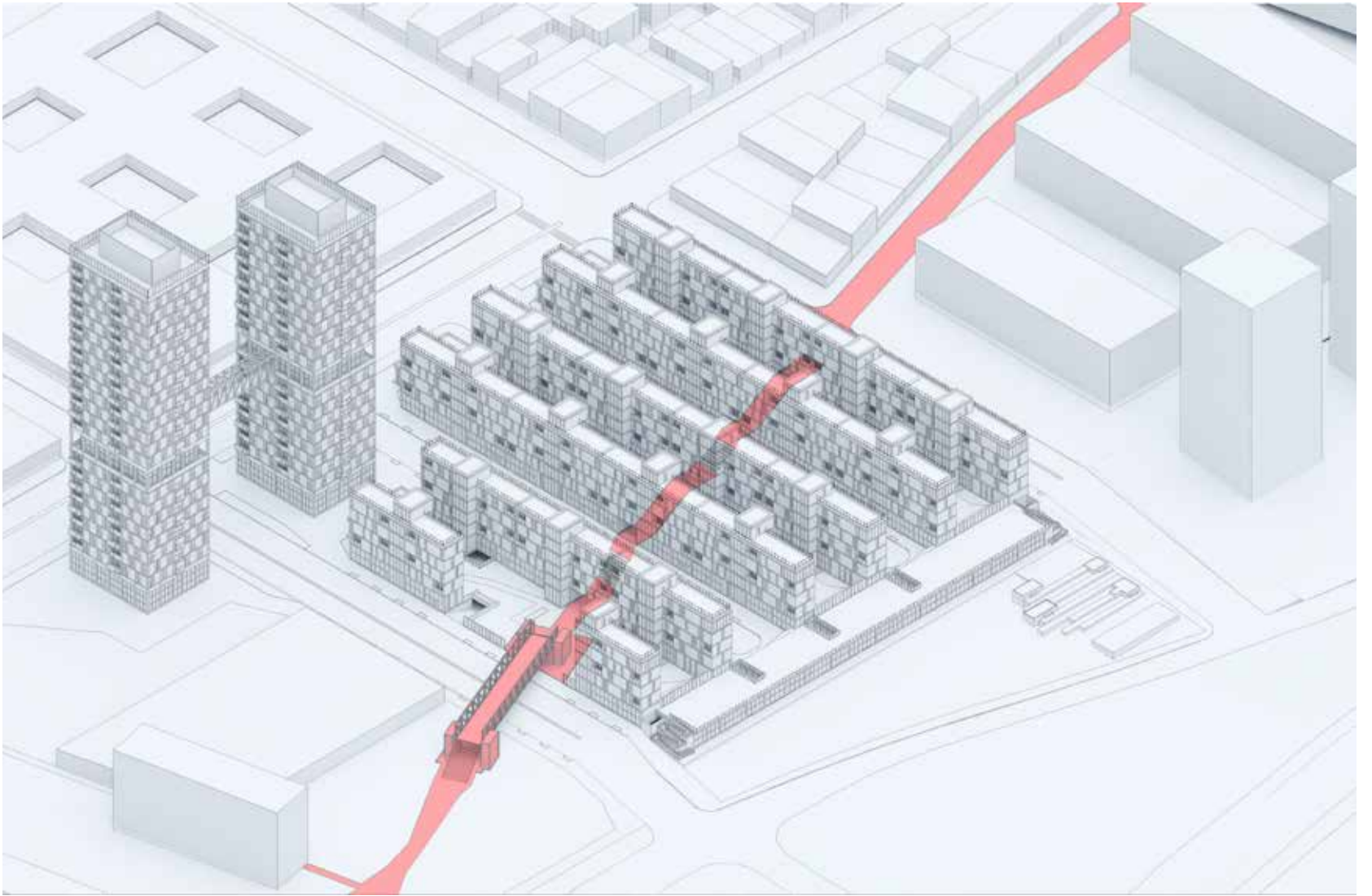


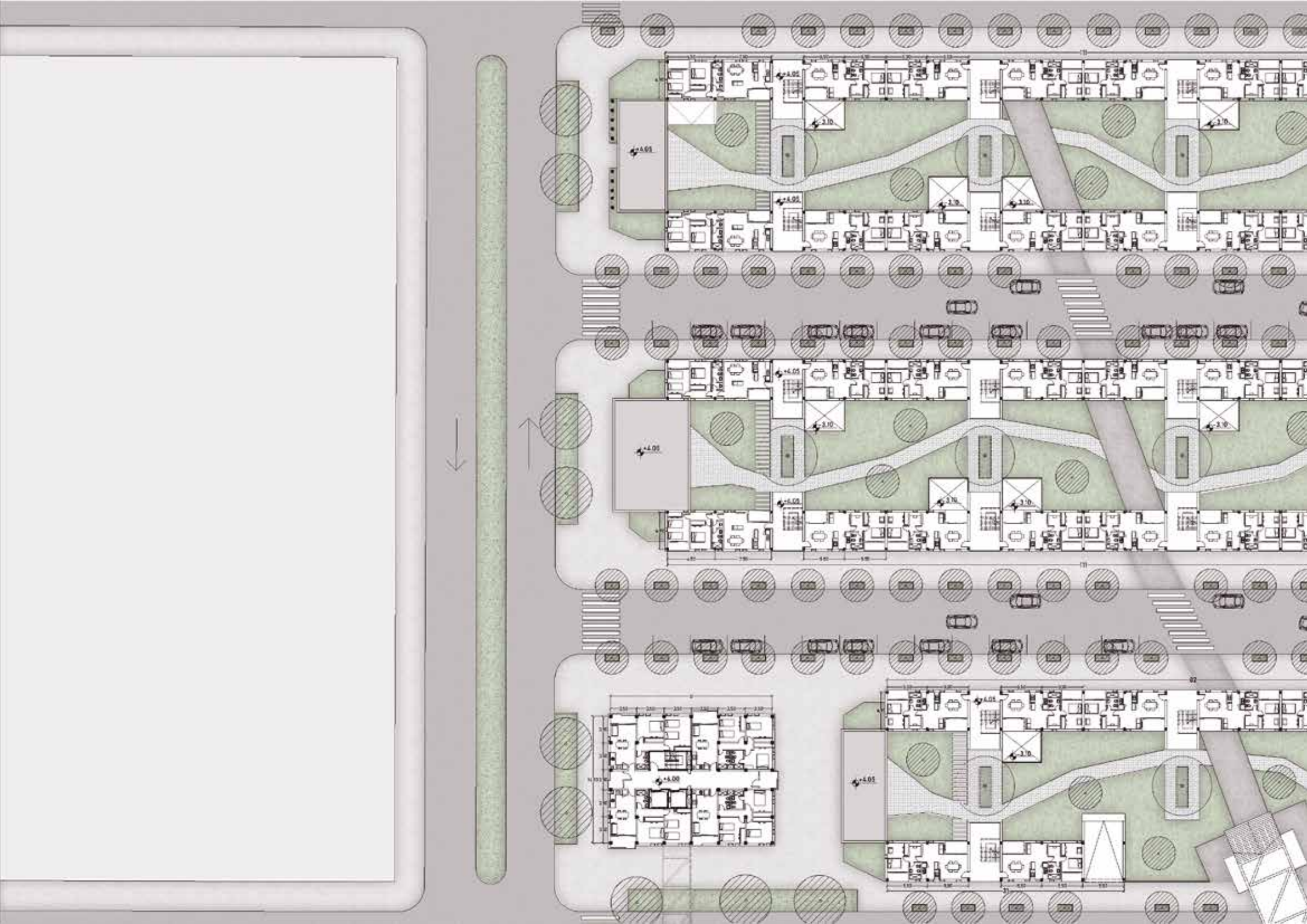


PLANTA BAJA











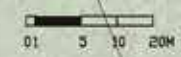
# PLANTA 1° NIVEL TIRAS







PLANTA 2° NIVEL TIRAS





+21.45M

+18.55M

+15.65M

+12.75M

+9.85M

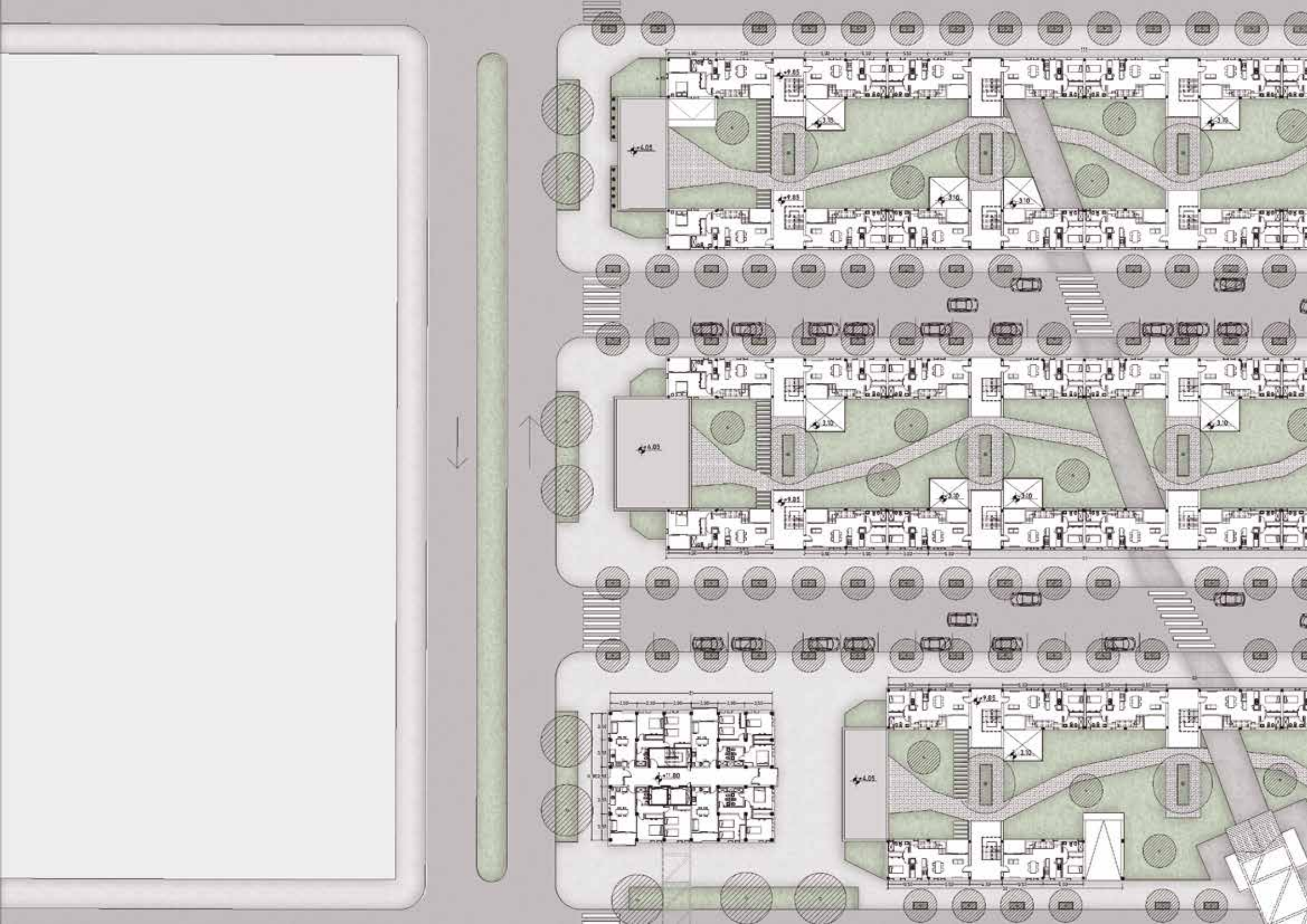
+6.90M

+4.05M



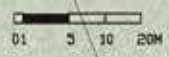
+81.00M .....  
+78.50M .....  
+72.70M .....  
+69.80M .....

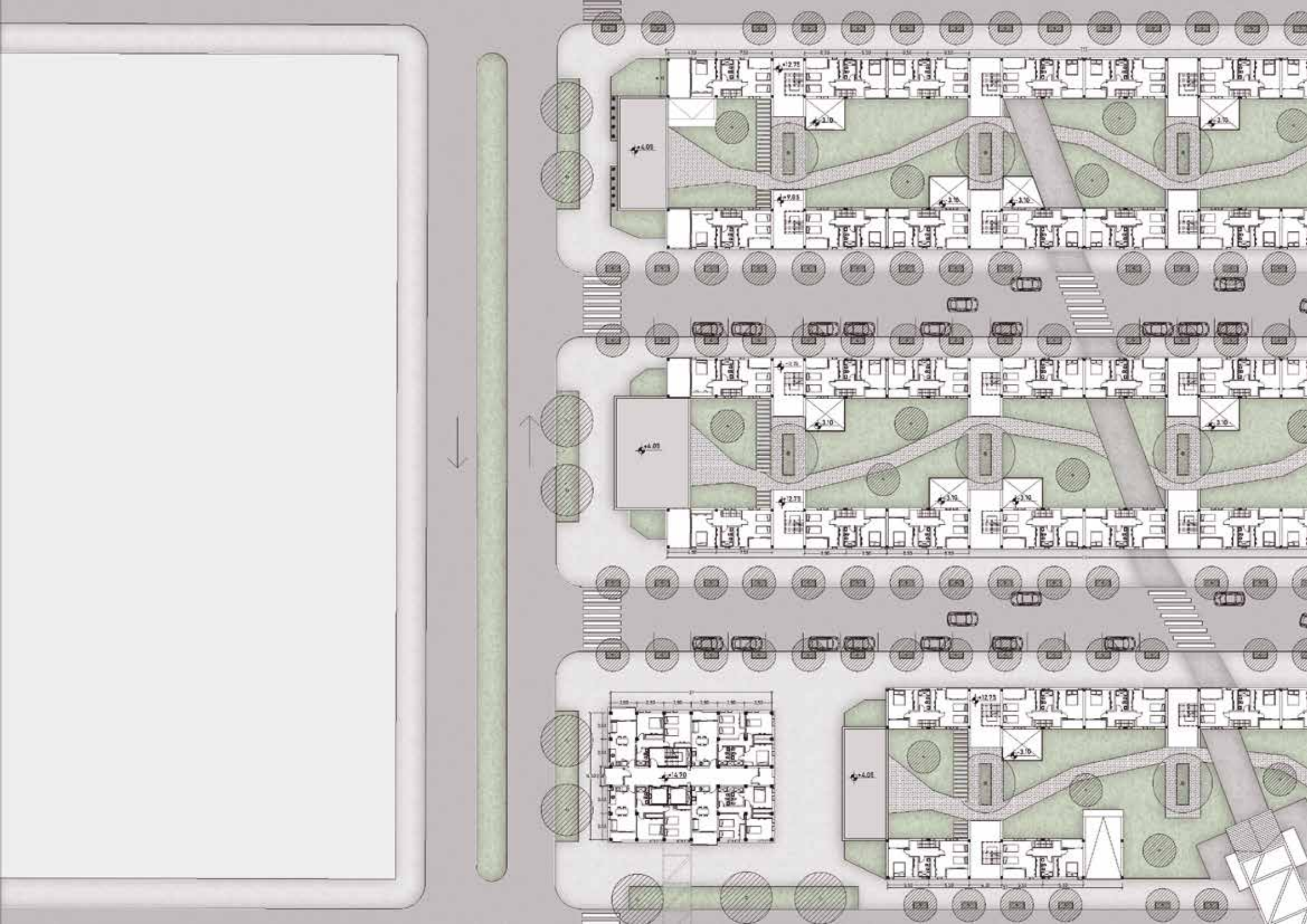
01 5 10 20M





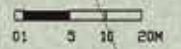
PLANTA 3° NIVEL TIRAS





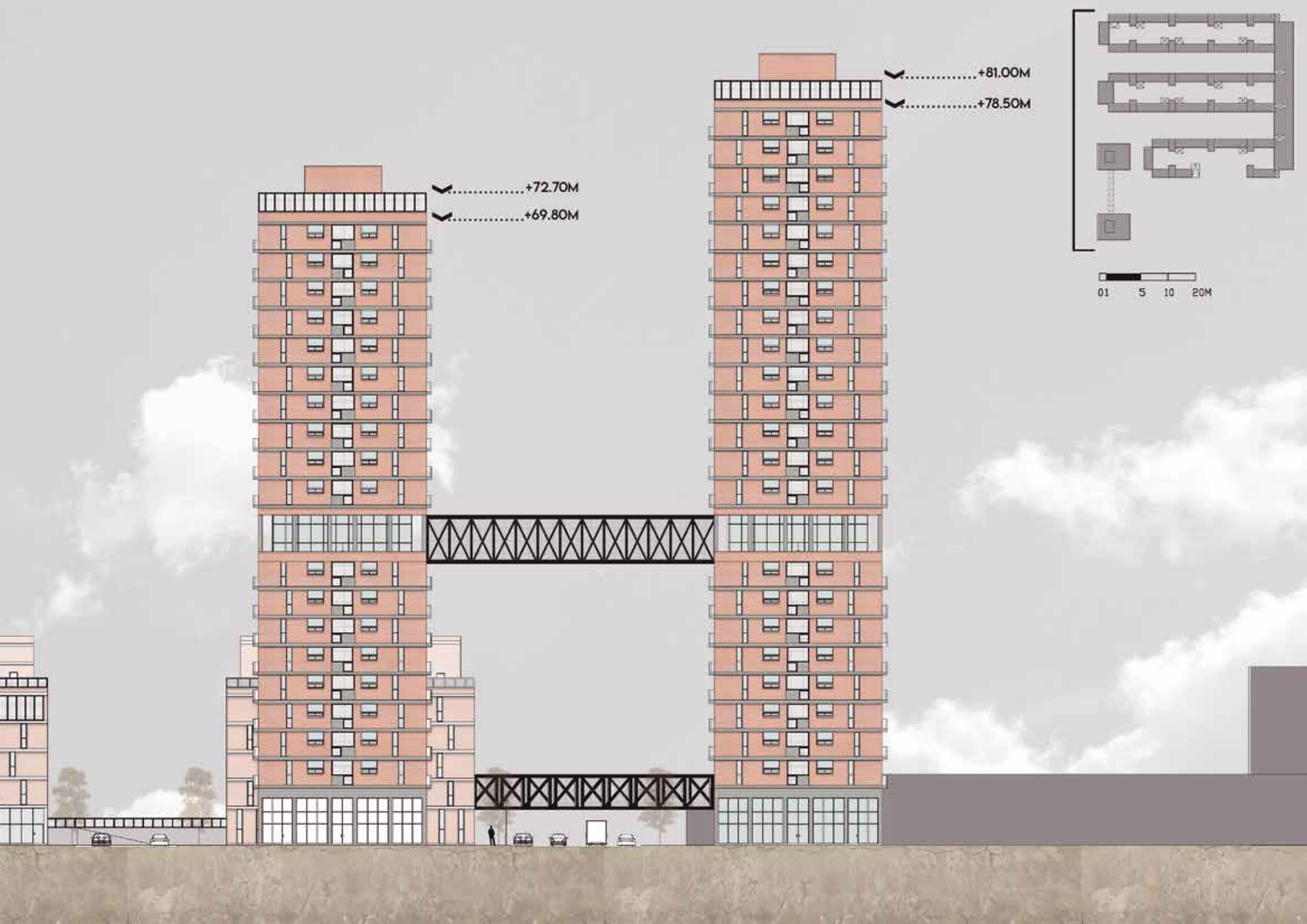


# PLANTA 4° NIVEL TIRAS





- +21.45M.....
- +18.55M.....
- +15.65M.....
- +12.75M.....
- +9.85M.....
- +6.90M.....
- +4.05M.....



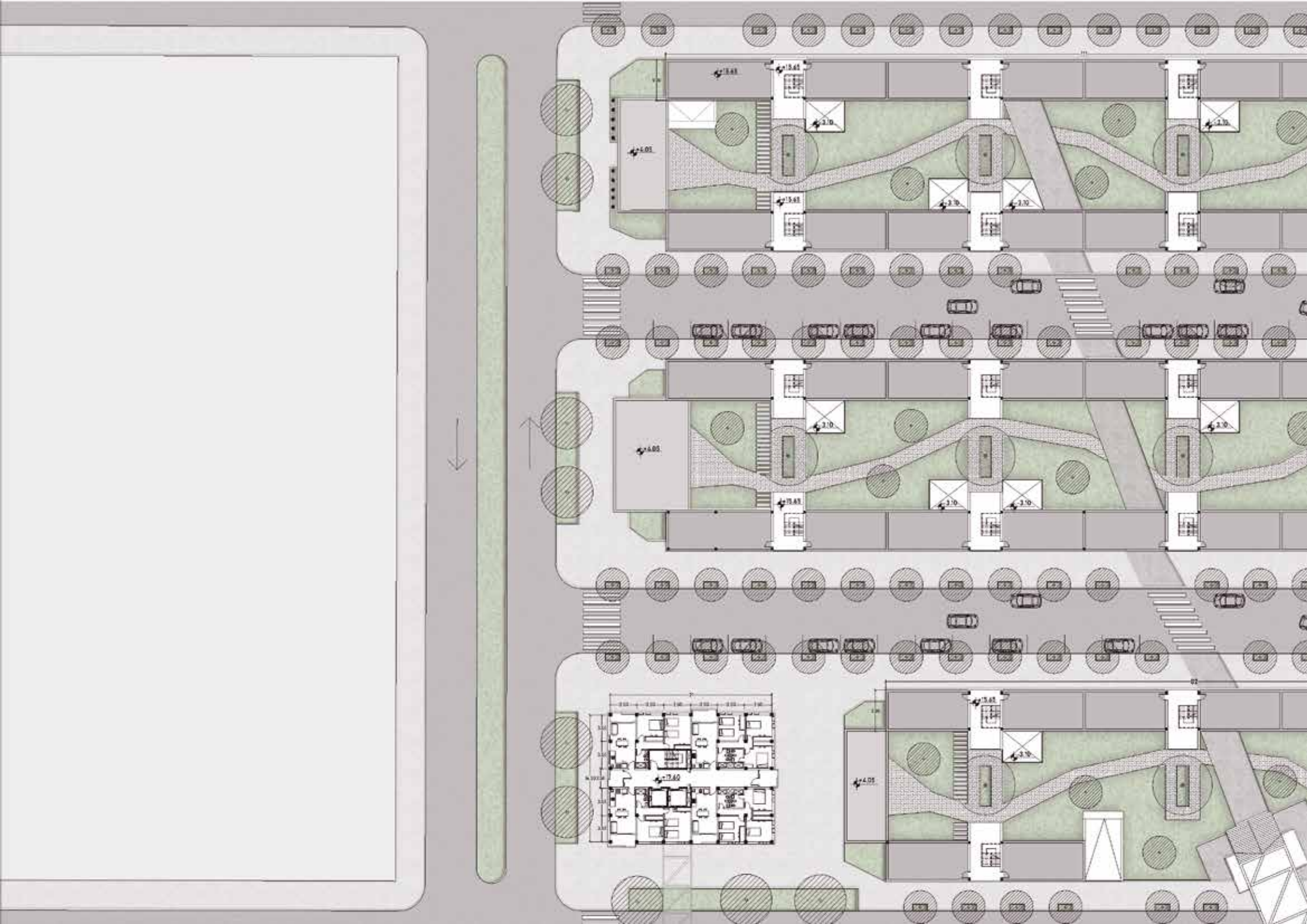
.....+72.70M

.....+69.80M

.....+81.00M

.....+78.50M

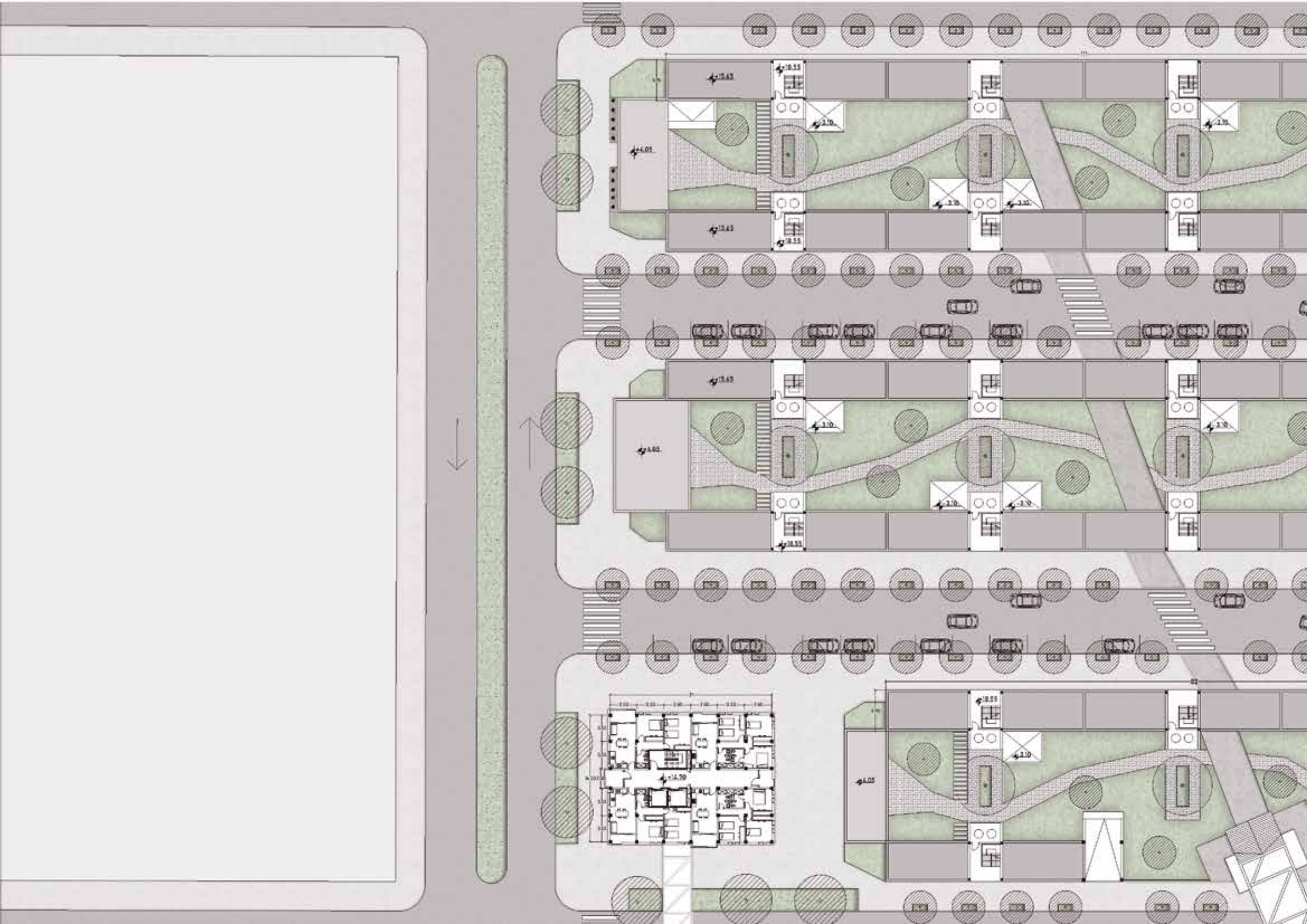
01 5 10 20M





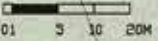
PLANTA 5° NIVEL TIRAS





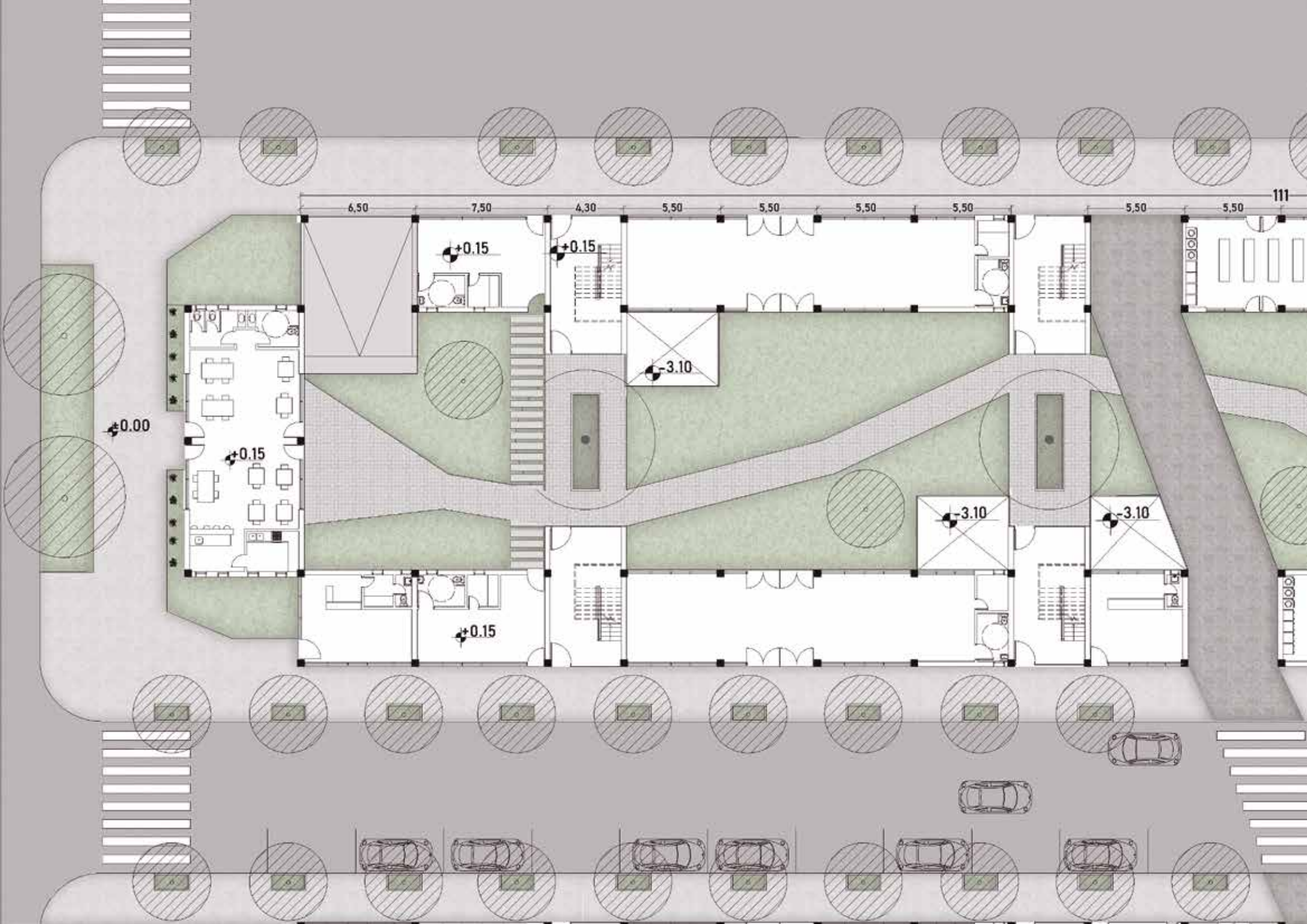


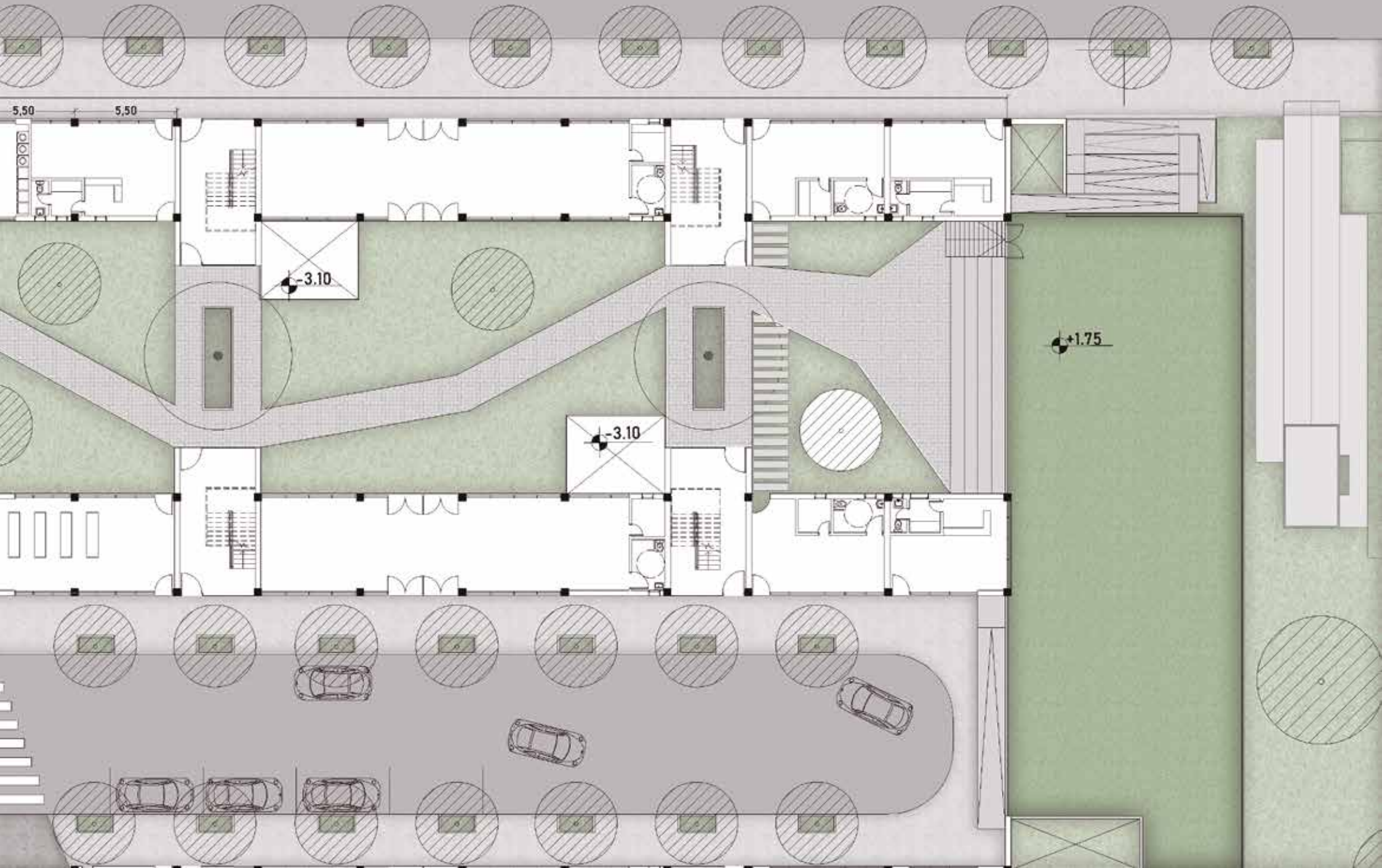
PLANTA 6° NIVEL TIRAS







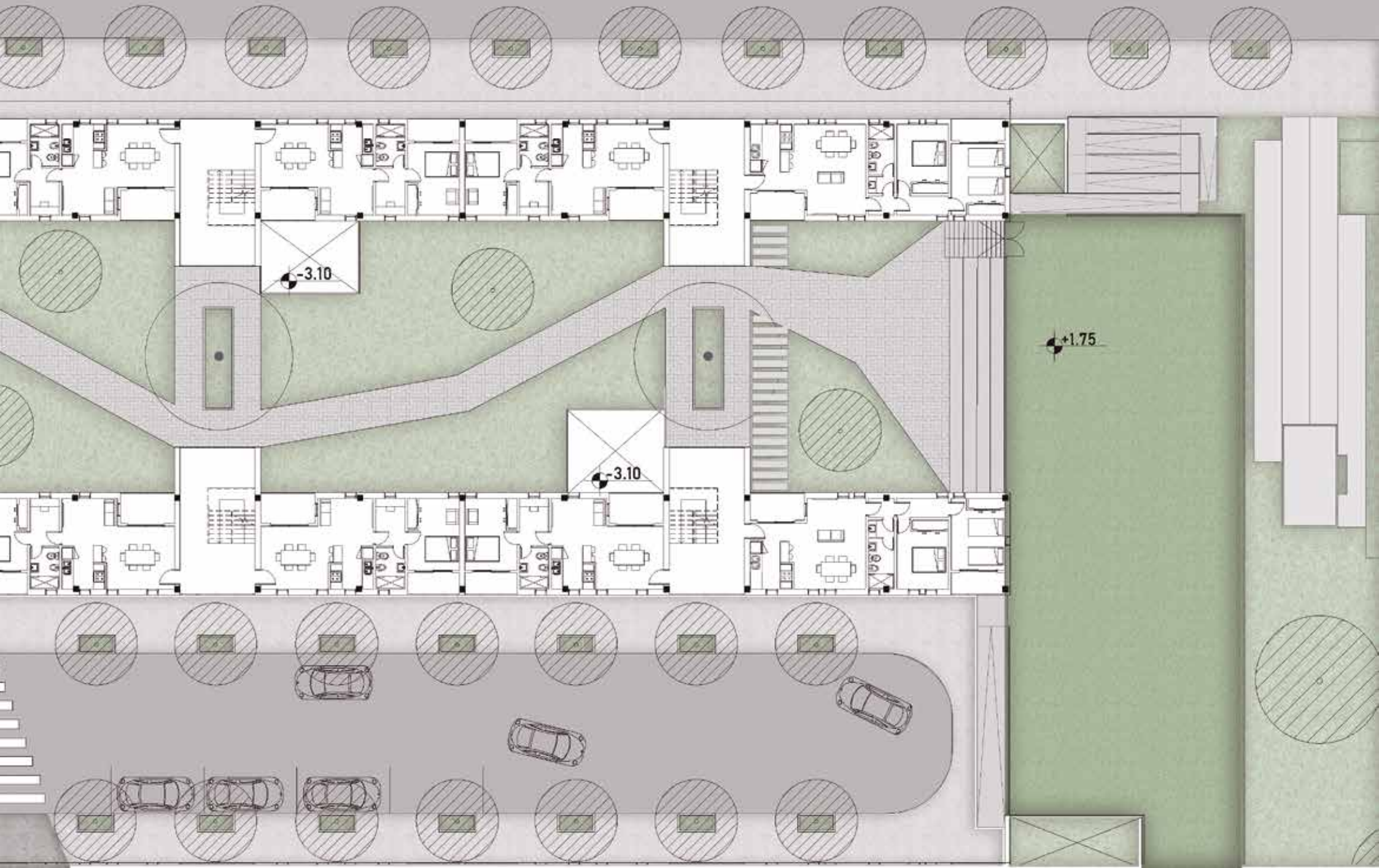








PLANTA 1° NIVEL TIRA



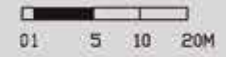
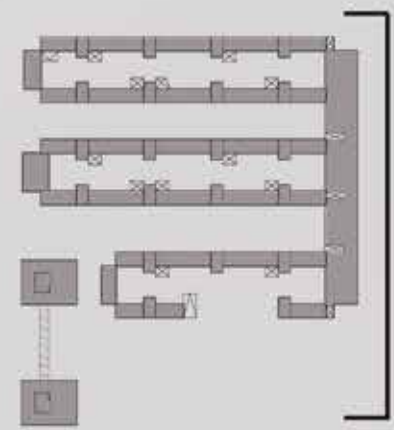


+81.00M .....

+78.50M .....

+72.70M .....

+69.80M .....





6.50 7.50 5.50 5.50 5.50 5.50

+6.95

-3.10

+4.05

+6.95

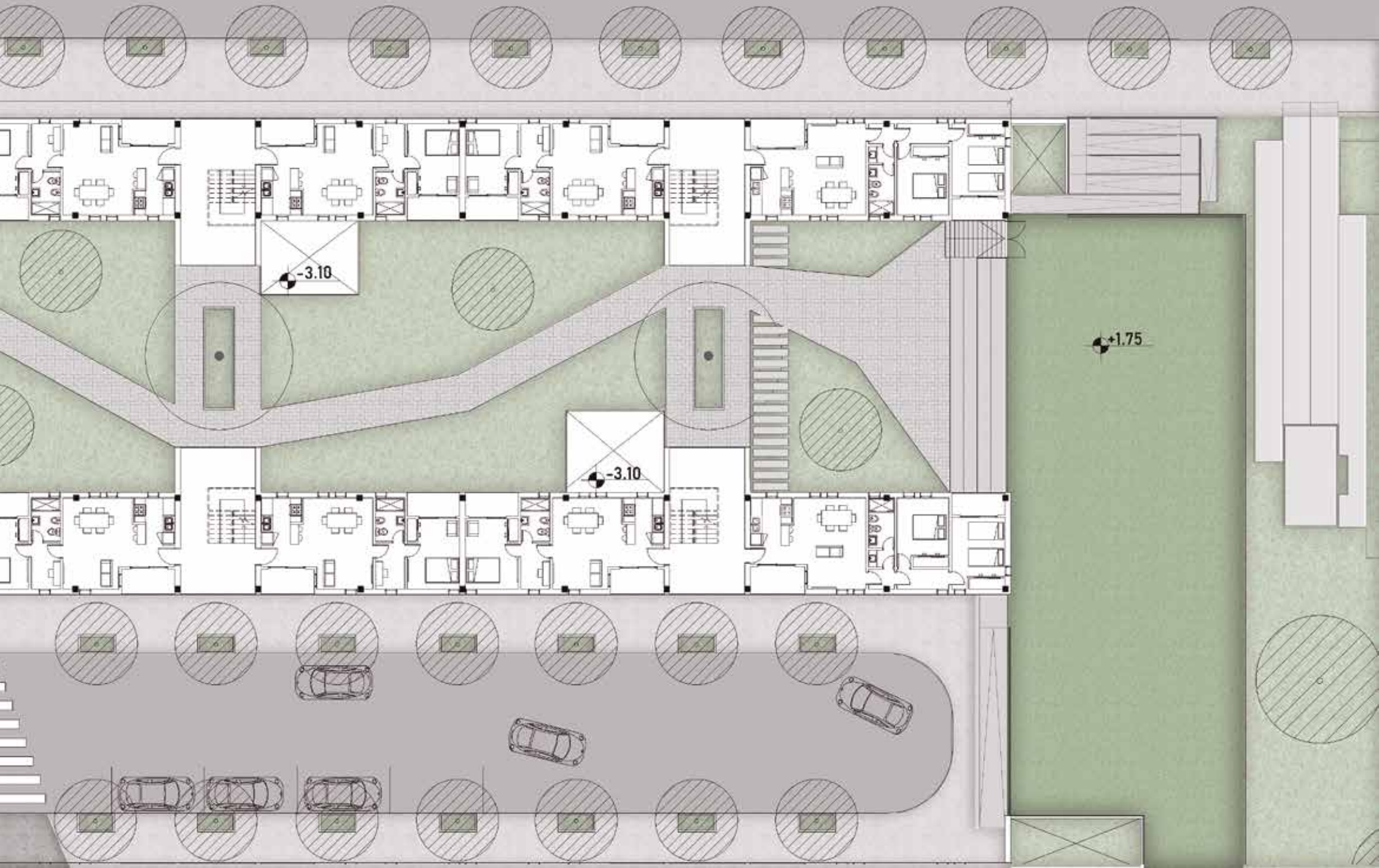
-3.10

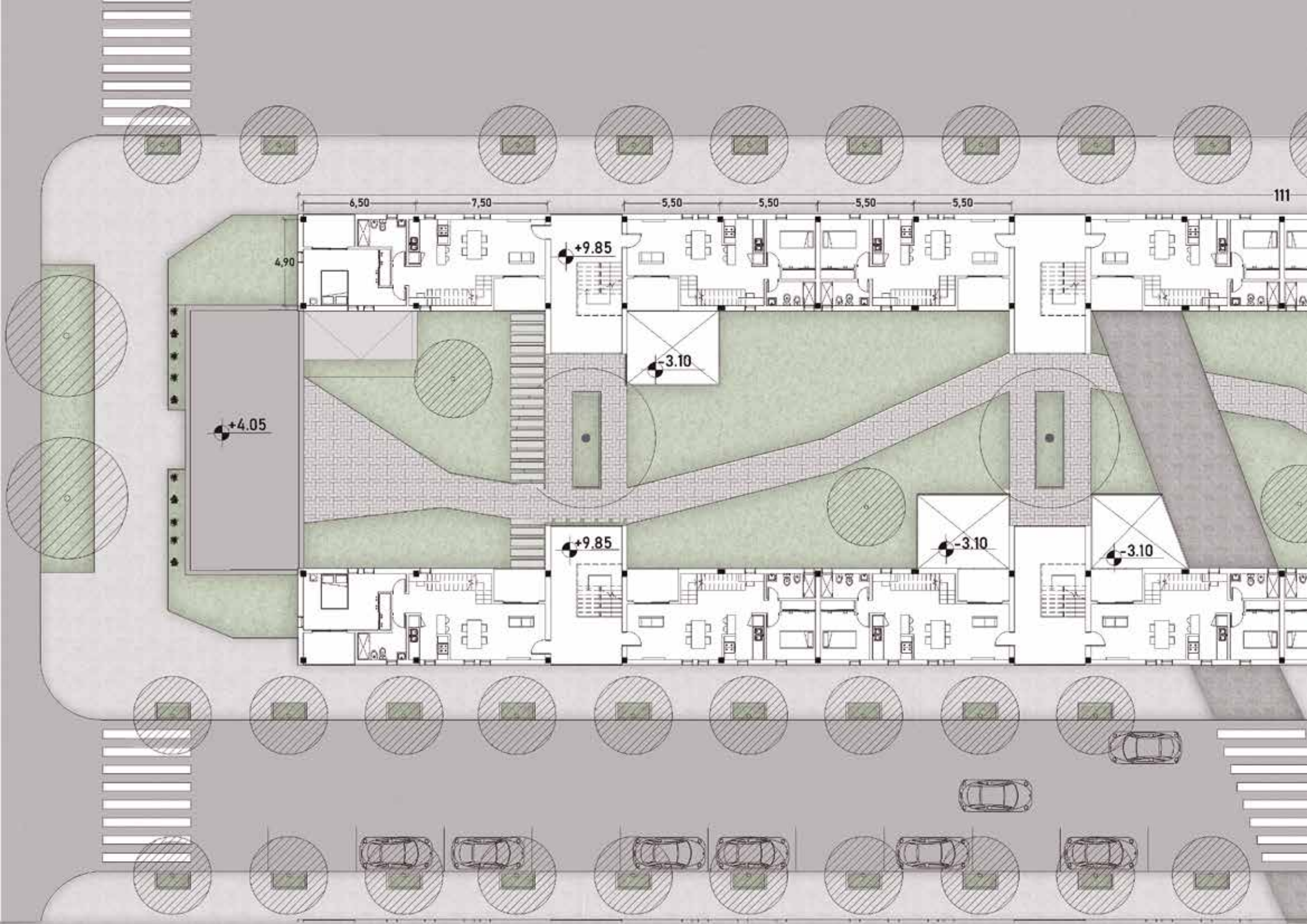
-3.10

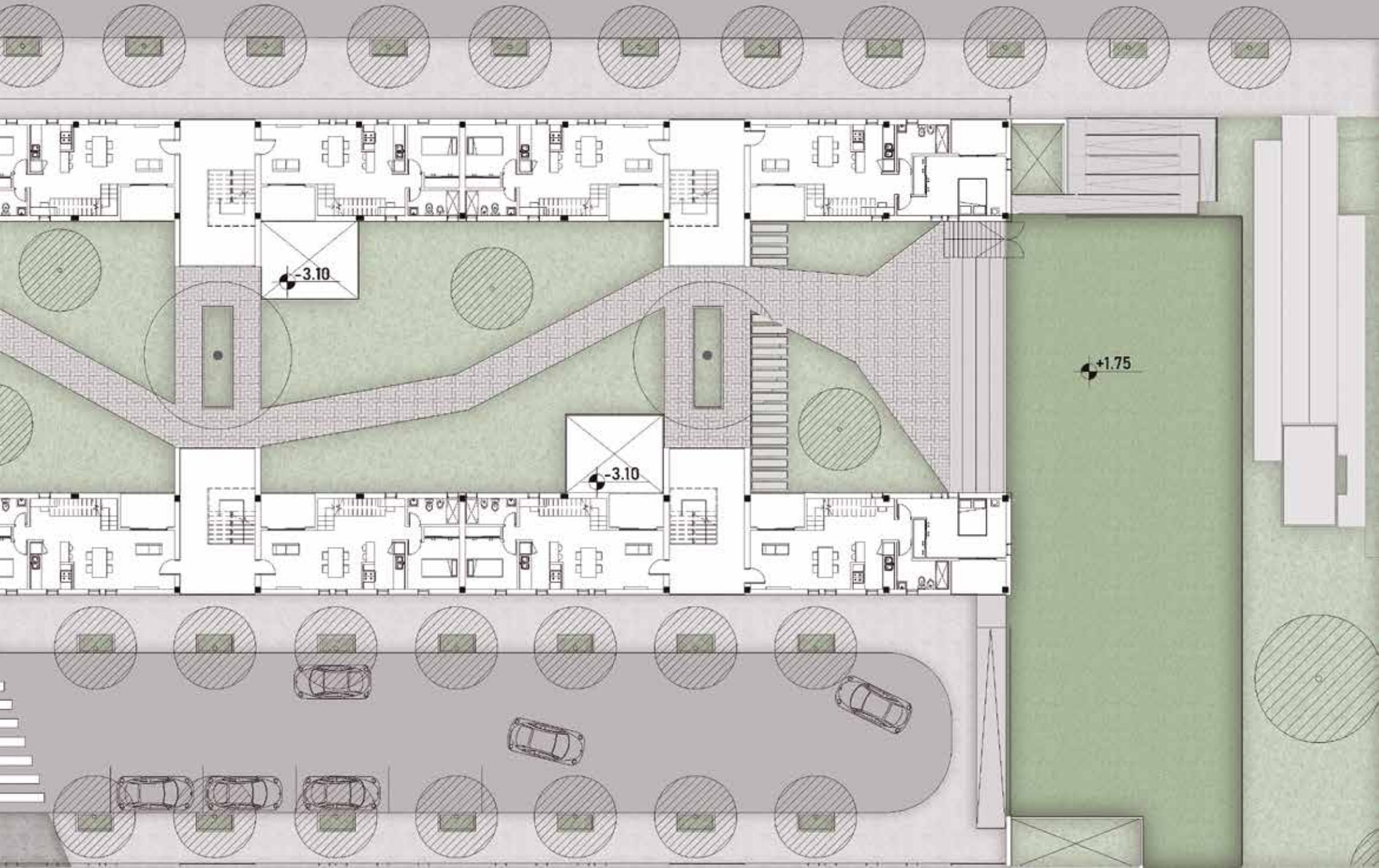
4.90



PLANTA 2° NIVEL TIRA



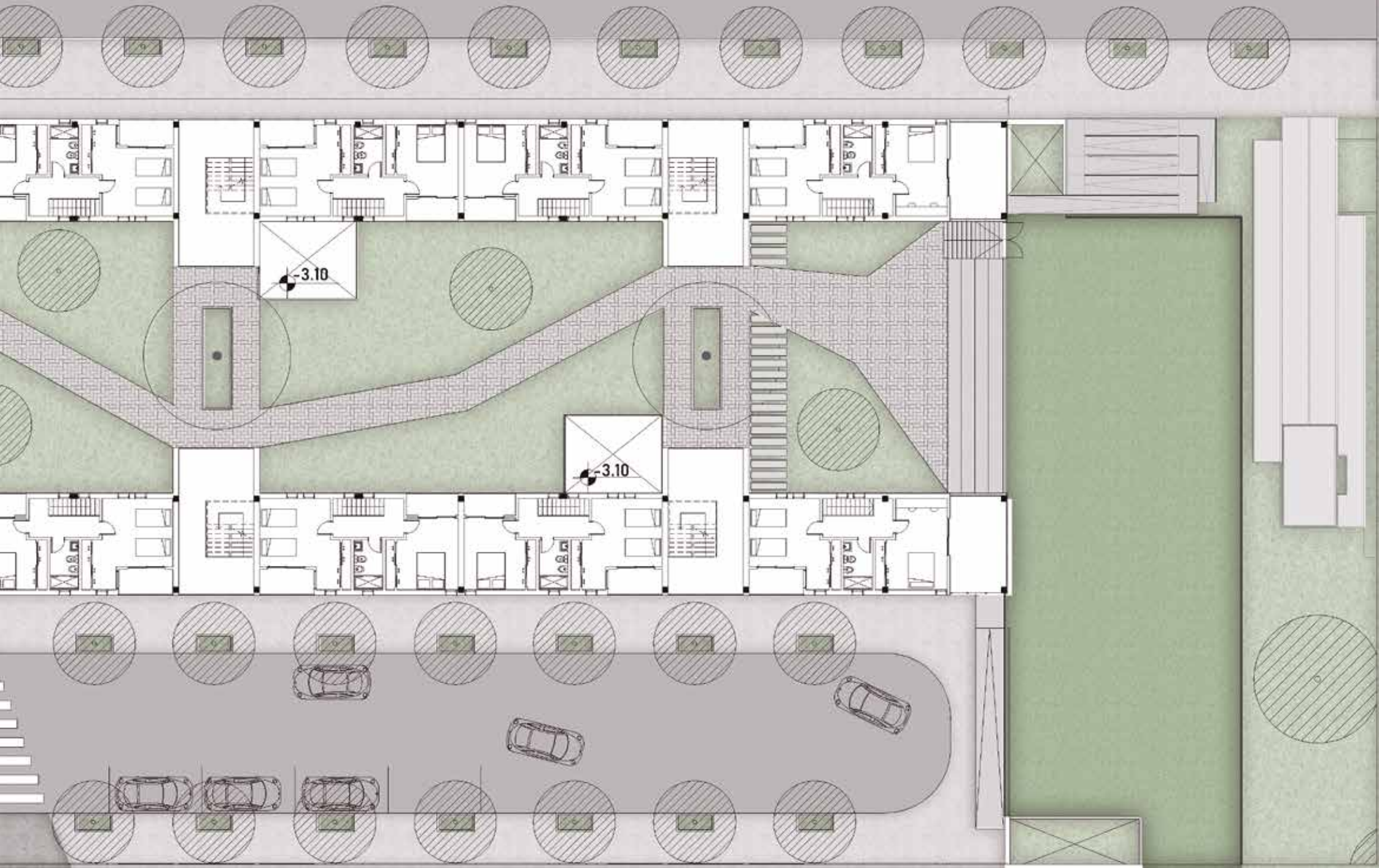


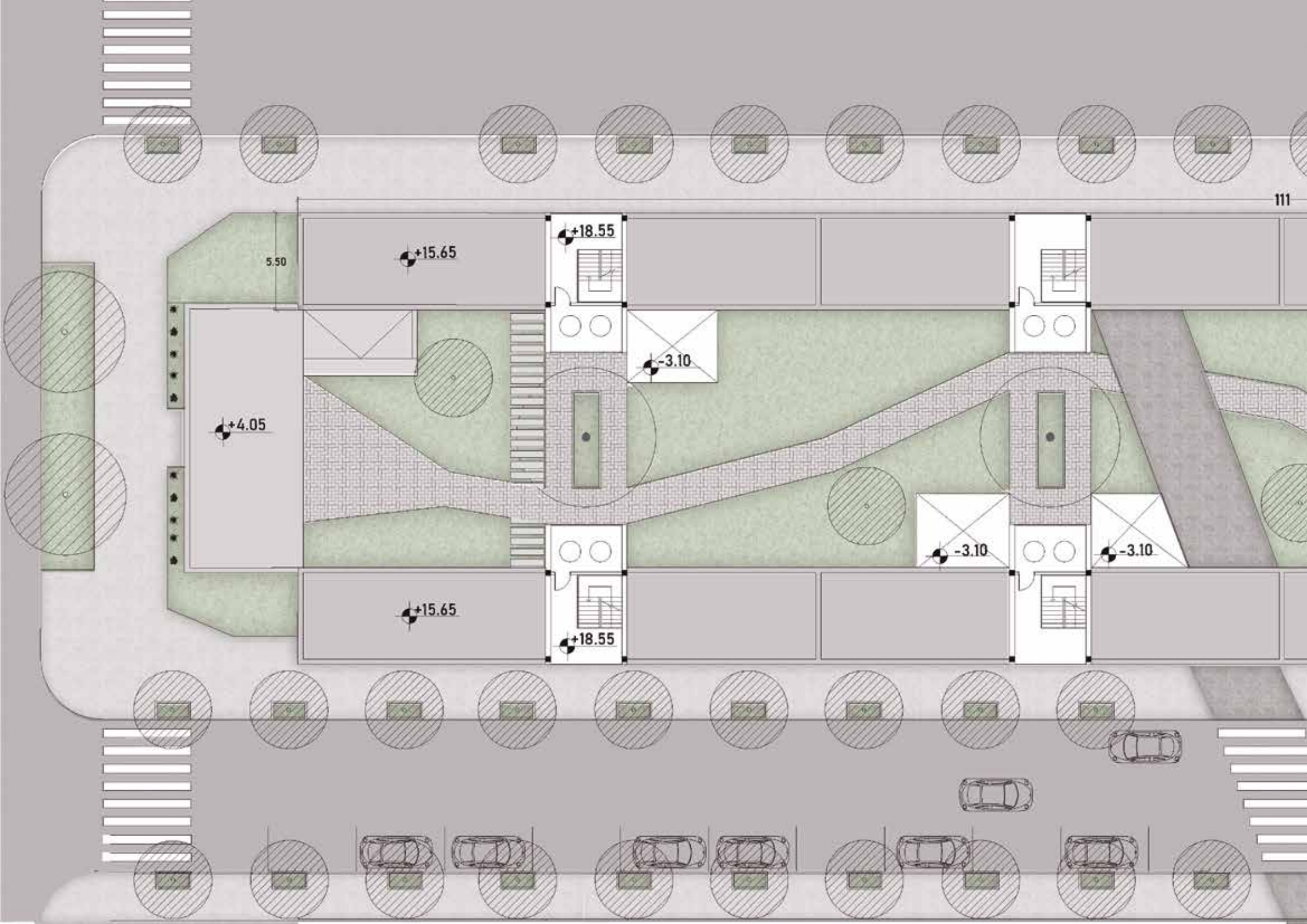


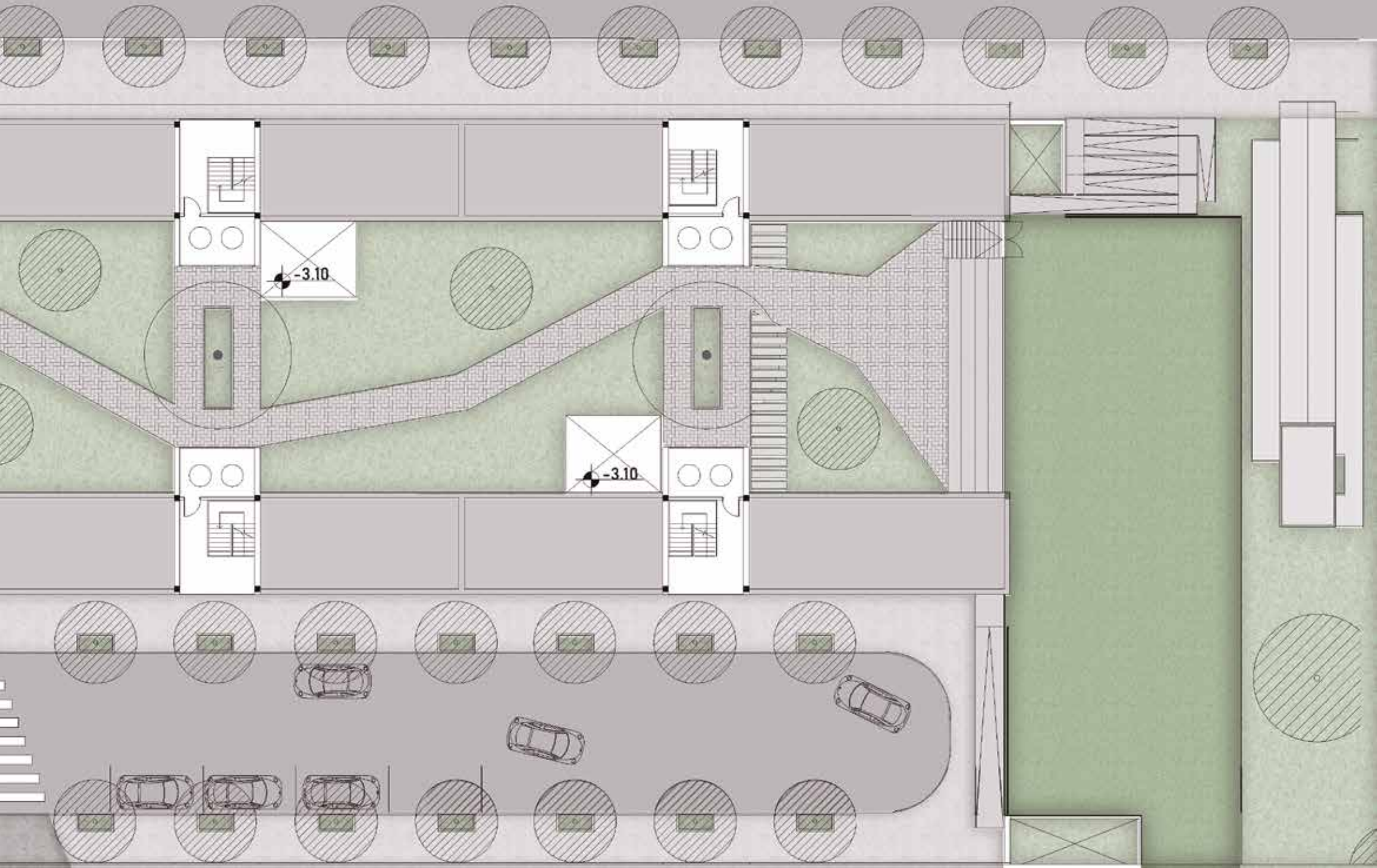






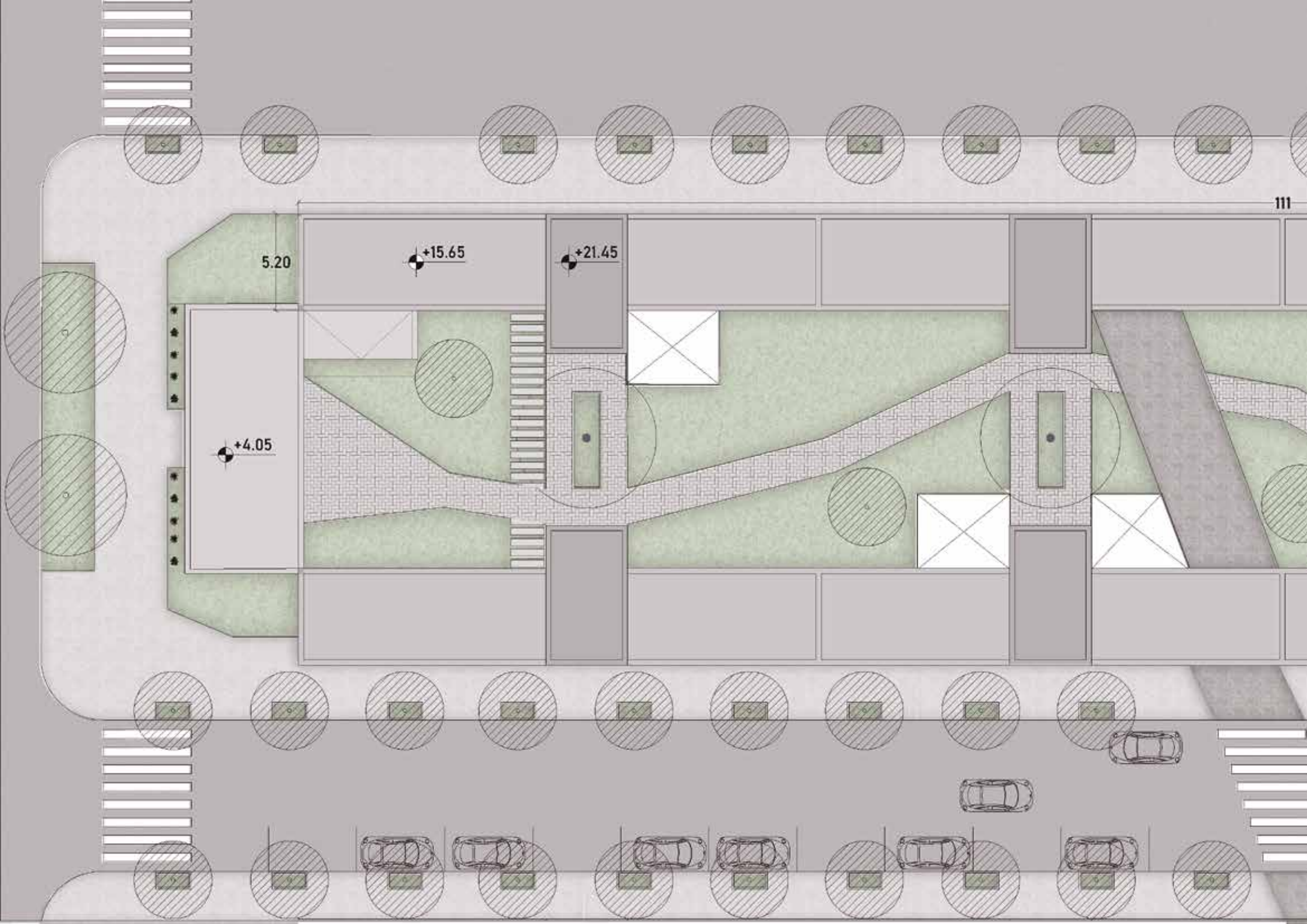






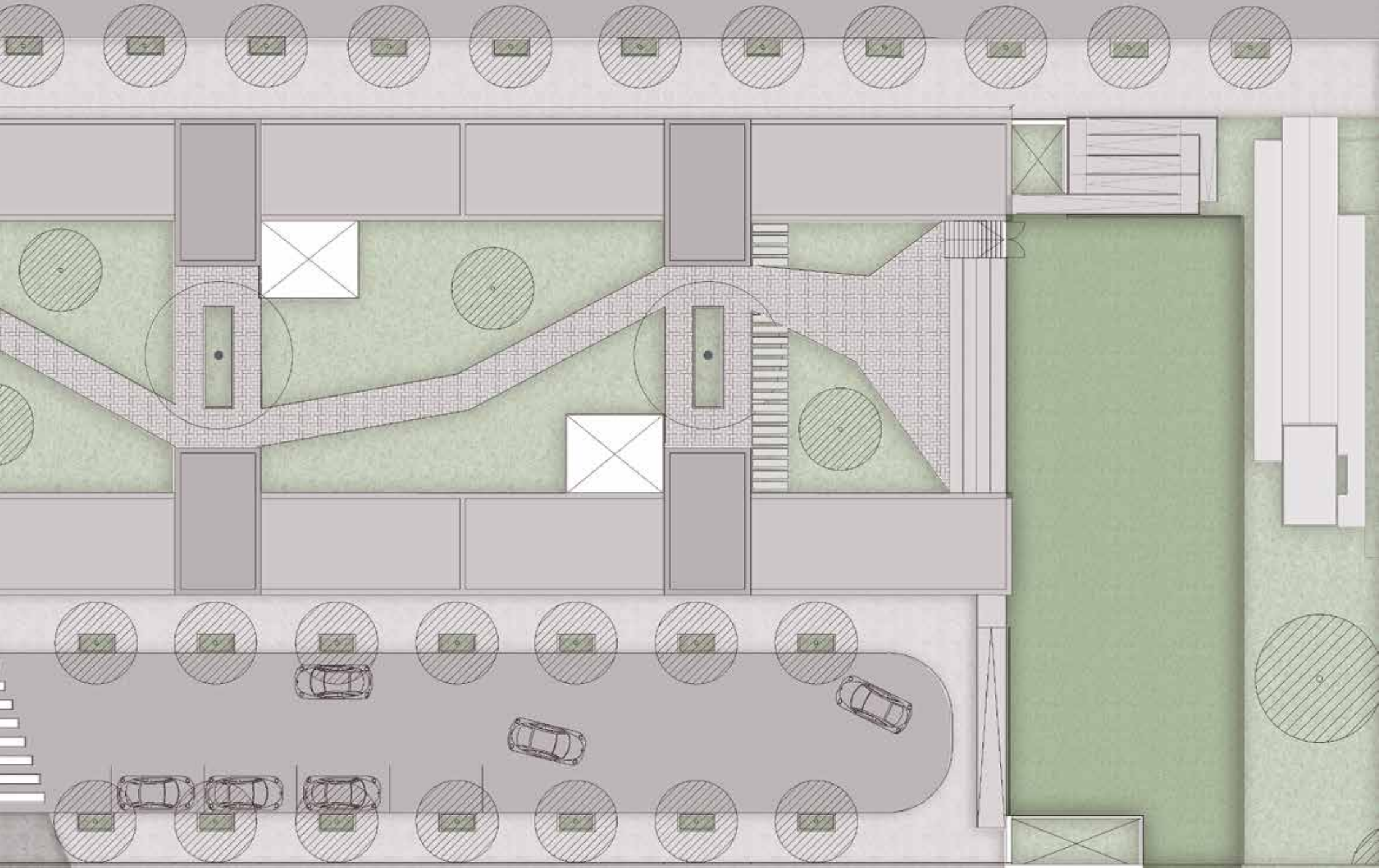








PLANTA DE TECHOS  
TIRA





+81.00M .....

+78.50M .....

+29.20M .....

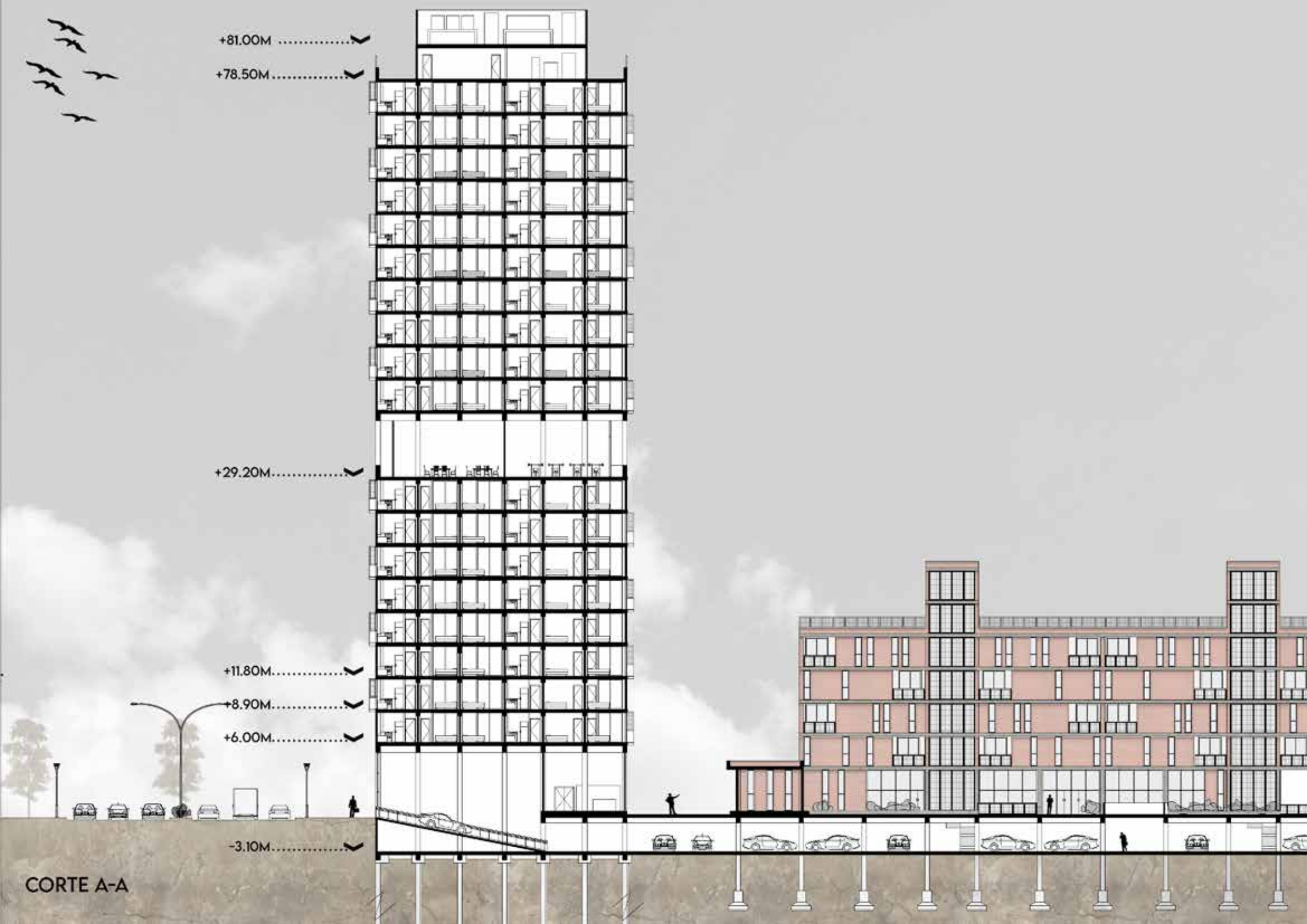
+11.80M .....

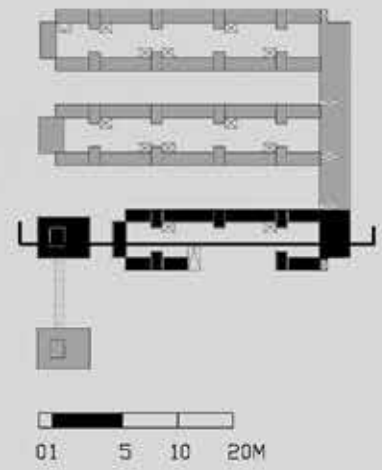
+8.90M .....

+6.00M .....

-3.10M .....

CORTE A-A

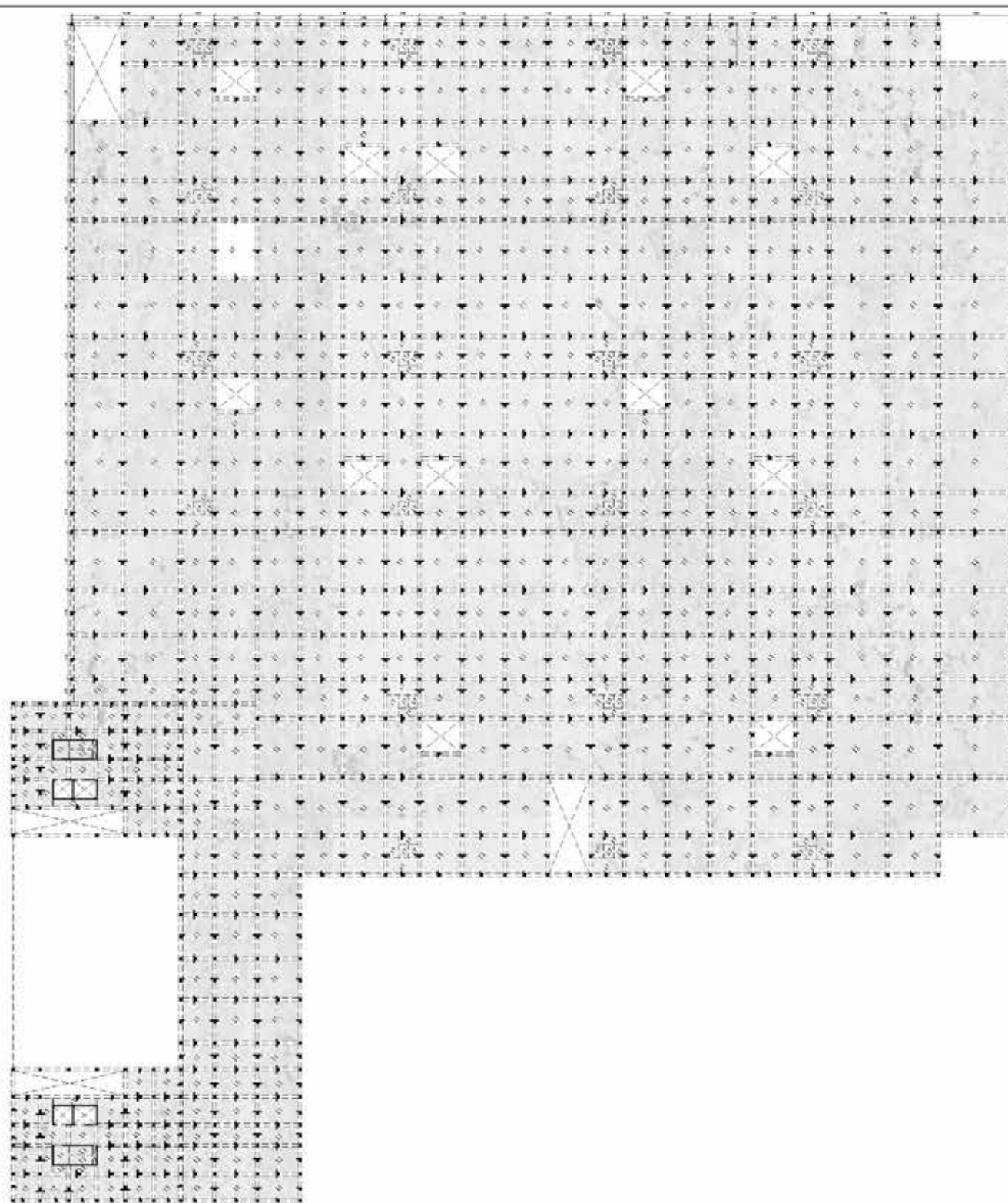




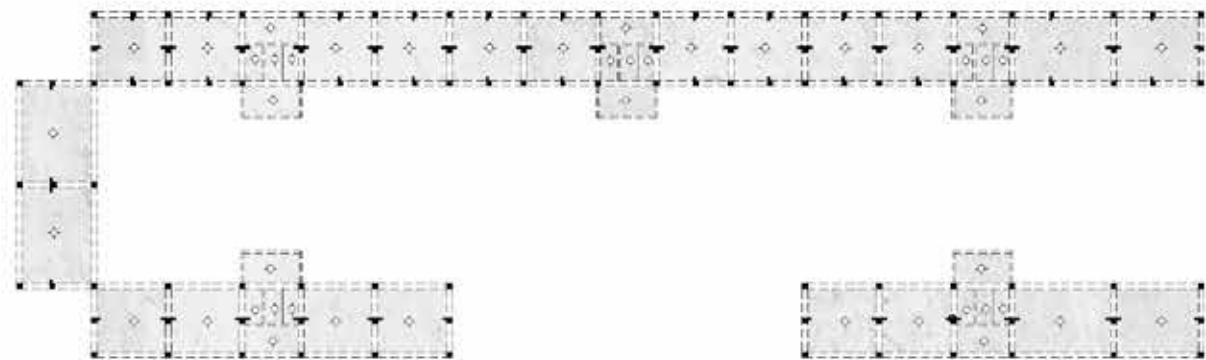
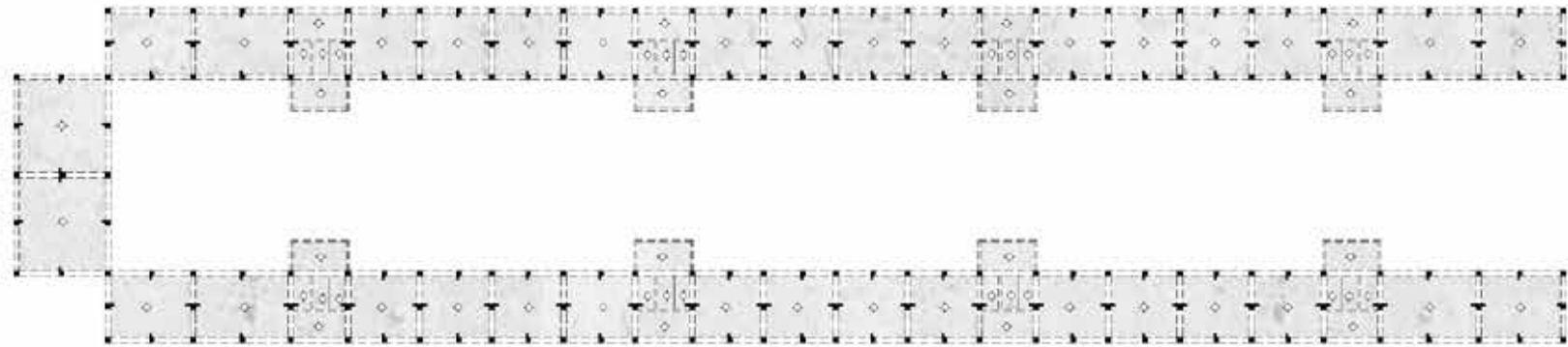
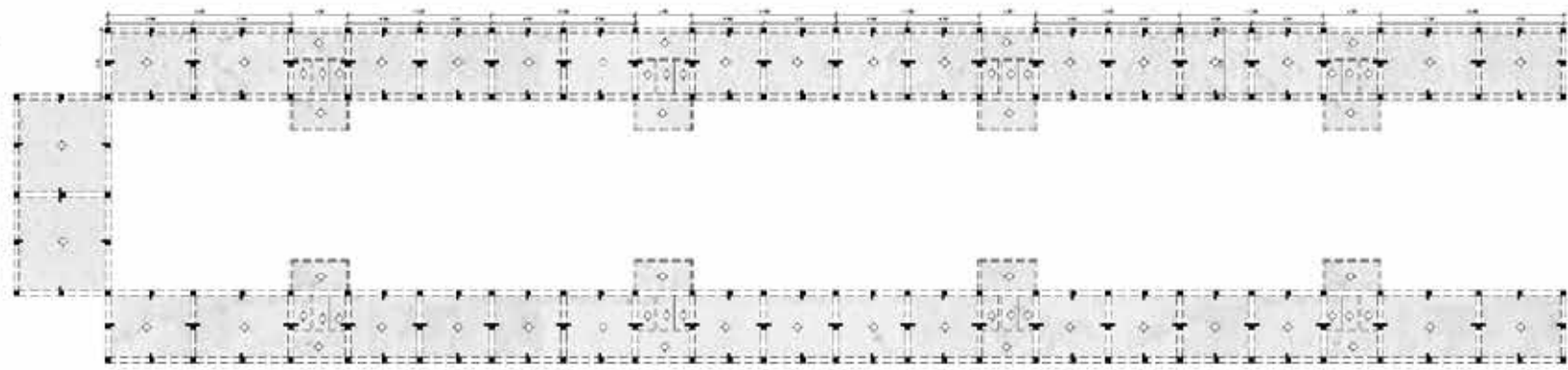




ESTRUCTURA  
PLANTA  
COCHERAS  
CONJUNTO  
TIRAS  
TORRES



ESTRUCTURA  
PLANTA  
CONJUNTO  
TIRAS



# AXONOMETRIA ESTRUCTURAL

PLANTA TANQUES

PLANTA AZOTEA

PLANTA PISO 5

PLANTA PISO 4

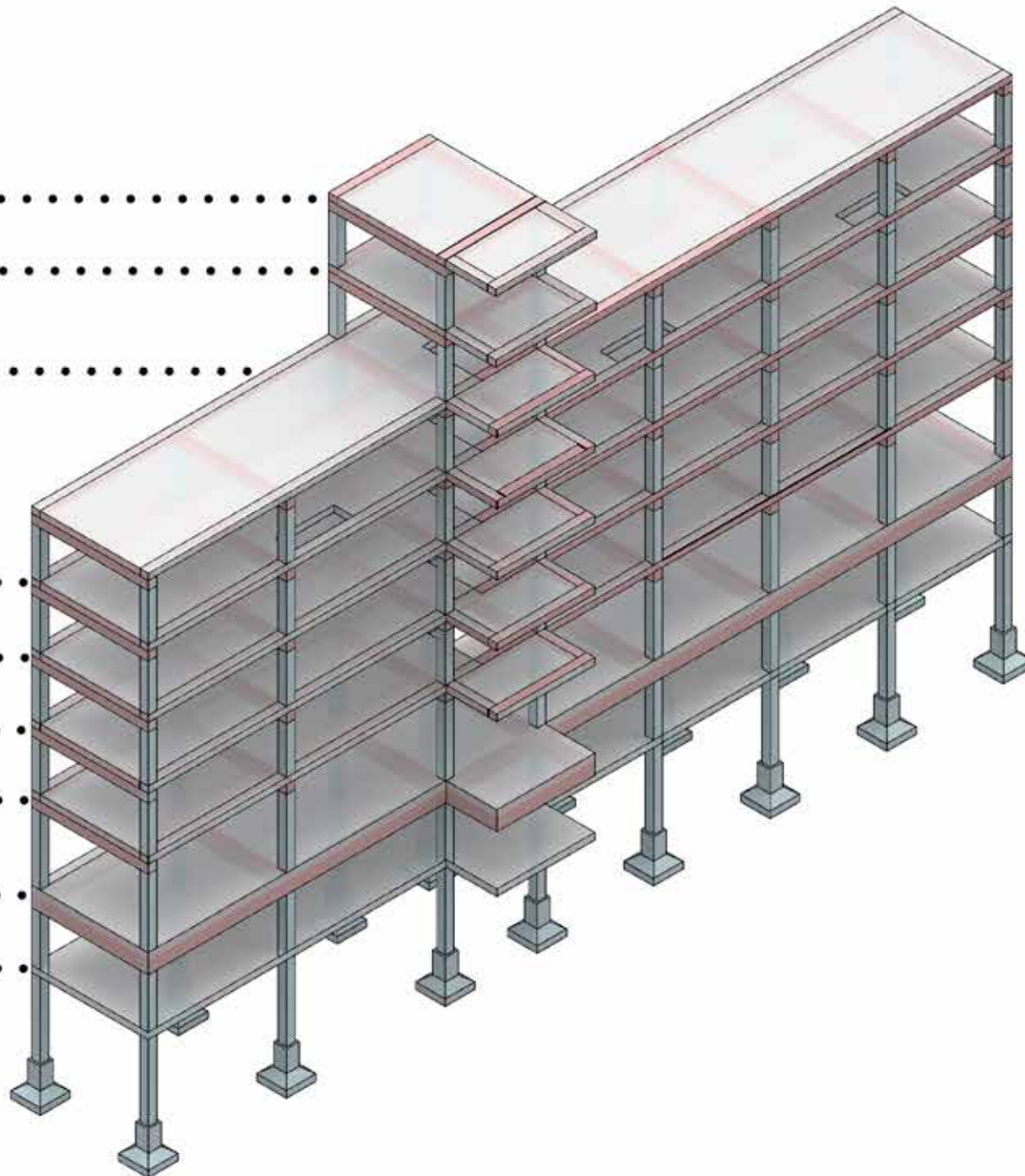
PLANTA PISO 3

PLANTA PISO 2

PLANTA PISO 1

PLANTA BAJA

PLANTA COCHERA

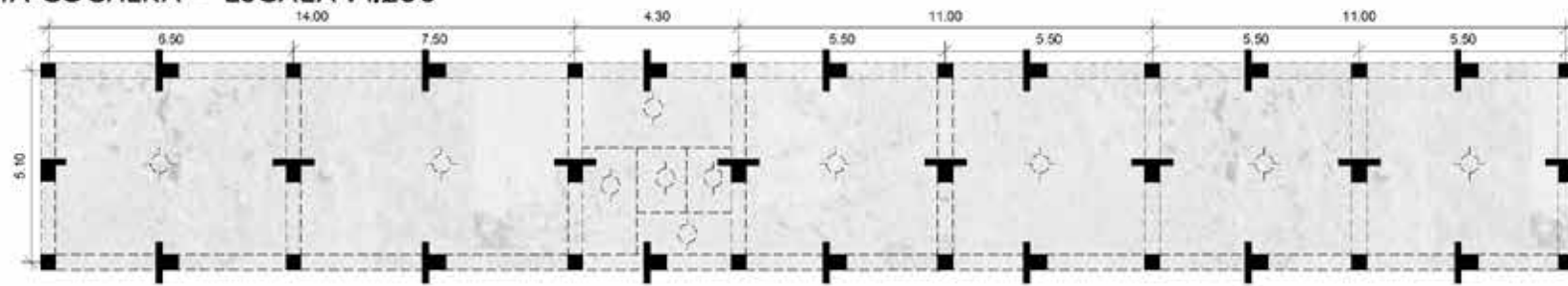


COLUMNAS Y BASES

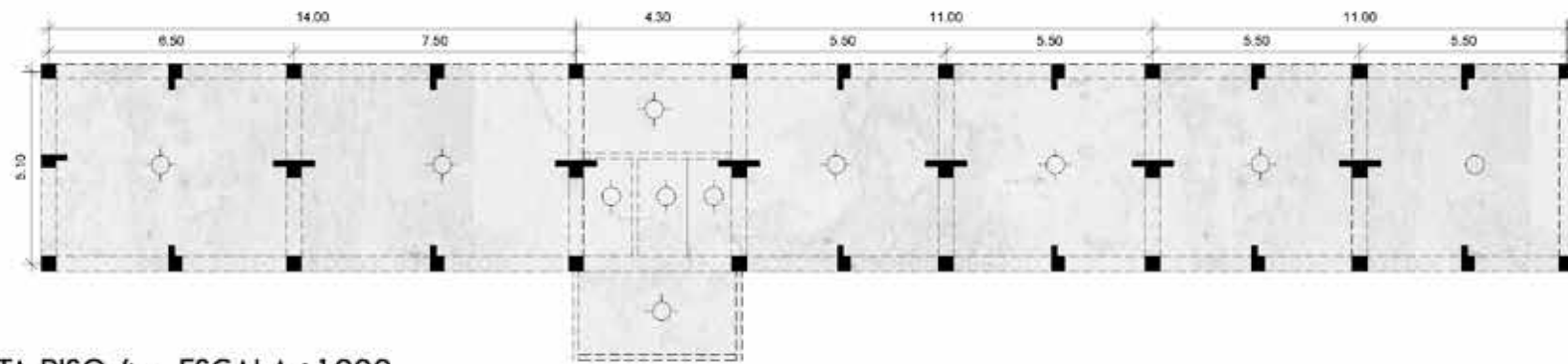
VIGAS

LOSAS

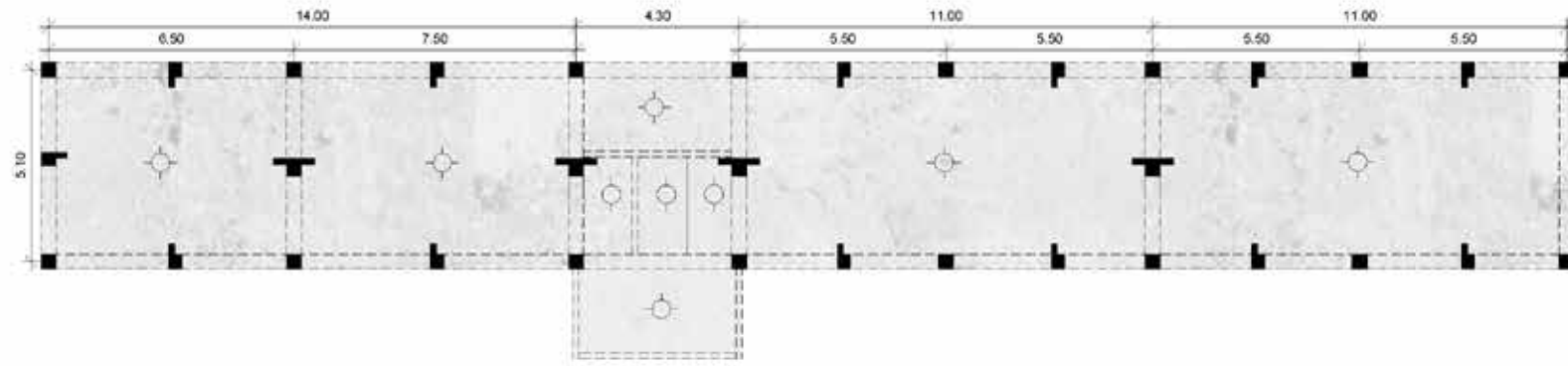
ESTRUCTURA PLANTA COCHERA - ESCALA : 1.200



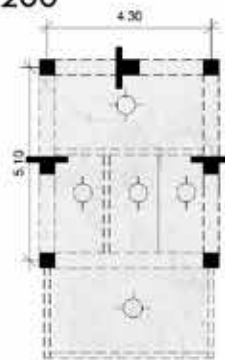
ESTRUCTURA PLANTA BAJA Y PISO 1,2,3,5 - ESCALA : 1.200



ESTRUCTURA PLANTA PISO 4 - ESCALA : 1.200



ESTRUCTURA PLANTA AZOTEA Y TANQUES - ESCALA : 1.200



# AXONOMETRIA ESTRUCTURA - TIRAS

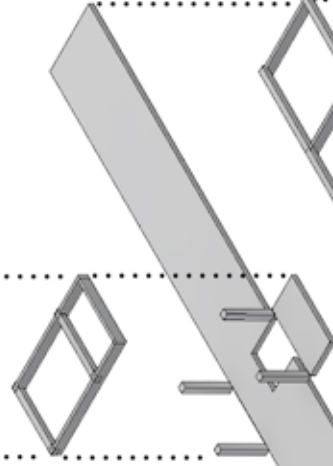
PLANTA TANQUES



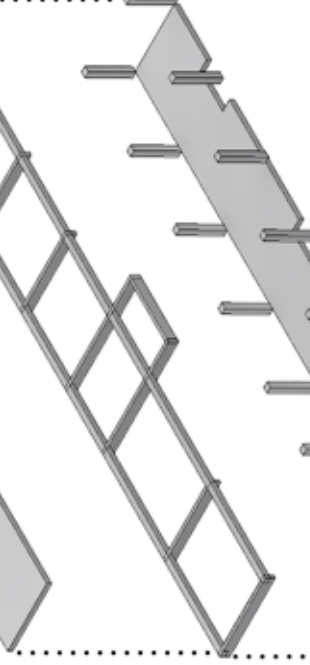
PLANTA AZOTEA



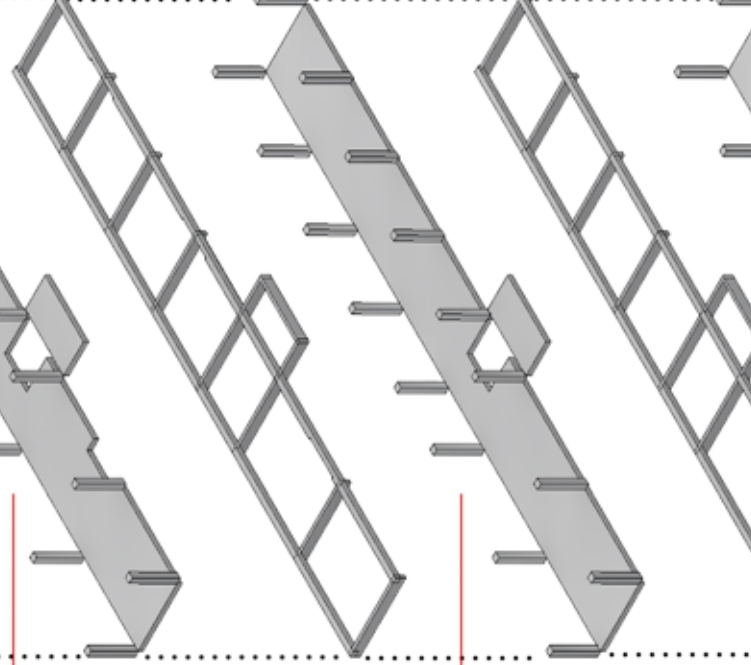
PLANTA PISO 5

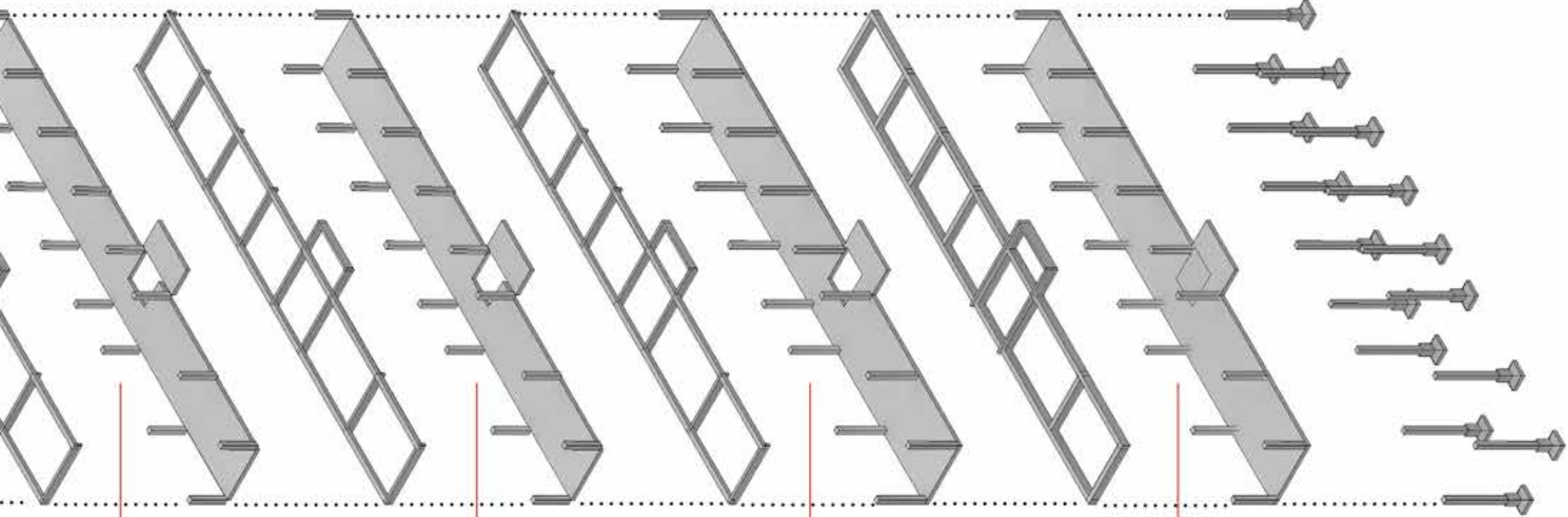


PLANTA PISO 4



PLANTA PISO 3





PLANTA PISO 2

PLANTA PISO 1

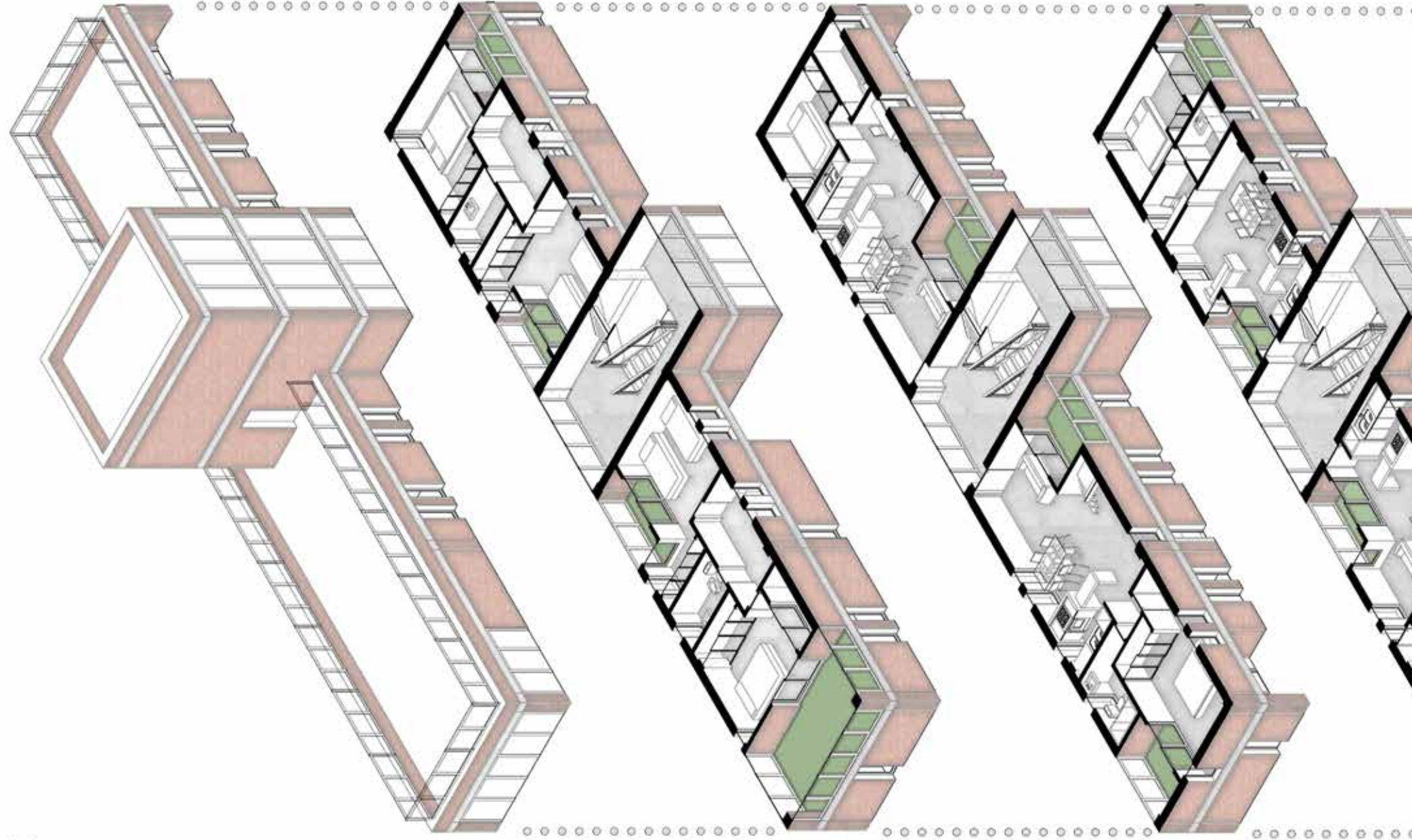
PLANTA BAJA

PLANTA COCHERA





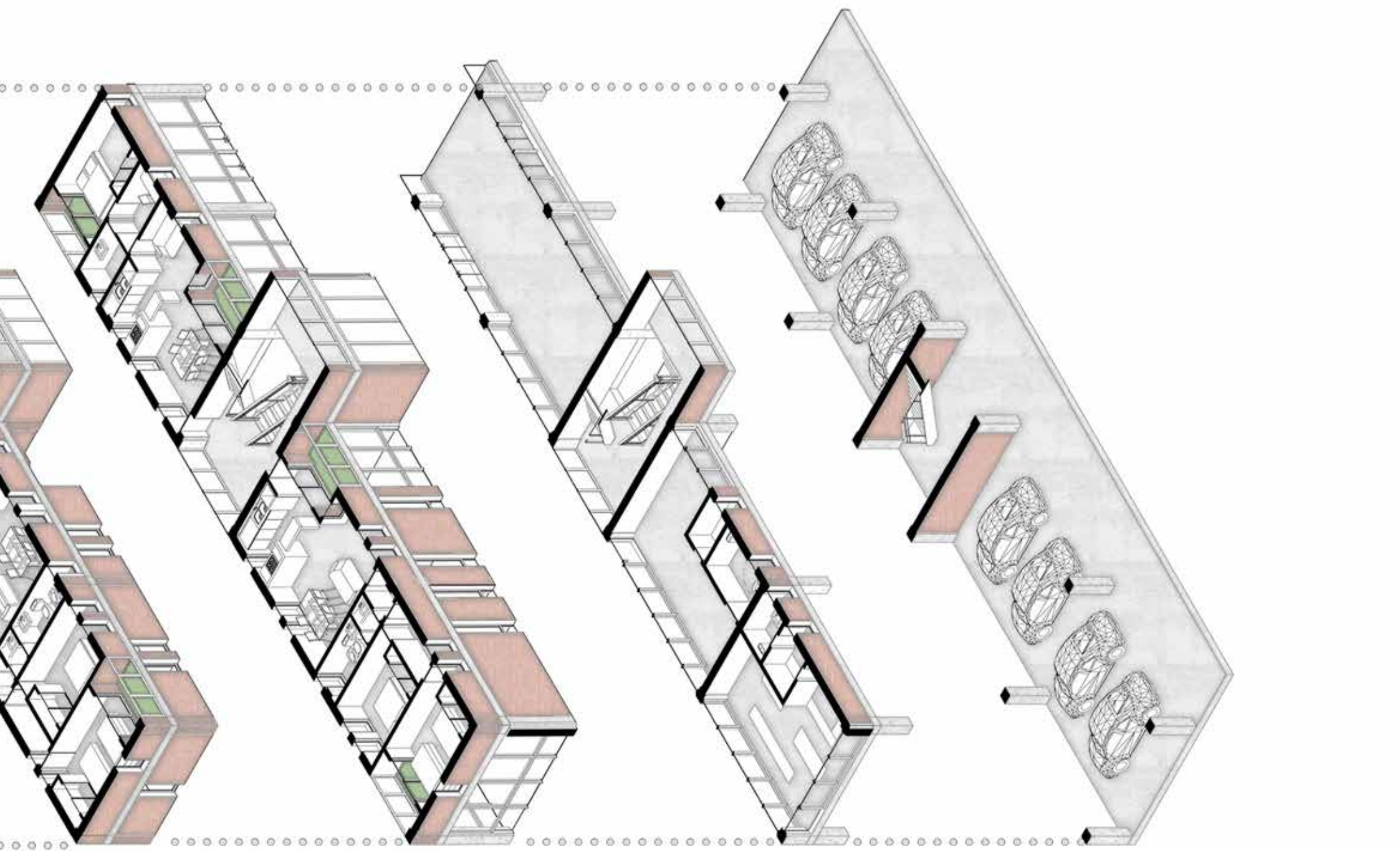
AXONOMETRIA  
TIRAS



P5

P4

P3



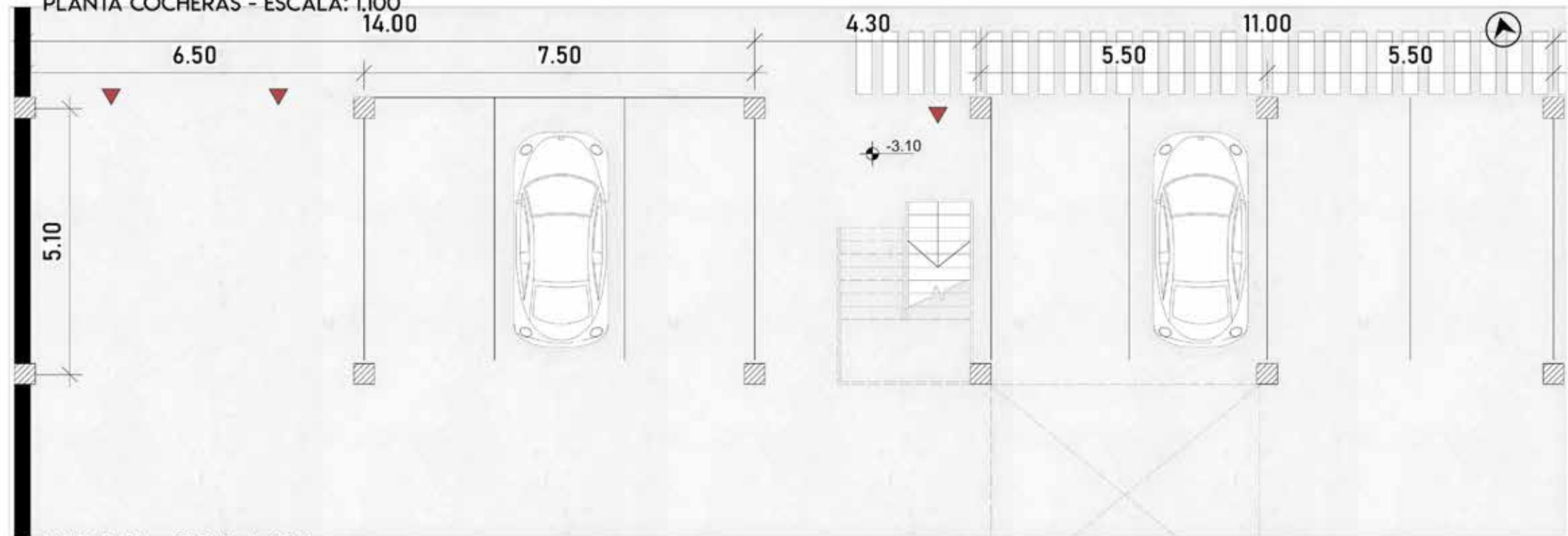
P2

P1

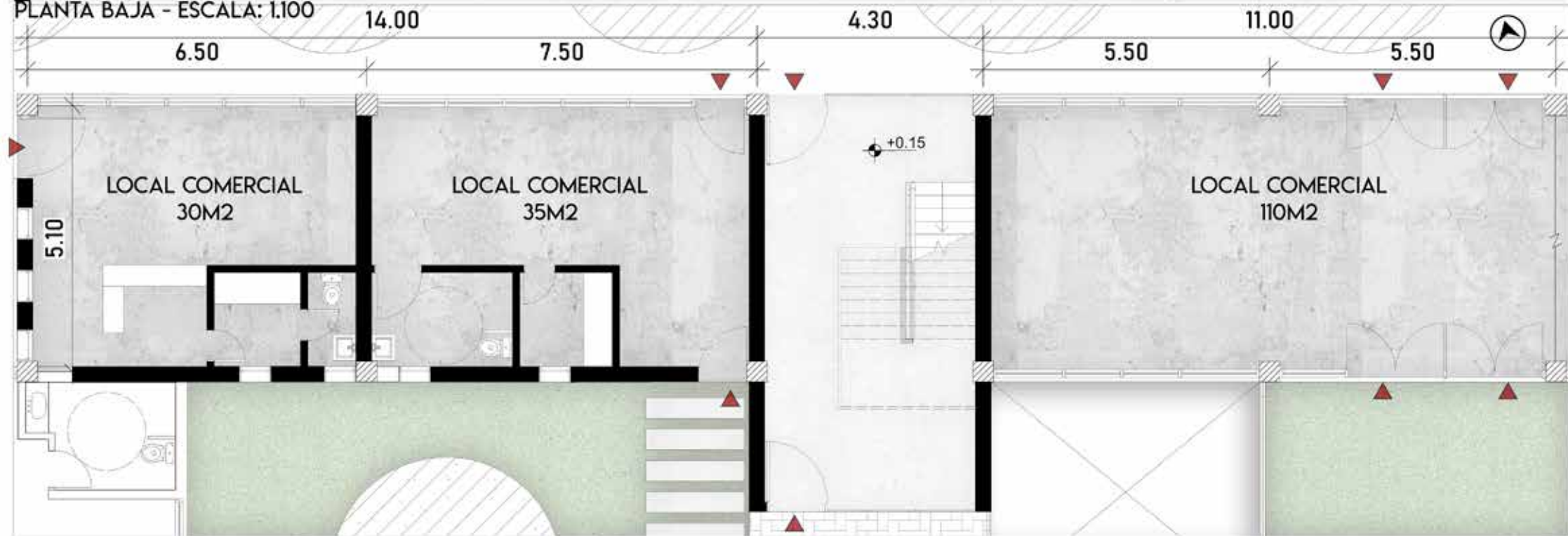
PB

SUB.

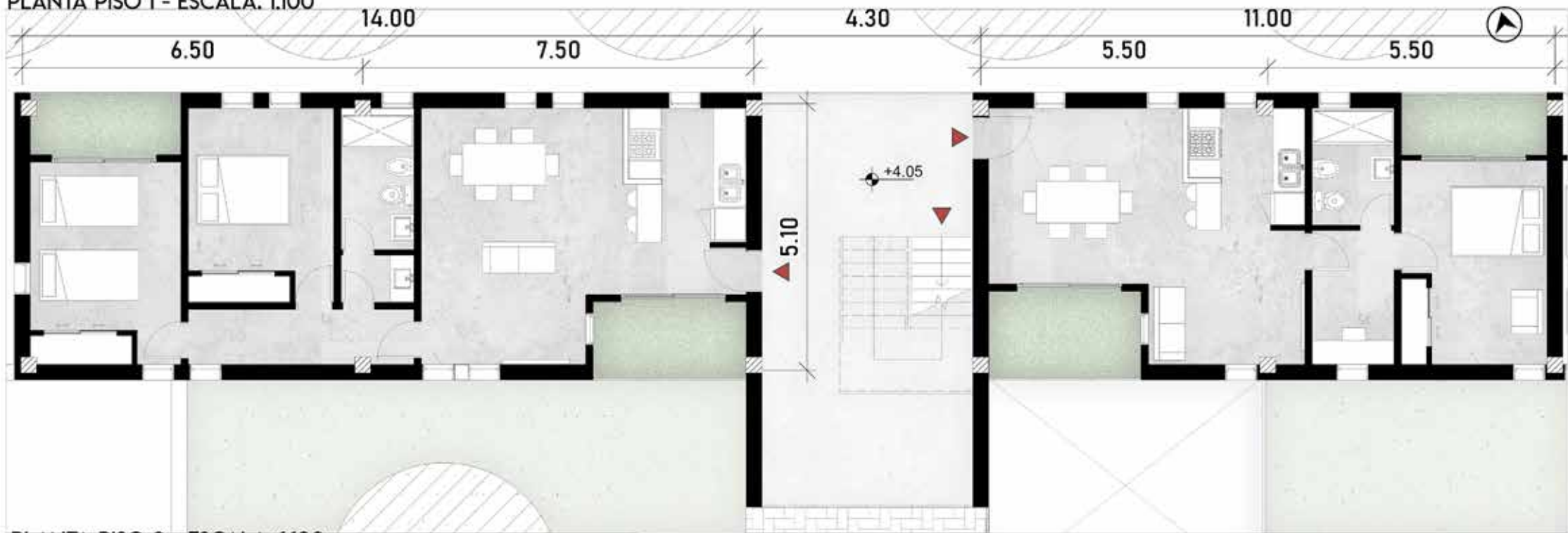
PLANTA COCHERAS - ESCALA: 1.100



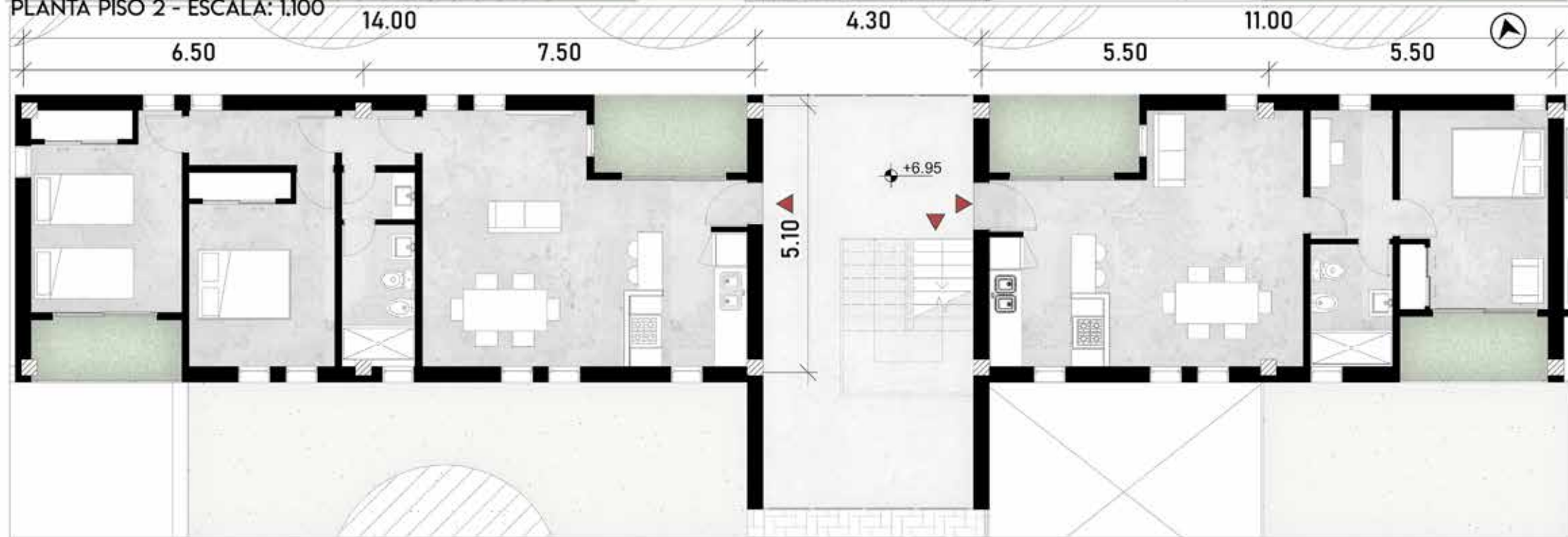
PLANTA BAJA - ESCALA: 1.100



PLANTA PISO 1 - ESCALA: 1.100



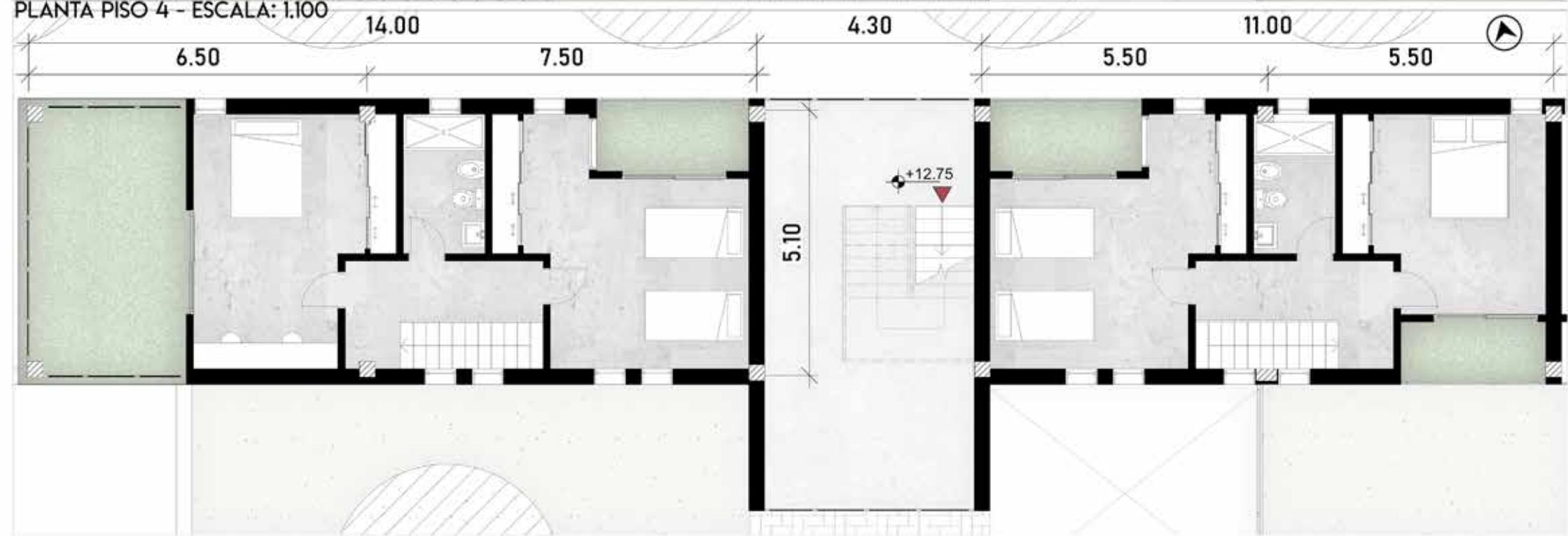
PLANTA PISO 2 - ESCALA: 1.100



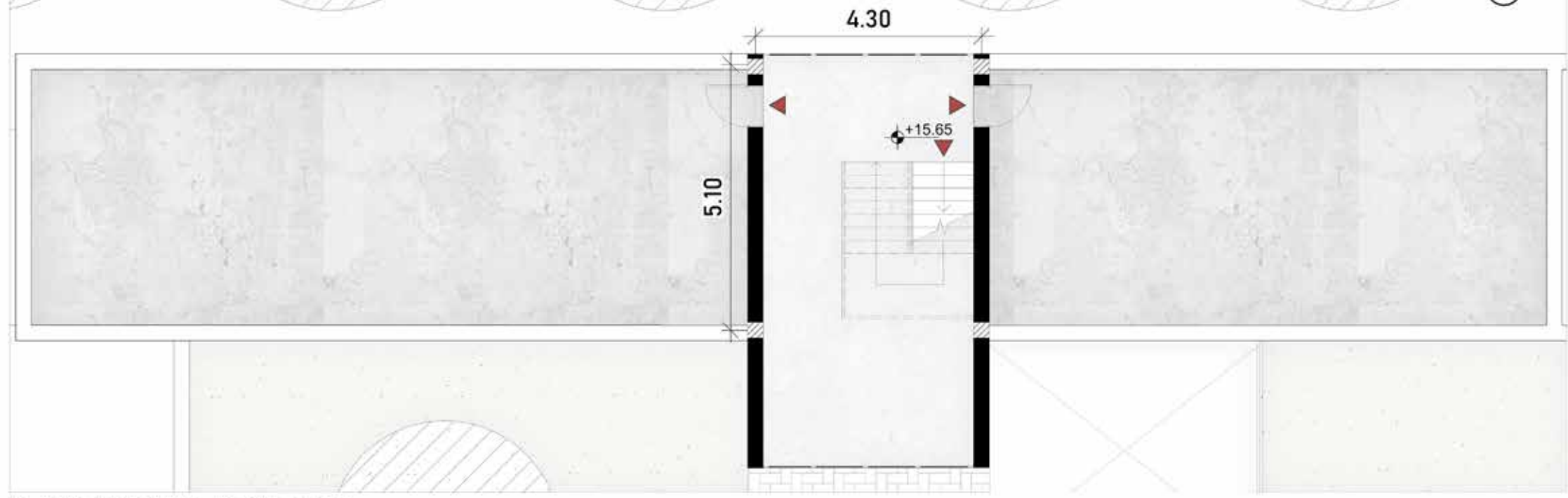
PLANTA PISO 3 - ESCALA: 1.100



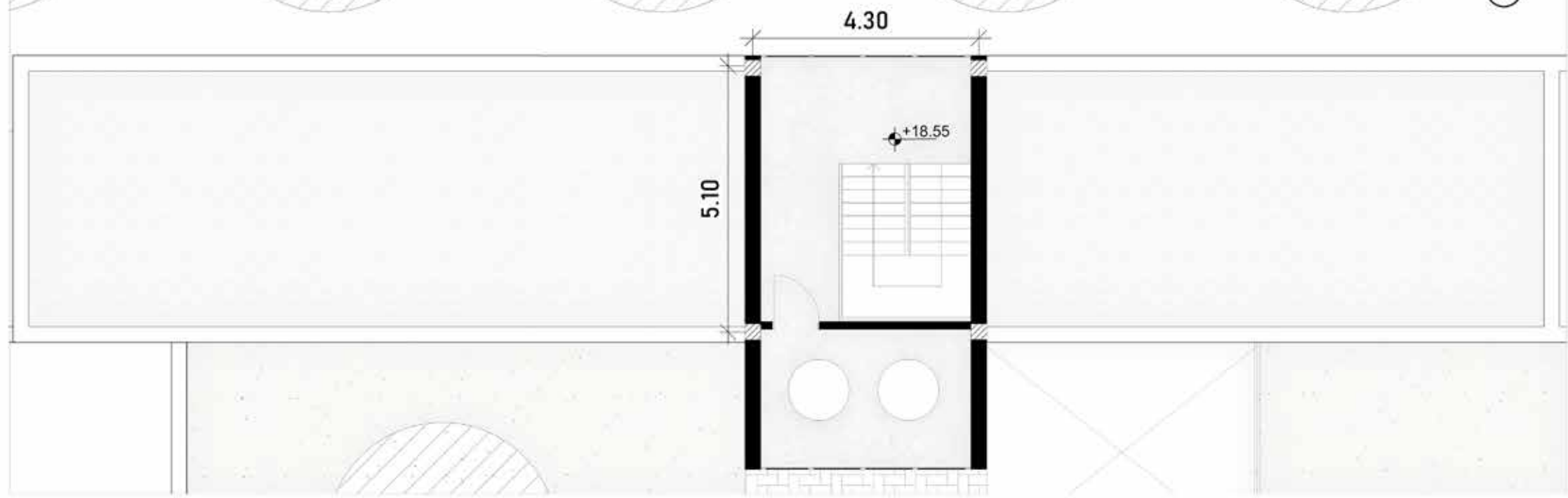
PLANTA PISO 4 - ESCALA: 1.100



PLANTA TERRAZA - ESCALA: 1.100

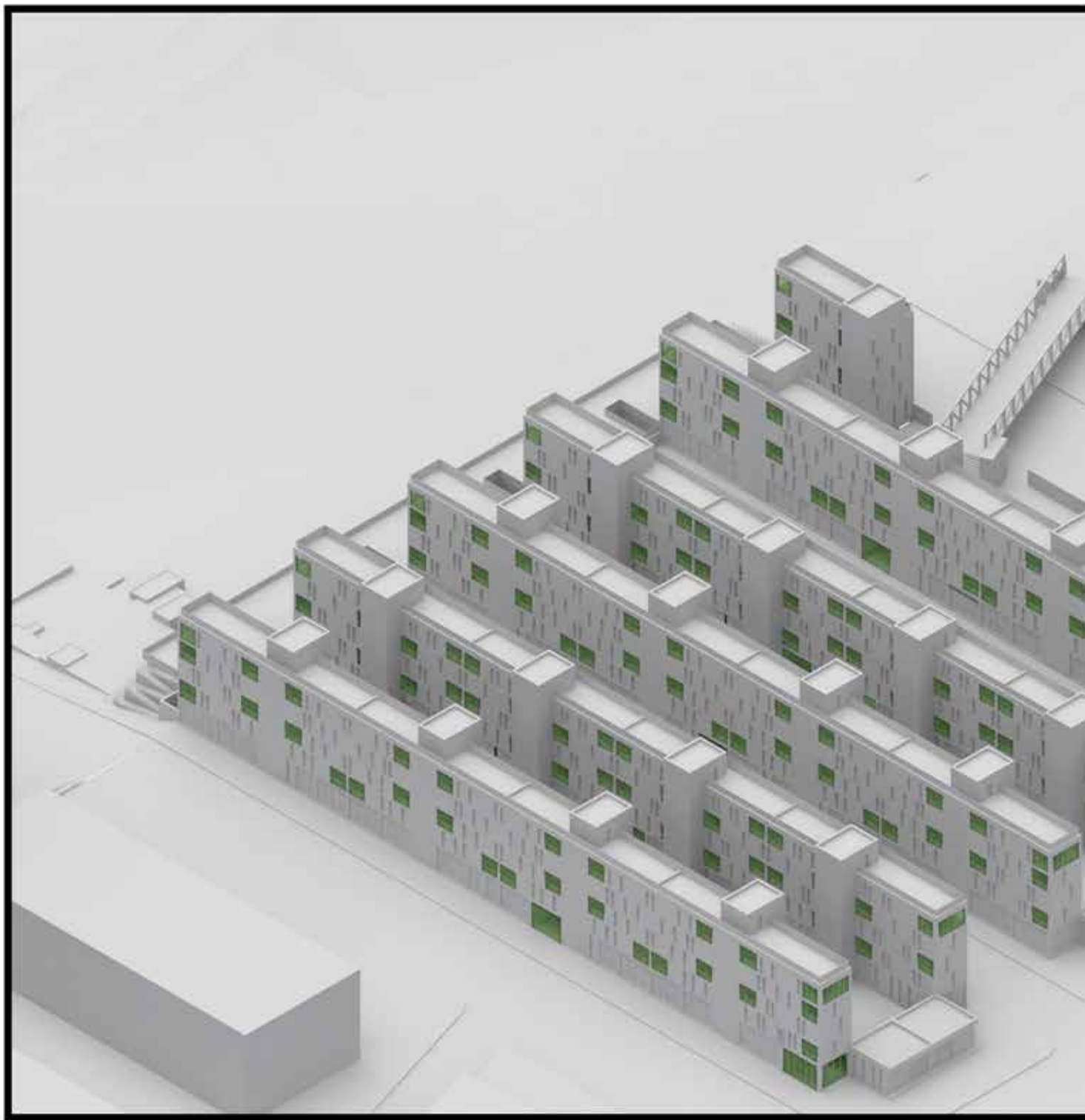


PLANTA TANQUES - ESCALA: 1.100




AXONOMETRIA GENERAL

VACIOS





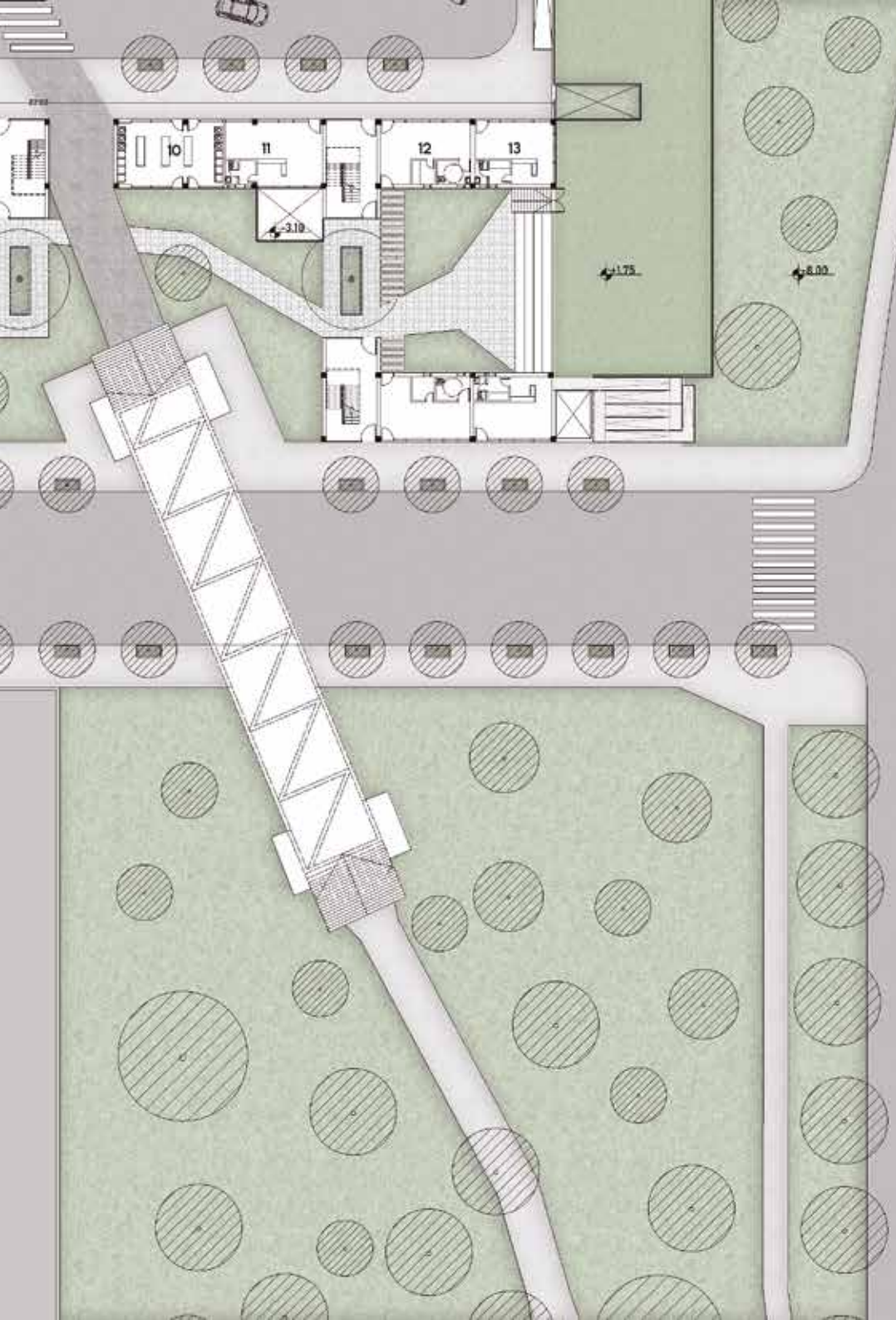
 PATIOS - VACIOS







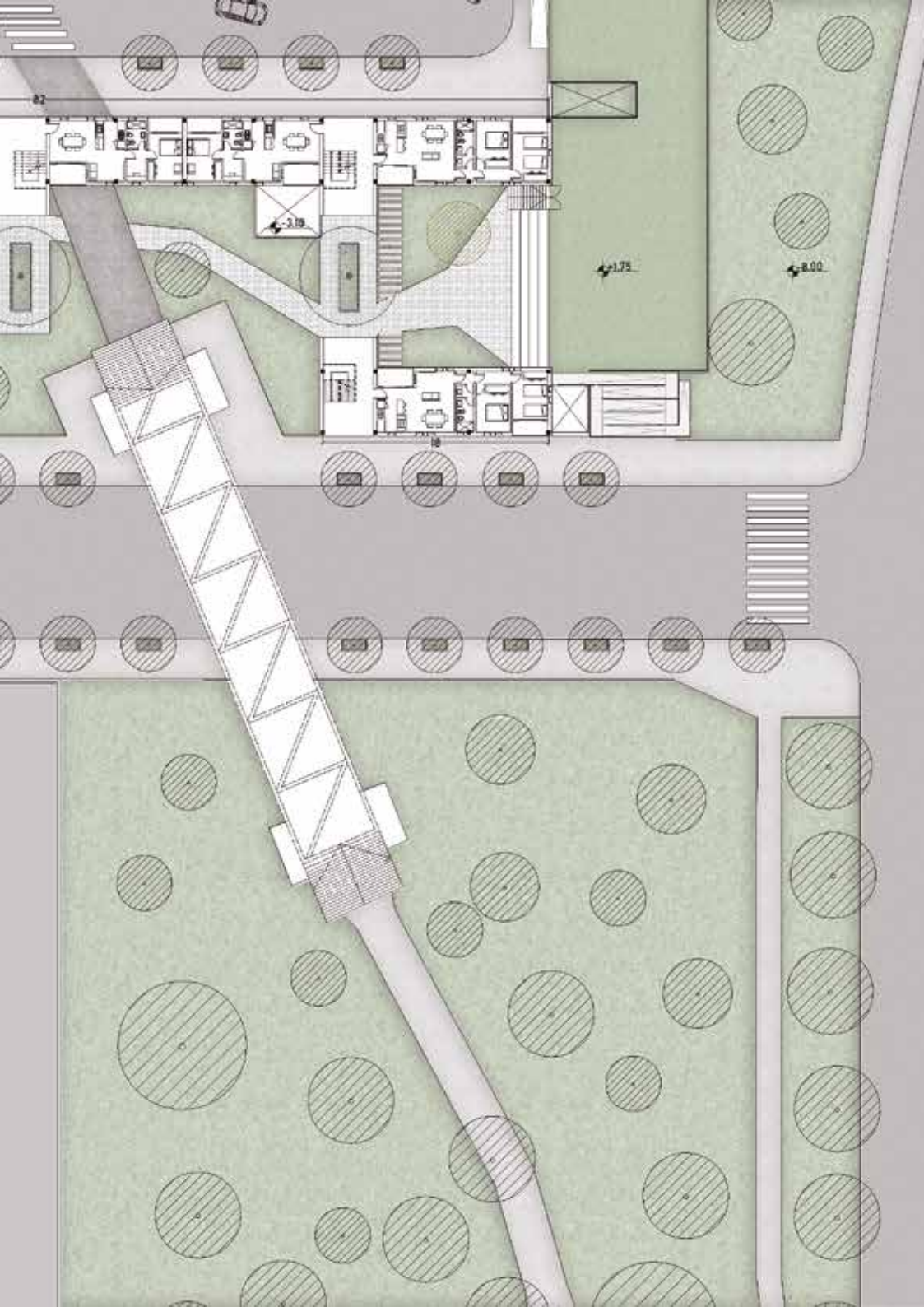
- 1 HALL DE INGRESO
- 2 LOCAL COMERCIAL
- 3 LAUNDRY
- 4 LOCAL COMERCIAL
- 5 LOCAL COMERCIAL
- 6 ACCESO SUBSUELO
- 7 LOCAL COMERCIAL
- 8 LOCAL COMERCIAL
- 9 LOCAL COMERCIAL
- 10 LAUNDRY
- 11 LOCAL COMERCIAL
- 12 LOCAL COMERCIAL
- 13 LOCAL COMERCIAL
- 14 ACCESO SUBSUELO



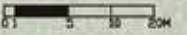
PLANTA BAJA TORRES







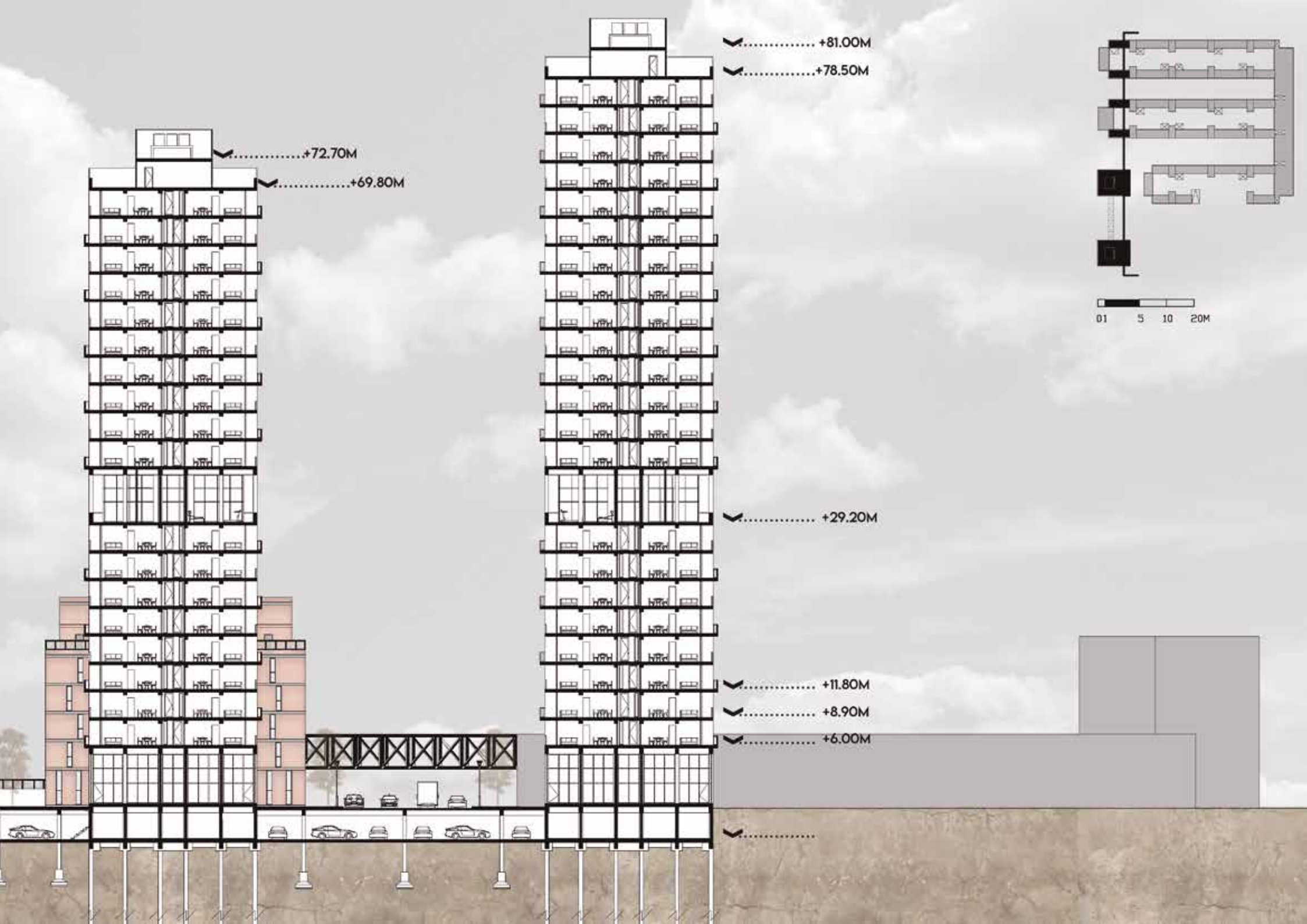
PLANTA NIVEL 1° TORRES





- +21.45M.....
- +18.55M.....
- +15.65M.....
- +12.75M.....
- +9.85M.....
- +6.90M.....
- +4.05M.....
- 3.10M.....

CORTE C-C



+72.70M

+69.80M

+81.00M

+78.50M

+29.20M

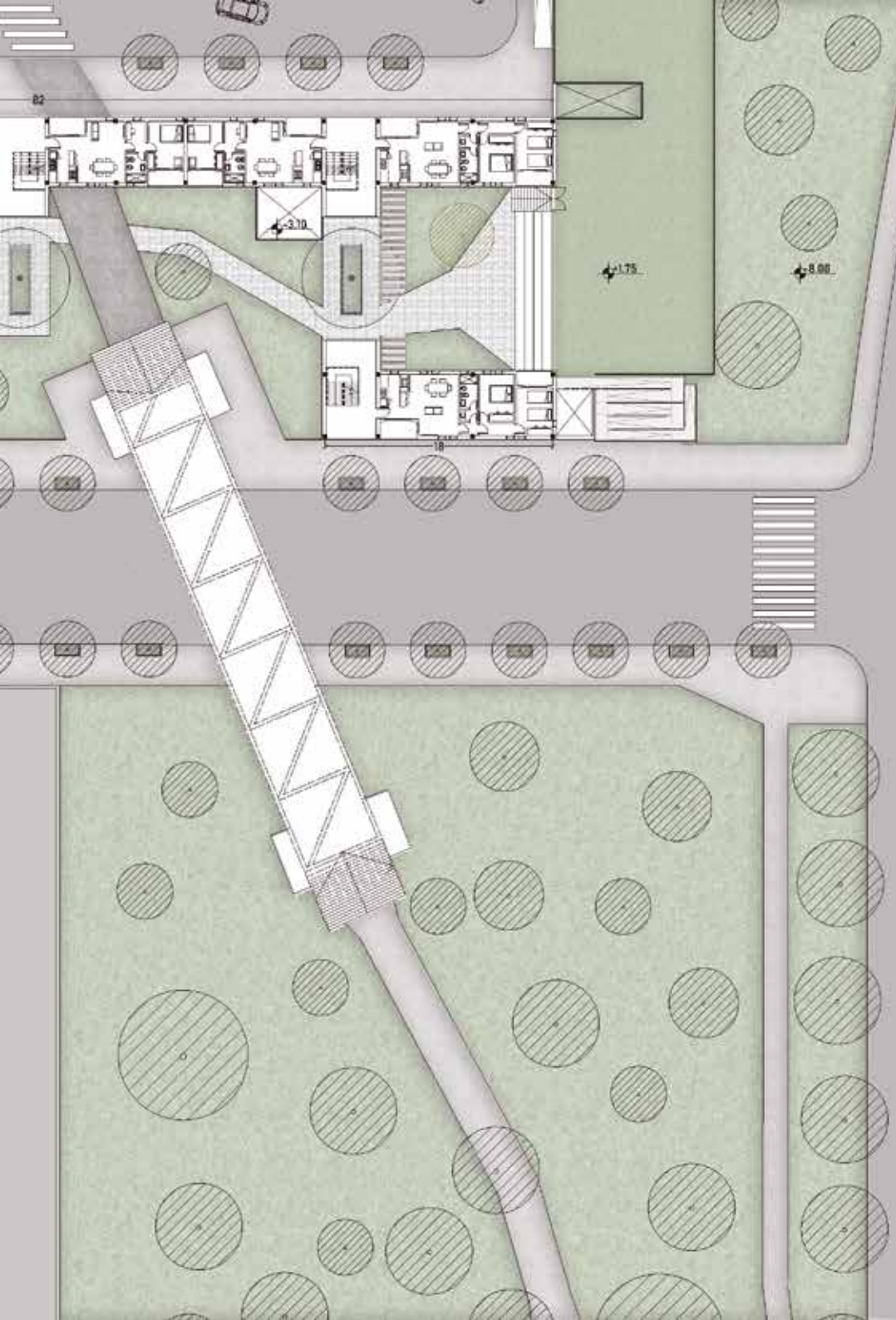
+11.80M

+8.90M

+6.00M

01 5 10 20M





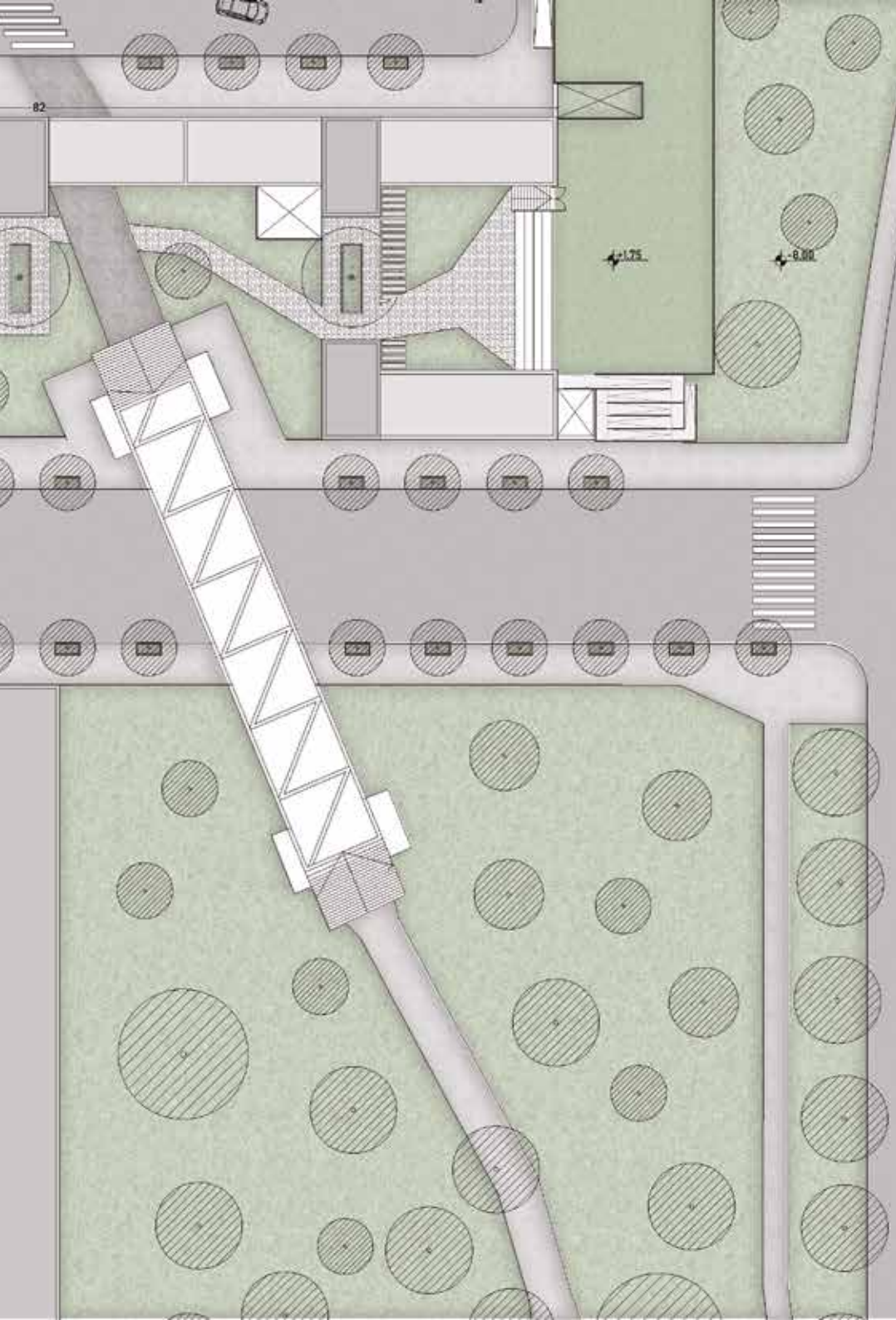
PLANTA NIVEL 2° TORRES





- 1 QUINCHO
- 2 SALA DE DESCANSO
- 3 GIMNASIO

82



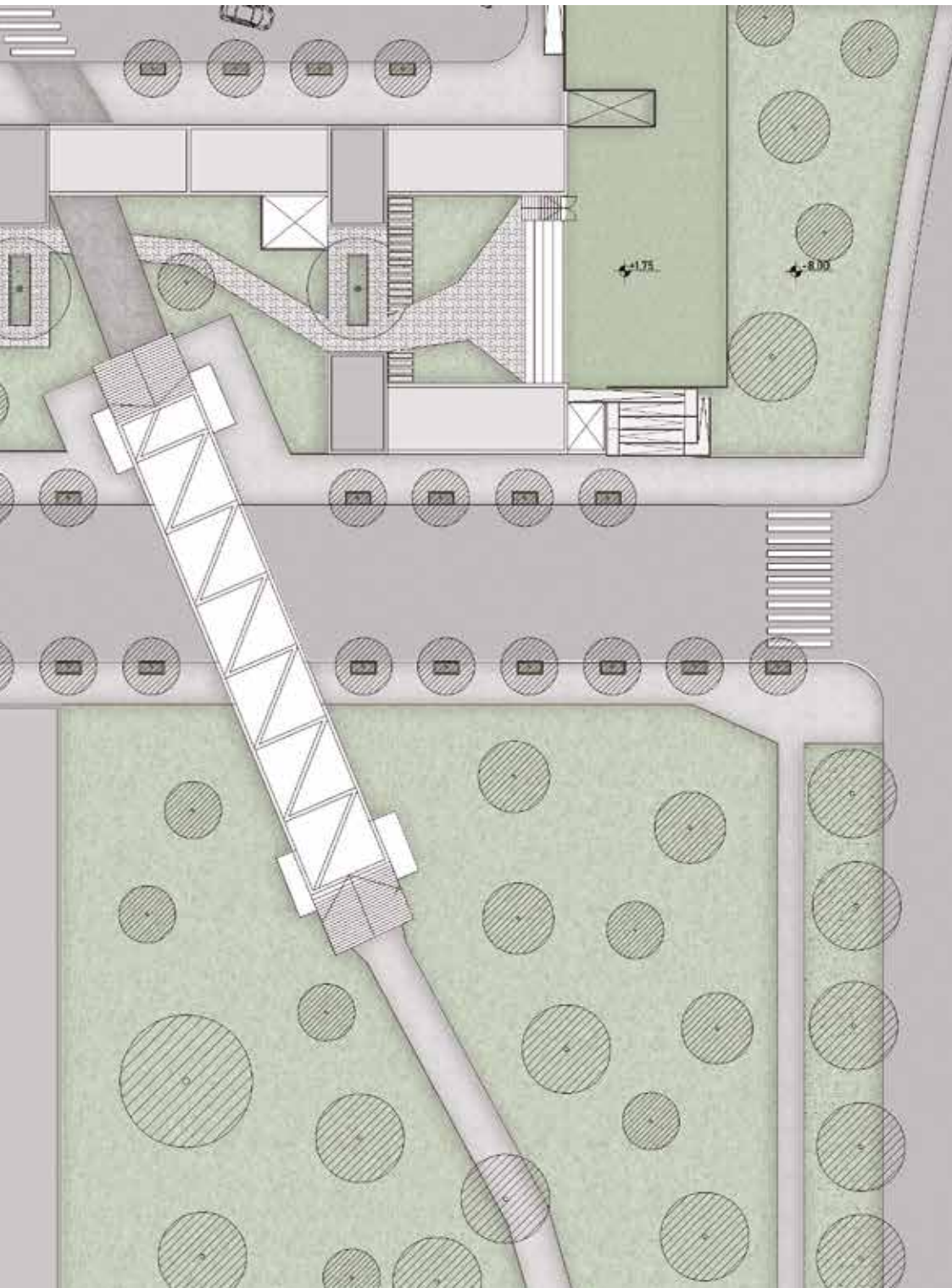
# PLANTA AMENITIES TORRES



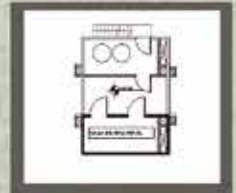








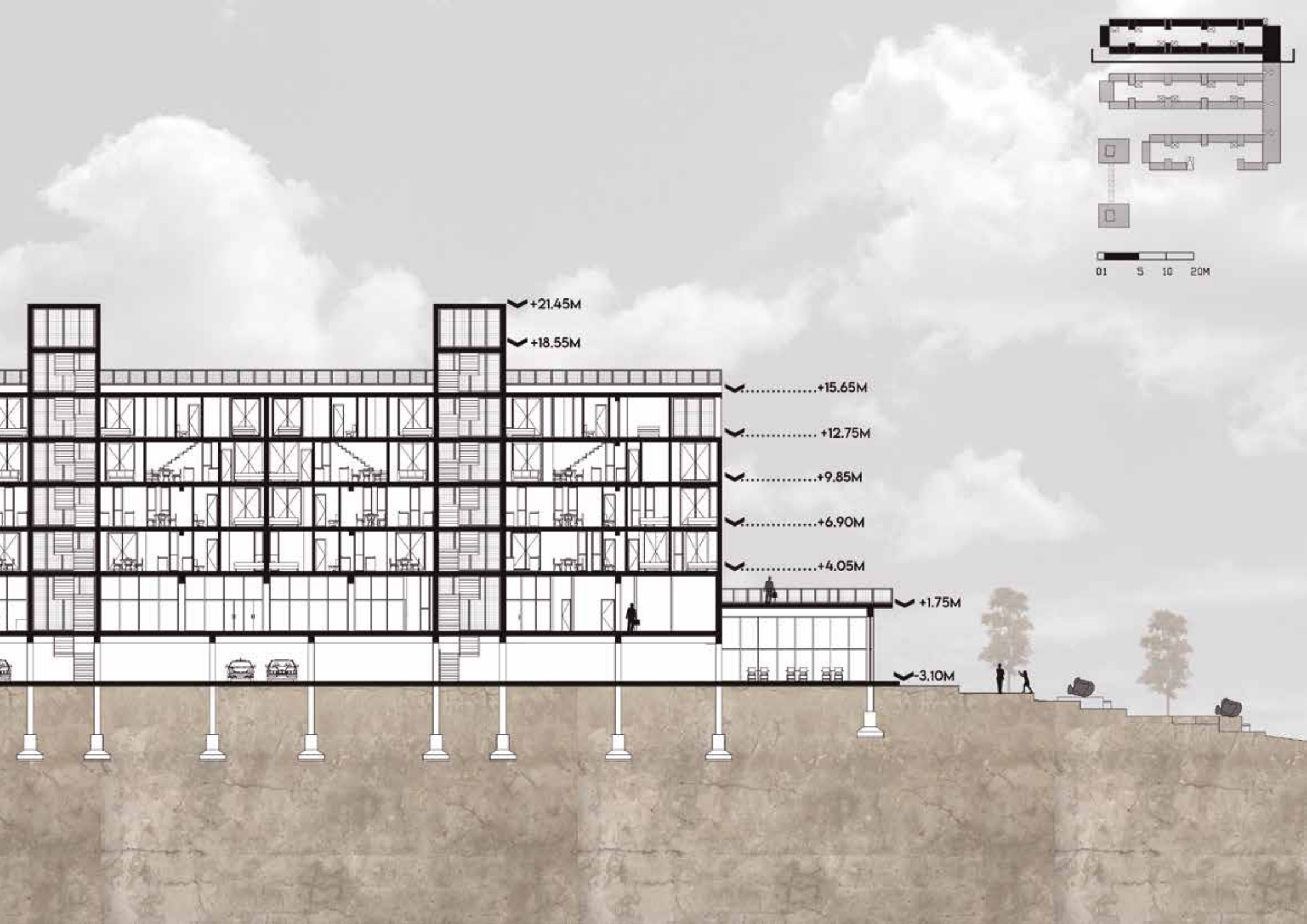
PLANTA TERRAZA TORRES



PLANTA SALA DE MÁQUINAS TORRES



CORTE E-E



+21.45M

+18.55M

+15.65M

+12.75M

+9.85M

+6.90M

+4.05M

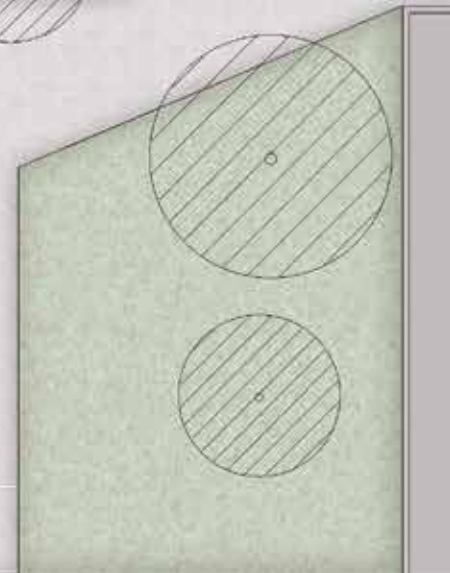
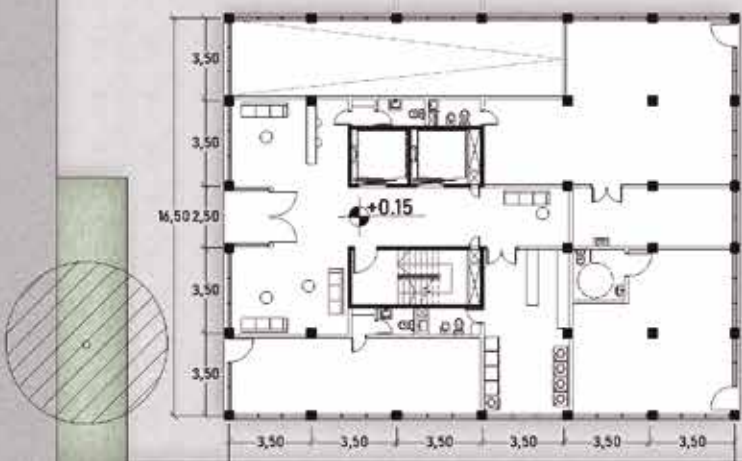
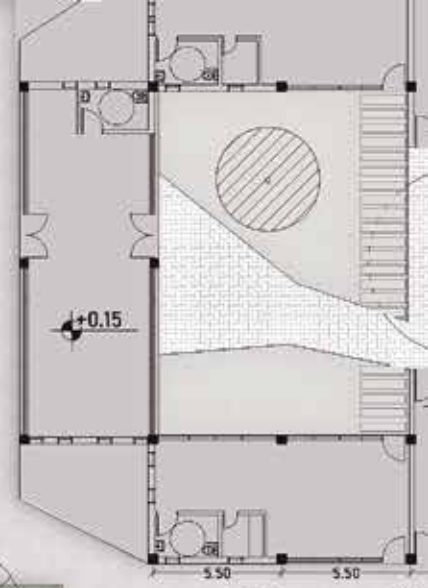
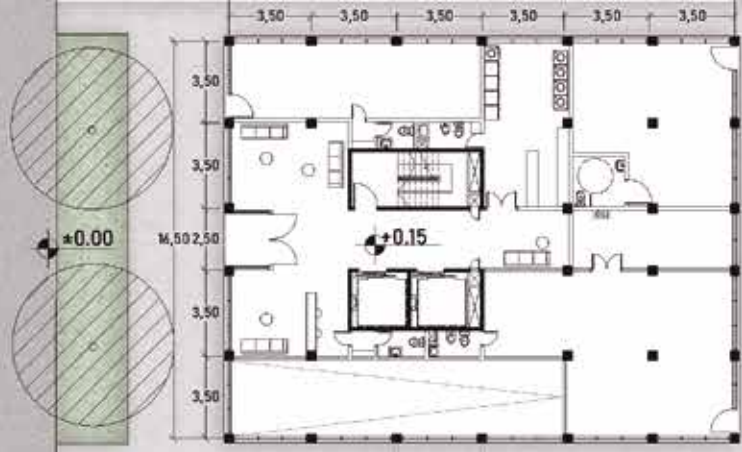
+1.75M

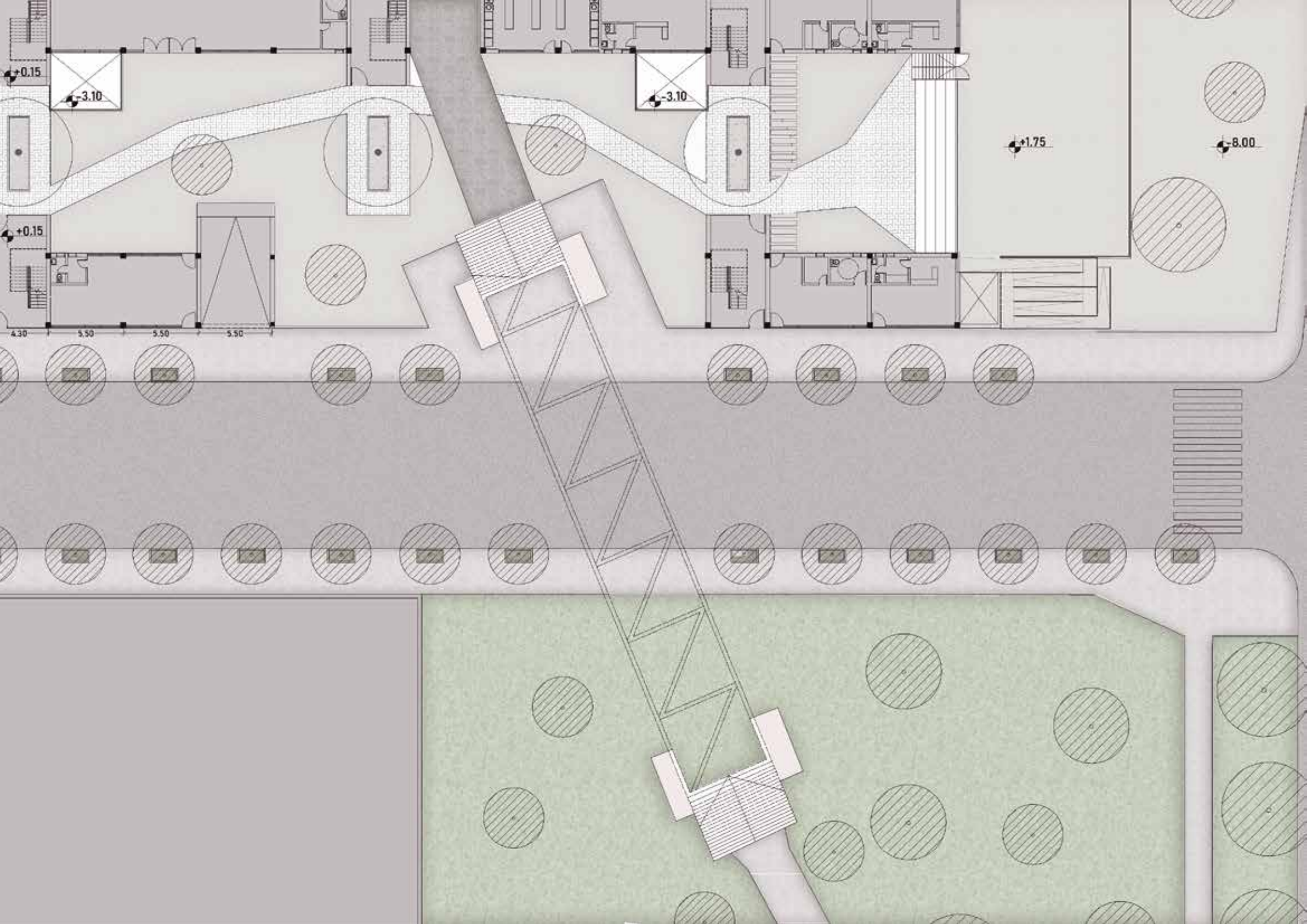
-3.10M

01 5 10 20M



# PLANTA BAJA TORRE

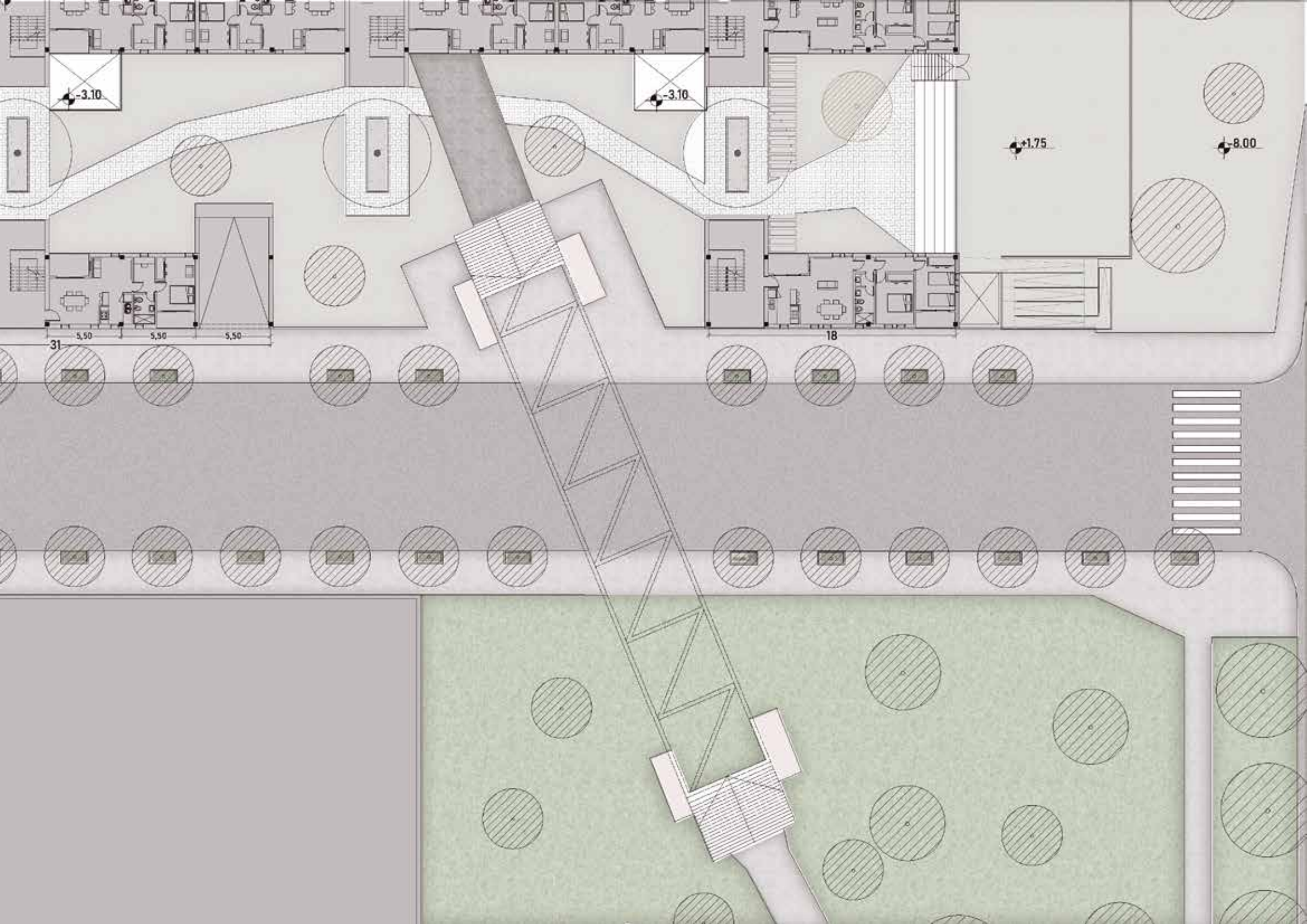


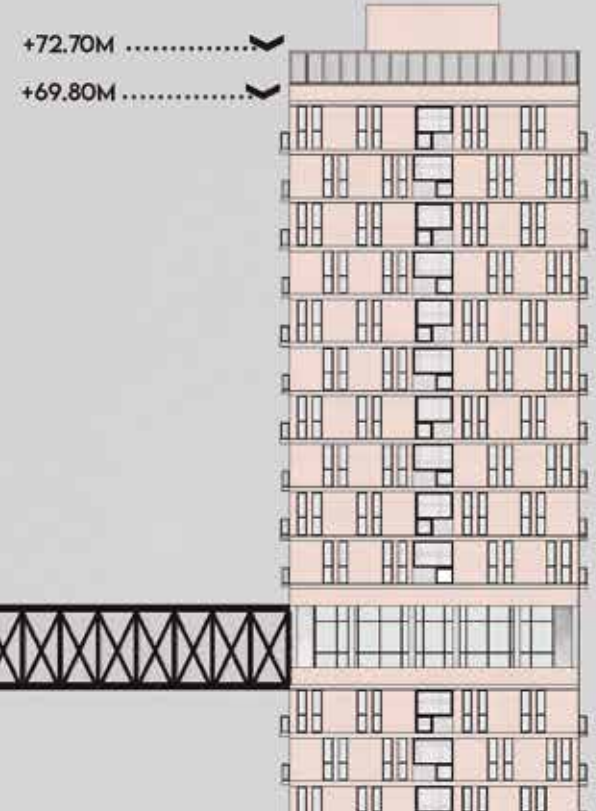
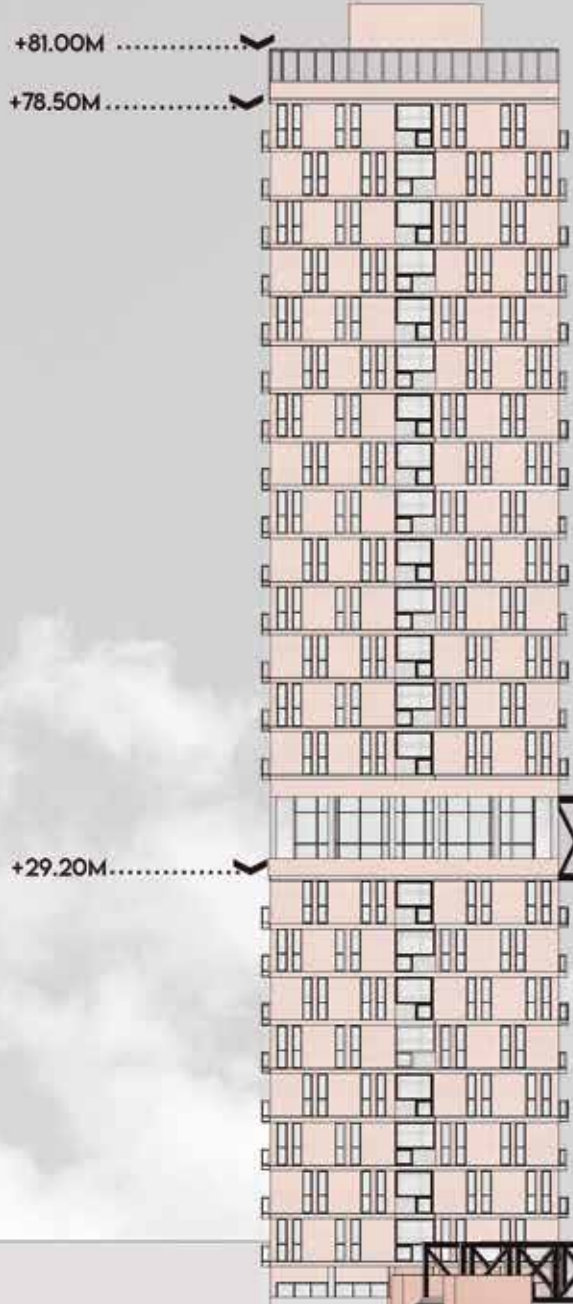




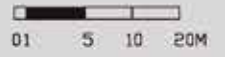
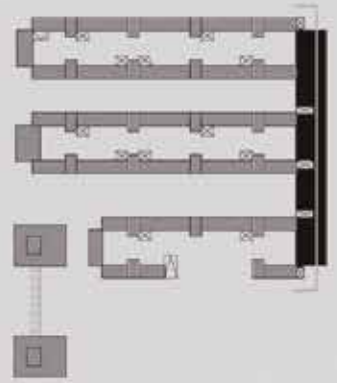
# PLANTA NIVEL 1° TORRE







CORTE D-D

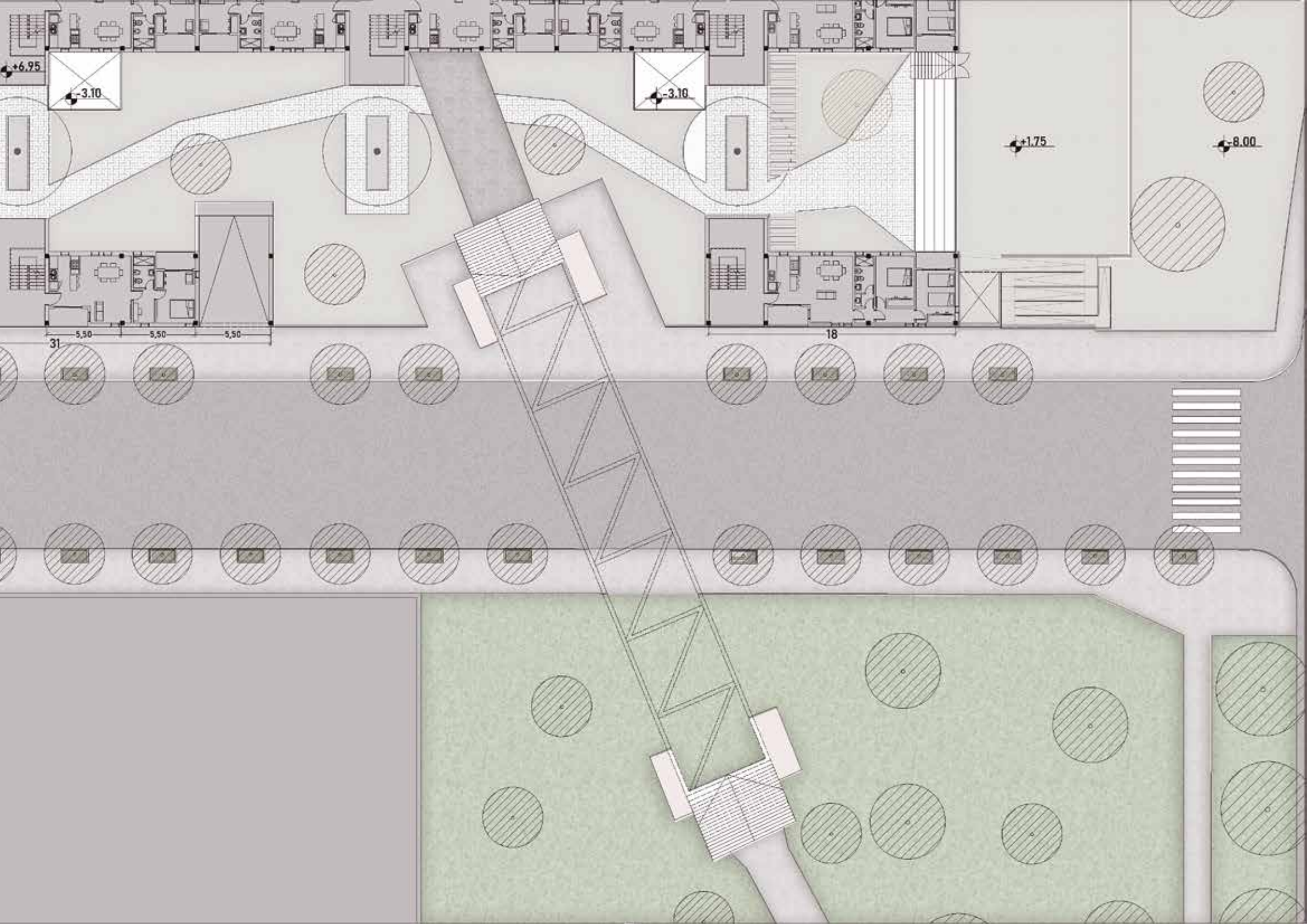


- .....▼+21.45M
- .....▼+18.55M
- .....▼+15.65M
- .....▼+12.75M
- .....▼+9.85M
- .....▼+6.90M
- .....▼+4.05M
- .....▼+1.75M
- .....▼-3.10M



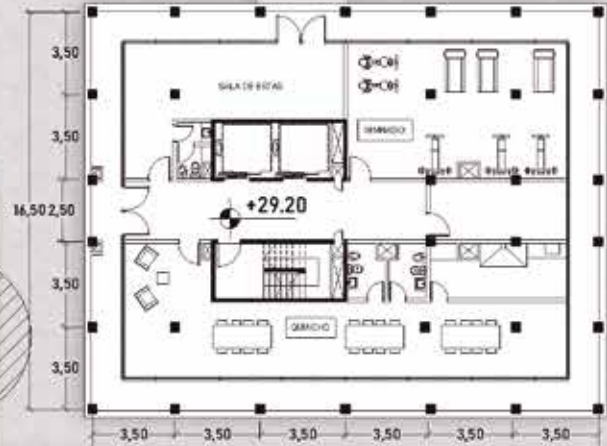
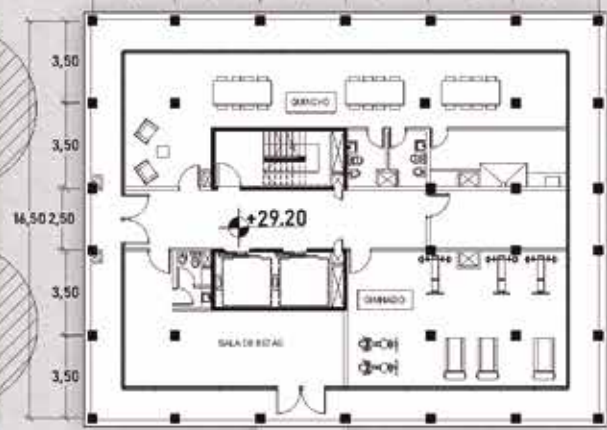
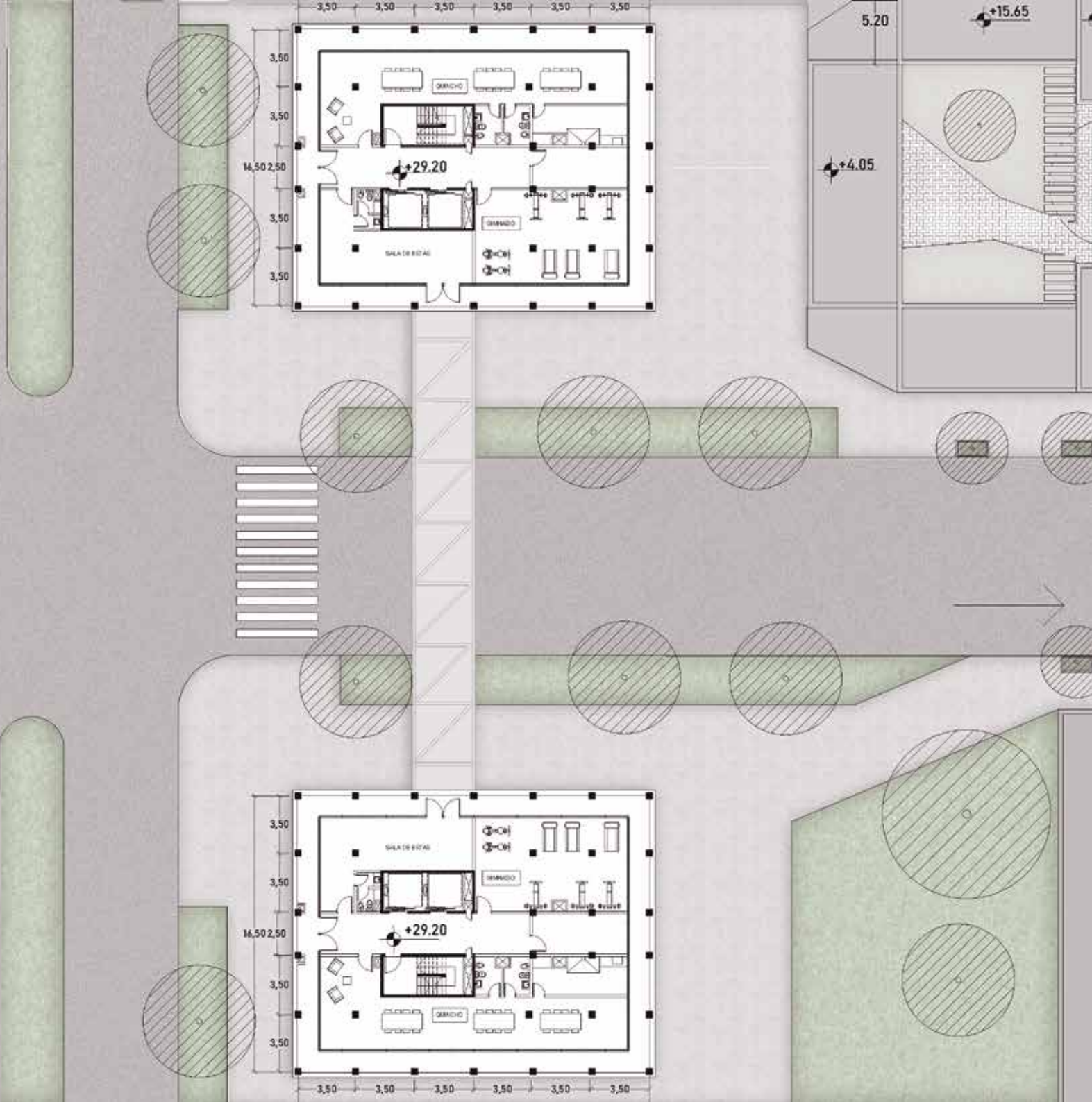
# PLANTA NIVEL 2° TORRE



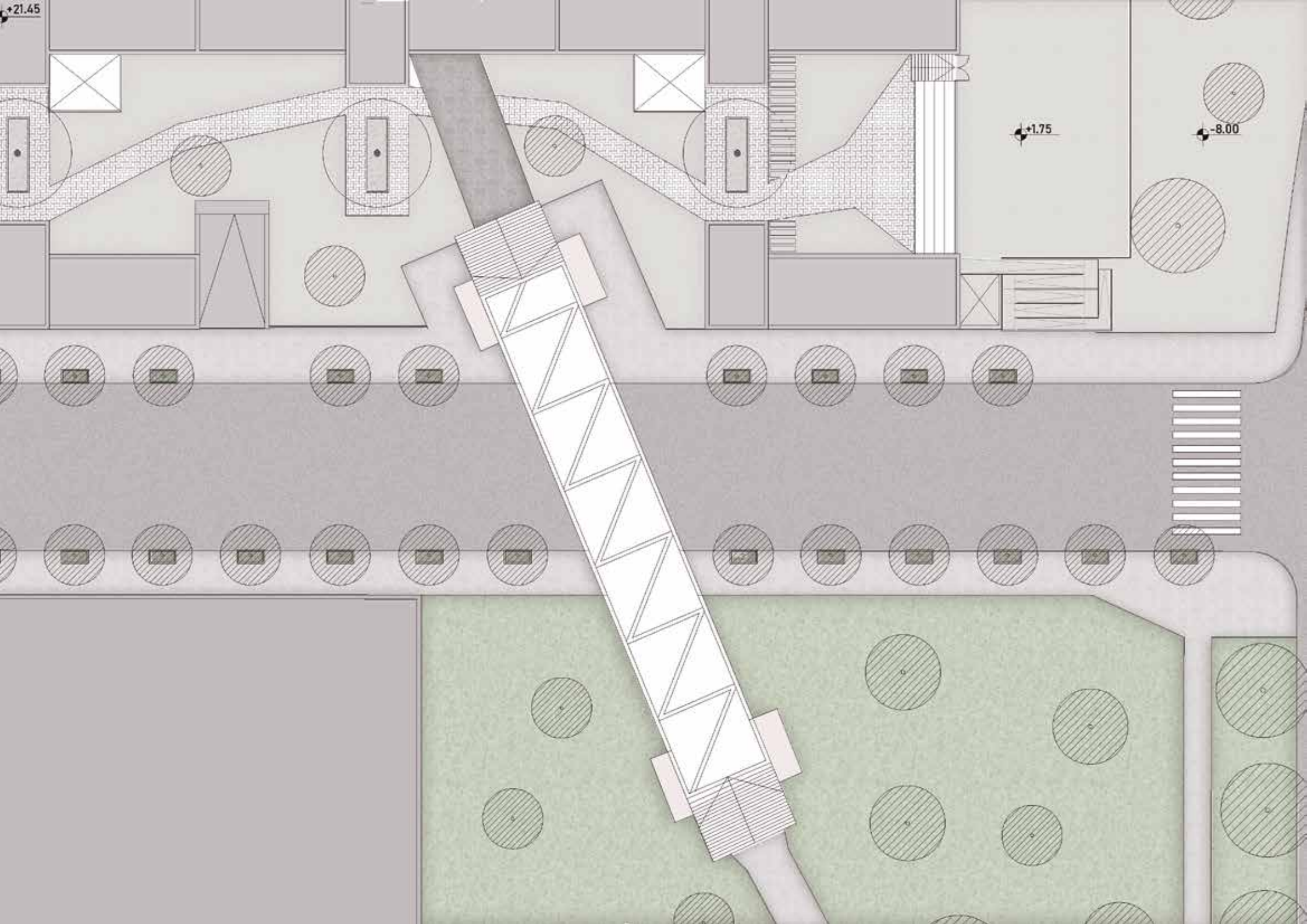




# PLANTA AMENITIE TORRE



21.45



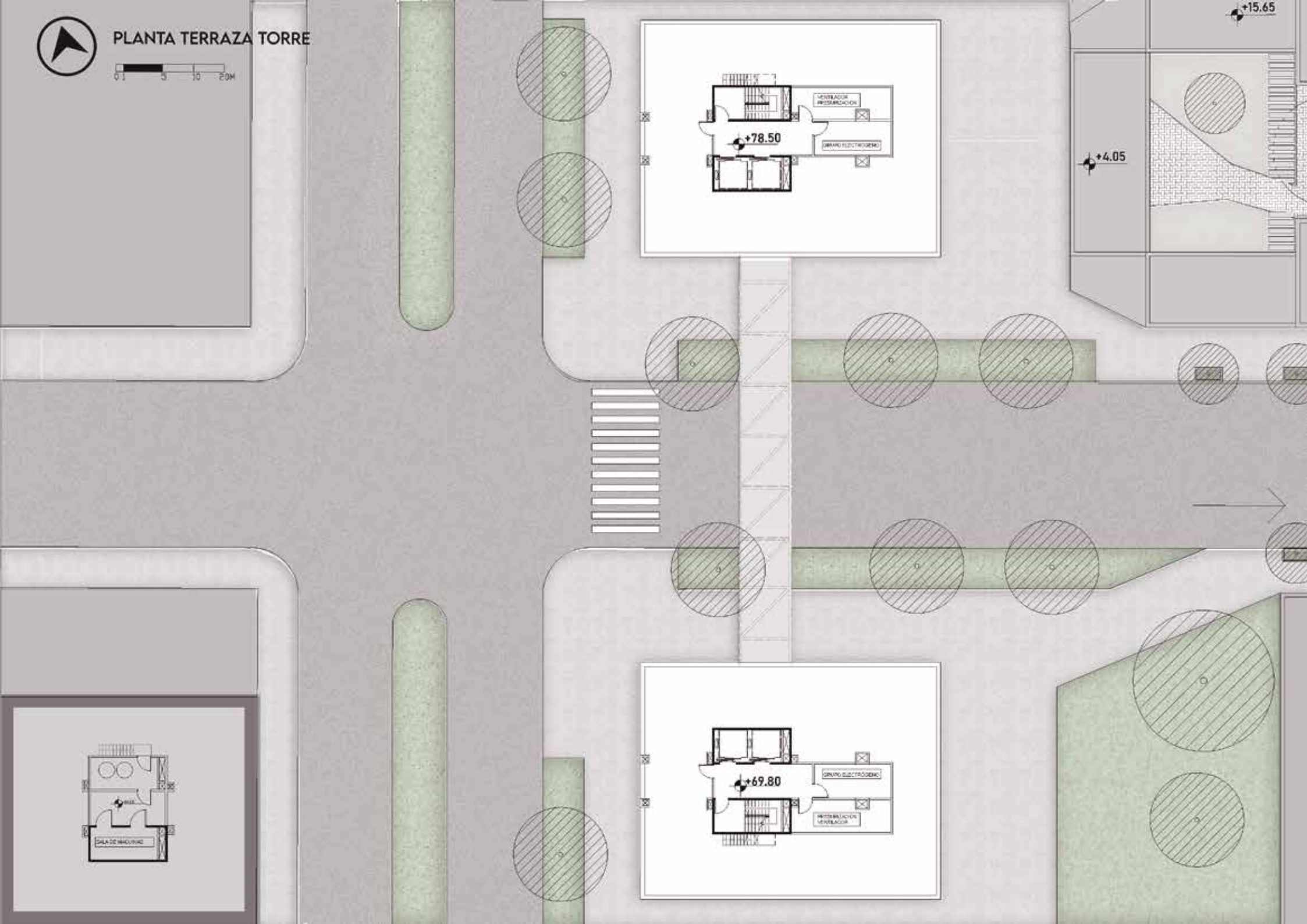
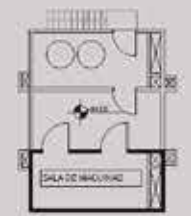
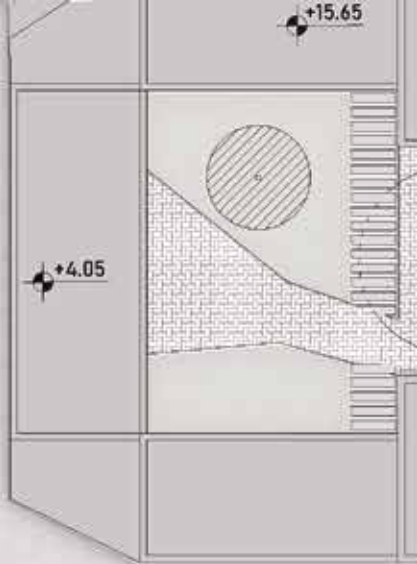
+1.75

-8.00

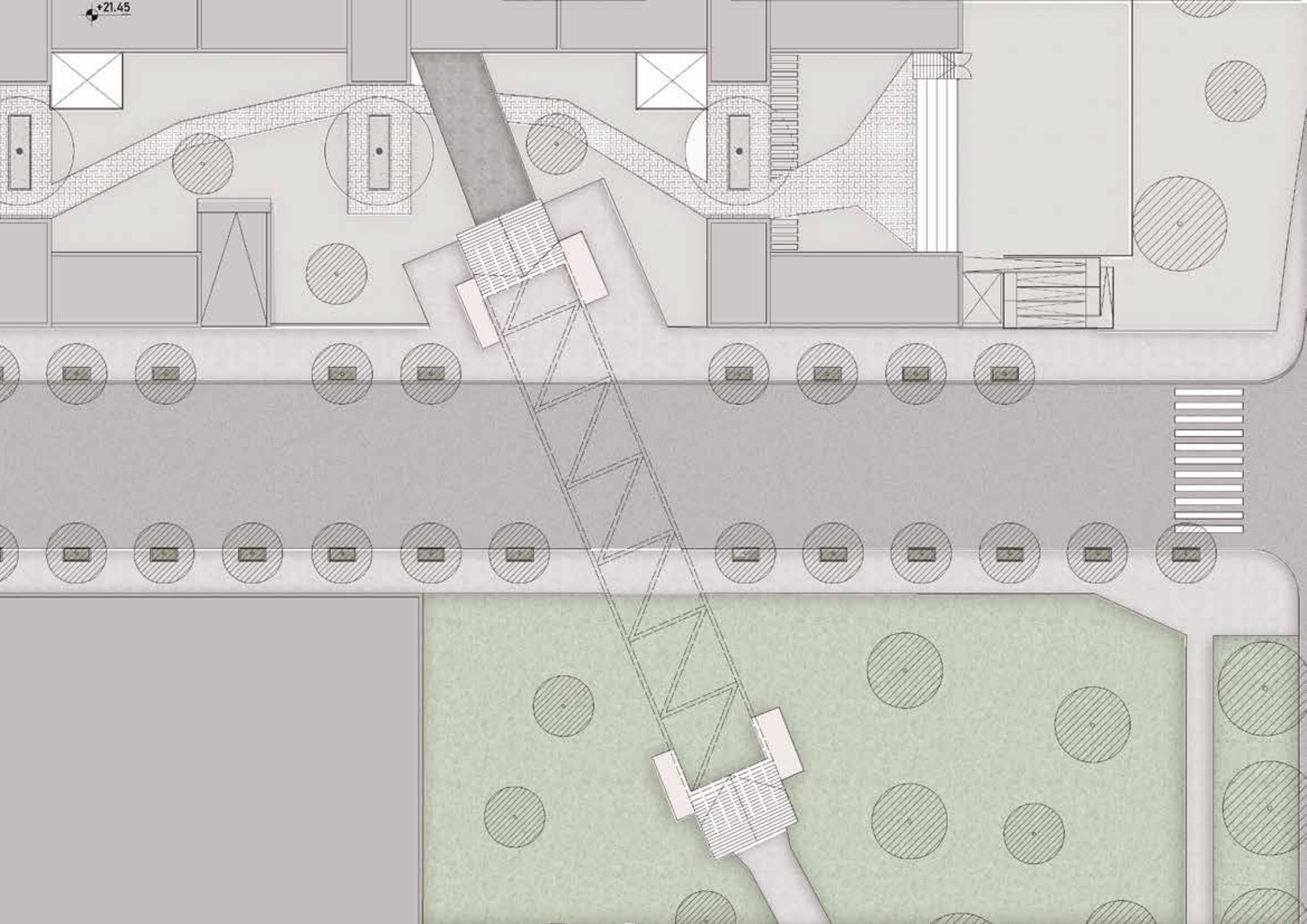
21.45



# PLANTA TERRAZA TORRE



+21.45



# AXONOMETRIA ESTRUCTURA - TORRE

PLANTA TANQUES  
PLANTA AZOTEA

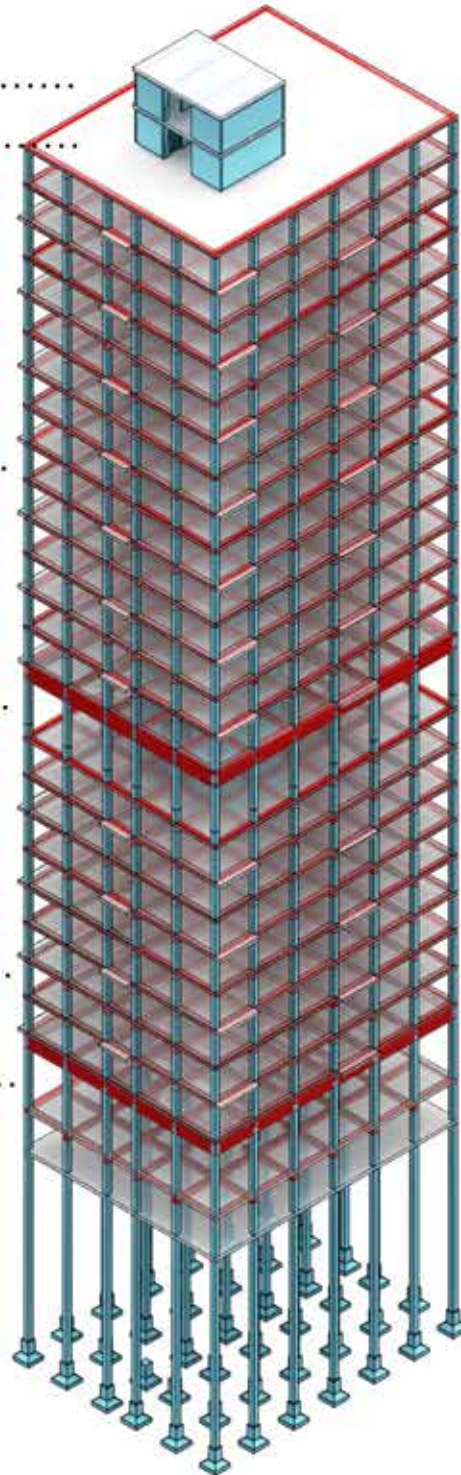
PLANTA TIPO

PLANTA AMENITIES

PLANTA TIPO

PLANTA BAJA

PLANTA COCHERA

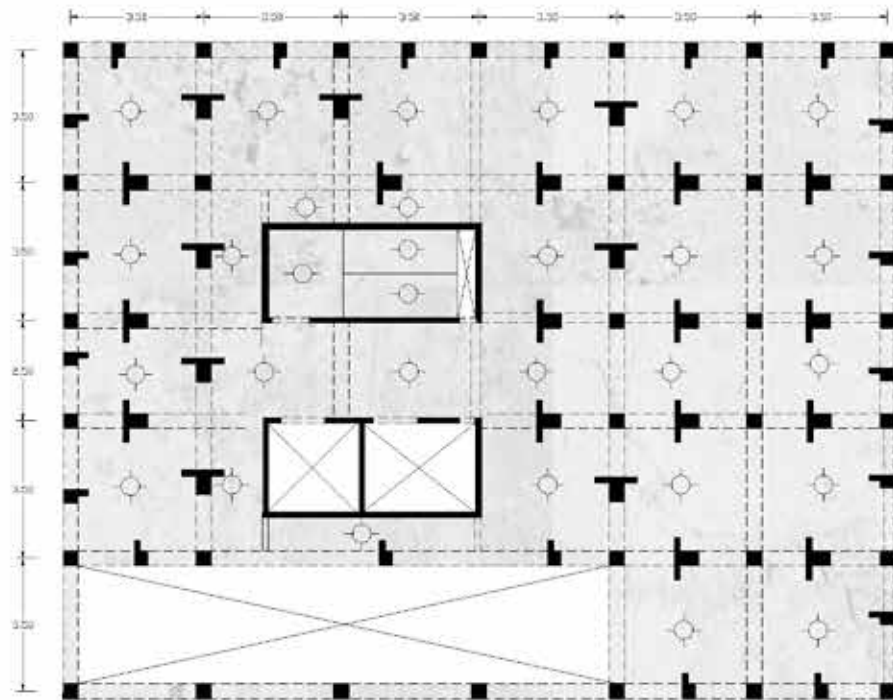


COLUMNAS Y BASES

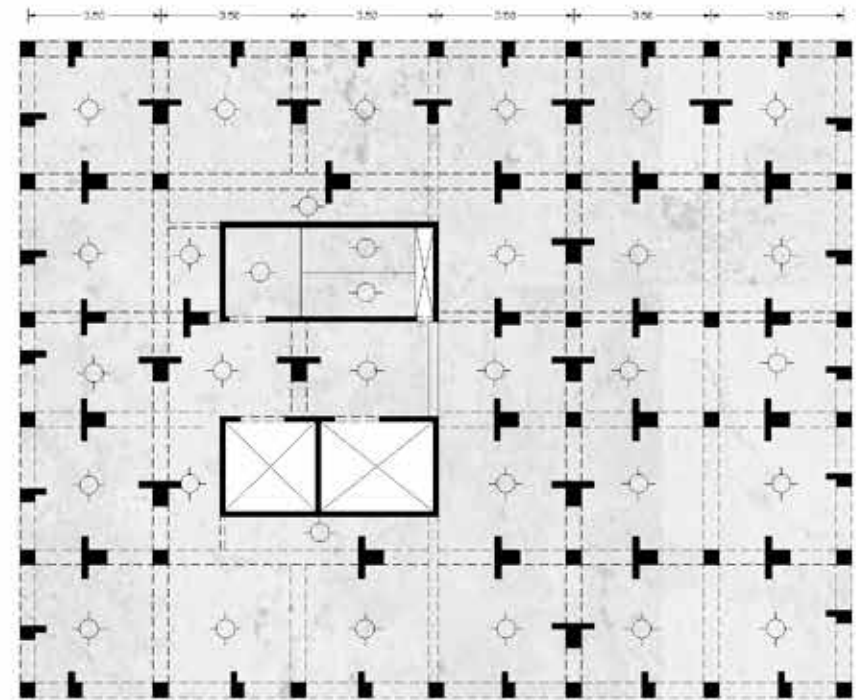
VIGAS

LOSAS

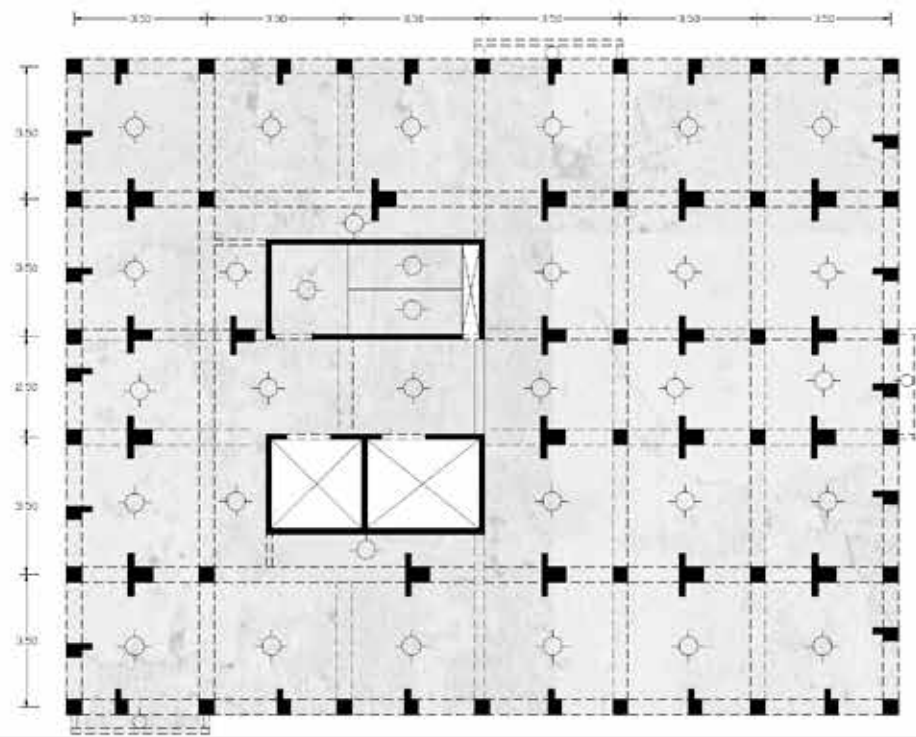
ESTRUCTURA PLANTA COCHERA - ESCALA : 1.200



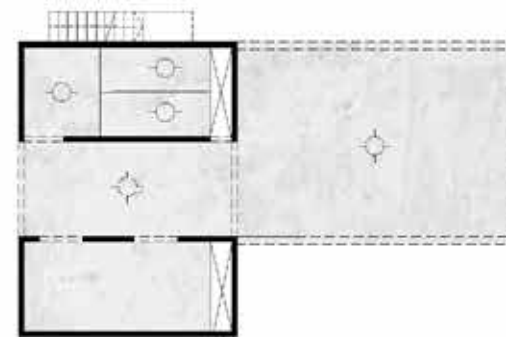
ESTRUCTURA PLANTA BAJA Y PISO 1,2,3,5 - ESCALA : 1.200



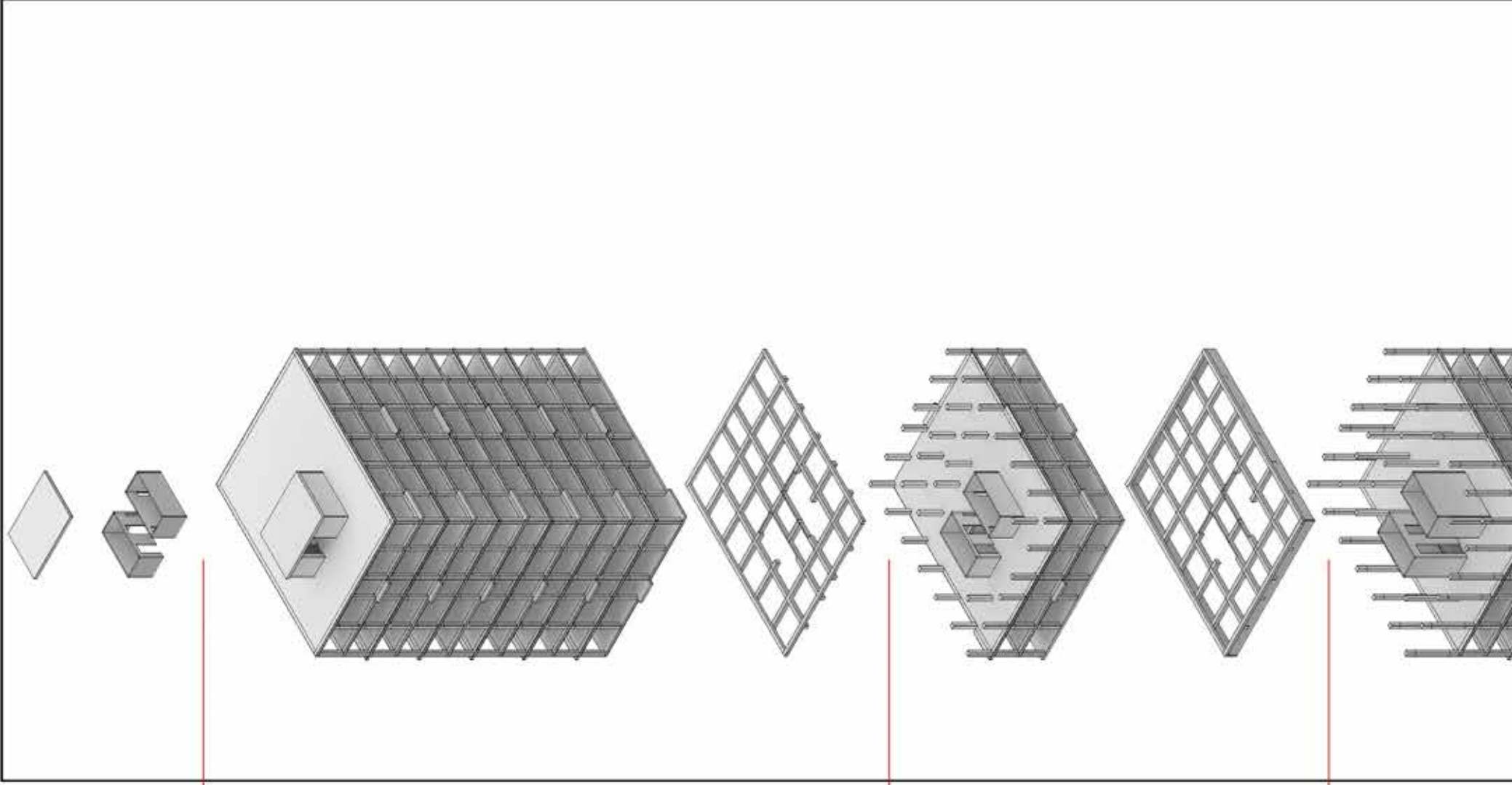
ESTRUCTURA PLANTA PISO 4 - ESCALA : 1.200



ESTRUCTURA PLANTA AZOTEA Y TANQUES - ESCALA : 1.200



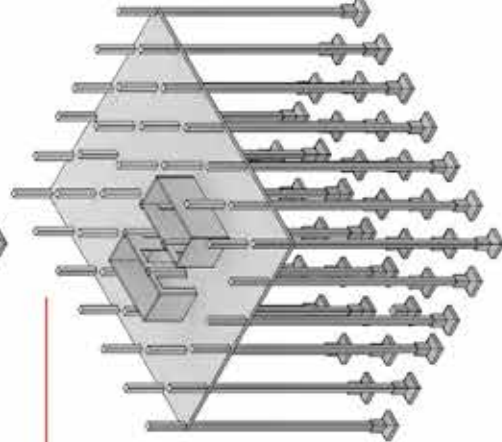
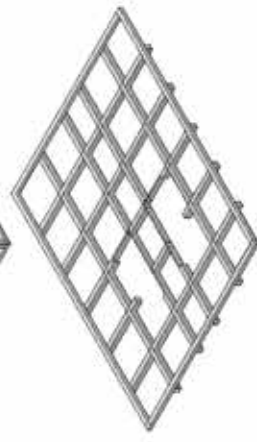
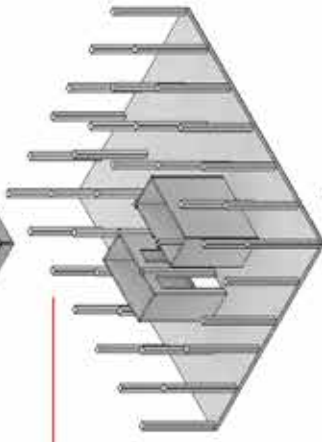
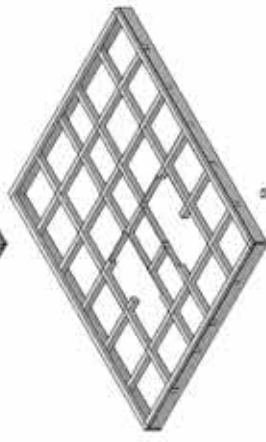
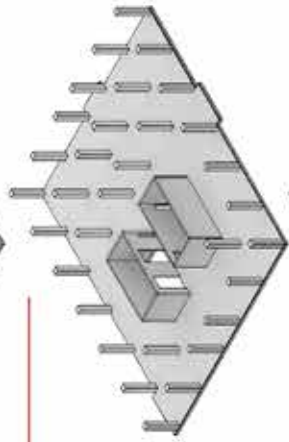
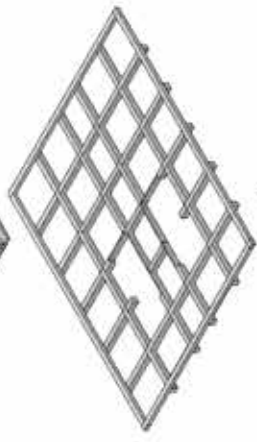
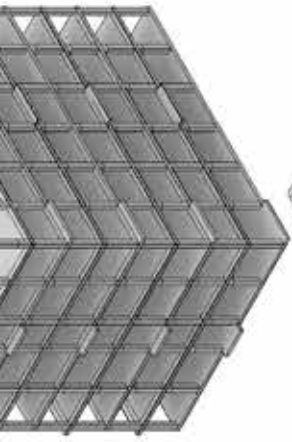
AXONOMETRIA  
ESTRUCTURA - TIRAS



PLANTA TANQUES

PLANTA TIPO 2

PLANTA AMENITIES

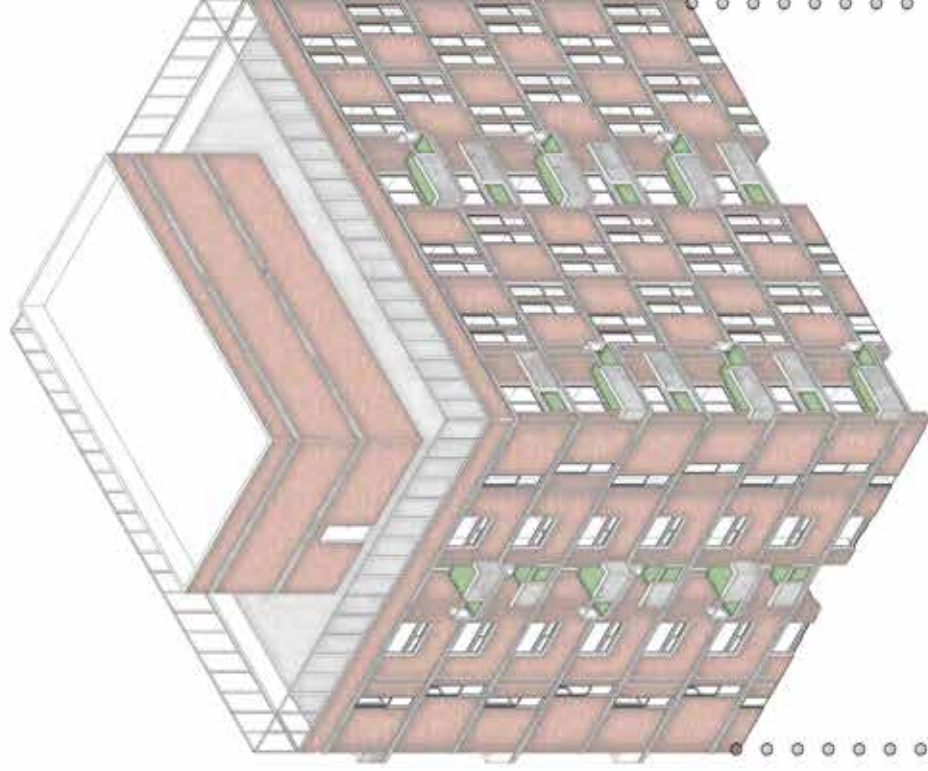


PLANTA TIPO 1

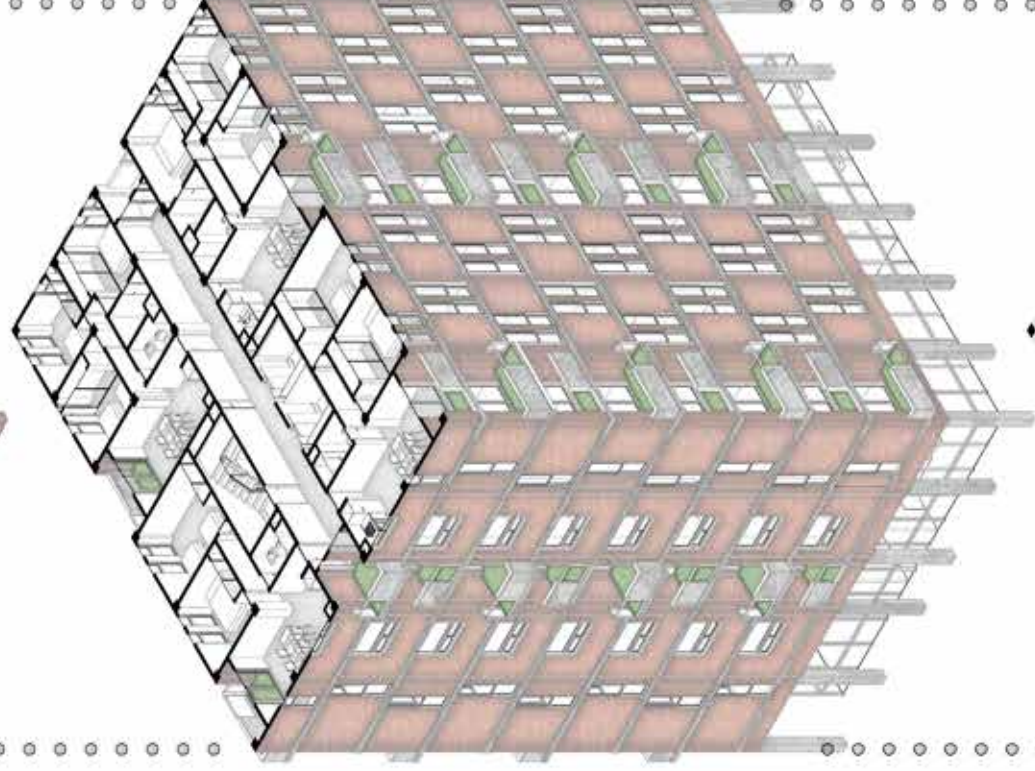
PLANTA BAJA

PLANTA COCHERA

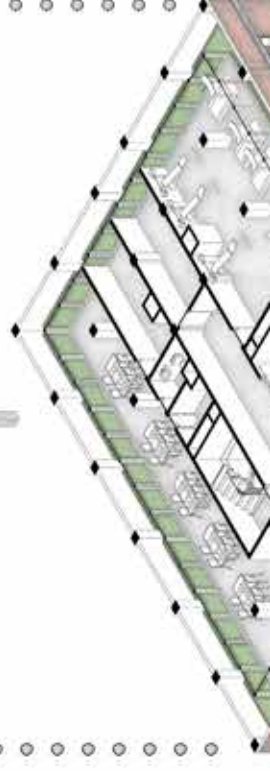
**AXONOMETRIA  
TORRE**

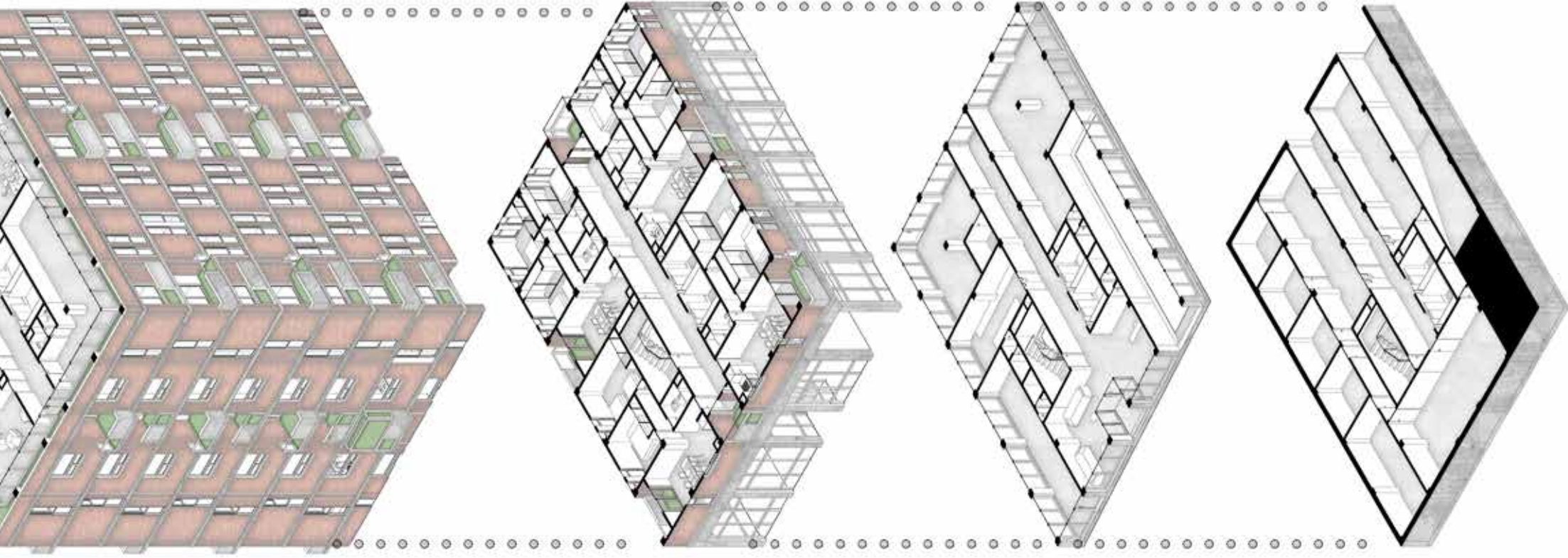


**PLANTA  
TIPO 2**



**PLANTA  
AMENITIES**





PLANTA  
TIPO 1

PB

SUB.

VISTA NORTE



■ LLENOS

□ VACIOS



■ LLENOS

□ VACIOS

VISTA SUR



■ LLENOS

□ VACIOS

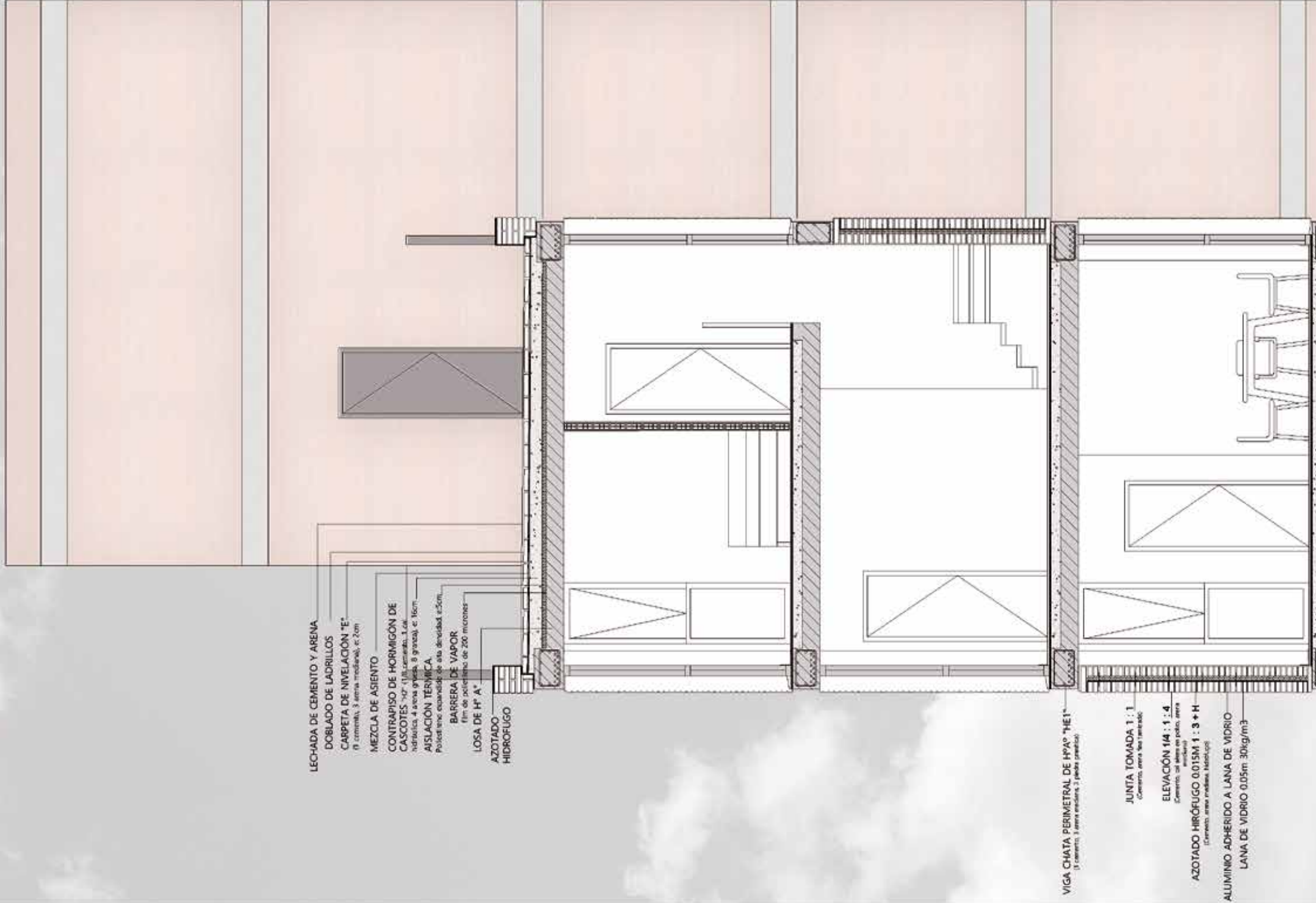
VISTA OESTE



■ LLENOS

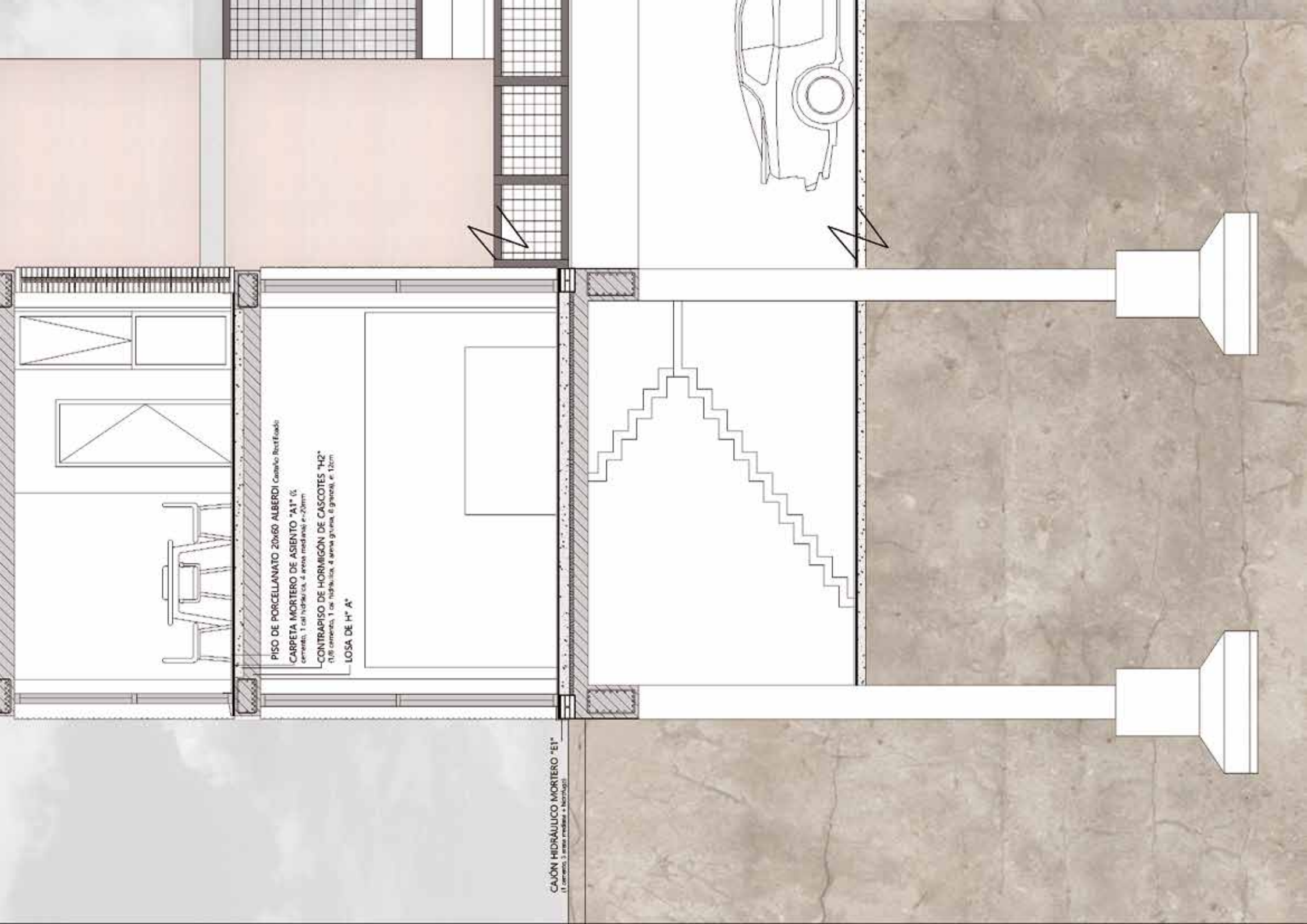
□ VACIOS

# DETALLE CONSTRUCTIVO ESCALA 1:20



LECHADA DE CEMENTO Y ARENA  
DRENAJE DE LADRILLOS  
CARPETA DE NIVELACIÓN "E"  
(3 cemento, 3 arena mediana), e: 2cm  
MEZCLA DE ASIENTO  
CONTRAPISO DE HORMIGÓN DE CASCOSES 1/2" (1/3 cemento, 1 ca. hidráulica, 4 arena gruesa, 8 grava), e: 16cm  
AISLACIÓN TÉRMICA  
Poliestireno expandido de alta densidad e:5cm.  
BARRERA DE VAPOR  
film de polietileno de 200 micrones  
LOSAS DE H+ A  
AZOTADO HIDROFUGO

VIGA CHATA PERIMETRAL DE HPA° HE1°  
(3 cemento, 3 arena mediana, 3 grava gruesa)  
JUNTA TOMADA 1 : 1  
Cemento, arena "fin tamizado"  
ELEVACIÓN 1/4 : 1 : 4  
Cemento, cal, arena mediana, arena  
AZOTADO HIRÓFUGO 0.015M 1 : 3 + H  
(Cemento, arena mediana, hielos)  
ALUMINIO ADHERIDO A LANA DE VIDRIO  
LANA DE VIDRIO 0.05m 30kg/m<sup>3</sup>



PISO DE PORCELLANATO 20x60 ALBERDI Conaino BestFloor

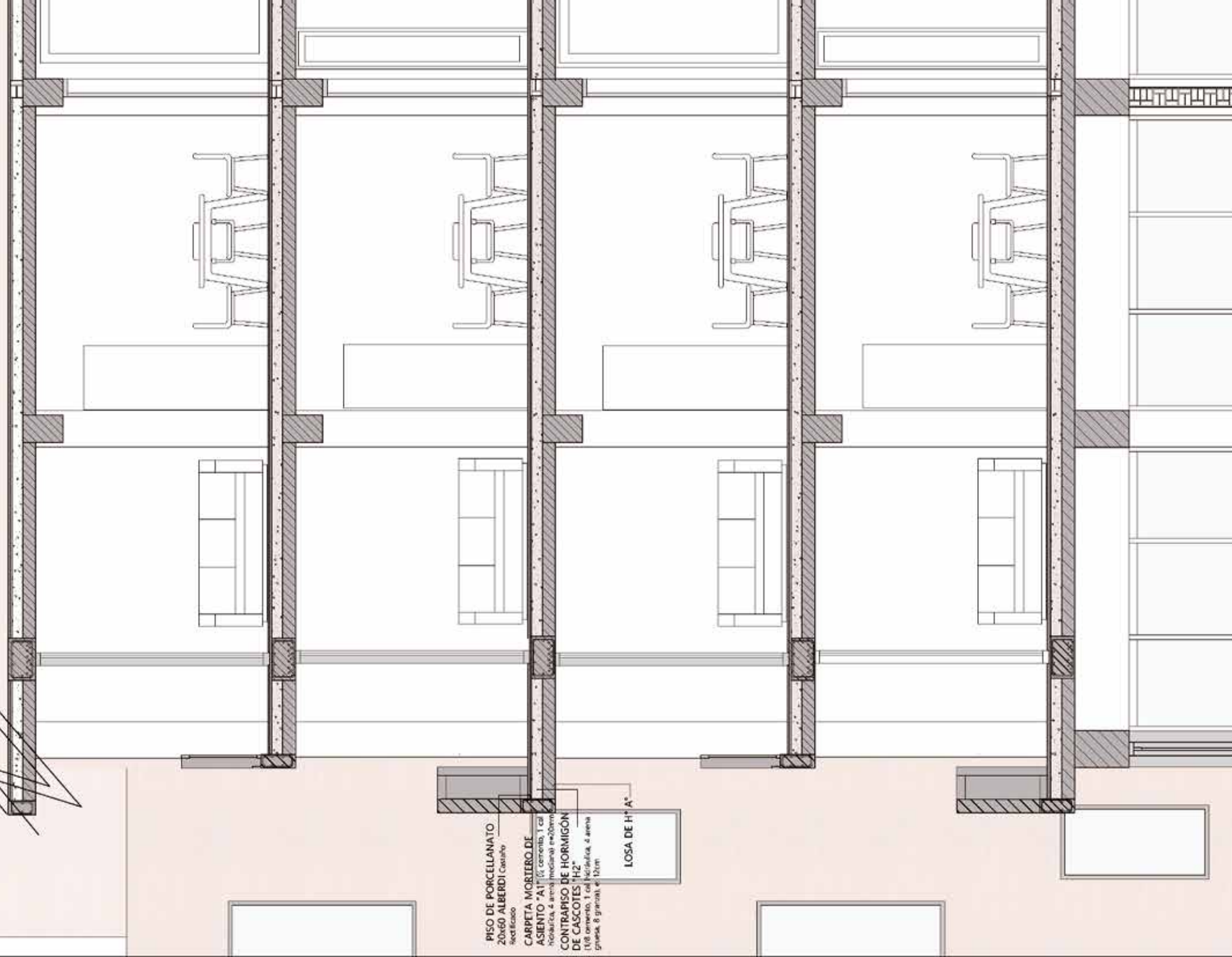
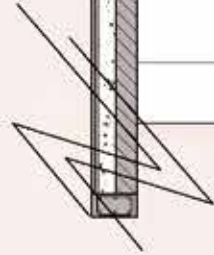
CARPETA MORTERO DE ASIENTO "A1" (1/2 cemento, 1 cal hidráulica, 4 arena mediana e=20mm)

CONTRAPISO DE HORMIGÓN DE CASCOTES "H2" (1/3 cemento, 1 cal hidráulica, 4 arena gruesa, 6 grava), e=12cm

LOSA DE H" A"

CAJÓN HIDRÁULICO MORTERO "E1"  
(1 cemento, 3 arena mediana + hidráulica)

DETALLE CONSTRUCTIVO ESCALA 1.20

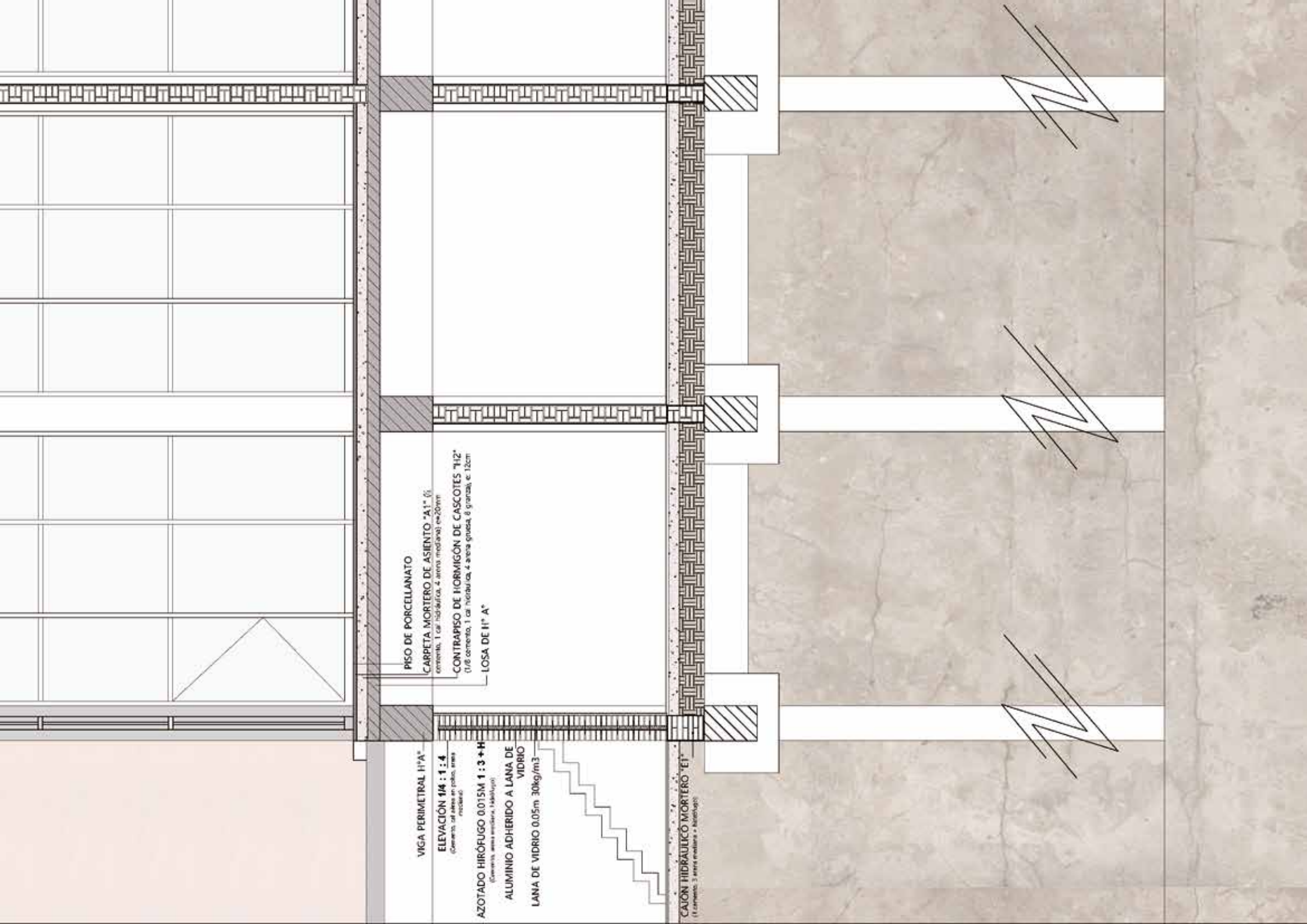


PISO DE PORCELLANATO  
20x60 ALBERDI Cedralo  
rect. f. cado

CARPETA MORTERO DE  
ASIENTO "A1"  
1/3 cemento, 1 cal  
hidráulica, 4 arena (mediana) m=20mm

CONTRAPISO DE HORMIGÓN  
DE CASCOYES "H2"  
1/3 cemento, 1 cal hidráulica, 4 arena  
gruesa, 8 gravales e 10cm

LOSA DE H1'A



VIGA PERIMETRAL H<sup>1</sup>A\*

ELEVACIÓN 14 : 1 : 4  
(Cemento, cal arena en polvo, arena  
reciclada)

AZOTADO HIROFUGO 0.015M 1 : 3 + H  
(Cemento, arena mediana, hidrofluj)

ALUMINIO ADHERIDO A LANA DE  
VIDRIO

LANA DE VIDRIO 0.05m 30kg/m3

PISO DE PORCELLANATO

CARPETA MORTERO DE ASIENTO "A1" 0  
(Cemento, 1 cal hidráulica, 4 arena mediana) e=20mm

CONTRAPISO DE HORMIGÓN DE CASCOYES "H2"  
(1/6 cemento, 1 cal hidráulica, 4 arena gruesa, 6 grava) e= 12cm

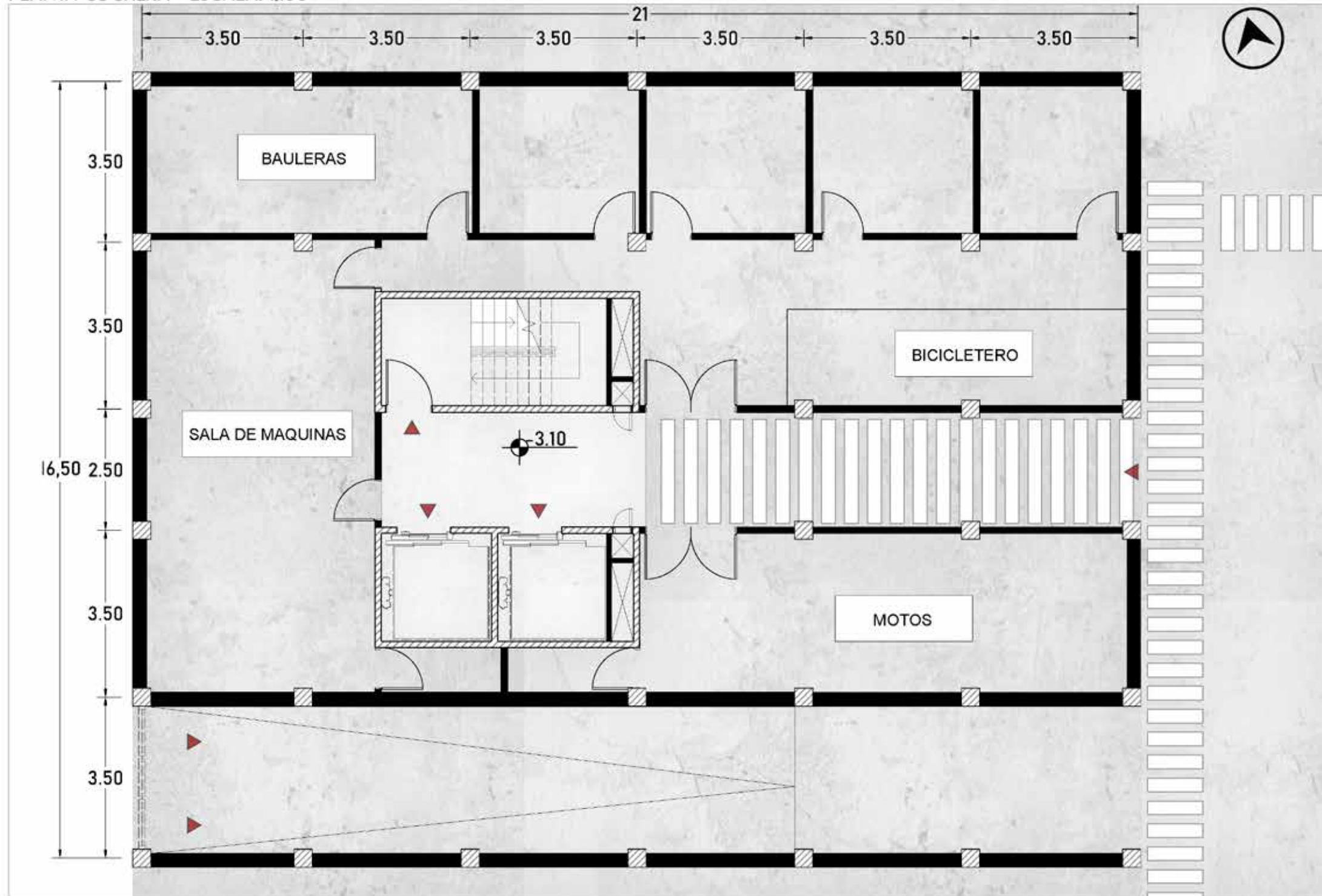
LOSA DE H<sup>1</sup> A\*

CAJÓN HIDRÁULICO MORTERO "E1"  
(Cemento, 3 arena mediana + hidrofluj)

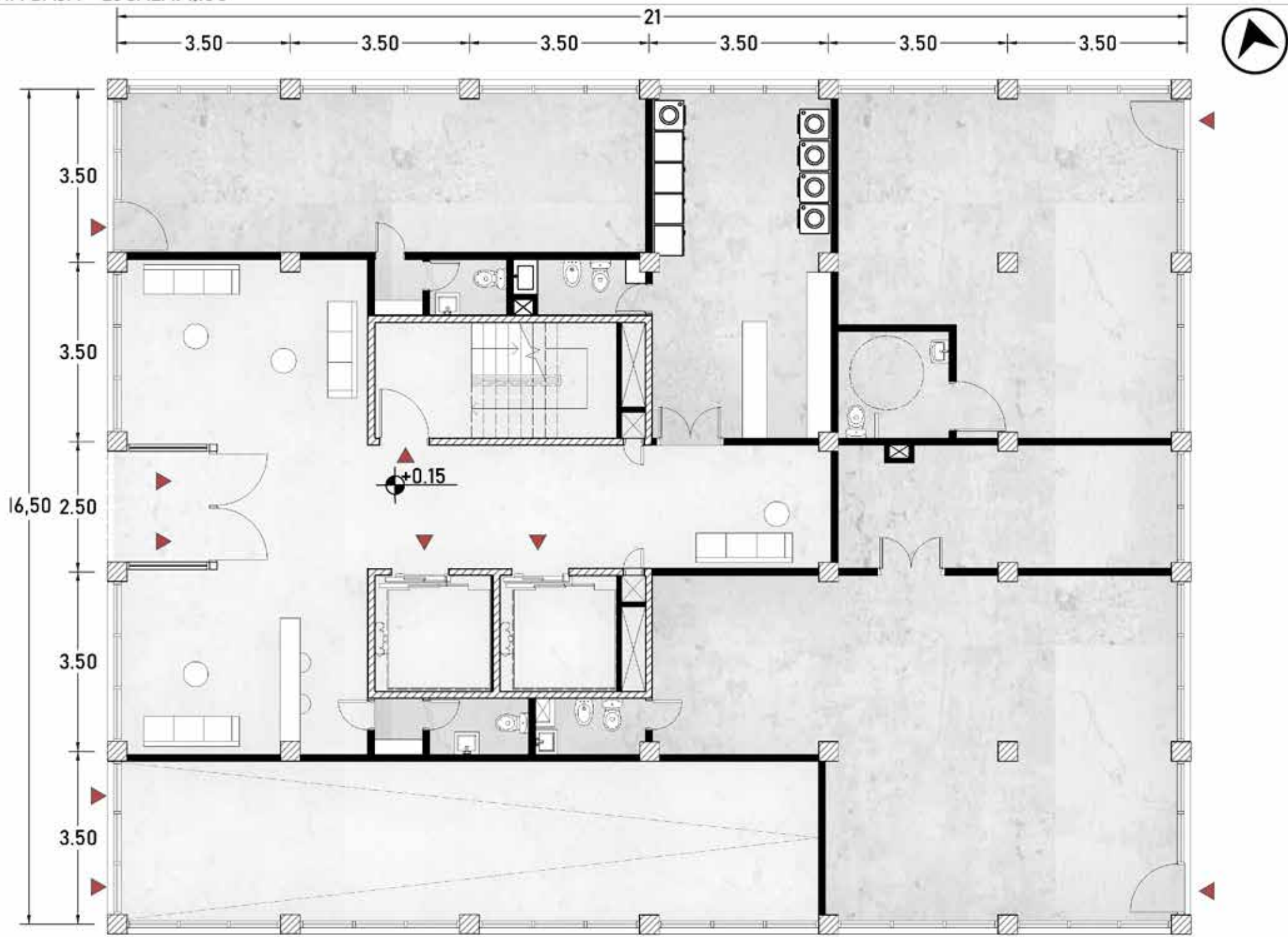




PLANTA COCHERA - ESCALA: 1.100



PLANTA BAJA - ESCALA: 1.100



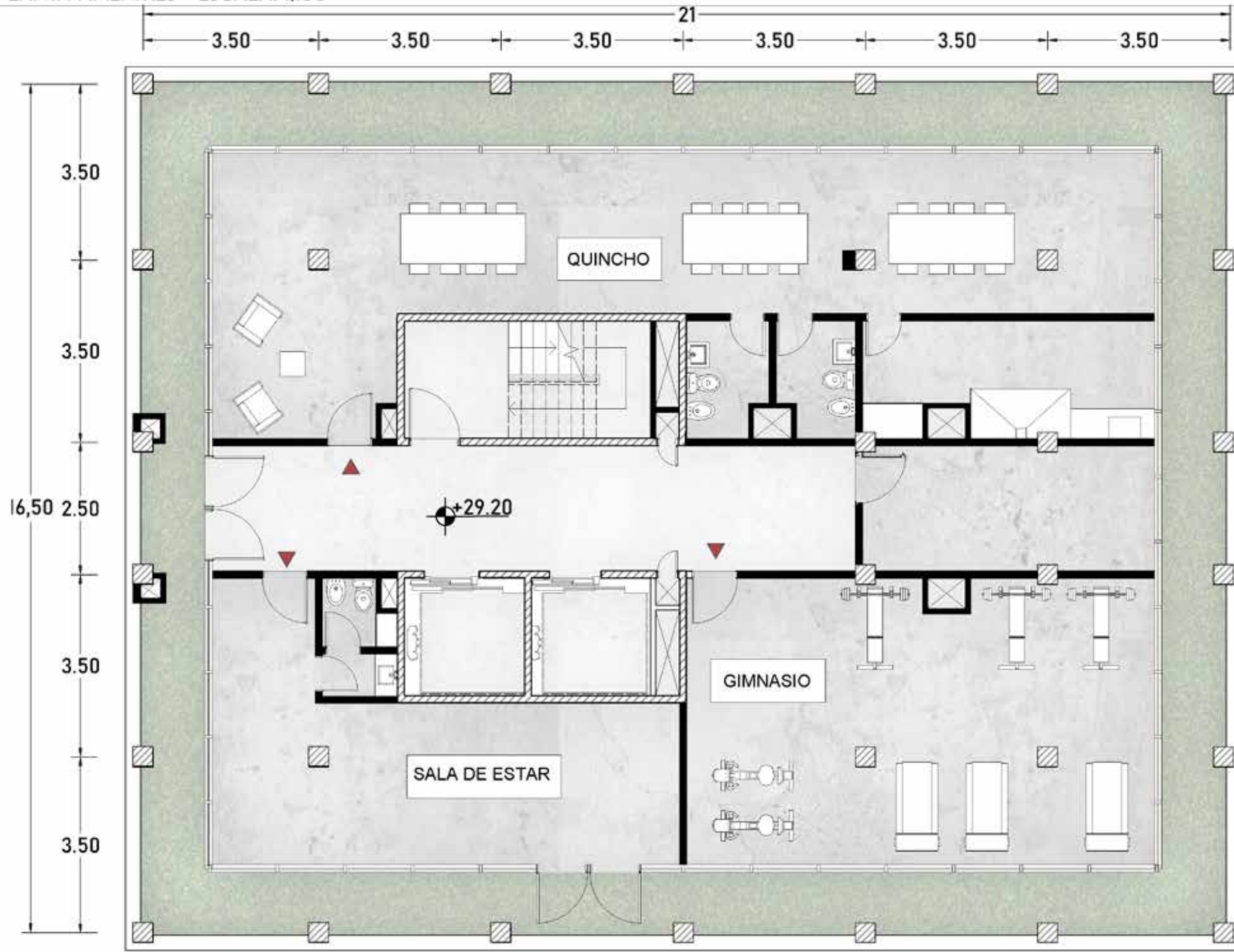
PLANTA TIPO 1 - ESCALA: 1:100

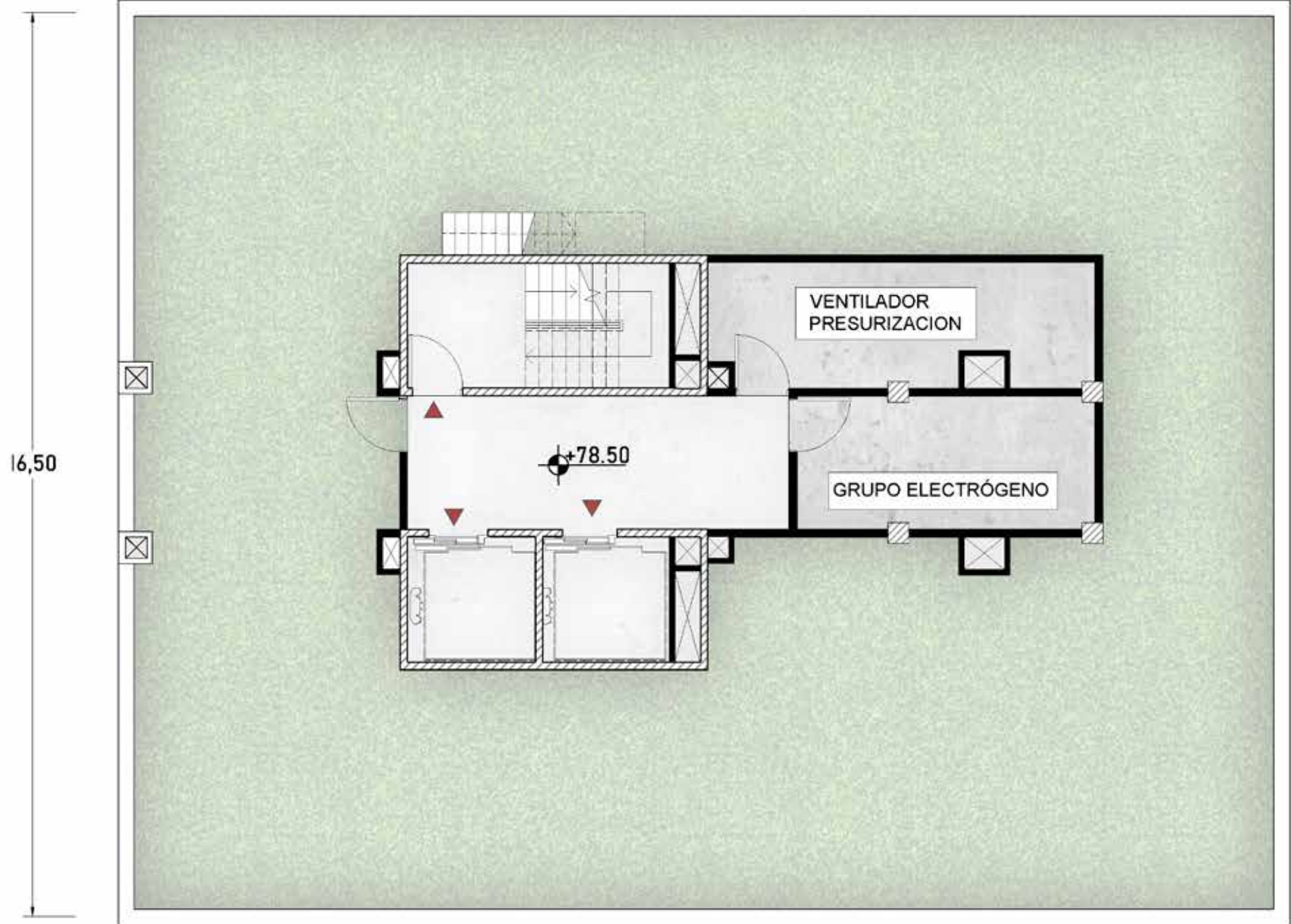


PLANTA TIPO 2 - ESCALA: 1,100



PLANTA AMENITIES - ESCALA: 1.100



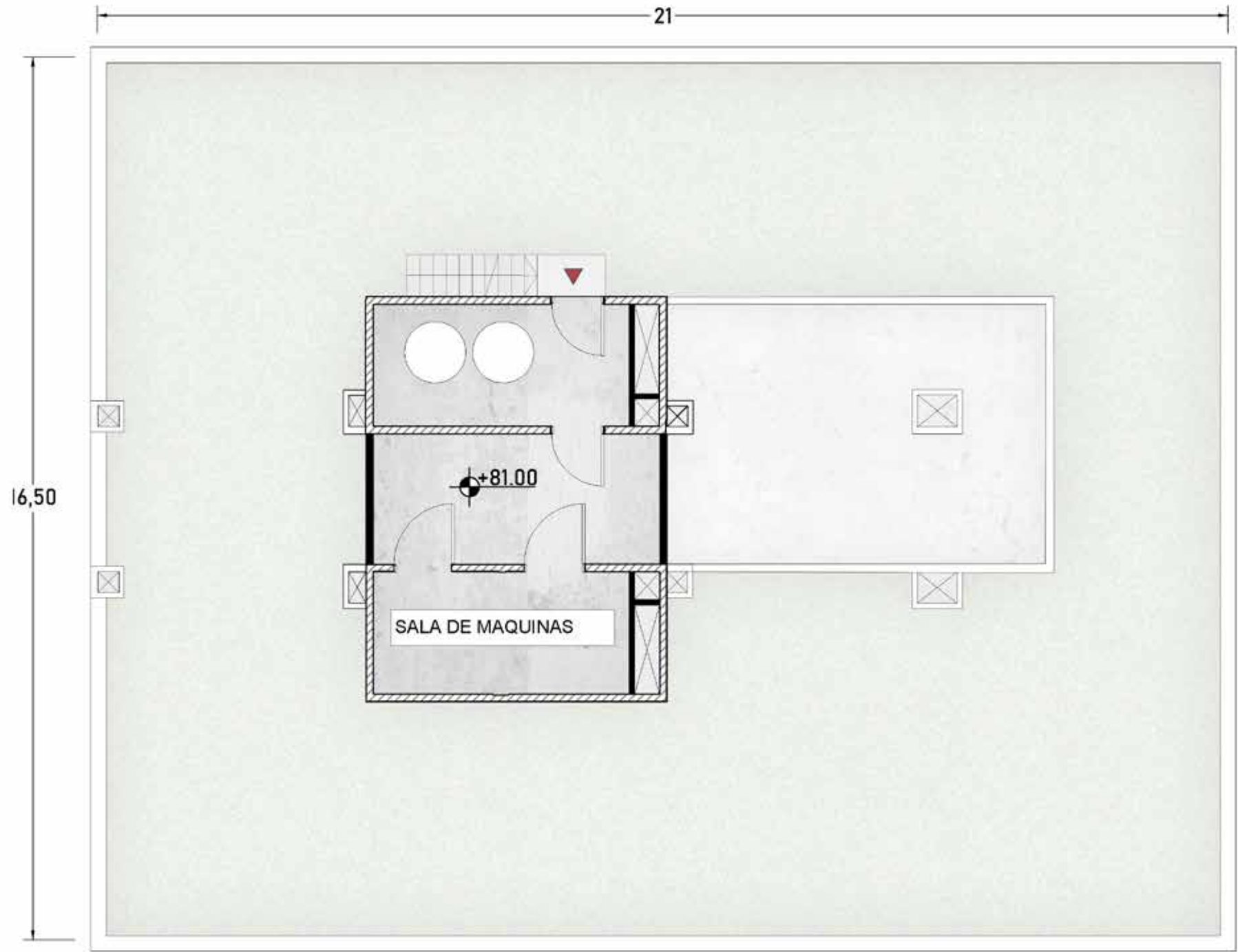


VENTILADOR  
PRESURIZACION

±78.50

GRUPO ELECTRÓGENO

16,50

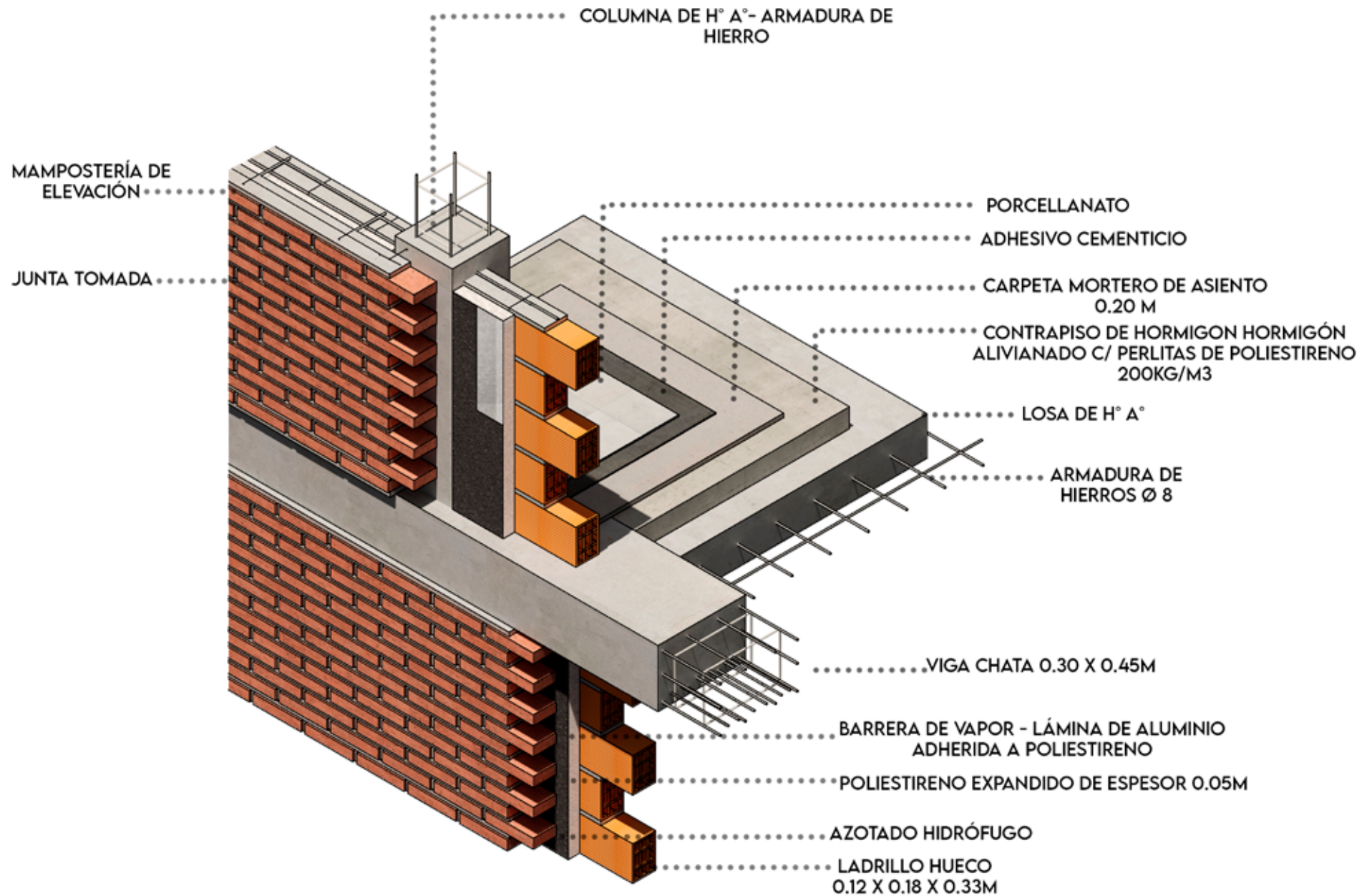




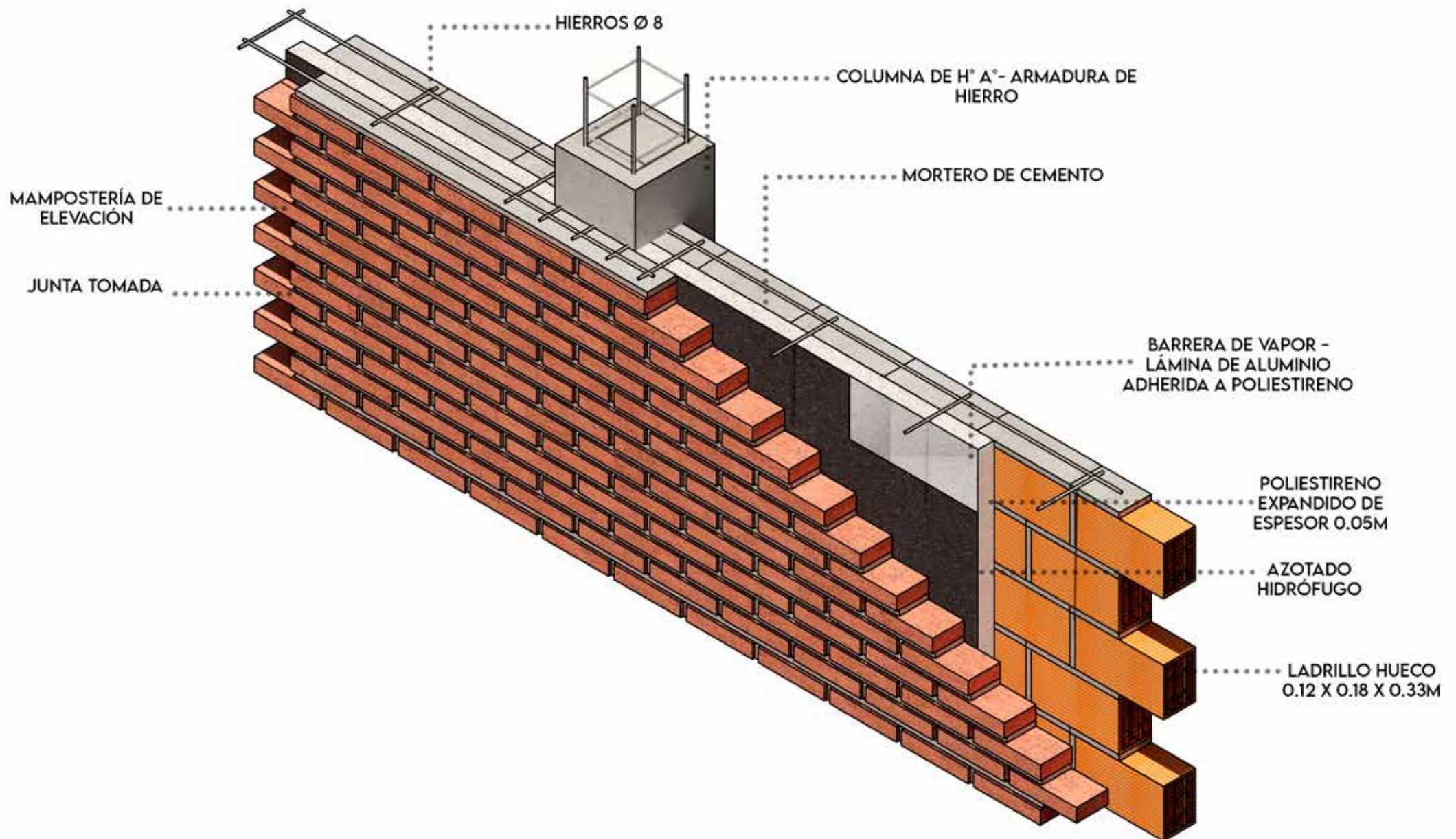




# DETALLE CONSTRUCTIVO -



# DETALLE CONSTRUCTIVO - MURO

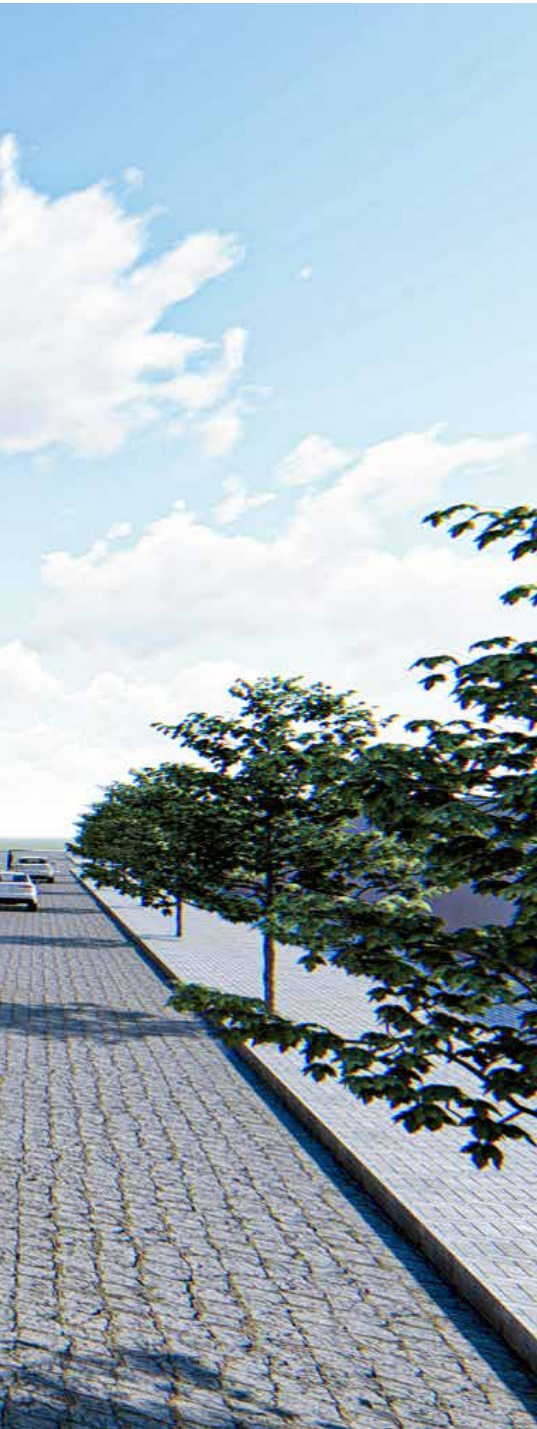




071

CONCLUSIÓN





## Reflexión proyectual

Para finalizar, citamos una frase de Joan Nogué en un texto que habla de paisajes: "uno de los que personalmente más me atraen son los paisajes de estos espacios vacíos, desocupados, aparentemente libres, espacios sin ninguna función clara en el nuevo entramado urbano más allá de su potencial valor especulativo, en el supuesto de que sean urbanizables. Aparecen como tierras de nadie, territorios sin rumbo y sin personalidad, despojados de su carácter primigenio, de su razón de ser en un territorio que ha dejado de existir. Son espacios indeterminados, de límites imprecisos, de usos inciertos, expectantes, en ocasiones híbridos entre lo que han dejado de ser y lo que no se sabe si serán. Son los terrain vagues, extraños lugares que parecen condenados a un destierro desde el que contemplan, impasibles, los dinámicos circuitos de producción y consumo de los que han sido apartados y a los que algunos -no todos- volverán algún día."

Con este proyecto, queremos revalorizar el Barrio Tablada, y el acceso Sur de la ciudad de Rosario, dotándolo de gran cantidad de viviendas, espacio público y equipamiento comunitario, y generando un nuevo frente hacia el Puerto y el Río Paraná.

Entendemos el paisaje en su más amplio sentido, como método e instrumento de intervención de la disciplina urbanística. Paisaje como realidad en evolución continua: paisaje y territorio no como mero soporte, sino como factor básico de cualquier transformación. Hoy, más que nunca, frente a la globalización y la banalización de tantos paisajes, creemos que se debe intervenir en ellos entendiendo que el paisaje es dinámico y se transforma constantemente, pero conservando su identidad, valorando su código genético y su memoria.





