

RE-CODIFICACIÓN DEL HABITAR
CONTEMPORÁNEO

P F C

Re-codificación del habitar contemporáneo

RE-CODIFICACIÓN DEL HABITAR
CONTEMPORÁNEO



Re-codificación del habitar contemporáneo

PROYECTO FINAL DE CARRERA

*Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño
Universidad Nacional de Rosario*

AUTORAS · *Lucía Belén Campagnaro
Bianca Lucila Cardinaletti*

CÁTEDRA · *Arq. Alejandro Beltramone*

TUTOR · *Arq. Guillermo Castiglioni*

PFC · Campagnaro.Cardinaletti

01 *INTRODUCCIÓN*

Punto de Partida.....Pág.14

02 *MASTER PLAN*

02.01 · Marco Teórico.....Pág.20
02.02 · Análisis.....Pág.24
02.03 · Propuesta.....Pág.48

03 *PROYECTO
ARQUITECTÓNICO*

03.01 · Análisis.....Pág.68
03.02 · Propuesta: Patrimonio.....Pág.78
03.03 · Rascacielos.....Pág.122
03.04 · Construcción Rascacielos.....Pág.196

04 *ANEXOS*

· Reflexión Final.....Pág.220
· Agradecimientos.....Pág.222
· Bibliografía.....Pág.224

"REALMENTE,
hay que tomarse
muy en serio
LOS SUEÑOS"
tadao Ando



PRÓLOGO

El presente libro reúne la investigación, proceso y resultado del trabajo enmarcado en la asignatura Proyecto Final de Carrera, desarrollado en la Cátedra de Proyecto Arquitectónico a cargo del Arq. Alejandro Beltramone, en la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario.

Desde el primer día en la universidad de arquitectura, nosotras, Lucía y Bianca hemos estado juntas en este camino. Ambas compartimos una pasión por la carrera, y nuestra amistad creció rápidamente. Hemos trabajado juntas en numerosos proyectos y nos hemos apoyado mutuamente.

El proyecto final de Carrera es importantes para nosotras, ya que representa todo lo que hemos logrado juntas y todo lo que hemos aprendido en el proceso como compañeras y amigas.

El año de cursado fue el 2020, dónde debido a una pandemia cursamos de manera virtual. Nuestra elección del tema de investigación se basó en un interés común en la sostenibilidad y la reutilización de edificios y estructuras obsoletas en cuanto al programa de Vivienda Urbana. Esta propuesta direccional está bajo el marco teórico de “Laboratorio Urbano”, el cual se origina como una propuesta de la Secretaría de Planeamiento de la ciudad de Rosario a partir de la organización del Workshop Internacional “Vivienda y Cambio Climático” conjuntamente con las universidades de Columbia, SCI-ARC, Pratt, City College y FAPyD. Dicho workshop estaba pautado realizarse del día 5 al 9 de Octubre del 2020 en el Campus de La Siberia pero se suspendió debido a la pandemia por COVID-19.

La propuesta del ejercicio se centraba en abordar un estudio sobre el Código Urbano vigente de la ciudad de Rosario para lotes con superficie mayor a 1000m² destinados a desarrollar un “Plan Especial”. Los sectores propuestos eran 2 ubicados estratégicamente en zonas muy importantes de la ciudad, con una importancia para la reconversión urbana. El desafío de la propuesta ante estos espacios vacantes en desuso, era poder vincular la ciudad consolidada con estos.

El sector que elegimos investigar está dentro del patrimonio industrial de la región Pampeana. Nos produjo cierto desafío pensar en la reconversión del uso de los edificios patrimoniales de la Ex-Cervecería Schlau con el área actualmente consolidada como nueva centralidad del Barrio Pichincha y las cercanías del paisaje urbano como Puerto Norte y la Rivera. Desde el comienzo pensamos que tener en cuenta un edificio existente para comenzar nuestra investigación, ya era un hecho pensar en la aplicación de técnicas sustentables para el Cambio Climático.

Pero el gran desafío era vincular estos edificios con la vivienda y la nueva problemática sumada: la pandemia. Es aquí que los invitamos a conocer nuestro proceso de búsqueda ante esta situación.

Esta investigación permitirá explorar soluciones innovadoras para la reutilización de estructuras obsoletas y promover un enfoque sostenible en la planificación urbana y medioambiental.

01

INTRODUCCIÓN



Puerto de Rosario: Litografía coloreada de 37 x 20 cm., realizada por el artista francés P. Mouse, 1870.



Rivera de Rosario - Adrián Selaya 2005

PUNTO DE PARTIDA

La construcción de la ciudad ha sido históricamente un proceso basado en la superposición constante de estratos. En su transformación continua, los edificios han sido y son reutilizados, lo que implica reinterpretar estos espacios y programas para adaptarlos a lo contemporáneo, ya sea para la función que anteriormente realizó o para otros fines. Sin embargo, en muchos casos, la reutilización de un edificio significa reformar el uso, hace posible su supervivencia, es decir, se convierte en una necesidad para sobrevivir y responder a la obsolescencia de las actividades que una vez albergó. Aprovechar lo que existe implica rechazar la idea de empezar de nuevo y marca un punto de partida cargado de contenido material, simbólico e histórico que no se puede ignorar. En este sentido, y en línea con nuestra historia y territorio particular, la reutilización de la infraestructura del modelo agroexportador se presenta como un tema de interés para desarrollar.

El modelo agroexportador se caracterizó por la explotación de la tierra y los recursos naturales para producir bienes destinados a la exportación. Durante décadas, esta actividad económica fue un motor de crecimiento y desarrollo en la región de las Pampas. Sin embargo, con el tiempo, esta actividad se vio afectada por cambios en la demanda y la globalización, lo que provocó la obsolescencia

de muchos de los edificios y estructuras construidos para albergar esta actividad económica. En nuestro caso, los edificios patrimoniales pertenecían a la antigua fábrica de cerveza Schlau, la cual conformó con gran ímpetu el barrio.

La reutilización de estos edificios y estructuras puede ser una oportunidad para revitalizar la región y darle un nuevo uso a estos espacios, generando nuevos empleos y fomentando el desarrollo local. Al mismo tiempo, la reutilización de la infraestructura puede ser una oportunidad para reflexionar sobre la historia y el desarrollo de la región, así como para cuestionar y reevaluar la forma en que abordamos la construcción y el uso de la infraestructura en el futuro.

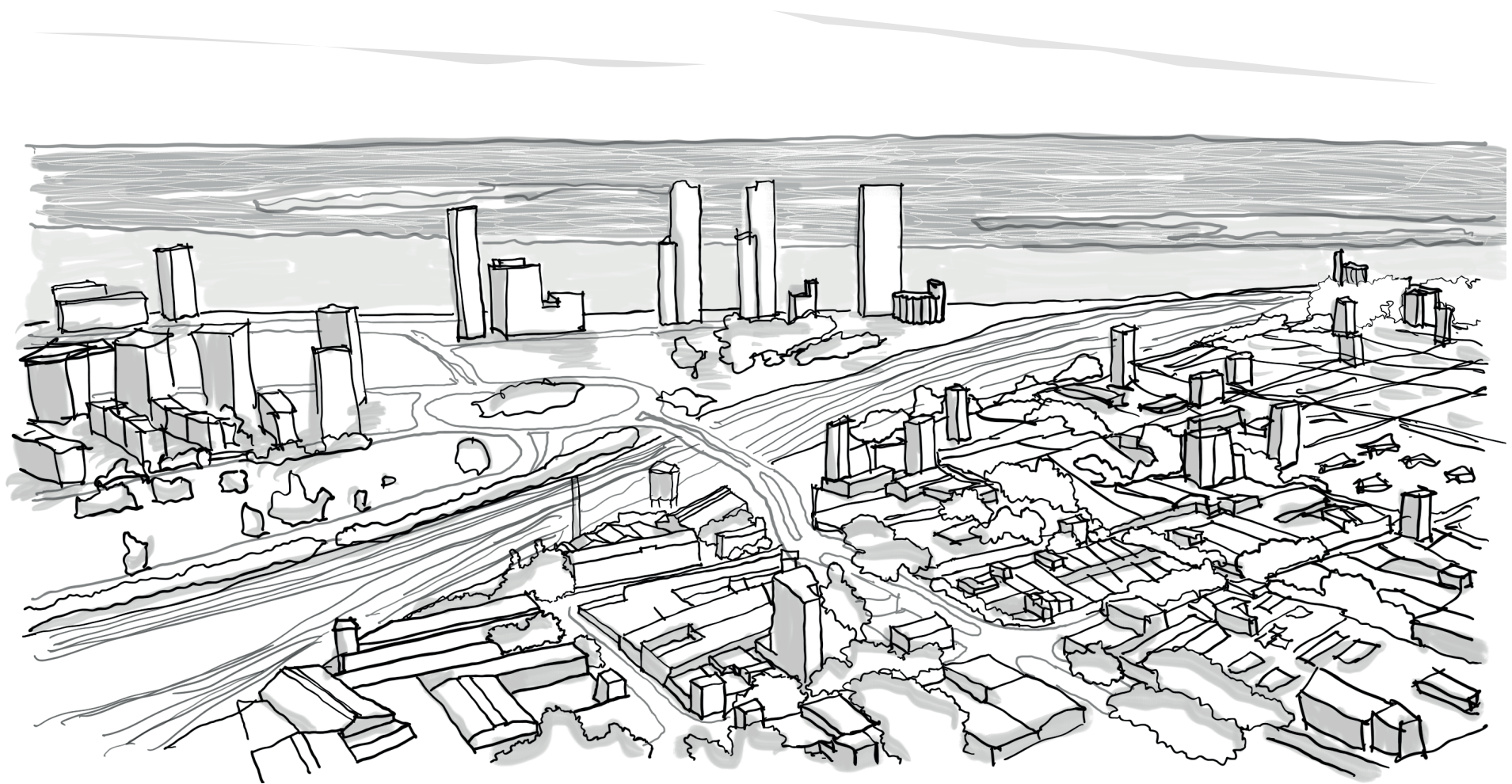
La construcción de contenedores que contemple la superposición de usos cotidianos en un solo terreno constituye una nueva propuesta para la conformación de la Ciudad Contemporánea. Este proyecto busca explorar la posibilidad de integrar el patrimonio histórico y cultural de la región con las necesidades y desafíos actuales propios de la globalización, generando una síntesis entre lo antiguo y lo nuevo. Buscando nuevas perspectivas y procesos en nuestra forma de vida cotidiana en la ciudad.





02

MASTER PLAN



MARCO TEÓRICO

Al hablar de los ejes principales de la investigación: “**Vivienda y Cambio Climático**”, retomamos conceptos a colación, que nos permitirán iniciar nuestra propuesta proyectual.

La **vivienda** es uno de los aspectos más importantes y fundamentales de la vida humana, es donde las personas pasan la mayor parte de su tiempo, es fuente de comodidad, seguridad y protección. Sin embargo, con el aumento de la **urbanización global** y los efectos del **cambio climático**, la problemática de la vivienda se vuelve cada vez más complejo.

Las **ciudades contemporáneas**, con una población en constante crecimiento y recursos limitados, se enfrentan a importantes desafíos para abordar estos problemas. Como resultado, muchas personas viven en viviendas precarias, lo que no solo afecta su calidad de vida sino que también contribuye a la degradación general del medio ambiente, el incremento de la construcción sin sentido y sin planificación contribuye negativamente.

El **cambio climático** es otro problema importante que afecta a la vivienda y la arquitectura; el aumento de las temperaturas globales, los fenómenos meteorológicos extremos y el aumento del nivel del mar tienen un impacto directo en el entorno construido, el consumo de energía de los edificios contribuye significativamente a las emisiones de gases de efecto invernadero, que son la principal causa del cambio climático.

Para abordar estos desafíos, están surgiendo **nuevas centralidades** en la **plani-**

ficación urbana. Estas centralidades están enfocadas en la creación de **comunidades sostenibles**, habitables y equitativas, y tienen como objetivo equilibrar las necesidades del medio ambiente, la economía y la sociedad. Uno de los enfoques clave es la creación de **comunidades compactas** y transitables que estén cerca del transporte público y otros servicios. Esto no solo reduce la huella de carbono de los edificios, sino que también promueve un estilo de vida saludable y activo. Además, el uso de **espacios verdes**, como parques y jardines comunitarios, puede ayudar a mitigar los impactos del cambio climático al proporcionar sombra, refrigeración y gestión de aguas pluviales.

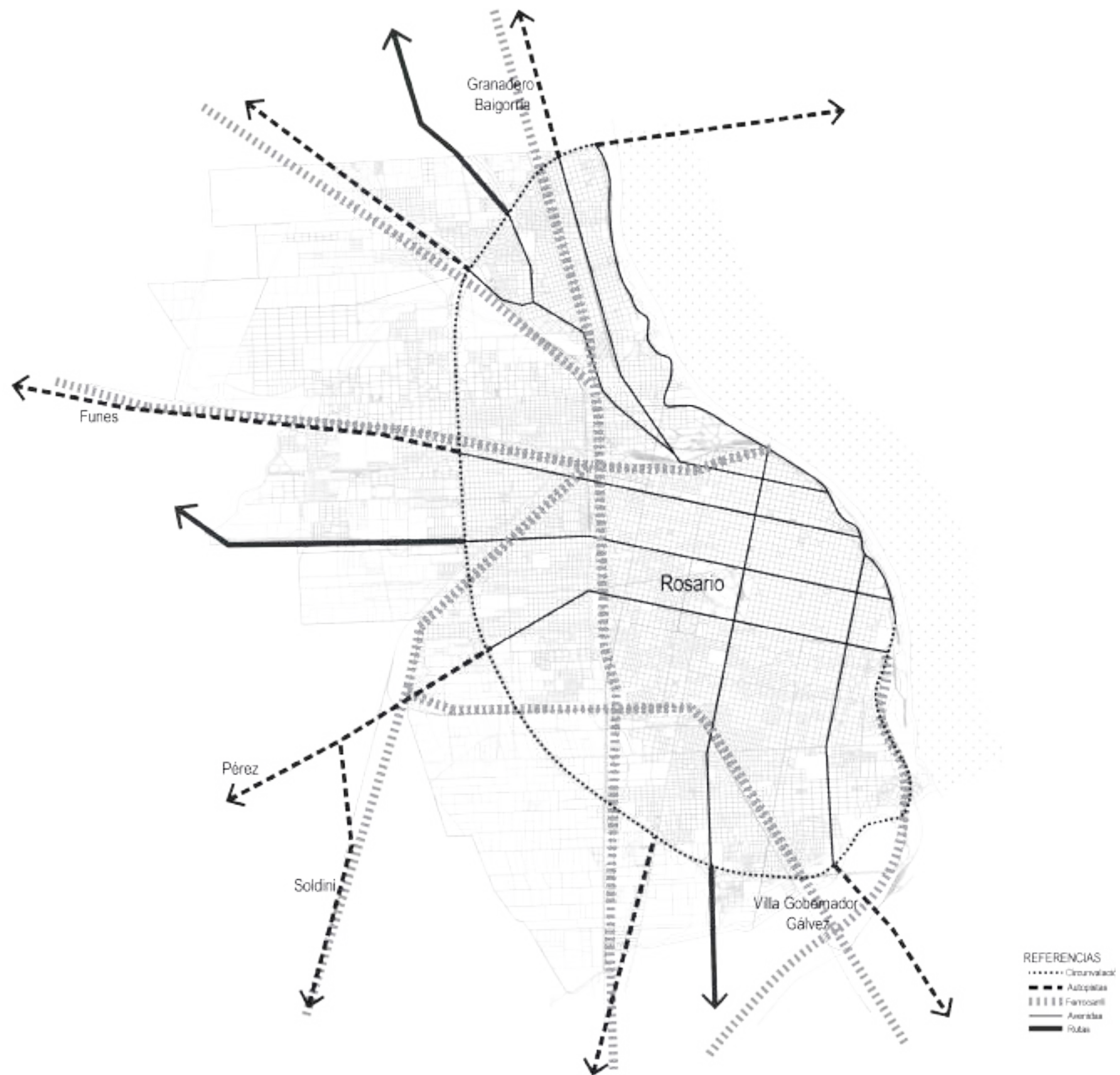
Otro aspecto importante para abordar los problemas de la vivienda y el cambio climático es la reconversión de edificios. Esto se refiere al la reutilización de edificios obsoletos o a la modernización de las técnicas y la apertura al **espacio público**.

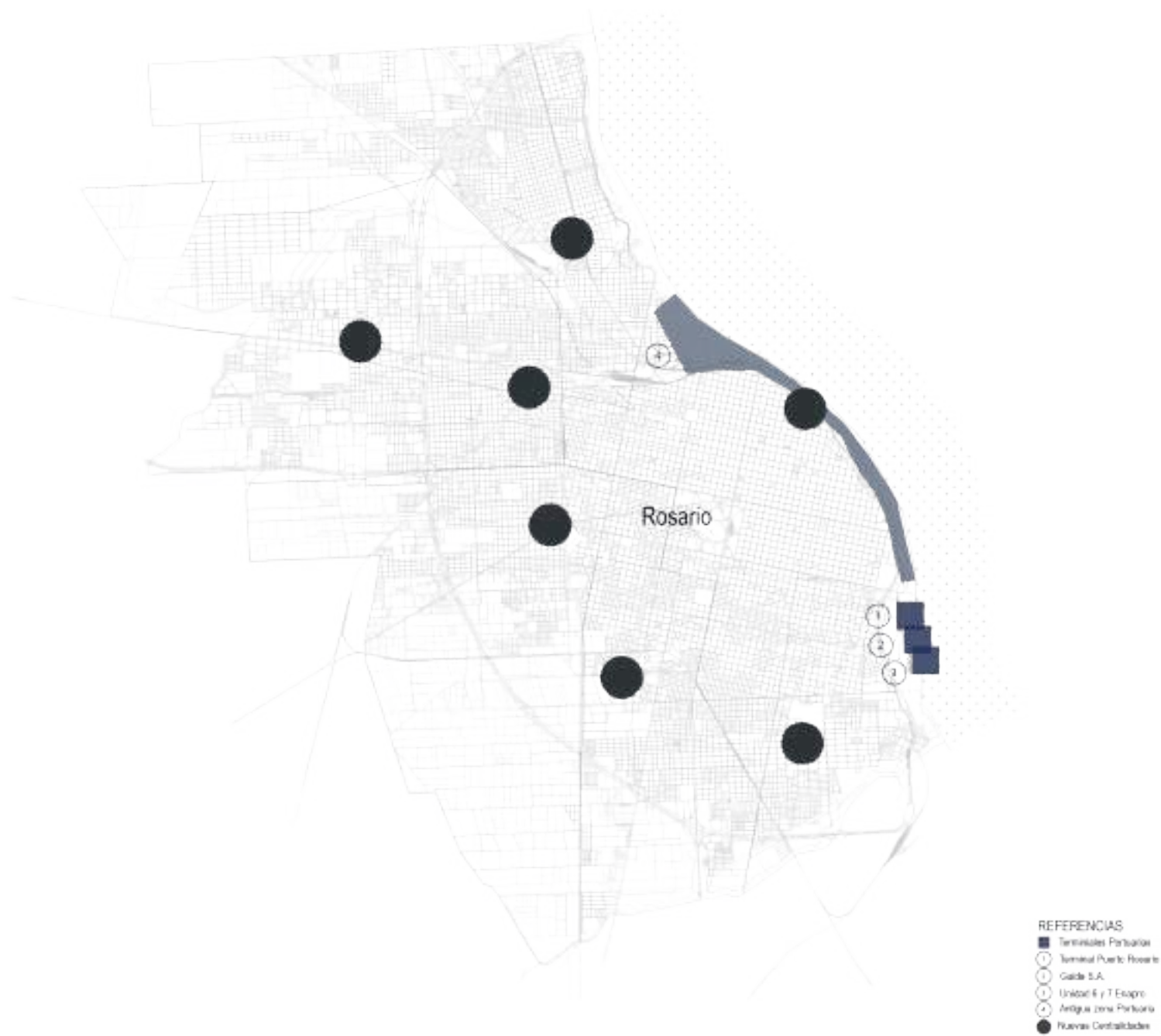
Dentro de las **Nuevas centralidades y comunidades compactas**, existe un factor esencial que es la **mixtura de usos**. Estos permiten no solamente disminuir el tránsito de las masas, y así de los gases contaminantes; sino que permite generar una comunidad segura, con diferentes usos al alcance que proporcionan un **escenario urbano contribuyente**.

La cuestión en base a todo esto nos lleva a preguntarnos: **¿En qué tipo de ciudad queremos habitar?**. Esto responderemos con los análisis de la ciudad y del sitio en estudio.

0 2 . 0 1

MASTER PLAN
ANÁLISIS



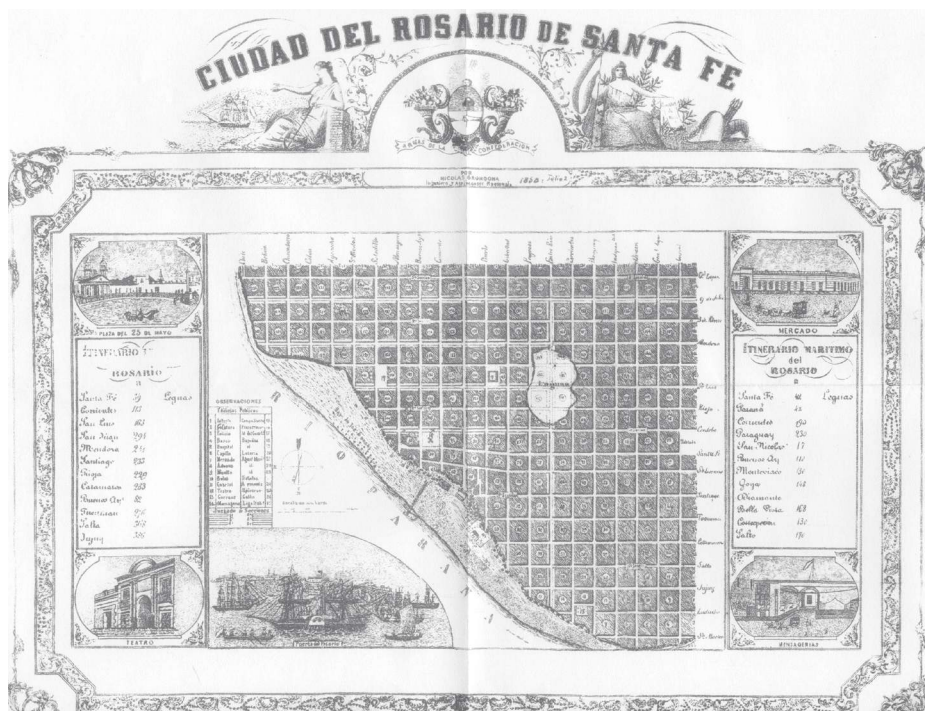


ESCALA METROPOLITANA



ESCALA SECTORIAL





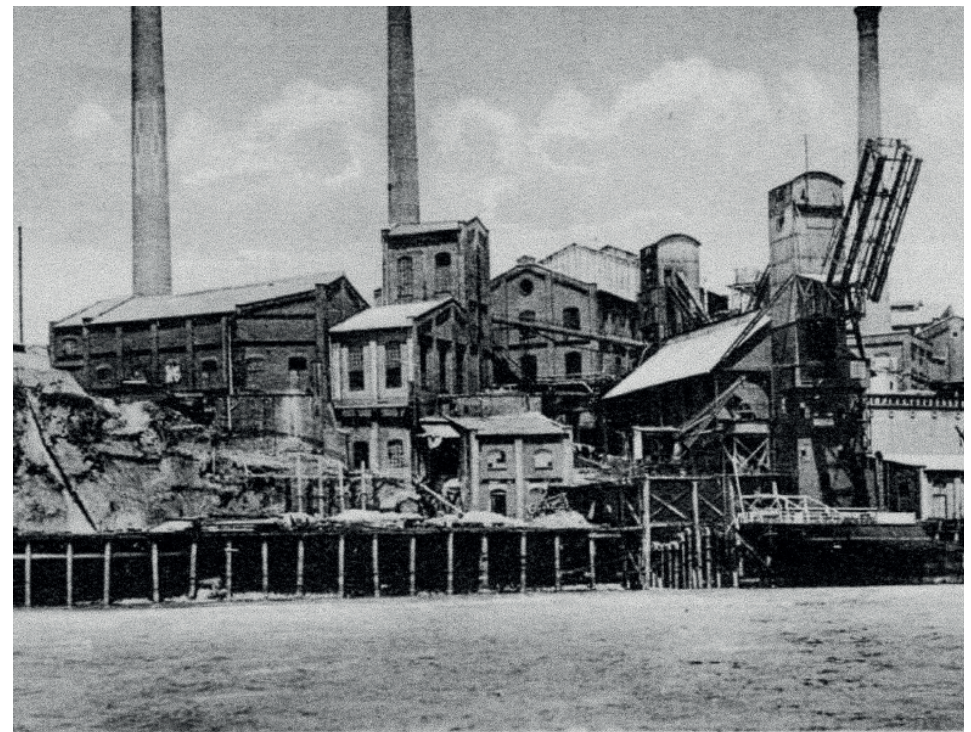
Mapa de Rosario en 1858



Antiguopredio de servicio Portuarios



Antiguo predio de la Malteria Safac



Embarcadero Refinería Argentina

PAISAJE INDUSTRIAL HEREDADO

La estructura territorial de la ciudad de Rosario y su área metropolitana está determinada, en su gran superficie, por la actividad productiva de la región. Esta ha sido un factor determinante en la configuración del territorio, permitiendo leer los acontecimientos del lugar; tanto su crecimiento como su funcionamiento en el pasado. Estos paisajes industriales o agroindustriales tienen elementos singulares y característicos: los establecimientos primarios de producción, las configuraciones de acopio de granos, agro industrias, los sistemas de transporte (estaciones, trenes, traza, emplazamiento, puentes), infraestructura portuaria. Todos estos elementos generan una matriz escalar y sistema situacional con la que se determina el patrimonio - paisaje cultural-.

Nos interesa destacar dos factores esenciales de este paisaje; el primero es la estructura sistémica de la que forman parte, y el segundo, las propiedades intrínsecas de estas unidades productivas. La estructura sistémica hace referencia a la situación de contexto geográfico y la distribución del territorio para las unidades, hablamos de accesos primarios y secundarios, de superficies abarcadas, de localizaciones estratégicas. Mientras que las propiedades intrínsecas de las unidades, son un zoom en particular, es mirar la unidad productiva como un sistema de engranajes que cumplen una función concreta o de proceso.

En el tránsito entre los siglos XVIII y XIX, la mutación técnica y social, condujo desde una economía agrícola y rural a otra industrial y urbana, impulsada por el carbón, la máquina de vapor y el ferrocarril, y a esta transformación hemos convenido en llamar Primera Revolución Industrial. El siguiente cambio radical tendría lugar en la coyuntura entre los siglos XIX y XX, afectaría a un ámbito geográfico mucho más amplio, y de nuevo modificaría la estructura económica y la vida cotidiana bajo el impacto del petróleo, la electricidad y el automóvil, vectores de la denominada Segunda Revolución Industrial.

Actualmente nos encontramos transitando un Tercera Revolución Industrial, donde las energía renovables toman un rol protagónico; la industria se compone por grandes, medianas y pequeñas empresas, cada cual ofrece un abanico de servicios y productos en diferentes tiempos; cambios de planificación y eficiencia en la producción; infraestructuras sofisticadas; competencias robóticas, cibernéticas, digitales; ciencias desglosadas y cada vez más específicas; economías distribuidas; entre otros. Estos nuevos paradigmas generaron un cambio directo en las ciudades, desde su planificación de expansión hasta los modismos de habitarla.

Es por esto que el patrimonio industrial es una herramienta material para recordar las mutaciones históricas que nos han hecho lo que somos, y sin cuyo concurso las transformaciones técnicas, económicas y sociales resultan ininteligibles. Al mismo tiempo, los edificios y paisajes que fueron producto y escenario de ese cambio son valiosas estructuras físicas y territoriales donde se acumulan los materiales, la energía y el esfuerzo humano que los hizo posibles, por lo que su conservación o reciclaje para nuevos usos no es sino un razonable imperativo ecológico. Depósitos de la memoria colectiva, y depósitos también de trabajo y talento, los restos construidos de las revoluciones industriales merecen conservarse como parte esencial de nuestro patrimonio mental y material. Pero al igual que la memoria de los hechos más trágicos de nuestro pasado común debe temerse por una voluntad de reconciliación que exige la amnistía de la amnesia, la memoria de los logros más sobresalientes de nuestra historia técnica e industrial no debe excluir prescindir de ellos cuando su pervivencia física constriñe las transformaciones exigidas por el cambio social.

Discriminar entre lo que merece recordarse y lo que puede olvidarse, entre lo que debe conservarse y lo que puede desaparecer, es una tarea difícil y arriesgada, pero también un desafío imprescindible para las sociedades de la Tercera Revolución Industrial.

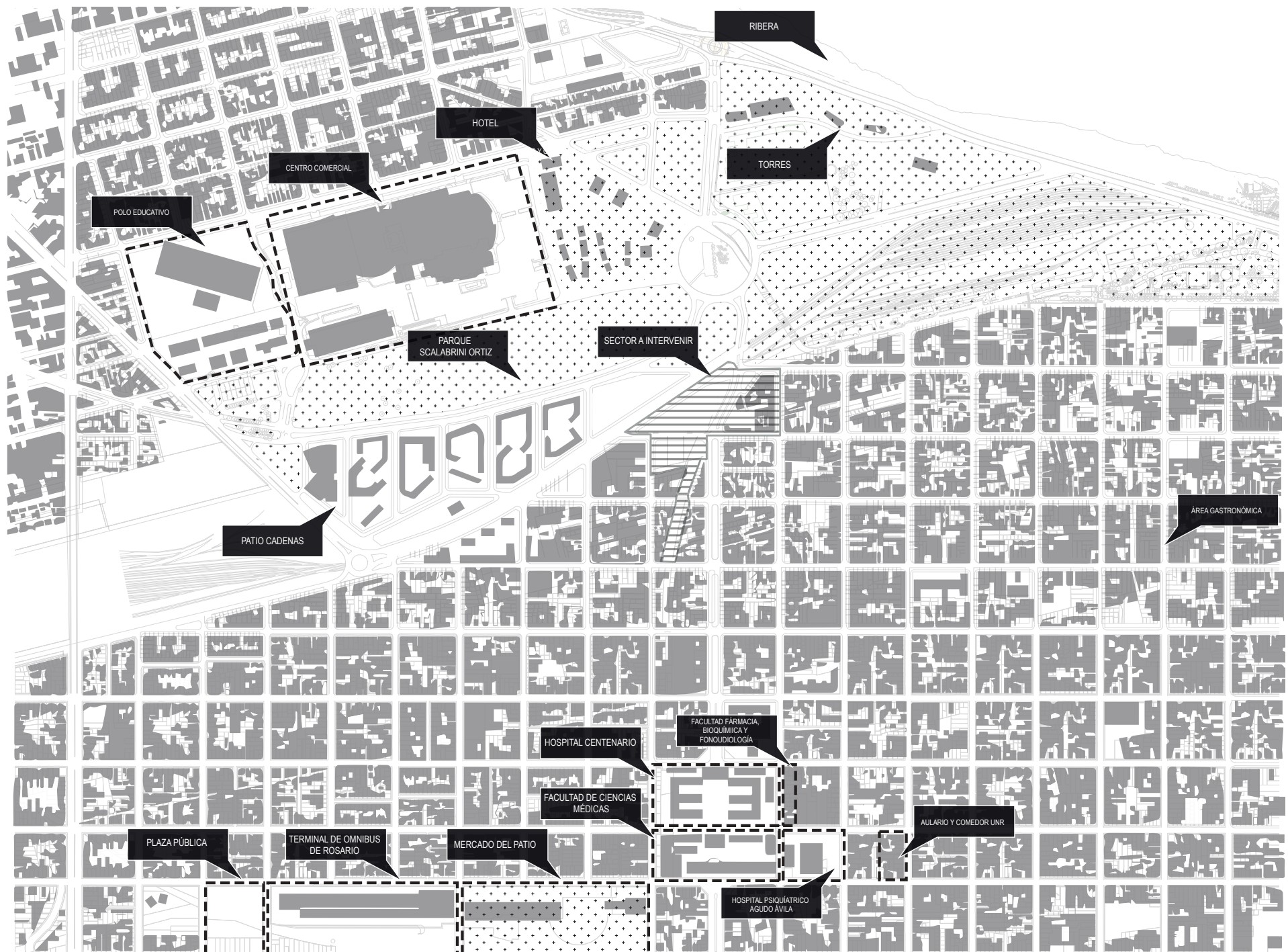
ESCALA BARRIAL: PICHINCHA



ACCESIBILIDAD

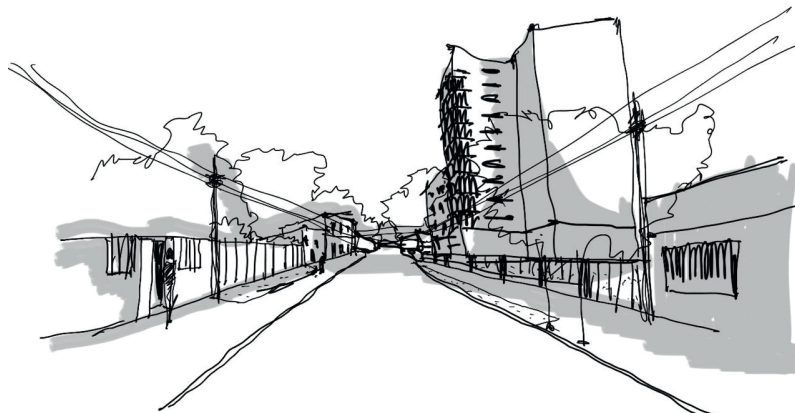












ESCALA BARRIAL: PICHINCHA

Pichincha, por definición

Se denomina al territorio comprendido por las calles Tucumán, Oroño, Francia y el Río Paraná de la ciudad de Rosario, Santa Fe, Argentina. Considerado un barrio de culto, con enorme pasado prostibulario, es uno de los barrios más emblemáticos de la ciudad de Rosario, e inmensamente popular en el resto de la república e incluso de Sudamérica y Europa. Rico en anécdotas, personajes e historias, es depositario de miles de historias de vida cotidianas, donde la prostitución, el rufianismo, la mala vida, trata de blancas. Muchas de ellas estarán glosadas en este mismo sitio, otras lamentablemente quedarán en el olvido. Tomando su nombre de la célebre batalla por la independencia, también fue conocido como Rosario Norte, en referencia al nuevo nombre a la estación de trenes emplazada en el barrio; o como Barrio Sunchales derivado del antiguo nombre de esa misma Terminal ferroviaria. Actualmente, en homenaje a uno de sus mayores «próceres» se lo llama Alberto Olmedo. No obstante, Barrio Pichincha es como se lo conoce habitual y cotidianamente.

Pichincha, el pasado

En el siglo XIX, la instalación del ferrocarril y el crecimiento de la actividad portuaria debido a la exportación de productos agrícolas, fueron hechos fundamentales para la formación del barrio Pichincha. El desarrollo demográfico que experimentaba la ciudad, la proximidad a la estación de trenes y la cercanía al puerto de rosario fueron los factores que propiciaron la instalación de prostíbulos en toda la ciudad. Muchos funcionaban de forma clandestina, y pese a los intentos de control de la Municipalidad, el destino del barrio ya estaba marcado. Así, las casas de citas, los «quilombos», la trata de blancas, burdeles, preingundines los rufianes, madamas, trabajadoras sexuales cafés con camareras fueron proliferando de manera acelerada. Los había de todo tipo, para gente de clase media baja en donde por un peso podía encontrar los placeres carnales, o para elegantes hombres de negocios o de distinguidas familias que desembolsando una suma mayor podía disfrutar de una señorita francesa o polaca. Lugares como el Madame Safo, Petit Trianon, Chantecler, etc., dejaron una indeleble marca en el barrio.

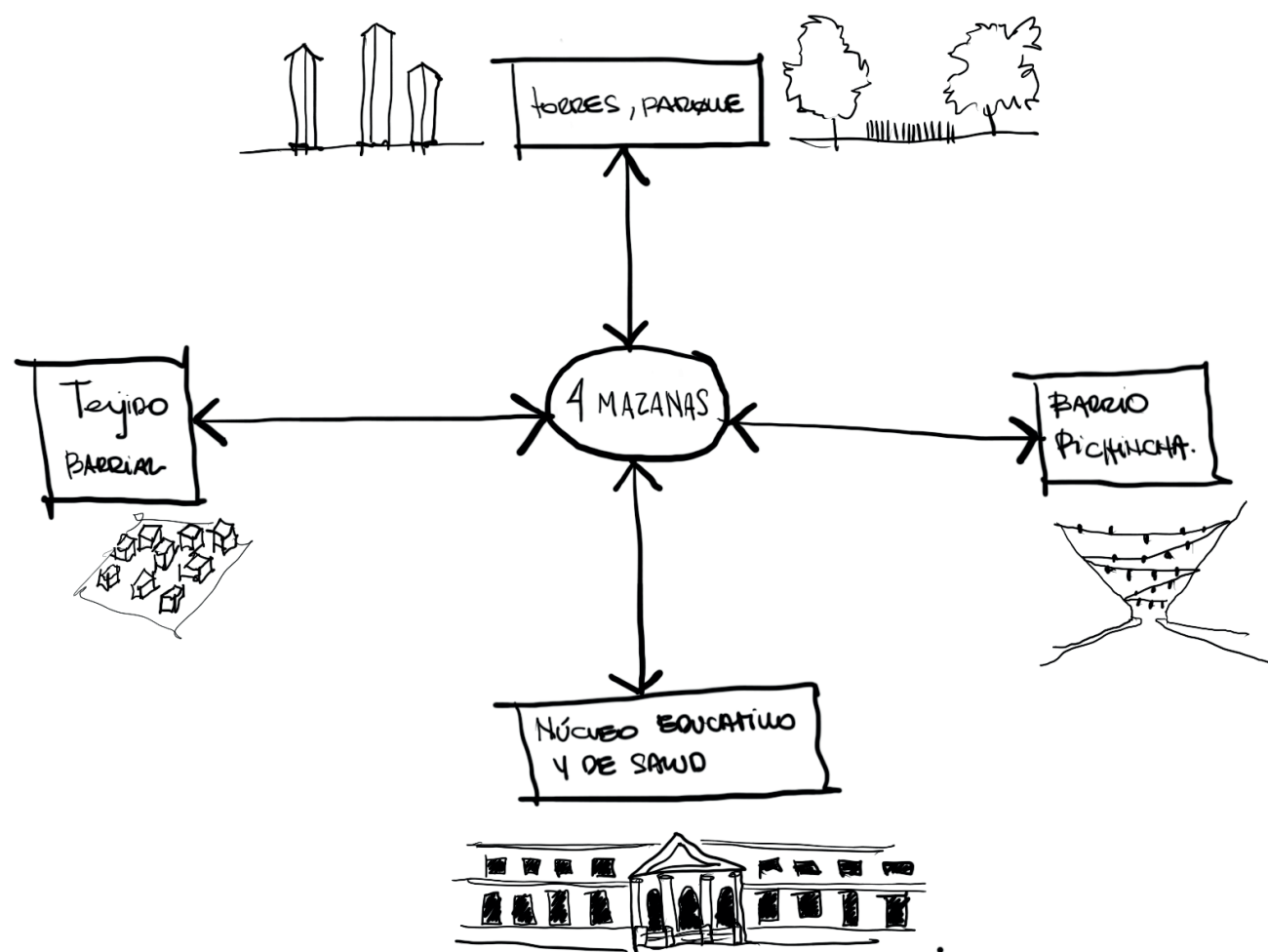
Pichincha, la decadencia

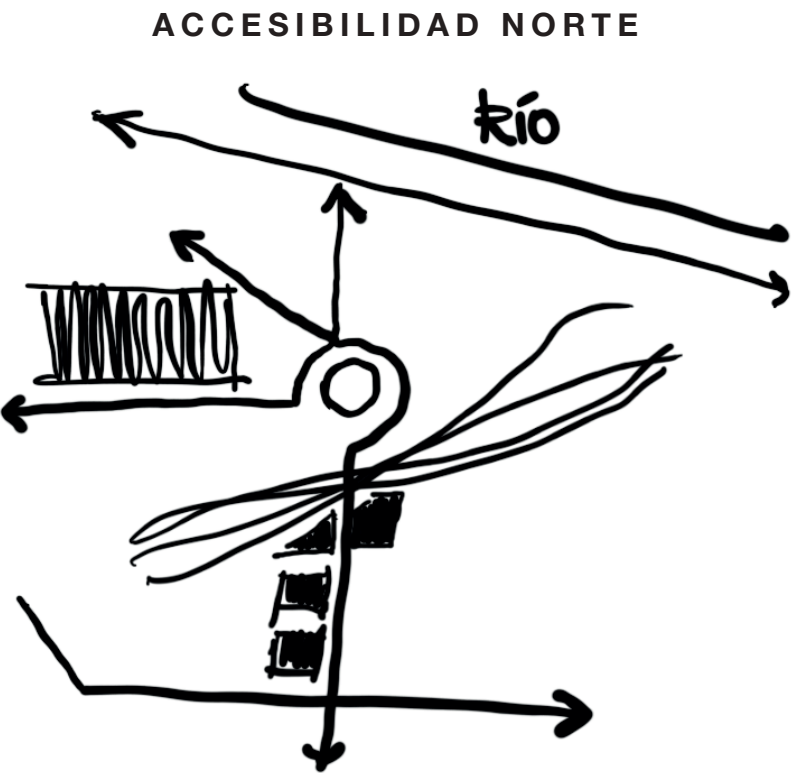
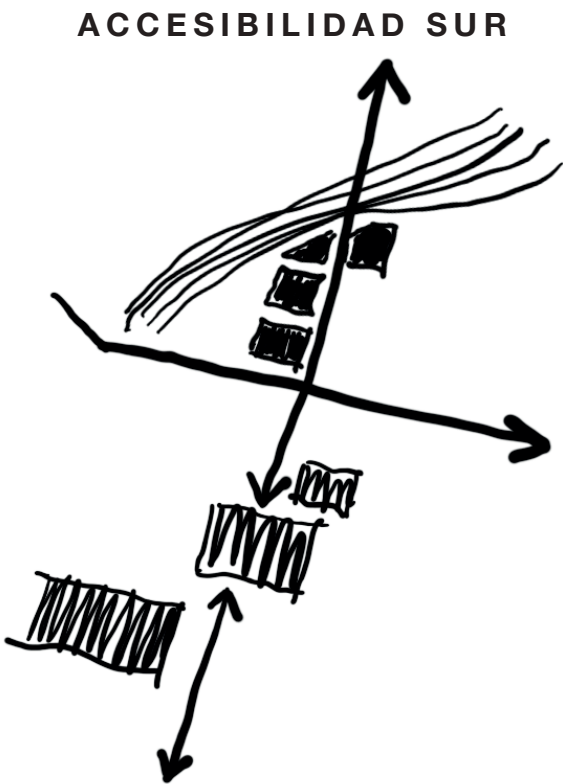
Tras la decadencia de los trabajadores sexuales allá por 1930, el barrio fue abandonando su pasado prostibulario para transformarse en uno ferroviario, donde proliferaron los hoteles al paso, bares y restaurantes que aprovechaban la Estación de Trenes cercana para hacer su negocio. Lentamente se fue convirtiendo en un barrio de vivienda, en el macrocentro rosarino, donde el día a día y la monotonía no lo distinguían de ningún otro. Ya por la década del 90, cuando el tren dejó de pasar por la Estación Rosario Norte, el barrio iba llegando a su decadencia. Numerosos comercios vieron mermados sus ingresos, los hoteles fueron desapareciendo, los bares al paso fueron cerrando envolviendo al barrio en un cono de sombra e incertidumbre sobre su futuro. Solo sus anécdotas e historias se conservaban del pasado, y perduraban a través de sus ídolos.

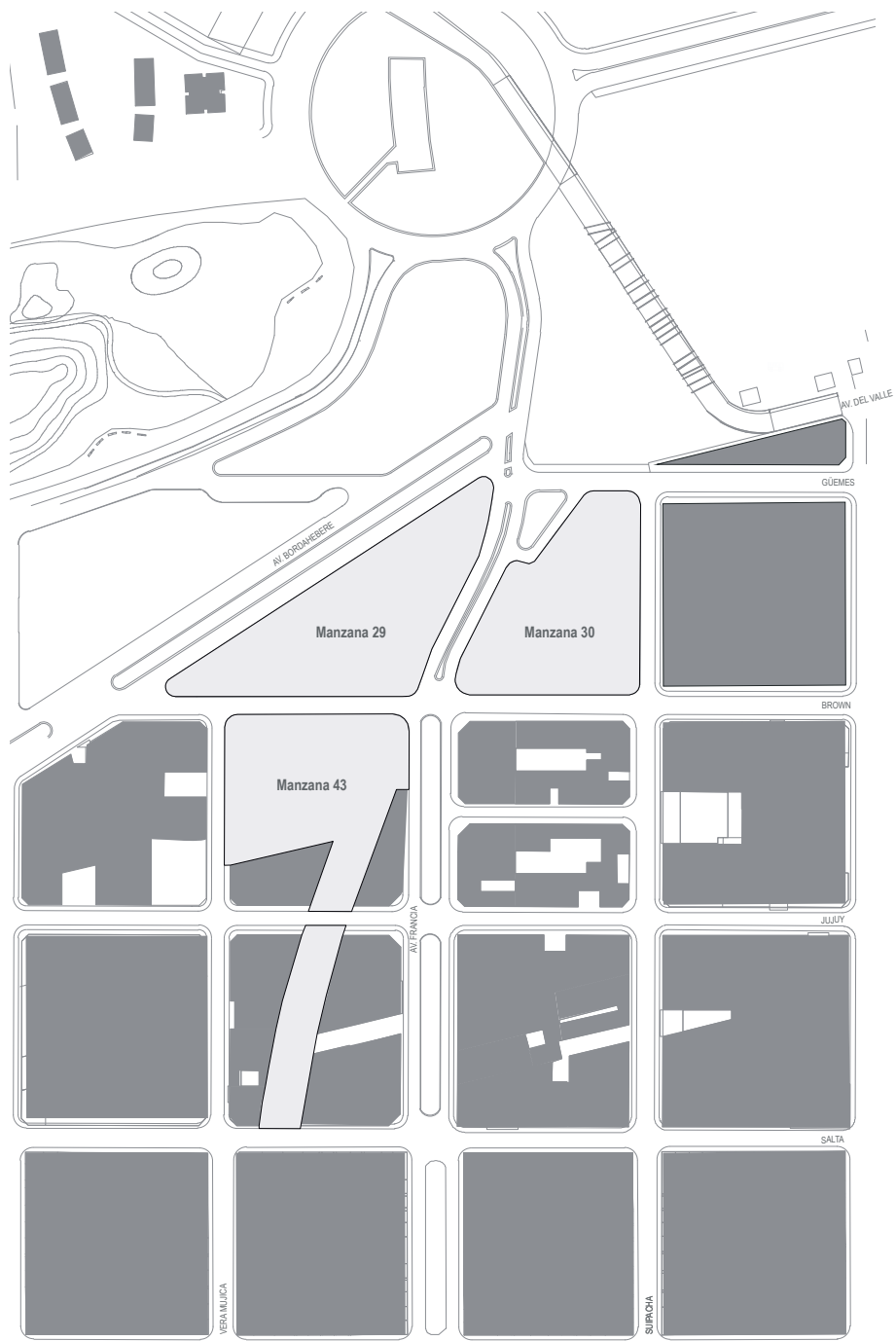
Pichincha, presente y futuro

Con impulso de la Municipalidad de Rosario y de la mano del nuevo boom inmobiliario, el siglo XXI llegó con aires de renovación al barrio. Aprovechando que el barrio que conserva gran parte de su estructura edilicia tradicional, y el espíritu prostibulario de la zona, se han instalado mercado de artesanías, mercado retro en el que se venden y exponen objetos de antaño de diversos tipos, logrando la proliferación de comercios dedicados a la venta y restauración de antigüedades. También se ha mudado la secretaría de Cultura de la Municipalidad. Además se asientan en las calles del barrio boliches, peñas, discotecas y bares donde los jóvenes escuchan música, asisten a recitales u organizan fiestas, concentrando gran parte de la movida nocturna de la ciudad de Rosario; aunque en mas de una ocasión causa insomnio y malestar entre sus vecinos. Con la reciente sanción de la Ordenanza Plan Especial Pichincha, el futuro del barrio es agitado e incierto a la vez. La limitación en las alturas de los edificios, la preservación de edificios considerados de valor cultural e histórico, junto a la proliferación de locales bailables, bares y boliches nocturnos y la cercanía a un megaproyecto inmobiliario hacen del barrio un futuro incierto. Muchos sectores pujan defendiendo sus intereses y el debate está abierto.

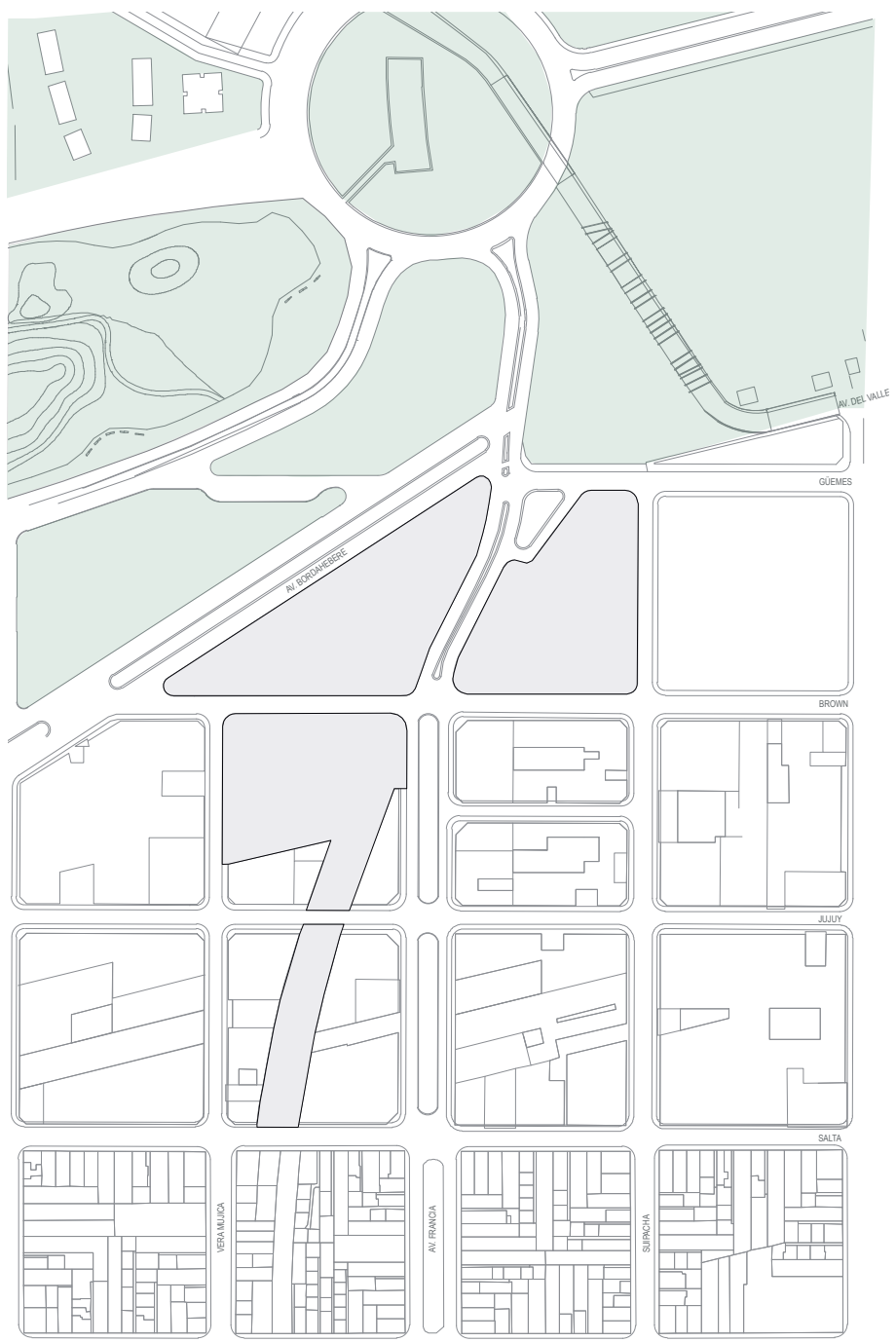
Barrio Pichincha, “La historia de ayer y hoy de nuestro barrio” (www.barriopichincha.com.ar)



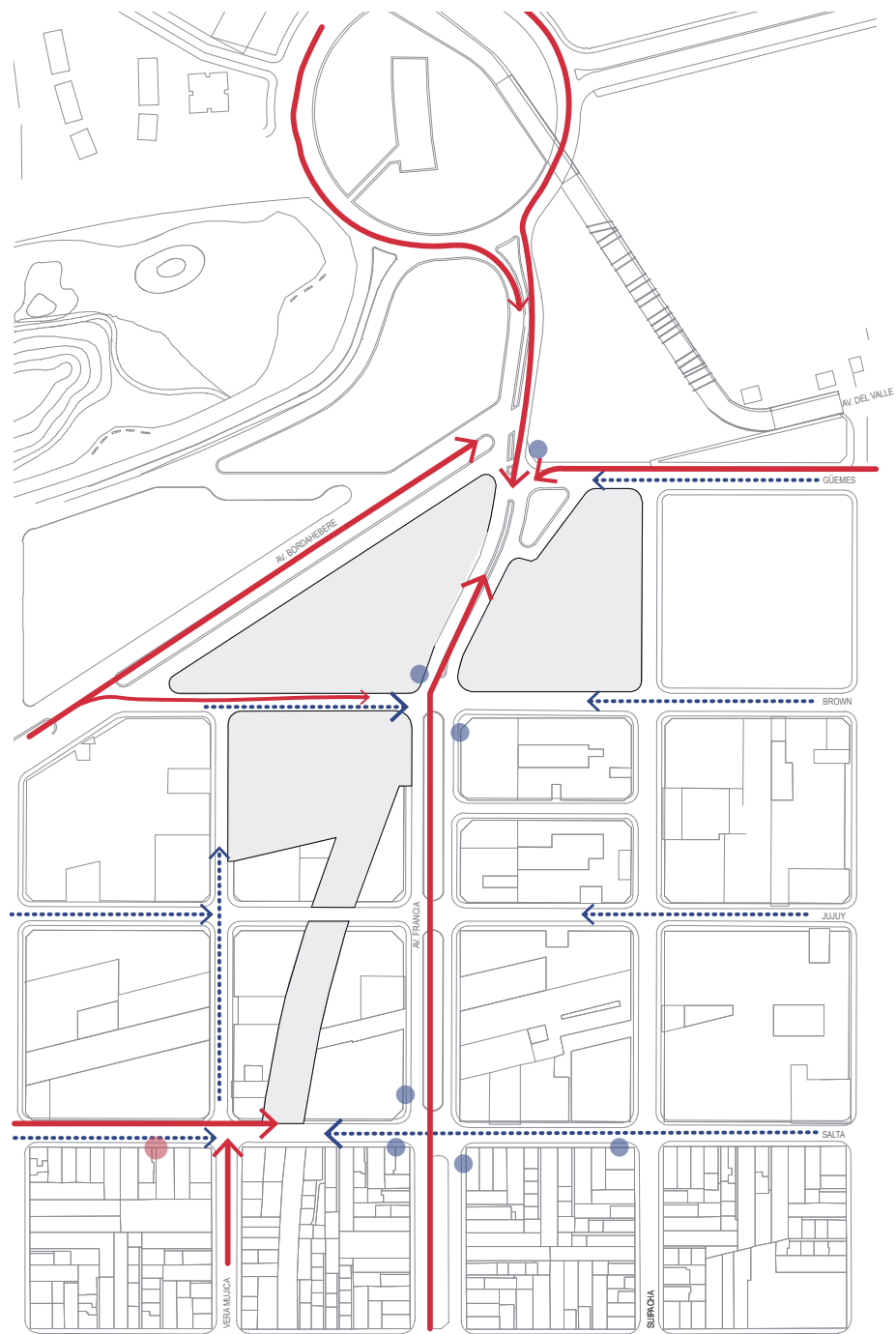




REFERENCIAS:
— Tejido consolidado
— Lotes a intervenir: 4 Manzanas

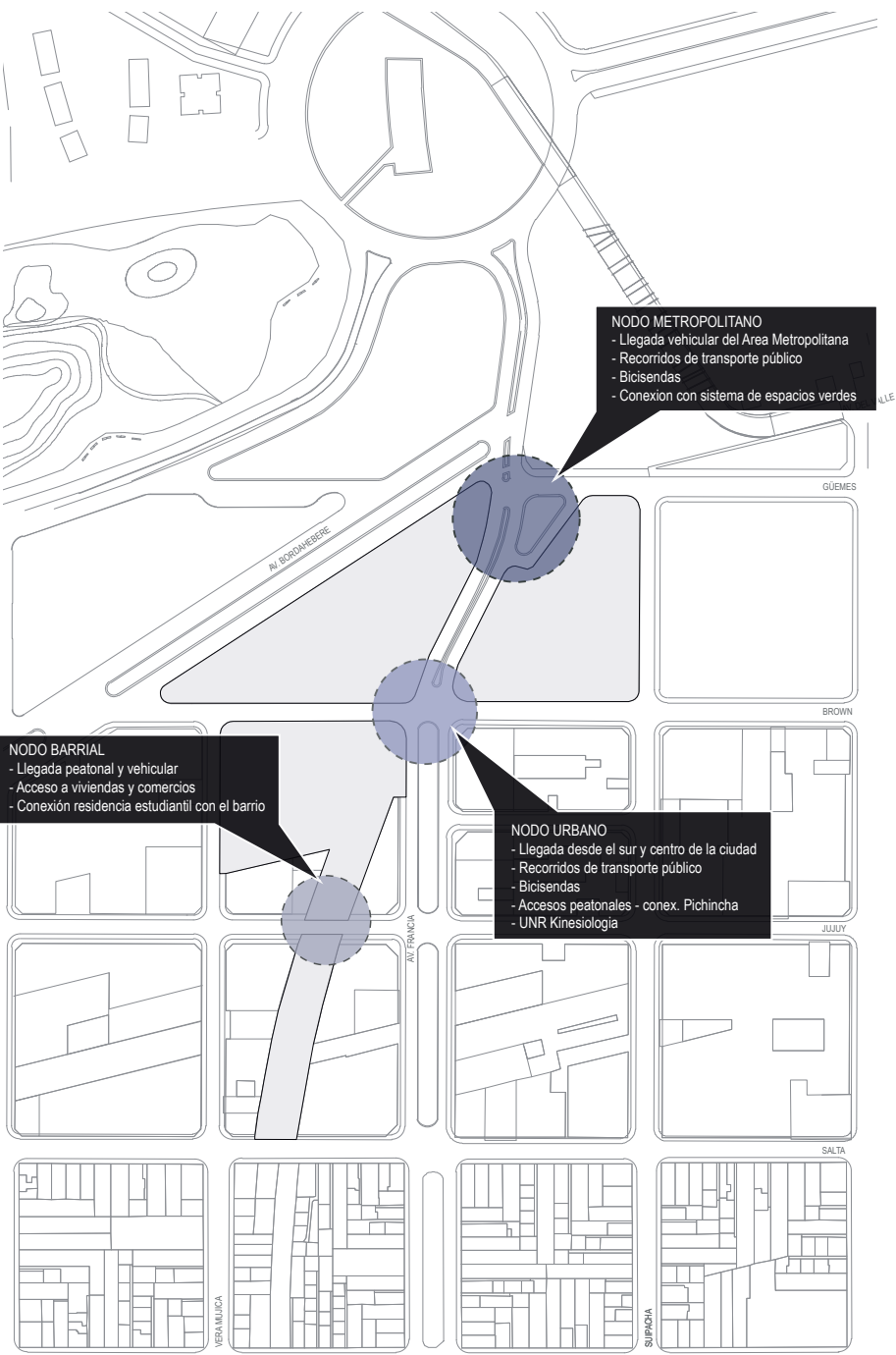


REFERENCIAS:
— Áreas Verdes

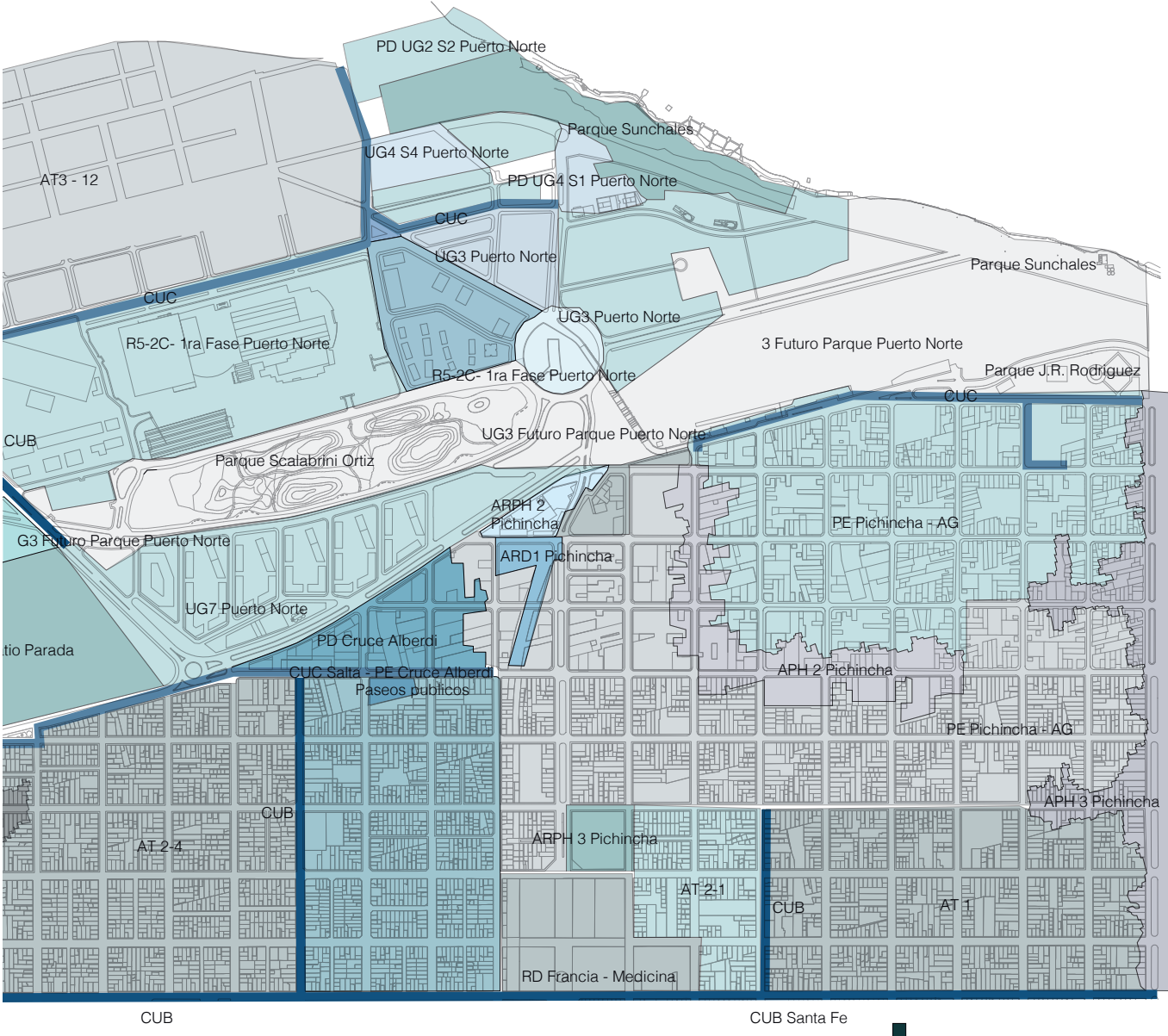


REFERENCIAS:

- - - - - Accesos Peatonales
- - - - - Accesos Metropolitanos
- Paradas Ómnibus
- Paradas Bici Públicas



Re-codificación del habitar contemporáneo



MARCO REGULATORIO

Condición urbana

El área a intervenir se encuentra emplazada dentro del barrio Pichincha, en una geo-ubicación de gran relevancia, ya sea por las intersecciones de arterias viales comunicadoras entre el Sector Norte

de la ciudad con el resto del territorio. Como así, su relación inmediata a paisajes ferroviarios, y la cercanía al Río Paraná con su sistema de parques rivereños.

Es un área de reserva según la ordenanza 8425/2006, en dónde se le atribuye sus normas urbanísticas bajo el procedimiento del “Plan Especial de Barrio Pichincha”. Estas localizaciones se encuentran circunscriptas dentro del tejido general consolidado del barrio. Este área de reserva urbana, está compuesto por 4 manzanos con su respectivo parcelamiento: manzana n°29 (ex-cervecería Schlau); manzana n°30; manzana n°43; manzana n°57.

Código Urbano

Todas las intervenciones que se realicen en Áreas de Reserva ya calificadas o a crearse en grandes parcelas que superen una superficie de 2.500 m², con proyectos integrales y/o de atravesamiento de manzana, estarán sujetos a Convenios Urbanísticos destinados a posibilitar la ejecución de operaciones de renova-

ción y/o rehabilitación, en el marco de los cuales la Secretaría de Planeamiento evaluará la posibilidad de establecer indicadores especiales. Estos Convenios estarán sujetos a mecanismos de compensación económica y/o de contraprestación de las obras que establezca la Municipalidad de Rosario, por mayores beneficios para los inmuebles, derivados de la aplicación de modificaciones normativas.

Todo emprendimiento en parcelas con una superficie igual o mayor a 5.000 m², se encuadrará además como “Programa de Urbanización Integral”, de acuerdo a la Ordenanza de Urbanización N° 6492/97, Punto 4.3.2.2. (Áreas a donar al dominio público) y Resolución SIP 22/04. Se exigirá en estos casos la donación de espacios públicos, de acuerdo a los porcentajes establecidos en la Ordenanza (10 % para espacios verdes más 5 % de equipamiento comunitario), o su equivalente en m². (que represente igual valor al de la tierra perteneciente a la operación involucrada, valoración que quedará a cargo de las reparticiones municipales con competencia en la materia), en sitios donde la municipalidad disponga o acepte a propuesta del urbanizador, y con aceptación por parte del Concejo Municipal, y que hagan al interés urbanístico general.

MANZANA 29

FOS: 0,7 / Sup. (m2): 6680 m2

Alturas condicionadas a partir del Código Urbano del Primer anillo perimetral al área central de Rosario, especificado en la ordenanza 8425/2006 "Plan especial de barrio Pichincha"/ Área de protección histórica grado 2.A



MANZANA 30

FOS: 0,7 / Sup. (m2): 5675 m2

Alturas condicionadas a partir del Código Urbano del Primer anillo perimetral al área central de Rosario, especificado en la ordenanza 8425/2006 "Plan especial de barrio Pichincha"



MANZANA 43

FOS: 0,7 / Sup. (m2): 6028m2

Alturas condicionadas a partir del Código Urbano del Primer anillo perimetral al área central de Rosario, especificado en la ordenanza 8425/2006 "Plan especial de barrio Pichincha"



MANZANA 57

FOS: 0,7 / Sup.(m2): 2100 m2

Alturas condicionadas a partir del Código Urbano del Primer anillo perimetral al área central de Rosario, especificado en la ordenanza 8425/2006 "Plan especial de barrio Pichincha"



NORMATIVA

Plan Especial Barrio Pichincha

Es un proyecto urbanístico que fija y la configuración de la red de espacios públicos, el carácter y tratamiento de los mismos, la morfología de los espacios edificables, las características de la edificación, los parámetros básicos de disposición y dimensión de la edificación y los procedimientos y mecanismos de actuación para el sector. El mismo se encuentra reglado por la ordenanza 8125/2006. Dentro de esta normativa el área se encuentra sectorizada y dividida según: Área General, Áreas de reserva para plan de detalle, Áreas de protección histórica, Frentes de Renovación Urbana. Particularmente, en el sector propuesto podemos identificar, además del área general, el Área de Protección Histórica “Entorno Antigua Cervecería Schlau” y el Área de Reserva para Plan de Detalle.

Inmuebles catalogados

En el sector podemos encontrar pocos inmuebles catalogados como patrimonio histórico, ninguno bajo el grado de Protección Directa Integral (2), si de Protección Directa Parcial (3) y Protección Indirecta •2a - Edificios sujetos a preservación de las envolventes y de las partes (espacios y elementos) considerados de Valor Patrimonial, previéndose la aplicación de criterios de restauración considerados científicos. Se permite la alteración del orden distributivo en la medida que revalorice al conjunto edilicio. •3c - Protección del Paisaje: Edificios susceptibles de demolición total pero que, por sus características constituyen referentes significativos para la definición paisajística del lugar. En el caso de incorporarse a proyectos de recuperación que impliquen un beneficio en términos urbanísticos para el área, podrán ser objeto de Anteproyecto de Convenio Urbanístico.

Área general

Se define como Área General al sector urbano delimitado como ámbito de aplicación de este Plan Especial. Altura mínima: 4 metros Alturas máximas: 19 metros

para los inmuebles frentistas a las Avdas. Salta y Ovidio Lagos; para el resto de los inmuebles del Área General, 14.50 metros.

APH “Entorno Antigua Cervecería Schlau”

Toda intervención edilicia que se realice en cualquiera de los inmuebles deberá ser visada por el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio. Ninguno de los inmuebles ubicados en la sección catastral están catalogados como Valor Patrimonial. Altura mínima: 4 metros. Alturas máximas: 13 metros. FOS: 0,70

Área de Reserva para Plan de Detalle

Se considera este conjunto de lotes un sector potencial para realizar una renovación y transformación frente al Parque y al río, induciendo la sustitución de las edificaciones existentes. Esta serie de lotes, por sus grandes dimensiones, su continuidad y su ubicación, conforman un Área de Reserva para Plan de Detalle. En el sector no hay indicadores.

Frente de Renovación Urbana “Avdas. Rivadavia/Av. del Valle”

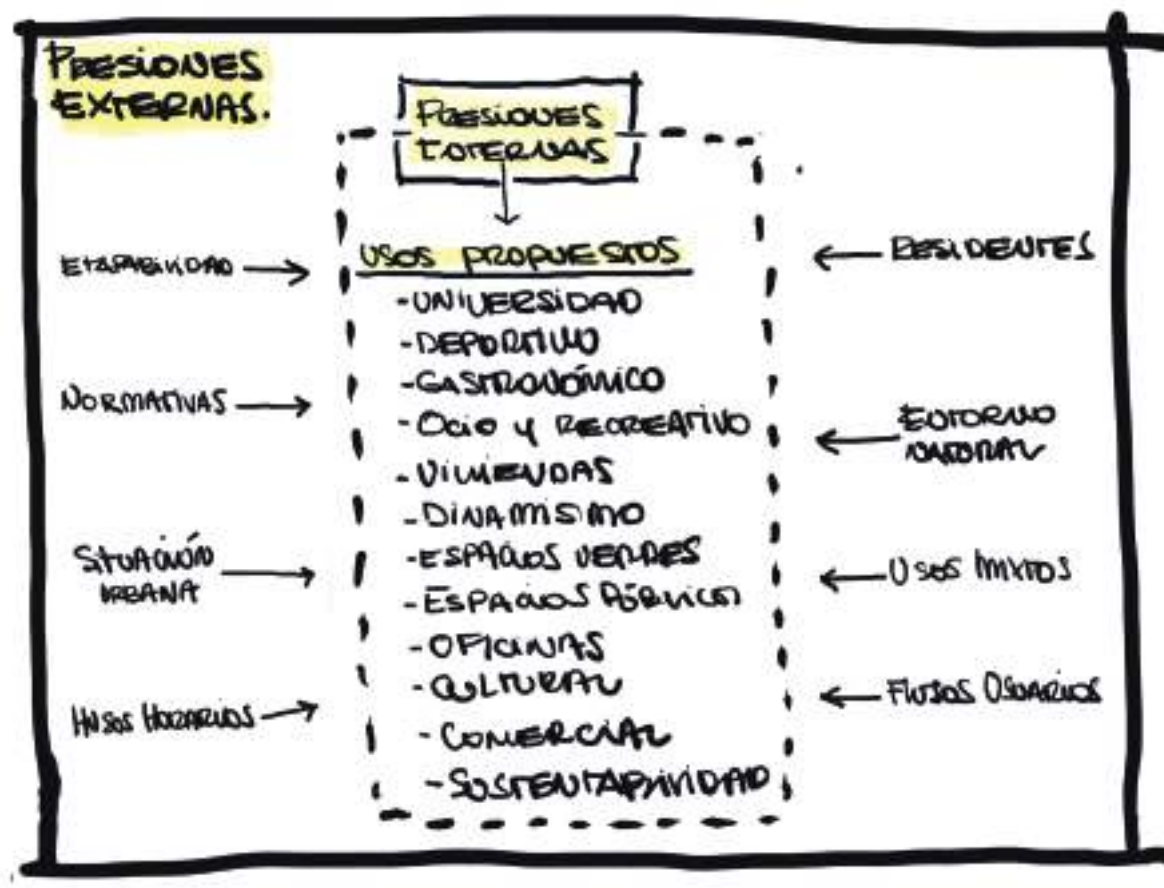
Este sector comprendido por los lotes frentistas a la Av. Del Valle comprende dos sectores, el nro. 1 abarca los lotes frentistas a Av. Rivadavia entre Bv. Oroño y calle Alvear, y el nro. 2 los Lotes frentistas a las Avdas. Rivadavia y Del Valle, entre calle Alvear y calle Pichincha. Con el objeto de consolidar el carácter que esta avenida trae desde el área central, en este sector del Plan Especial, los indicadores de alturas son diferentes: en las parcelas frentistas a esta avenida la altura mínima exigida es de 6 metros, en el sector 1 se permite una altura máxima de 36 metros, y en el sector 2, 13 metros para edificios entre medianeras y 66 metros para edificios exentos de la misma.

Código Urbano de la Ciudad de Rosario

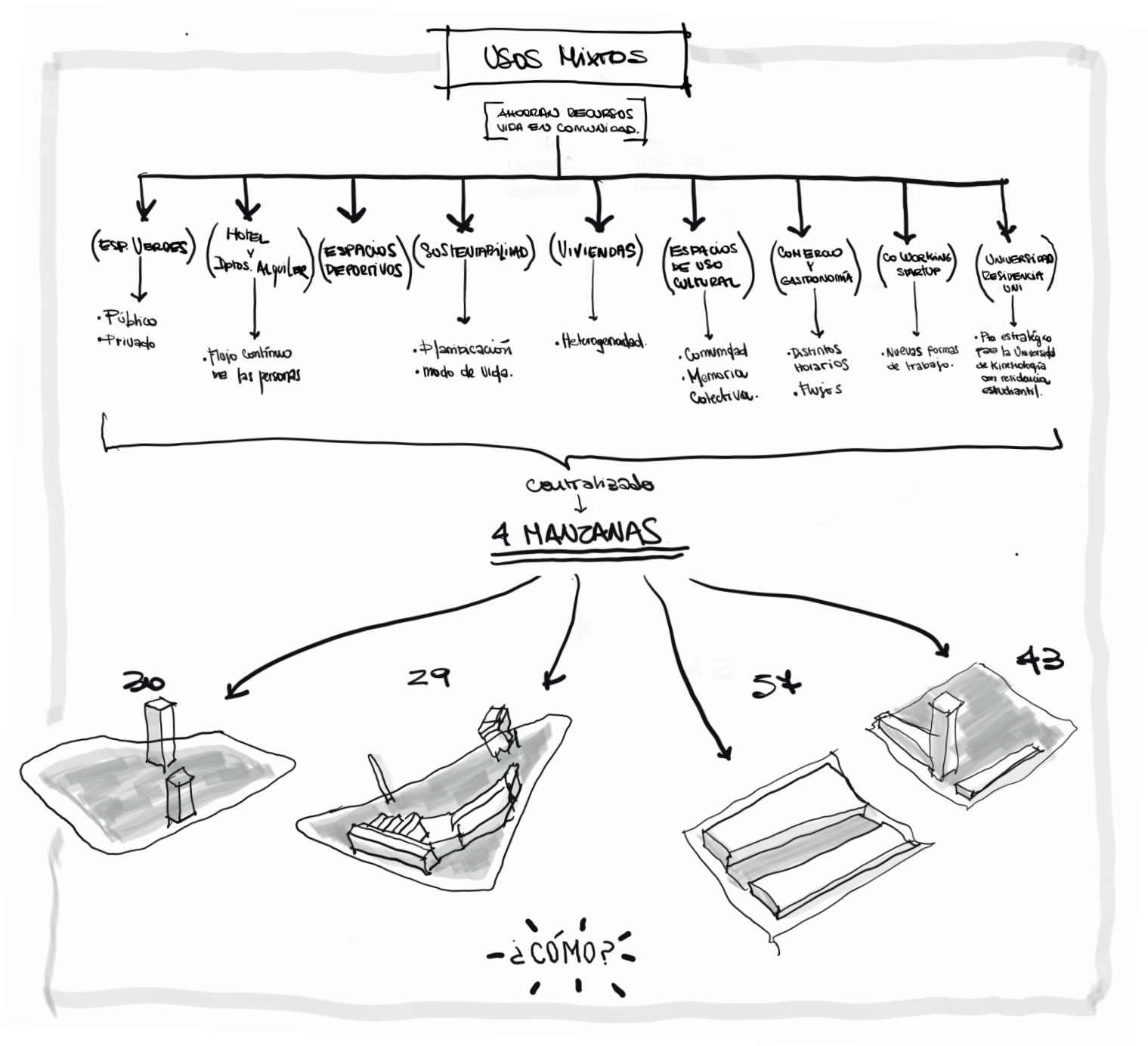
0 2 . 0 2

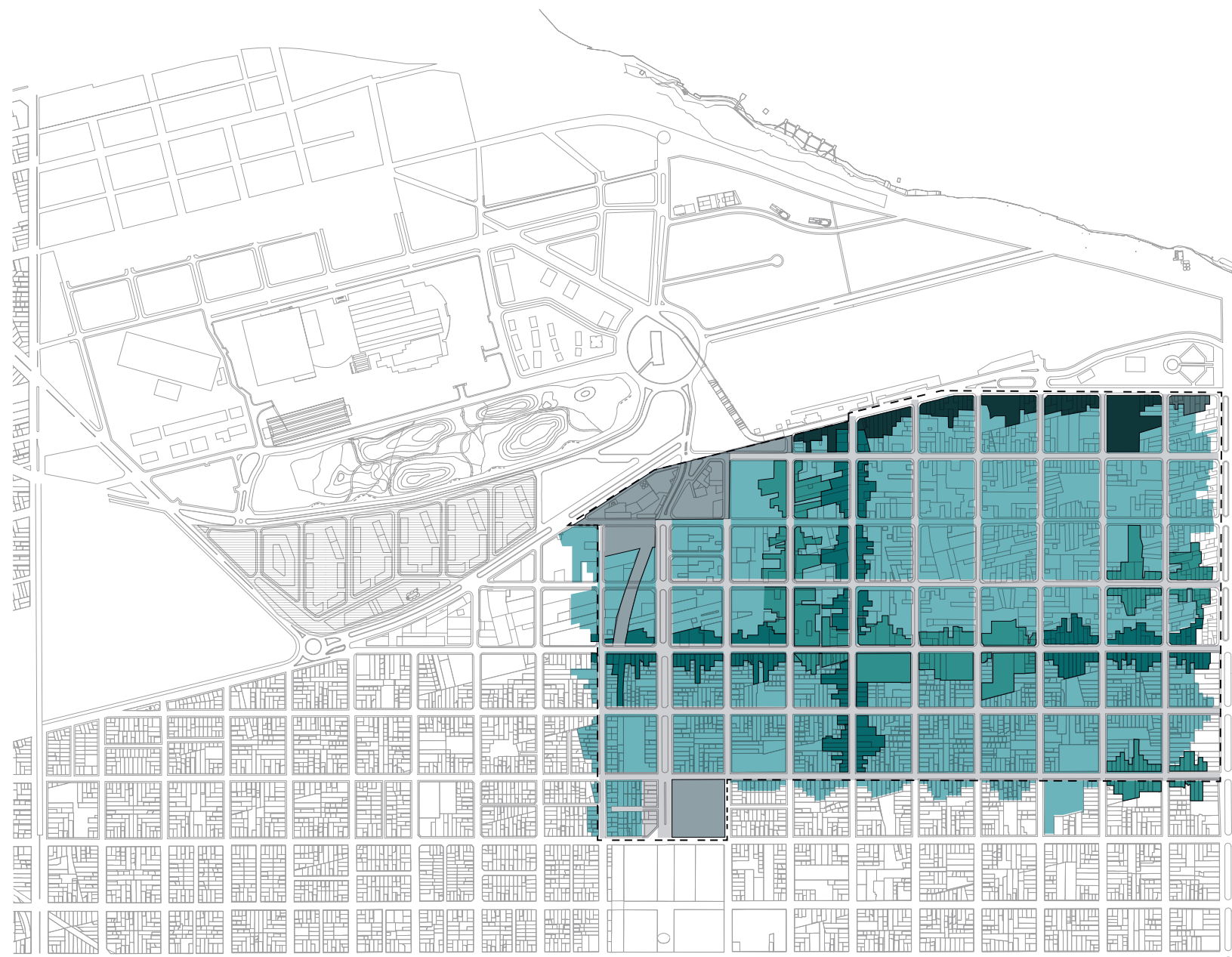
MASTER PLAN
PROPUESTA





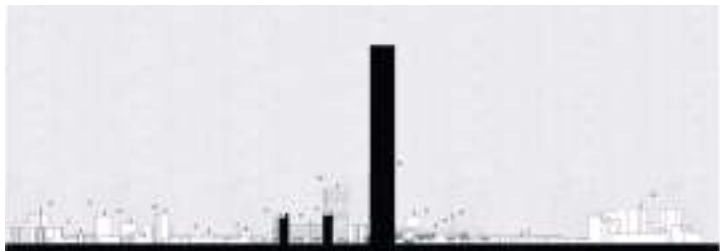
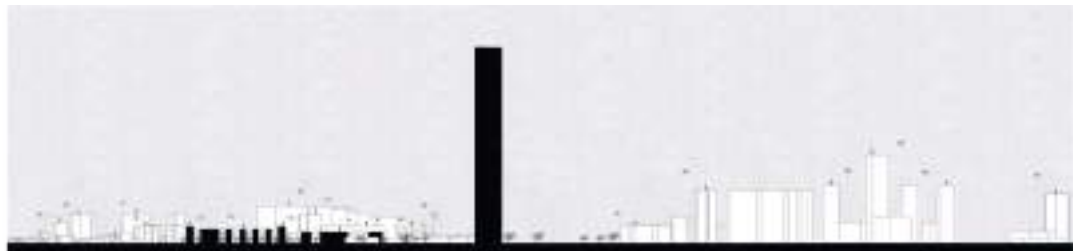
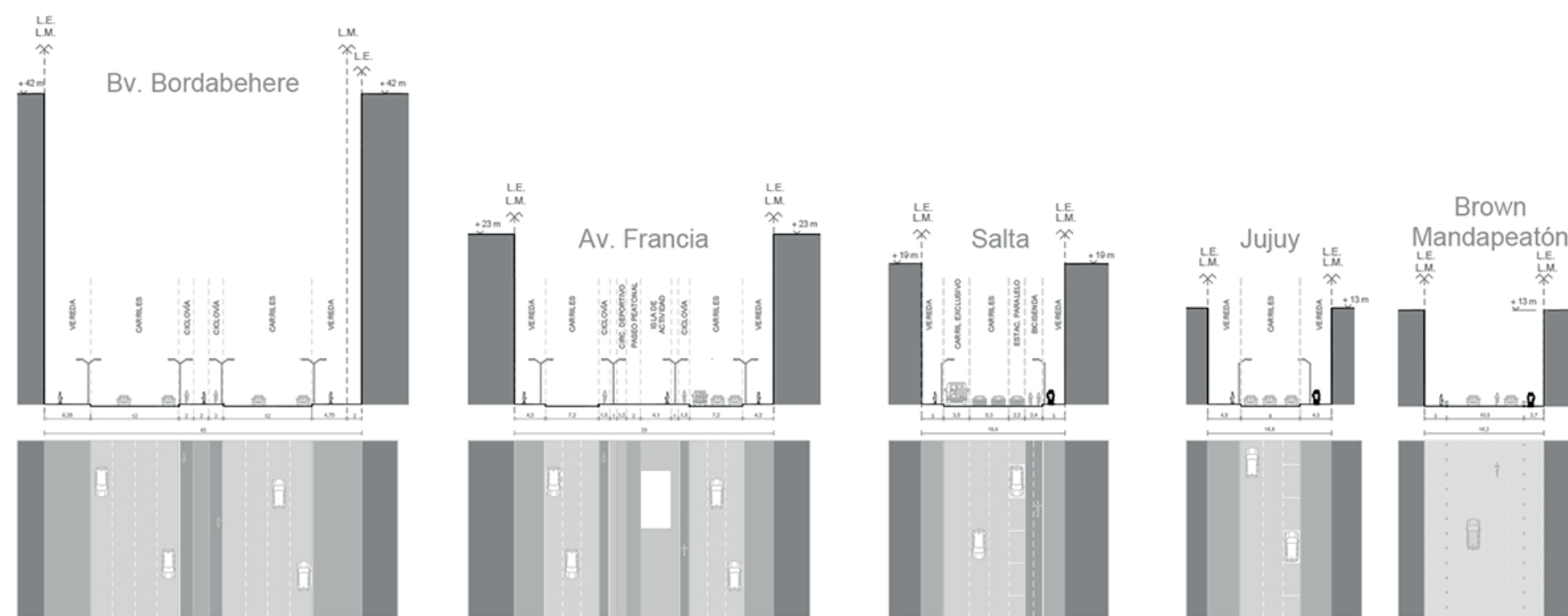


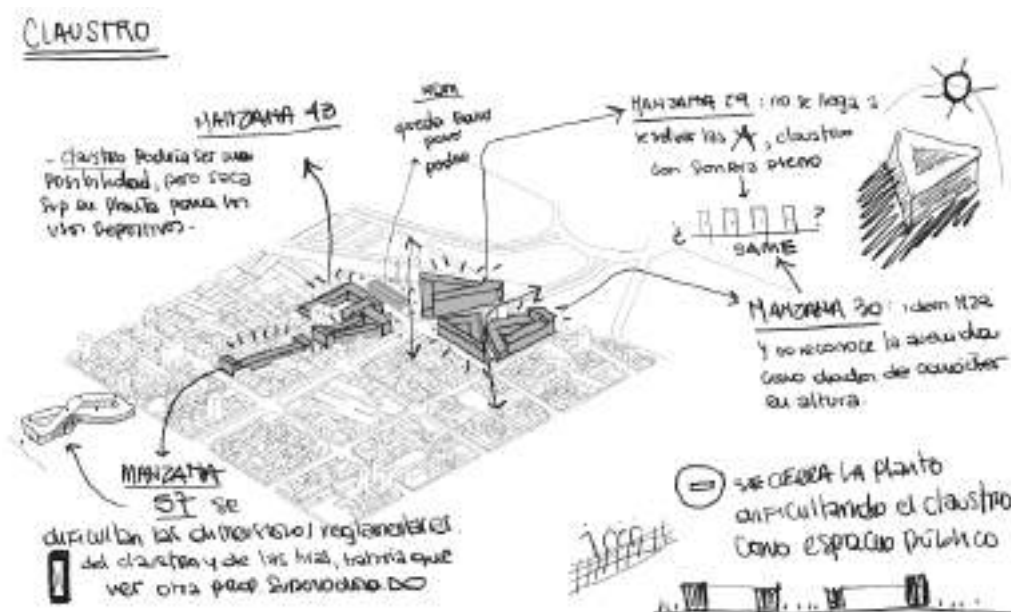
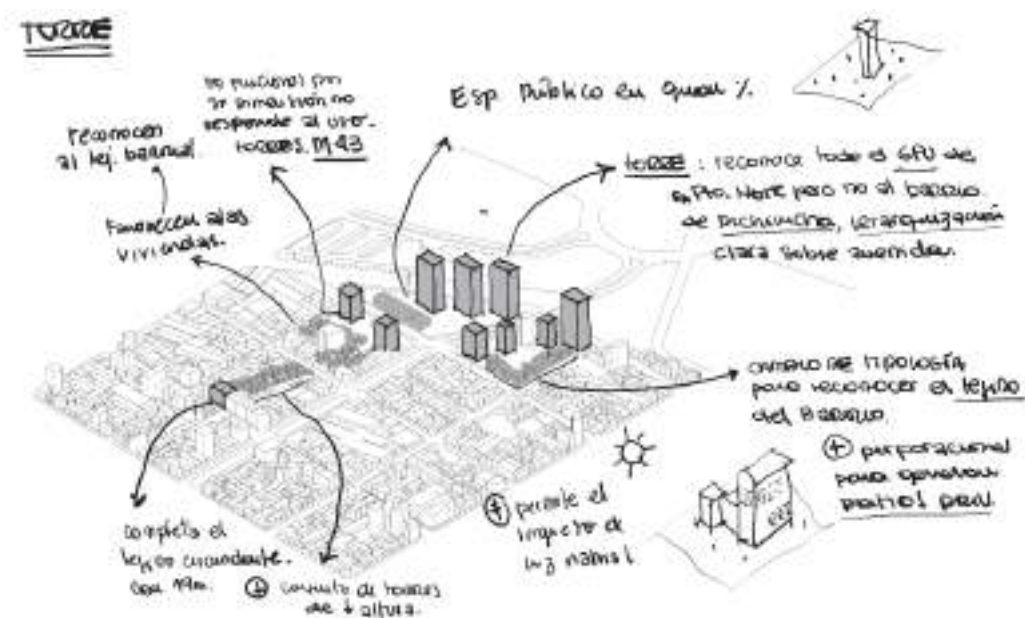
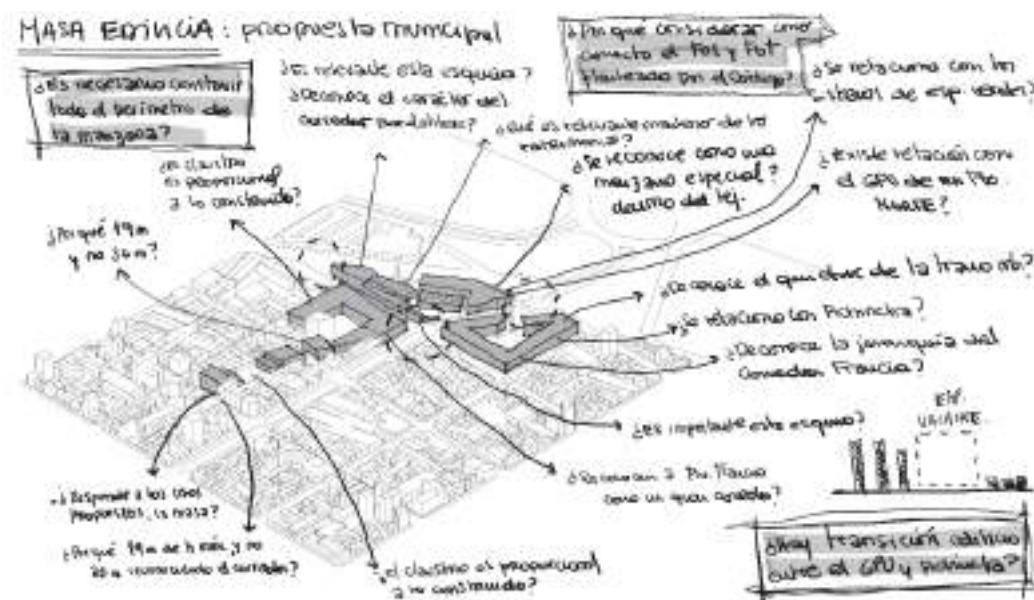




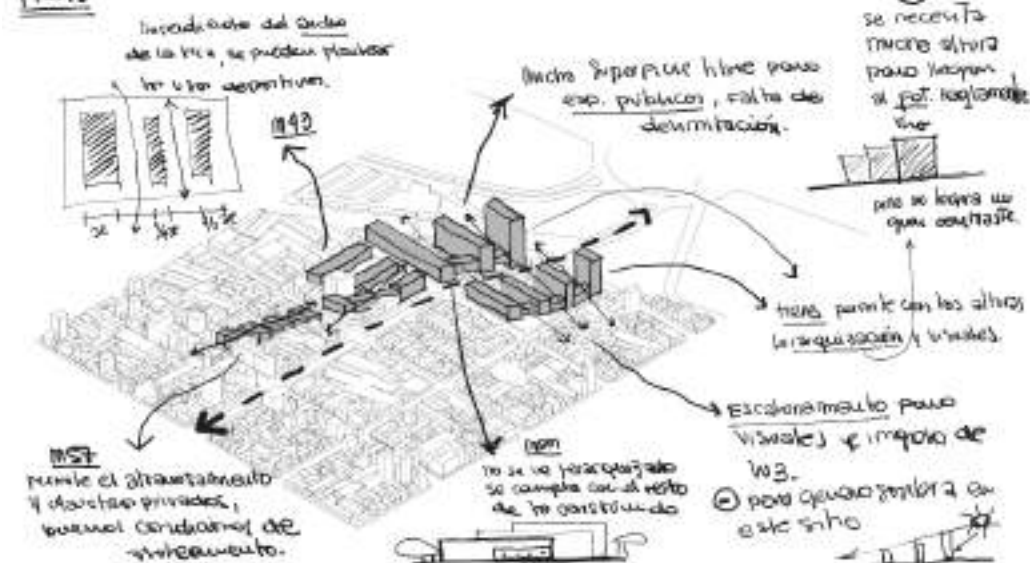
Referencias (alturas max.):

- h 13 - 66 metros
- h 19 metros
- Sujeto a convenio urbanístico / integración al entorno - h 13 metros
- h 36 metros
- h 13 metros
- AR
- Corredor urbano tipoB hmáx. 23m
- PFC 2016 Patio Cadenas hmáx. 42
- fru hmáx. 42m

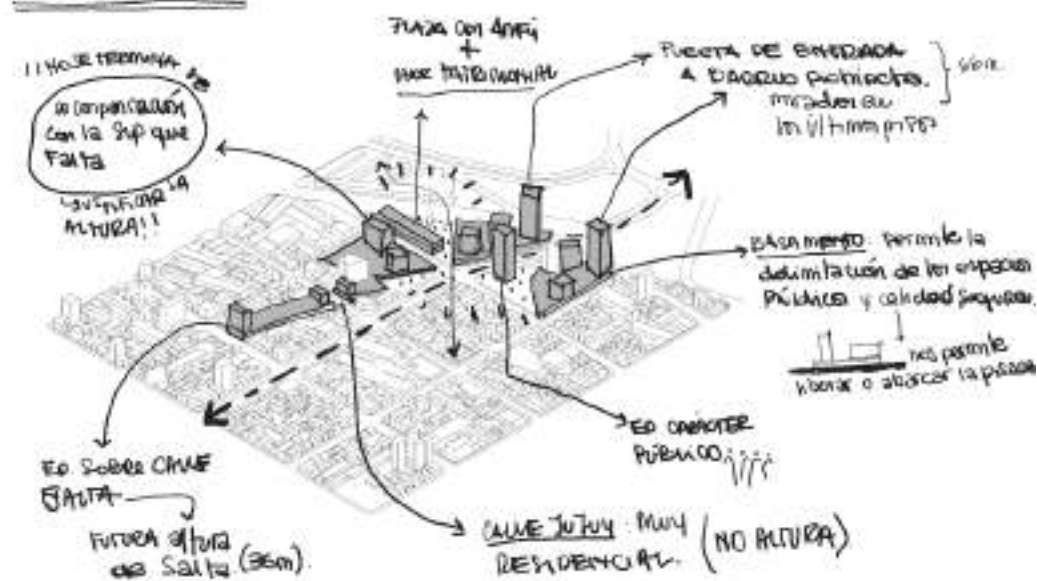




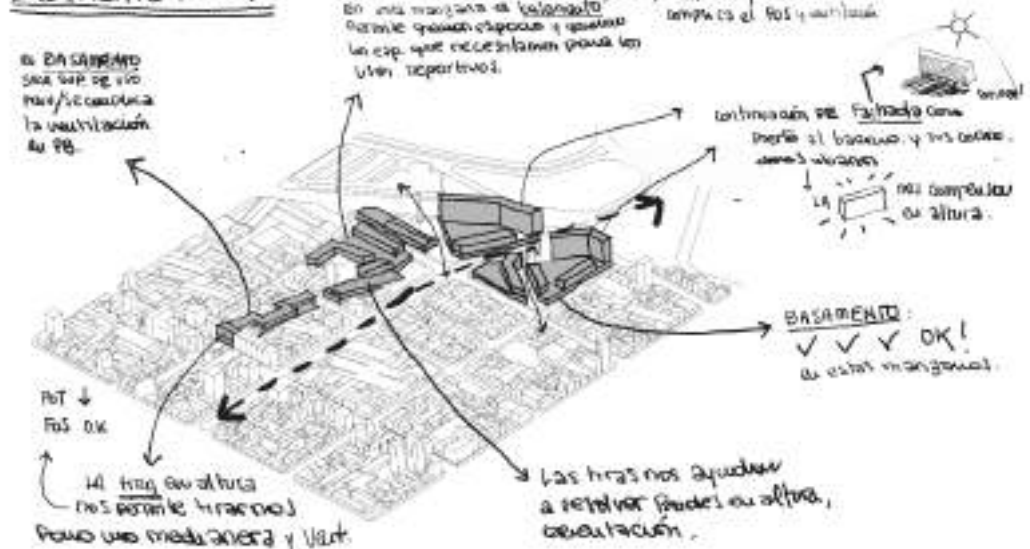
TIRAS

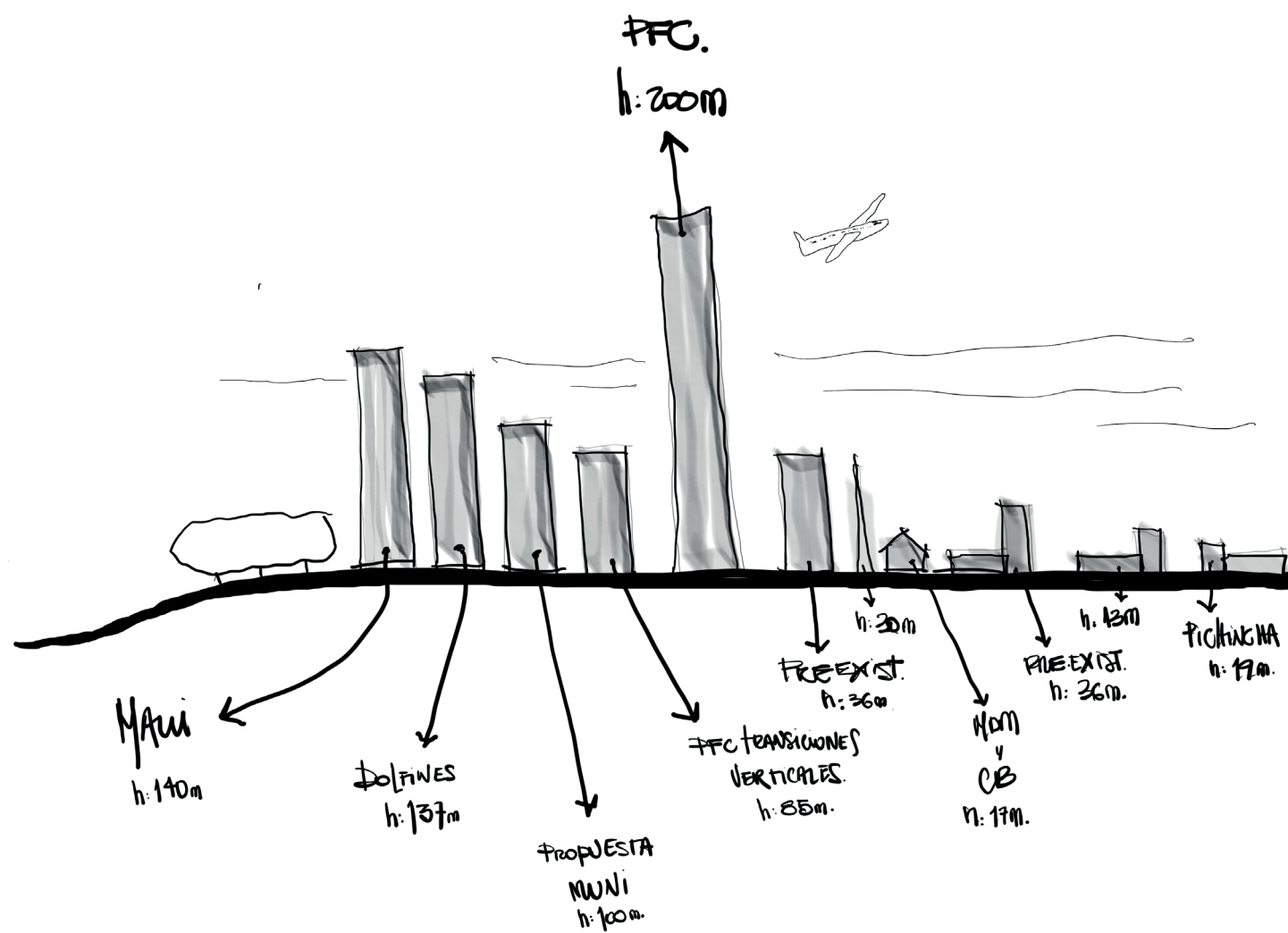


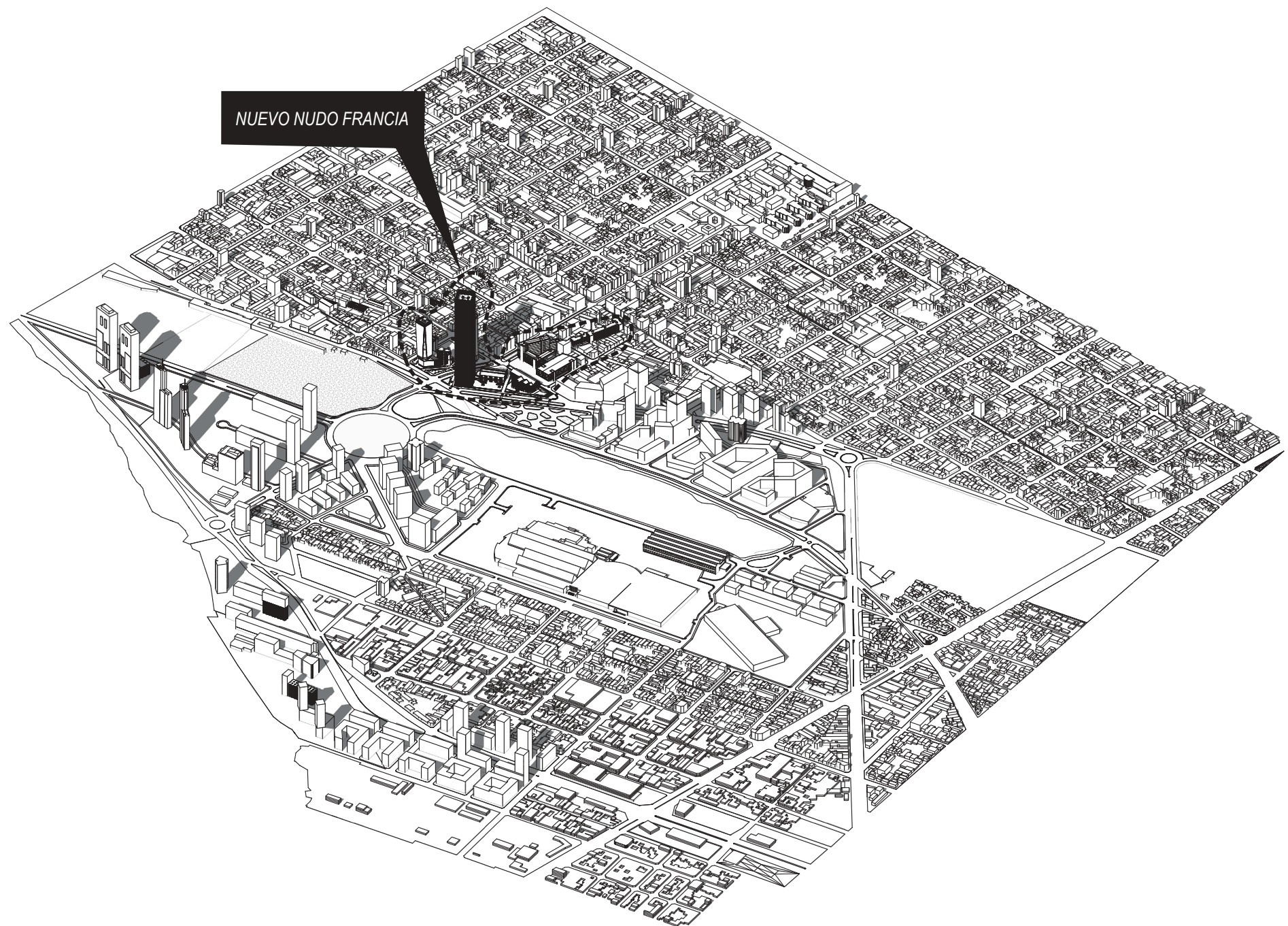
BASAMENTO + TORRE

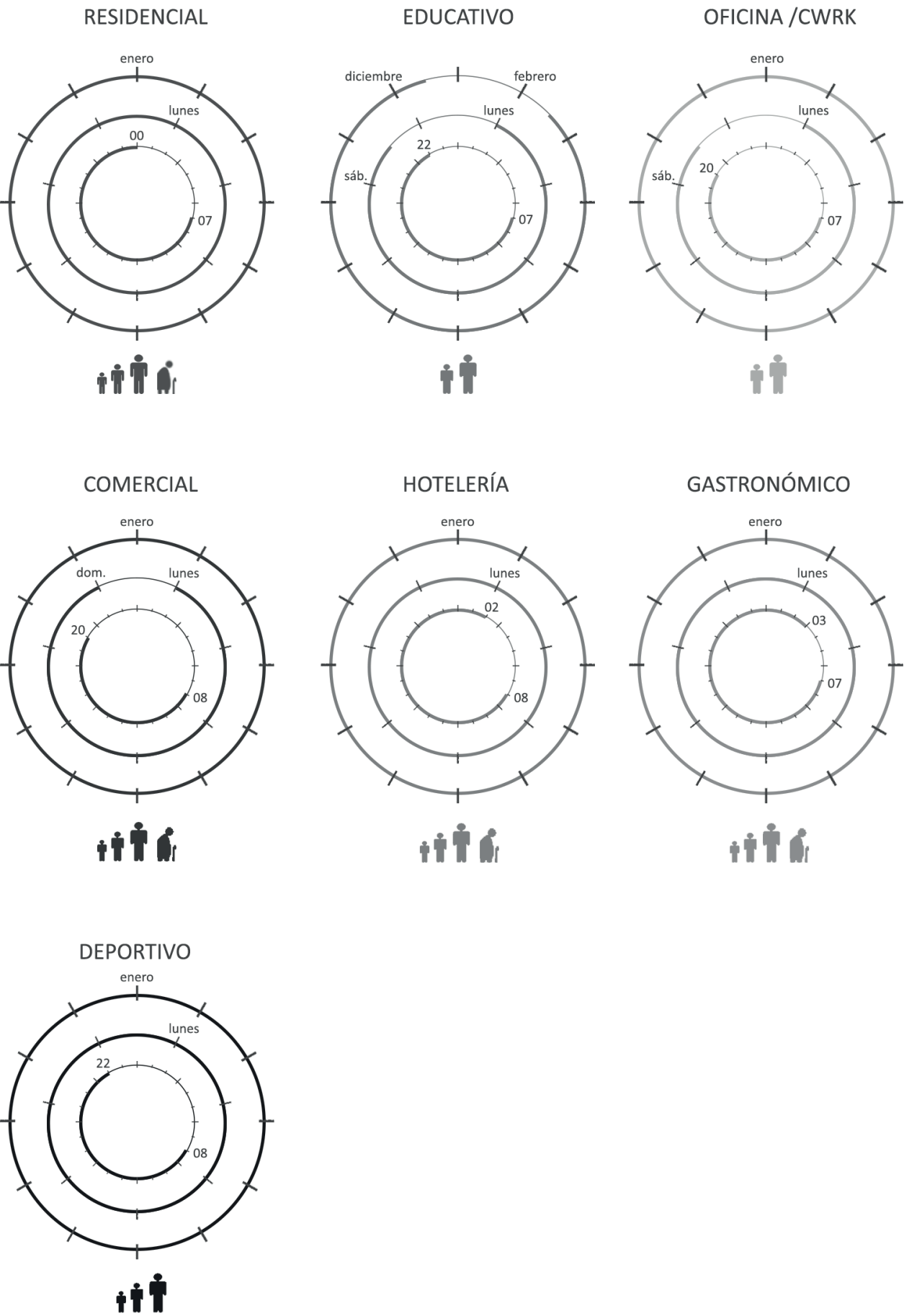


BASAMENTO + TIRA



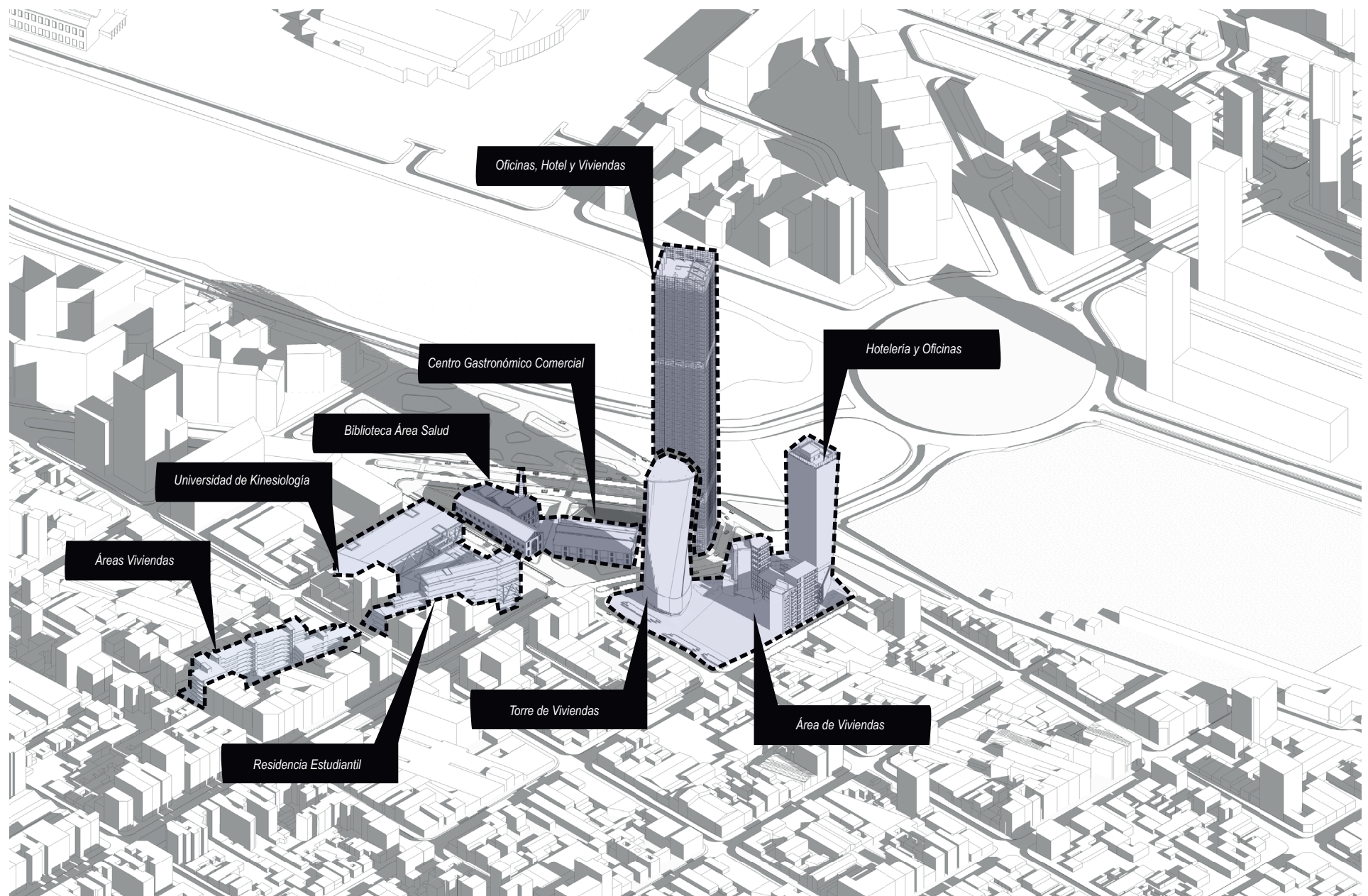


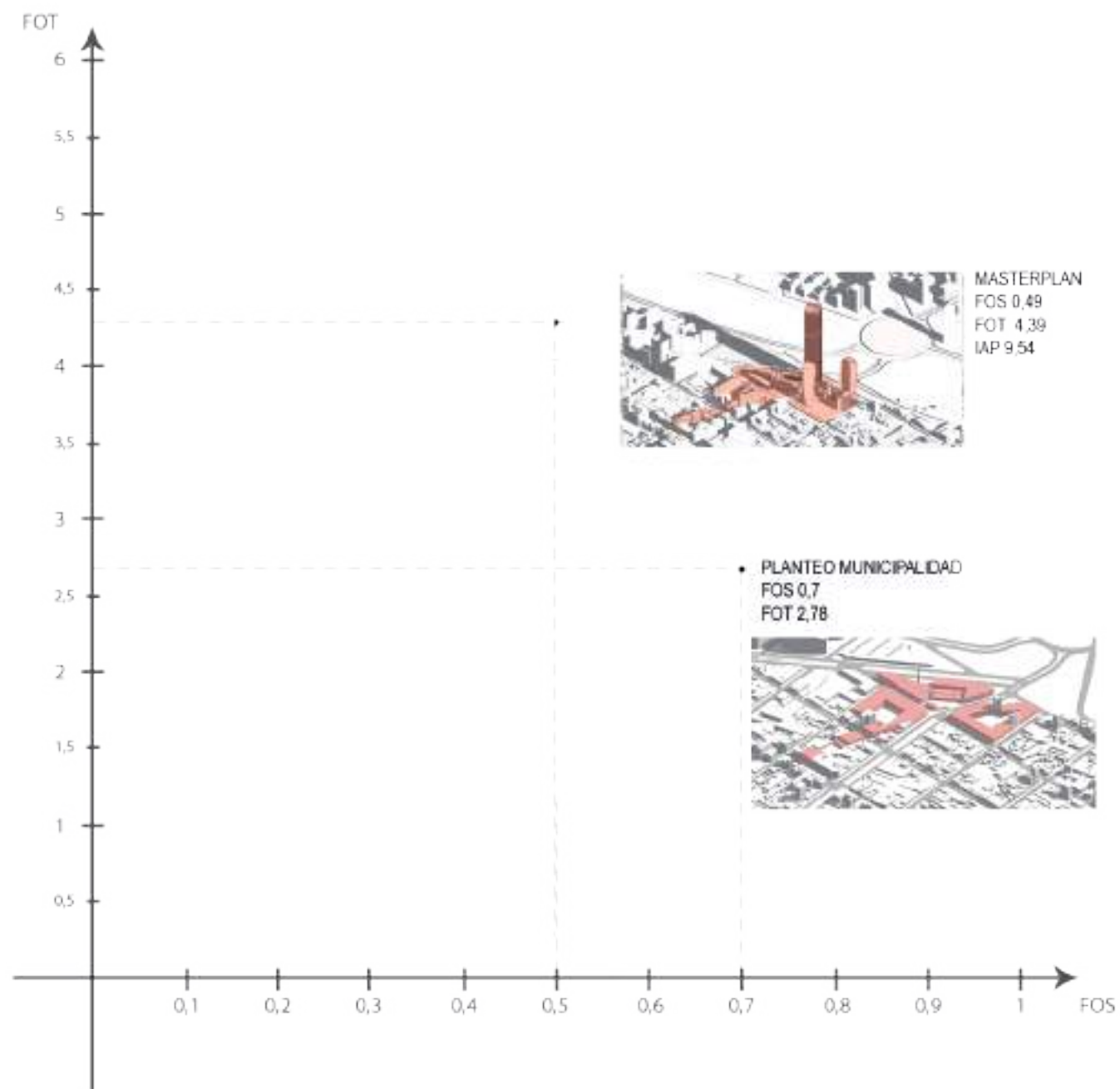












Re-codificación del habitar contemporáneo

MASTER PLAN																								
MANZAN A	SUP. TERREN O [m2]	SECTOR	SUPERFICIE LIBRE					SUPERF. DE PISADA [m2]			SUPERF. CONSTRUIDA [m2]			FOS		FOT		POBLACIÓN [Personas]		DENSIDAD		Índice Altura Promedio		
			SUP. DESTINADA A ESPACIO PÚBLICO		SUP. PISADA ESPACIO PRIVADO DE USO COMÚN		TOTAL [%]																	MÍN. REGLA M [%]
			[m2]	%	[m2]	%		POR SECTOR	TOTAL	REGLAM.	POR SECTOR	TOTAL	REGLAM.	PROP.	REGLAM.	PROP.	REGLAM.	PROP.	REGLAM.	PROP.	REGLAM.			
M 29	9542	Sector 1 (Torre Aislada) Sector 2 (MDM)	9593	101			101	30	1056 2882	3938	6679	71808 9646	81454	26718	0.41	0.7	8.54	2.8	10935	935	0.13	0.04	20.68	4.00
M 30	7840	Sector 1 (Torre Aislada) Sector 2 (Claustro) Sector 3 (Basamento claustro) Sector 4 (Tira) Sector 5 (Torre sobre tira)	3792	48			48	30	300 1756 1259 733	4048	5488	5400 13703 1259 2199 5166	27727	21952	0.52	0.7	3.54	2.8	2184	768	0.08	0.04	6.85	4.00
M 43	8610	Sector 1 (Peine) Sector 2 (Tiras)	1500	17	2300	27	44	30	3000 1000	4000	6027	15290 4030	19320	24108	0.46	0.7	3.06	2.8	9450	844	0.49	0.04	6.59	4.00
M 57	3000	Sector 0 (Tiras)	0	0	1500	50	50	30	1800	1800	2100	11050	11050	8400	0.60	0.7	2.44	2.8	422	294	0.04	0.04	4.07	4.00

POBLACIÓN											
Prototipo de Uso				SUPERFICIE CONSTRUIDA				POBLACIÓN			
Grupo	Tipo	Designación	[m2]/[Pers]	Sup Total [m2]	Porcentaje de circulación %	Sup sin Circulaciones [m2]	Por Designación [Pers]	Por Tipo [Pers]	Por Grupo [Pers]	Por Manzana [Pers]	
M 29	Habitación	Permanente	Viviendas individuales	20	0	0.3	0	0	667	1012	10935
			Viviendas colectivas, plantas de vivienda	20	19053	0.3	13337	667			
			Hoteles, planta de recepción y lobby	20	9855	0.3	6999	345			
		Transitoria	Hoteles, pisos de habitaciones (PB, pisos altos)	4.5	0	0.3	0	0			
			Hospedajes	4.5	0	0.3	0	0	345		
			Pensiones	4.5	0	0.3	0	0			
			Hostelerías	4.5	0	0.3	0	0			
	Congregación	Bajo Régimen	Internados y casas de estudiantes	4.5	1	0.3	1	0	0		
			Centros comerciales	1.0	0	0.3	0	0	0		
			Restaurantes	1.5	0	0.3	0	0	0		
		Trabajo	Establecimientos comerciales, bancarios y oficinas sujeto a horario	15	2000	0.3	1400	93	93		
			Estudio, consultorios y escritorios profesionales	8	0	0.3	0	0			
			Facultades, aulas	1	8540	0.3	5978	5978			
	Sanidad	Enseñanza	Idem laboratorios, talleres, salas de dibujo	2	0	0.3	0	0	9829		
			Biblioteca (sala de lectura)	2	11004	0.3	7703	3851			
			Clubes atléticos (cubiertos) y gimnasios con aparatos	2	0	0.3	0	0			
			Clubes atléticos (cubiertos) y gimnasios sin aparatos	3	0	0.3	0	0			
			Piscinas públicas. Zona de baño.	3	0	0.3	0	0			
			Piscinas descubiertas. Zona de estancia de público	3	0	0.3	0	0	0		
	Almacenamiento		Vestuarios	3	0	0.3	0	0			
			Campes de deporte	0	0	0.3	0	0			
	Garajes		Privados	0	4266	0.3	2986	0	555		
			Privados vinculados a un horario: comerciales, espectáculos, oficinas	15	11900	0.3	8330	555	555		

POBLACIÓN											
Prototipo de Uso				SUPERFICIE CONSTRUIDA				POBLACIÓN			
Grupo	Tipo	Designación	[m2]/[Pers]	Sup Total [m2]	Porcentaje de circulación %	Sup sin Circulaciones [m2]	Por Designación [Pers]	Por Tipo [Pers]	Por Grupo [Pers]	Por Manzana [Pers]	
M 30	Habitación	Permanente	Viviendas individuales	20	0	0.3	0	0	622	1435	2184
			Viviendas colectivas, plantas de vivienda	20	17776	0.3	12443	622			
			Hoteles, planta de recepción y lobby	20	258	0.3	181	9			
		Transitoria	Hoteles, pisos de habitaciones (PB, pisos altos)	4.5	5166	0.3	3616	804			
			Hospedajes	4.5	0	0.3	0	0	813		
			Pensiones	4.5	0	0.3	0	0			
	Congregación	Bajo Régimen	Hostelerías	4.5	0	0.3	0	0			
			Internados y casas de estudiantes	4.5	0	0.3	0	0	0		
			Centros comerciales	4.0	505	0.3	354	88			
			Restaurantes	1.5	1269	0.3	888	592	681		
		Trabajo	Establecimientos comerciales, bancarios y oficinas sujeto a horario	15	1464	0.3	1025	68			
			Estudio, consultorios y escritorios profesionales	8	0	0.3	0	0	68		
	Sanidad	Enseñanza	Facultades, aulas	1	0	0.3	0	0			
			Idem laboratorios, talleres, salas de dibujo	2	0	0.3	0	0			
			Biblioteca (sala de lectura)	2	0	0.3	0	0	0		
			Clubes atléticos (cubiertos) y gimnasios con aparatos	2	0	0.3	0	0			
			Clubes atléticos (cubiertos) y gimnasios sin aparatos	3	0	0.3	0	0			
			Piscinas públicas. Zona de baño.	3	0	0.3	0	0	0		
	Almacenamiento		Piscinas descubiertas. Zona de estancia de público	3	0	0.3	0	0			
			Vestuarios	3	0	0.3	0	0			
	Garajes		Campes de deporte	0	0	0.3	0	0			
			Privados	0	1259	0.3	881	0	0		
			Privados vinculados a un horario: comerciales, espectáculos, oficinas	15	0	0.3	0	0	0		

POBLACIÓN											
Prototipo de Uso				SUPERFICIE CONSTRUIDA				POBLACIÓN			
Grupo	Tipo	Designación	[m2]/[Pers]	Sup Total [m2]	Porcentaje de circulación %	Sup sin Circulaciones [m2]	Por Designación [Pers]	Por Tipo [Pers]	Por Grupo [Pers]	Por Manzana [Pers]	
M 43	Habitación	Permanente	Viviendas individuales	20	0	0.3	0	0	0	627	9450
			Viviendas colectivas, plantas de vivienda	20	0	0.3	0	0			
			Hoteles, planta de recepción y lobby	20	0	0.3	0	0			
		Transitoria	Hoteles, pisos de habitaciones (PB, pisos altos)	4.5	0	0.3	0	0			
			Hospedajes	4.5	0	0.3	0	0	0		
			Pensiones	4.5	0	0.3	0	0			
	Congregación	Bajo Régimen	Hostelerías	4.5	0	0.3	0	0			
			Internados y casas de estudiantes	4.5	0	0.3	0	0			
			Centros comerciales	4.0	4030	0.3	2821	627	627		
			Restaurantes	1.5	0	0.3	0	0	0		
		Trabajo	Establecimientos comerciales, bancarios y oficinas sujeto a horario	15	0	0.3	0	0			
			Estudio, consultorios y escritorios profesionales	8	0	0.3	0	0	0		
	Sanidad	Enseñanza	Facultades, aulas	1	11000	0.3	7700	7700			
			Idem laboratorios, talleres, salas de dibujo	2	0	0.3	0	0	7700		
			Biblioteca (sala de lectura)	2	0	0.3	0	0			
			Clubes atléticos (cubiertos) y gimnasios con aparatos	2	1050	0.3	735	368			
			Clubes atléticos (cubiertos) y gimnasios sin aparatos	3	1900	0.3	1330	443			
			Piscinas públicas. Zona de baño.	3	1340	0.3	938	313			
	Almacenamiento		Piscinas descubiertas. Zona de estancia de público	3	0	0.3	0	0	1124		
			Vestuarios	3	0	0.3	0	0			
	Garajes		Campes de deporte	0	0	0.3	0	0			
			Privados	0	600	0.3	420	0	140		
			Privados vinculados a un horario: comerciales, espectáculos, oficinas	15	3000	0.3	2100	140	140		

POBLACIÓN											
Prototipo de Uso				SUPERFICIE CONSTRUIDA				POBLACIÓN			
Grupo	Tipo	Designación	[m2]/[Pers]	Sup Total [m2]	Porcentaje de circulación %	Sup sin Circulaciones [m2]	Por Designación [Pers]	Por Tipo [Pers]	Por Grupo [Pers]	Por Manzana [Pers]	
M 57	Habitación	Permanente	Viviendas individuales	20	0	0.3	0	0	0	378	422
			Viviendas colectivas, plantas de vivienda	20	10800	0.3	7560	378			
			Hoteles, planta de recepción y lobby	20	0	0.3	0	0			
		Transitoria	Hoteles, pisos de habitaciones (PB, pisos altos)	4.5	0	0.3	0	0			
			Hospedajes	4.5	0	0.3	0	0	0		
			Pensiones	4.5	0	0.3	0	0			
	Congregación	Bajo Régimen	Hostelerías	4.5	0	0.3	0	0			
			Internados y casas de estudiantes	4.5	0	0.3	0	0	0		
			Centros comerciales	4.0	250	0.3	175	44			
			Restaurantes	2000.0	0	0.3	0	0	44		
		Trabajo	Establecimientos comerciales, bancarios y oficinas sujeto a horario	15	0	0.3	0	0			
			Estudio, consultorios y escritorios profesionales	8	0	0.3	0	0	0		
	Sanidad	Enseñanza	Facultades, aulas	1	0	0.3	0	0			
			Idem laboratorios, talleres, salas de dibujo	2	0	0.3	0	0	0		
			Biblioteca (sala de lectura)	2	0	0.3	0	0			
			Clubes atléticos (cubiertos) y gimnasios con aparatos	2	0	0.3	0	0			
			Clubes atléticos (cubiertos) y gimnasios sin aparatos	3	0	0.3	0	0			
			Piscinas públicas. Zona de baño.	3	0	0.3	0	0	0		
	Almacenamiento		Piscinas descubiertas. Zona de estancia de público	3	0	0.3	0	0			
			Vestuarios	3	0	0.3	0	0			
	Garajes		Campes de deporte	0	0	0.3	0	0			

03

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

03.01

PROYECTO ARQUITECTÓNICO
ANÁLISIS



ESCALA MICRO: M29

Argentina a partir de 1879 aproximadamente y después de un largo periodo convulsivo, entra en una etapa de normalización contemplando entre sus objetivos de crecimiento, la apertura a la inmigración europea. No todos los que llegaron del viejo continente eran profesionales o trabajadores calificados, por el contrario, muchos deberían buscar la manera de generar sus ingresos, escapando de las hambrunas y guerras con la esperanza de encontrar un lugar que les diera mejores oportunidades para sobrevivir.

Otto Bemberg, fue uno de esos inmigrantes, que fundó una empresa que en principio importaba tejidos, granos, cueros lana y charque. En 1887 construyó un establecimiento dedicado a la fabricación de cerveza en un lugar llamado Quilmes, cerca de la Capital Federal. En planes de aumentar su mercado, adquirieron instalaciones menores como lo fue la Cervecería Schlau, en 1970.

Desde ese momento, esta empresa crece desmedidamente, hasta convertirse lo que es hoy en día.

La cervecería Schlau tiene sus inicios poco antes del año 1900, en una pequeña fábrica que se ubicaba en Catamarca y Entre Ríos. Funcionó allí hasta 1913, cuando Bemberg adquirió la marca e instaló una gran fábrica modelo en Av. Fran-

cia y Brown.

Para 1950, se había programado la remodelación y el reciclaje de la planta, lo que no se pudo llevar a cabo debido a una crisis que afectó a todas las empresas cerveceras, consecuencia de la expropiación gestada por el gobierno nacional.

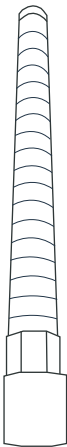
En la década del 70, y habiendo retomado la empresa a sus legítimos dueños, el bajo consumo y el deterioro propio de los años, dieron como resultado el problema de rentabilidad. La necesidad y los avances tecnológicos, plantearon la alternativa para transformar la industria, proyectando una nueva planta donde se realizaba un sistema vigente en Europa y EEUU, lo que implicaba una reducción de costos y permitía un proceso de elaboración entre ocho y diez días (cuando anteriormente duraba 3 meses) . Tal alternativa representaba una enorme inversión, frente a un mercado incierto.

Al estar en manos del grupo Bemberg, líderes de la cervecería Quilmes, y ante la eventualidad de riesgos mayores, el Directorio decidió el cierre definitivo de Cervecería Schlau que se concretó en Junio de 1978. Perduró hasta 1980 mientras liquidaba las maquinarias y herramientas. Luego de esto, el uso que se le dio a estos edificios, fue para discotecas.

¿CÓMO ACTUAR ANTE EL ESPACIO HEREDADO?

1 POSICIONAMIENTO

Acción responsable de poner en uso lo heredado. No congelar ni omitir el patrimonio, ponerlo en carga. Consumir responsablemente el espacio heredado, teniendo en cuenta recursos disponibles (intervenciones para priorizar la eficiencia energética)



3 REGENERAR EL ESPACIO PÚBLICO

Recuperar espacios residuales y devolverlos a la ciudad regenerados (isla de la cultura, isla de la conectividad, isla de lectura, isla del agua, etc.). Espacios públicos con multiplicidad de actividades, junto con diversidad etaria y horaria. Generar nuevos accesos a los edificios preexistentes, que diferencien y pongan en valor el edificio industrial.

5 PREEXISTENCIA COMO ICONO

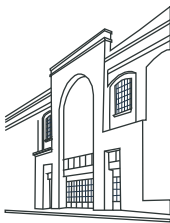
Los edificios de la manzana 29 están ligados a la memoria y esencia del barrio Pichincha.

Con una antigüedad de 107 años, estas preexistencias dejan en evidencia el paso del tiempo y la historia del barrio, historia a la que decidimos aferrarnos, ponerla en evidencia y potenciarla para su máximo aprovechamiento.



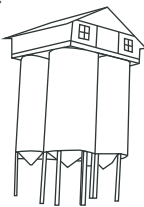
2 REUTILIZAR LA ARQUITECTURA

Reparar lo necesario, añadir lo que falta. Equilibrio entre eficiencia técnica y contenidos ecológicos. Generar espacios de intersección (comunes a varios edificios por su uso y ubicación.) El patrimonio industrial es una herramienta material para recordar las mutaciones históricas que nos han hecho lo que somos. Intervenir, manteniendo de alguna manera, la esencia de lo preexistente.



4 RECICLADO DE MATERIALES

Recuperar la memoria industrial de la cervecería Schlau. Trabajamos con el material olvidado o abandonado. Sostener la esencia del barrio Pichincha, cervecero, industrial y portuario. Mantener lo que sirve (estructuralmente y que no requiera un excesivo uso de energía para intervenirlo). Reutilización de materiales.



PATRIMONIO

“Si nuestra única patria son los paisajes de la infancia, nuestro único patrimonio son los recuerdos en que se cimienta nuestra identidad personal o colectiva. Pero la memoria no se alimenta sólo de fotografías pálidas, músicas olvidadas o perfumes desvanecidos; se nutre también de la experiencia física de los entornos, edificios y lugares que han sido teatro de la vida. La arquitectura es nuestra magdalena de Proust, y proteger sus obras del testarudo deterioro que infligen el tiempo y el descuido equivale a enfrentarse a la desmemoria deliberada de esta cultura lotófaga, donde la amnesia social se combina con la fabricación de ficciones, y donde los estragos de la entropía son menores que la devastación causada por las falsificaciones históricas.

Cada generación reescribe en todo caso su pasado, reinterpreta sus edificios con los intereses del presente, e interviene en las arquitecturas obsoletas para adaptarlas a nuevos uso. En esa regeneración de construcciones heredadas hay un inevitable componente destructivo, porque la cirugía de las obras no puede prescindir del bisturi, pero en la mayor parte de los casos la pérdida se compensa con una extensión del ciclo vital que sólo el paso por el quirófano hace posible. La nostalgia por las huellas del abandono es tan respetable como la indignación ante los casos en que fábricas venerables son tratadas con cirugía plástica invasiva y ensañamiento terapéutico; pero nada puede reprocharse a la medicina cautelosa que prolonga y enriquece la vida.

Hasta hace bien poco, el concepto de patrimonio se asociaba únicamente a obras de gran singularidad o antigüedad, cuya tutela correspondía rutinariamente

a los historiadores y arqueólogos. Hoy, la extensión de esta rúbrica a campos innumerables, desde el paisaje o la agricultura hasta la ingeniería o la industria, y su prolongación hasta el pasado más inmediato -que incluye el patrimonio moderno, pero también ámbitos urbano convencionales- traslada el énfasis del terreno pugnaz de la memoria colectiva al espacio negociable de lo cotidiano.

Así, mientras las obras icónicas y memorables se disputan entre los agentes políticos y la industria del ocio, el patrimonio habitual se recupera, rehabilita y renueva como fuente de utilidad y placer.

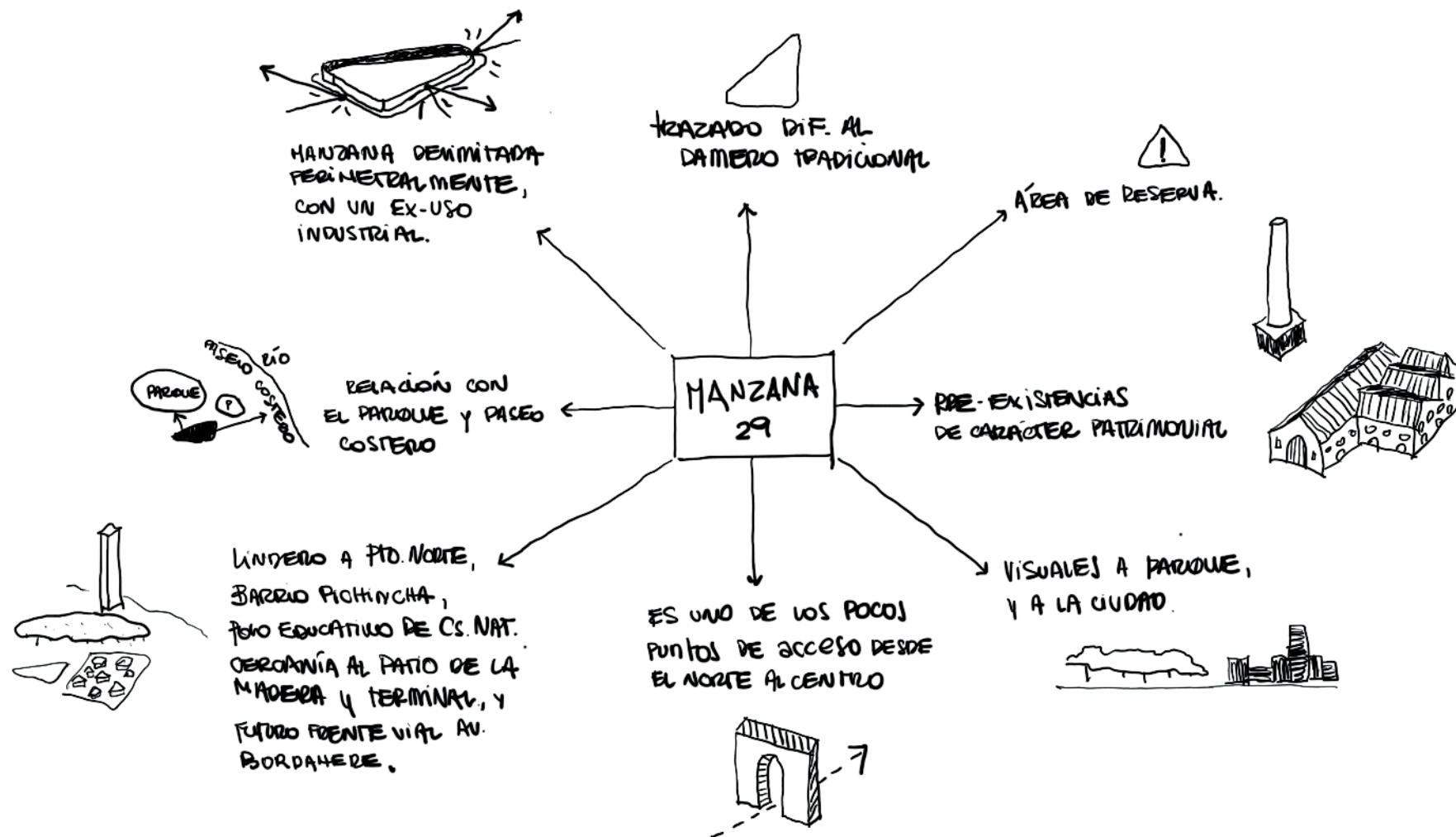
El patrimonio construido, en efecto, no es sólo memoria congelada. Tanto el monumental como el anónimo acumulan la energía de sus materiales y su construcción: una herencia que cada generación recibe de la anterior, y que debe administrar juiciosamente, sin permitir que los restos actúen como un caparazón que impida el desarrollo del organismo social, pero sin tolerar tampoco que ese caudal se despilfarre con el abandono displicente o la demolición innecesaria.

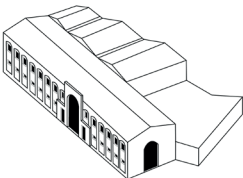
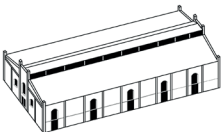
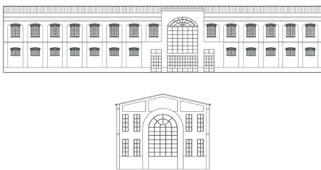
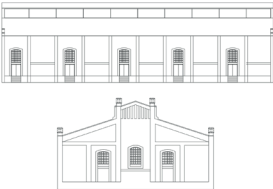
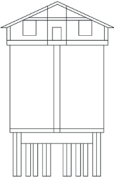
La prosperidad ha hecho de nosotros niños caprichosos que olvidan o rompen sus juguetes para sustituirlos por otros nuevos, y hoy debemos reeducar a esa infancia malcriada para que recuerde, repare y reutilice. Esos juguetes viejos son nuestro patrimonio, y acaso nuestra patria.”

Luis Fernández-Galiano



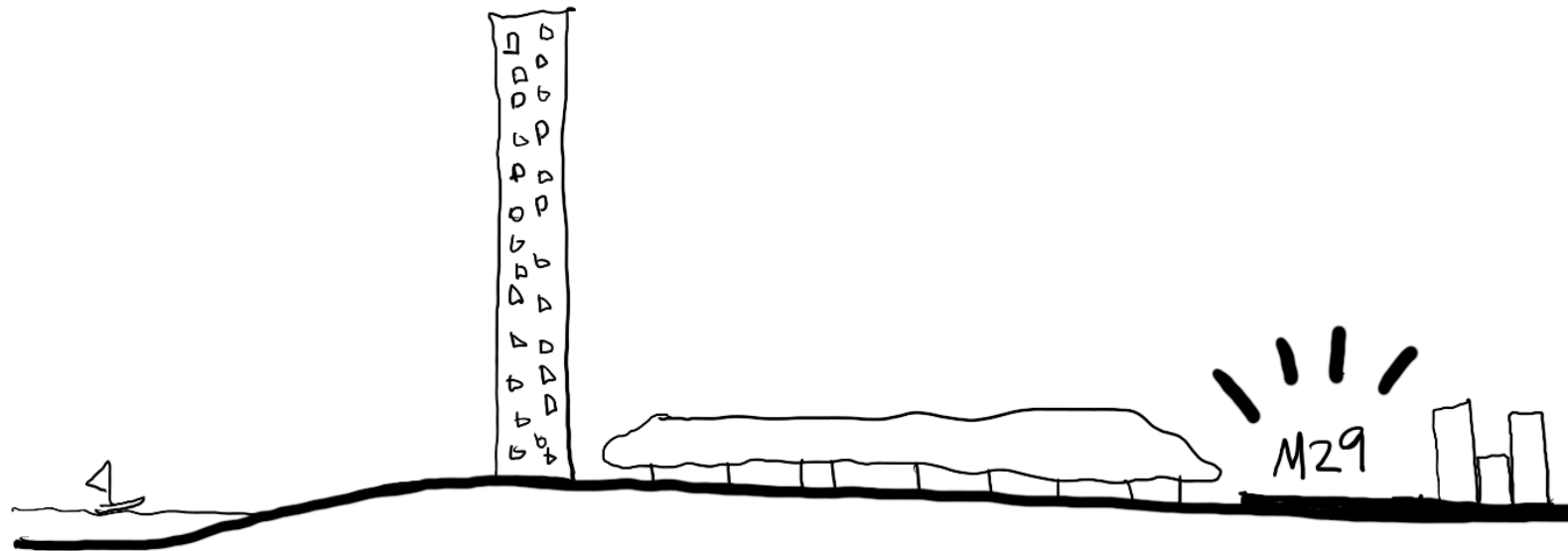


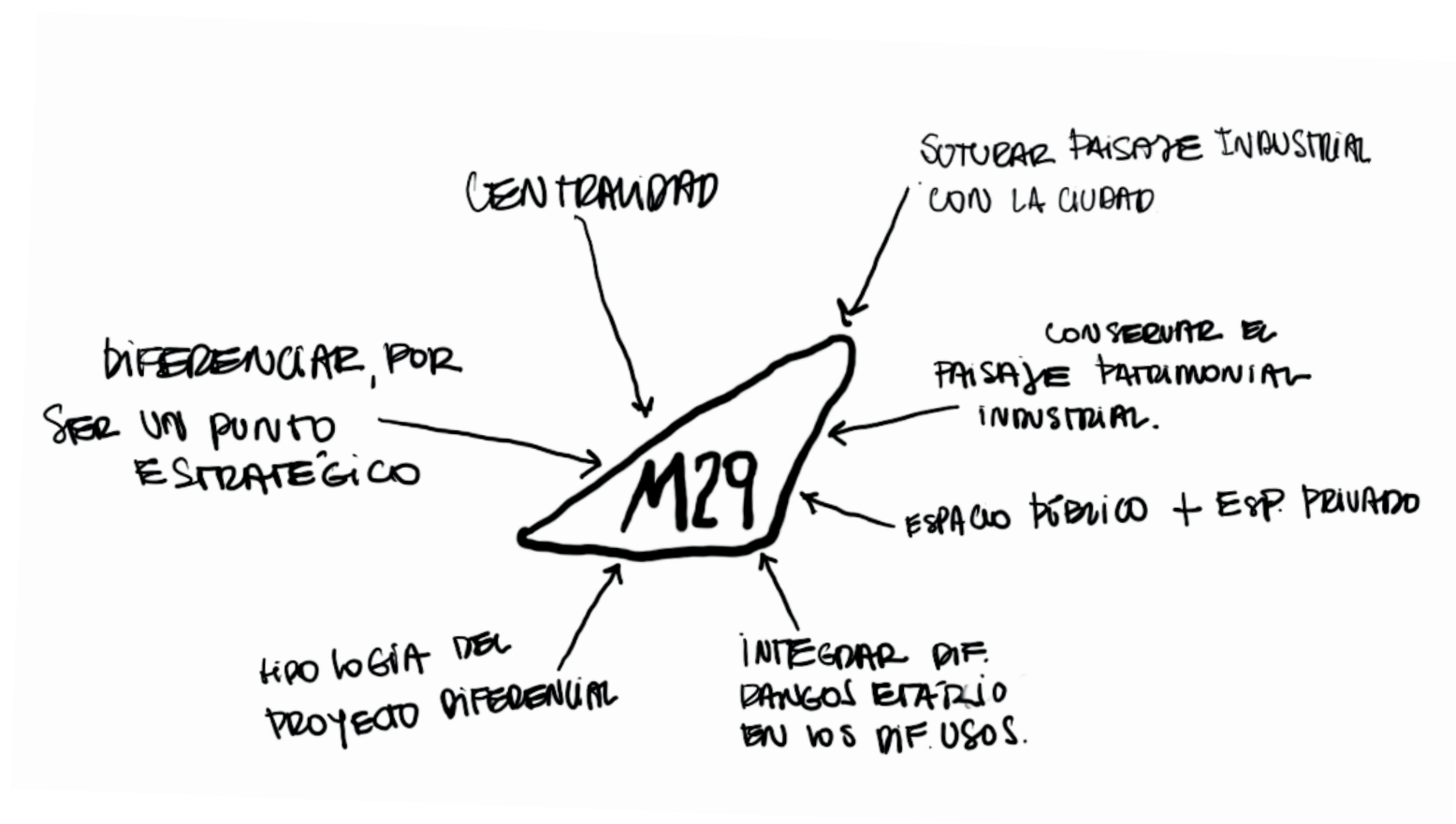


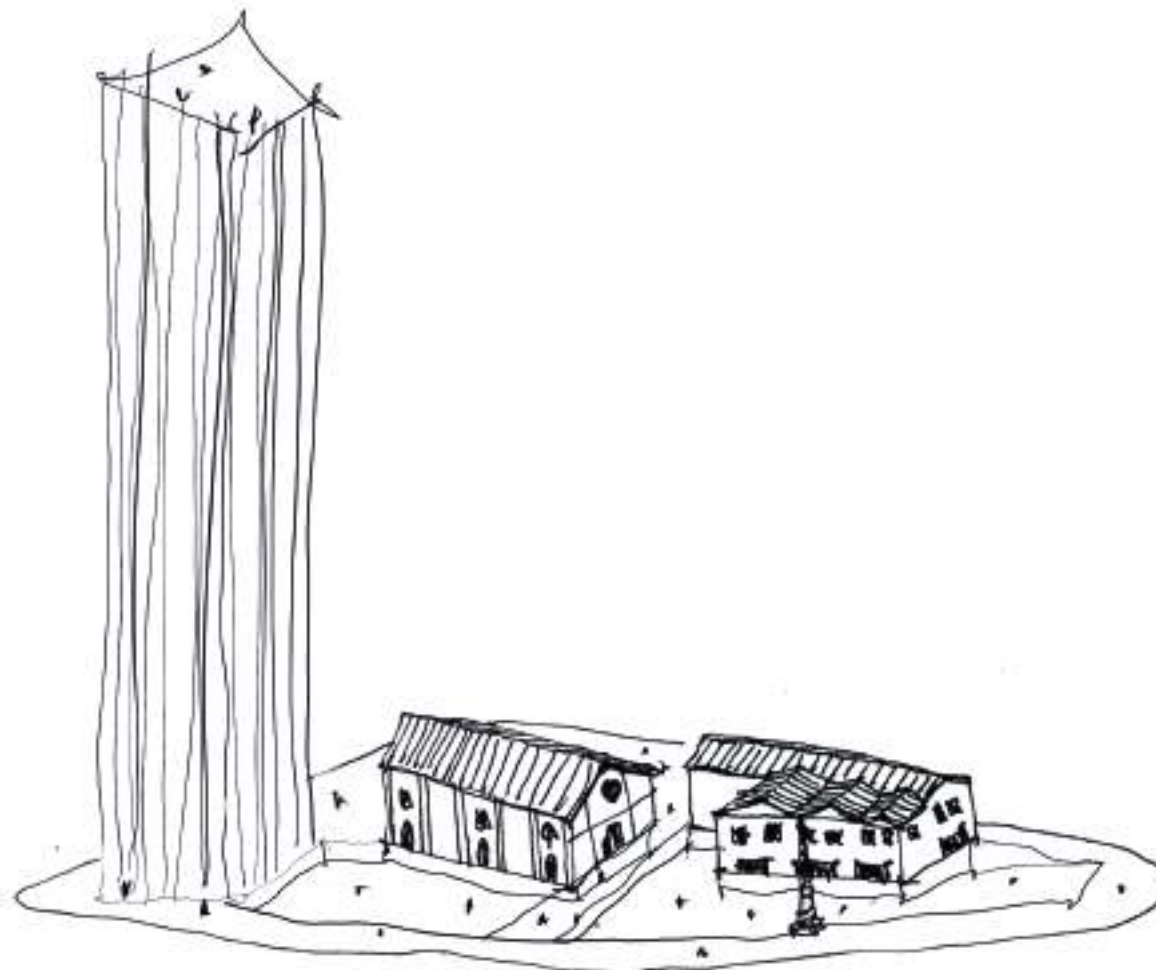
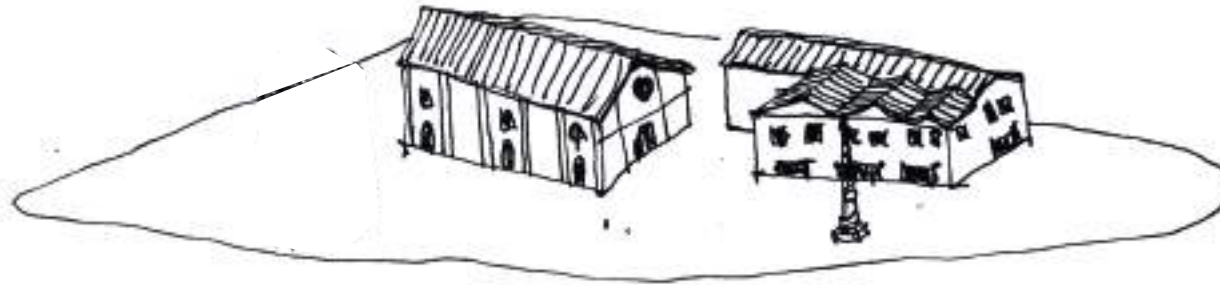
	MADAME	CLUB BROWN	SILOS	CASILLA	CHIMENEA
Volumetría					
Alzados					
Uso actual	Boliche nocturno	Salón de eventos	Depósito	Oficinas	Ícono del barrio
Sup. existente (pisada)	1882 m2	1500 m2	144 m2	160 m2	16 m2
Sup. total existente	3764 m2	1500 m2	288 m2	324 m2	16 m2
% de ocupación en la manzana (9542 m2)	 19%	 15%	 1,5%	 1,7%	 0,17%
Estado del edificio	Buen estado de conservación	Buen estado estructural. Falta de mantenimiento de la envolvente	Buen estado estructural. Falta de mantenimiento de la envolvente	Buen estado de conservación	Buen estado de conservación
Altura	12 m	12 m	21 m	10 m	21 m
Estructura	Metálica	Metálica	Hormigón armado	Mampostería	Mampostería
Envolvente	Mampostería	Mampostería	Hormigón	Mampostería	Mampostería
Intervenciones	SI	SI	NO	SI	NO
Uso propuesto	Educativo-Cultural	Cultural-Comercial		-	Ícono del barrio- Mirador
Sup. proyectada total	5646 m2	4500 m2	846 m2	-	96 m2

03.02

PROYECTO ARQUITECTÓNICO
PROPUESTA: PATRIMONIO







MANZANA 29

El proyecto se emplaza en una manzana atípica dentro de la ciudad de Rosario, donde actualmente se encuentran edificios de valor patrimonial, motivo por el cual, como primera instancia procedimos a estudiar el contexto histórico que influye en nuestra intervención. En la extensión de toda la región Argentina, se visualiza ampliamente, la presencia de la actividad agro industrial, que perdura en el tiempo, y es una de las principales fuentes de ingreso económico. A su vez la ciudad de Rosario fue declarada ciudad en el año 1852, gracias al antiguo puerto. Entre 1850 y 1860 Rosario se consolidó como “Puerto de la Confederación Argentina”, abriéndose a las mercaderías que provenían de distintos suelos. Rosario, al abrirse a la exportación y la navegación extranjera, se convirtió en uno de los mayores centros de recepción de inmigración masiva.

En 1866 con la llegada del ferrocarril se fueron constituyendo colonias y la morfología de la zona a través de estos cordones ferroviarios. Así fue como la zona norte de la ciudad se consolidó con la mayor cantidad de actividades industriales y productivas. La ciudad crecía y fue interrumpida su trama por las líneas férreas, generando que esa geometría ortogonal quedase yuxtapuesta con las mismas y provocan discontinuidades en el tejido urbano.

La instalación del puerto y su crecimiento, fueron hechos fundamentales para la formación del barrio Pichincha, sitio donde encontramos la M29, que antiguamente albergaba la Cervecería Schlau, que tras diferentes sucesos cerró sus puertas en 1978. Desde ese momento los edificios continuaron en desuso, y en los últimos años que estamos atravesando, fueron utilizados como discotecas y salón de eventos.

Aquí es donde encontramos la respuesta ante el valor y la importancia que tienen las preexistencias. El patrimonio industrial es una herramienta material para recordar las mutaciones históricas que nos han hecho lo que somos, y sin cuyo recurso las transformaciones técnicas, económicas y sociales resultan ininteli-

bles. Al mismo tiempo, los edificios y el paisajes que fueron producto y escenario de ese cambio son valiosas estructuras físicas y territoriales donde se acumulan los materiales, la energía y el esfuerzo humano que los hizo posibles, por lo que su conservación o reciclaje para nuevos usos no es sino un razonable imperativo ecológico. Depósitos de la memoria colectiva, y depósitos también de trabajo y talento, los restos construidos de las revoluciones industriales merecen conservarse como parte esencial de nuestro patrimonio mental y material.

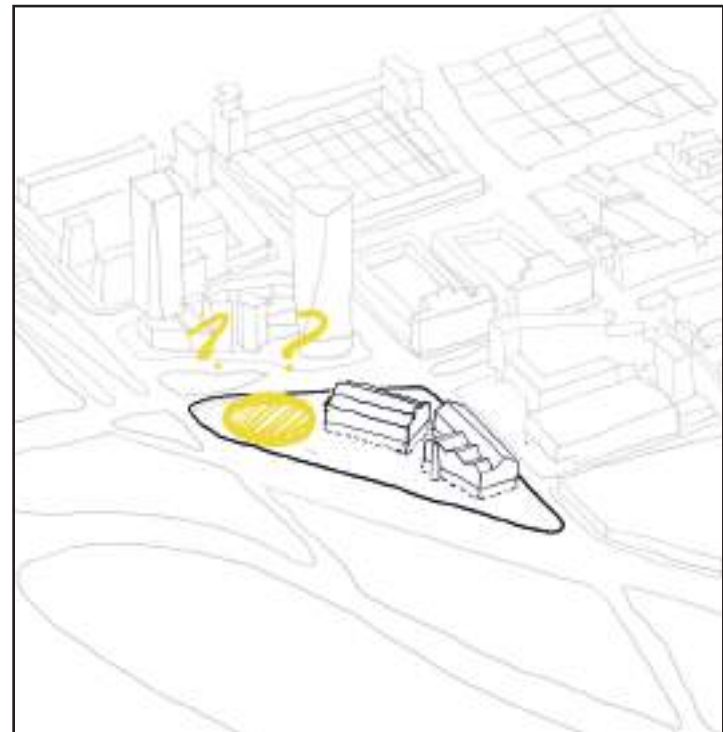
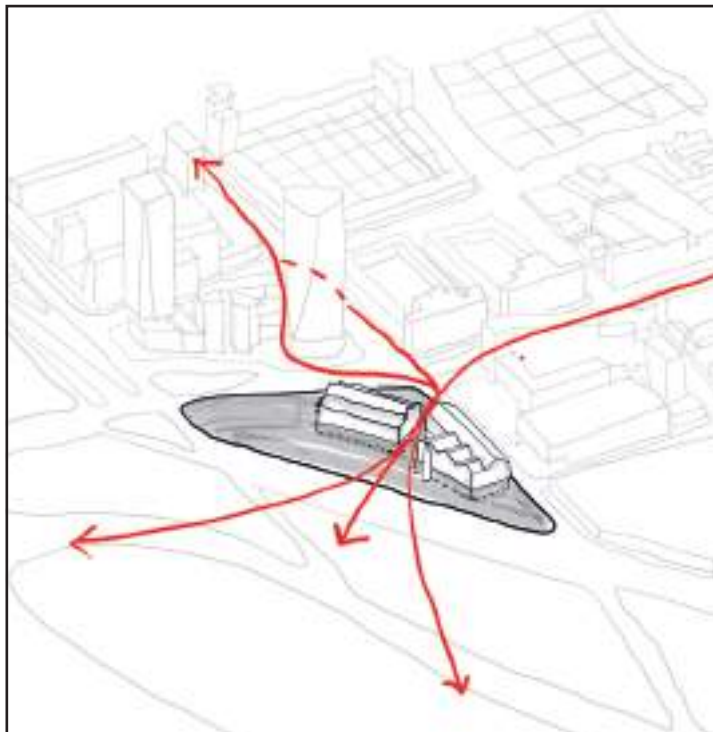
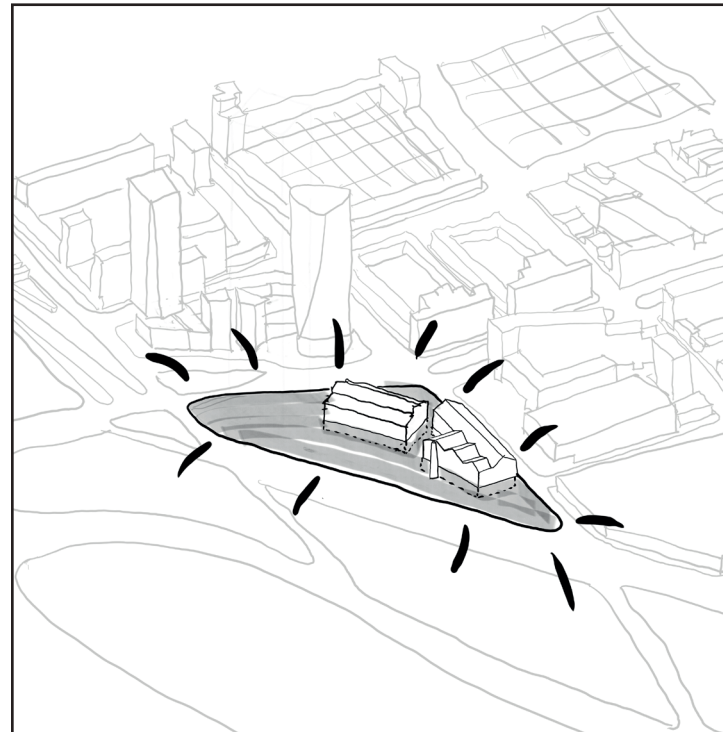
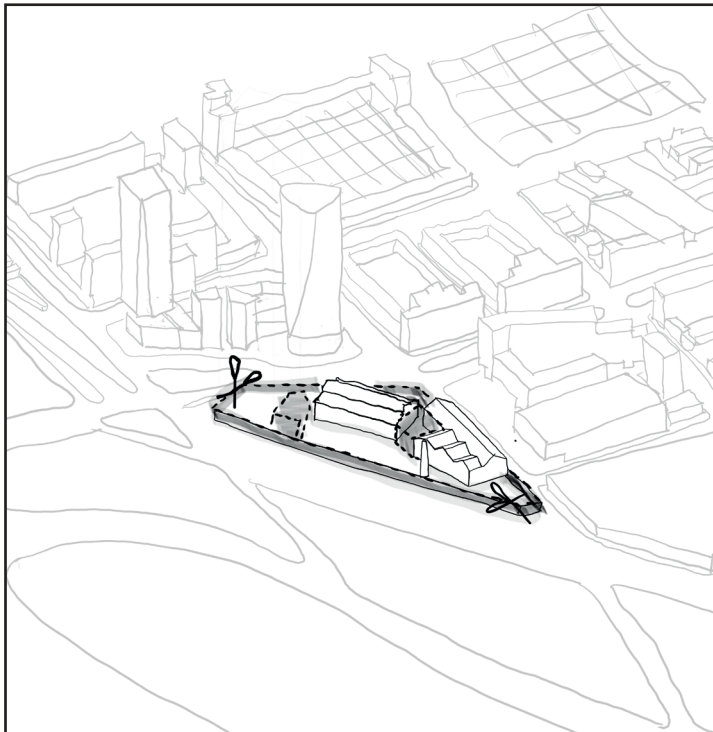
Lo mencionado anteriormente actúa como motor de las decisiones proyectuales que se llevaron a cabo. Tras entender la importancia que tiene en nuestra región el patrimonio industrial, como también para la gente que lo habita, decidimos que todos los esfuerzos irán dirigidos a mantener lo más posible de ellos, evaluando su estado actual, siempre y cuando el espacio que brindan nos sirvan para desarrollar los usos que necesita el barrio. Realizamos un relevamiento de todos los edificios, y llegamos a la conclusión que la estructura de todos se encuentra en perfectas condiciones, algunas de sus fachadas deberán recomponerse o reconstruirse.

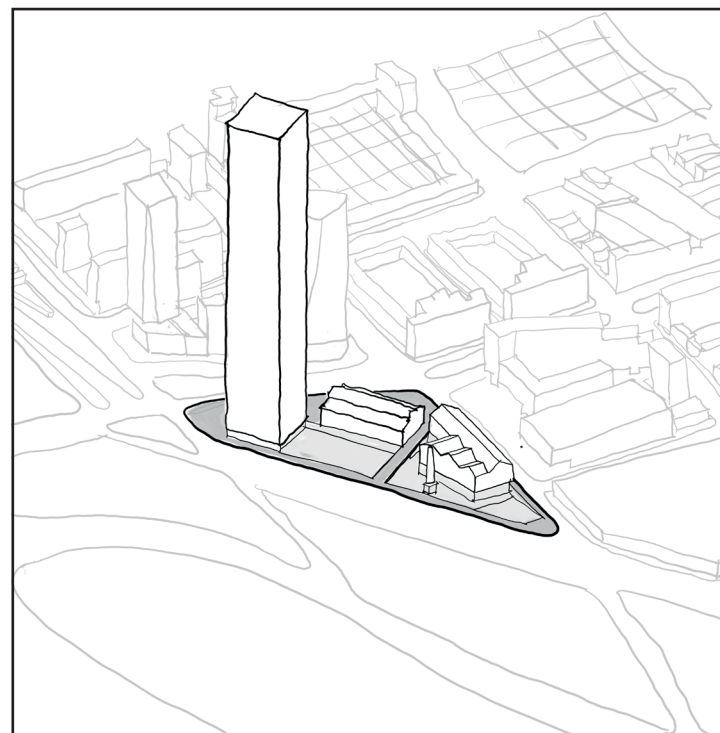
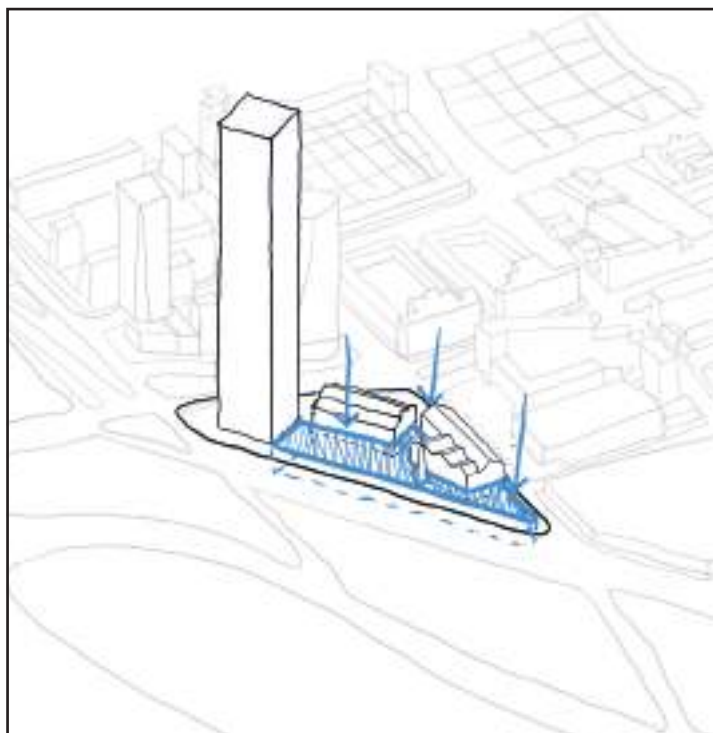
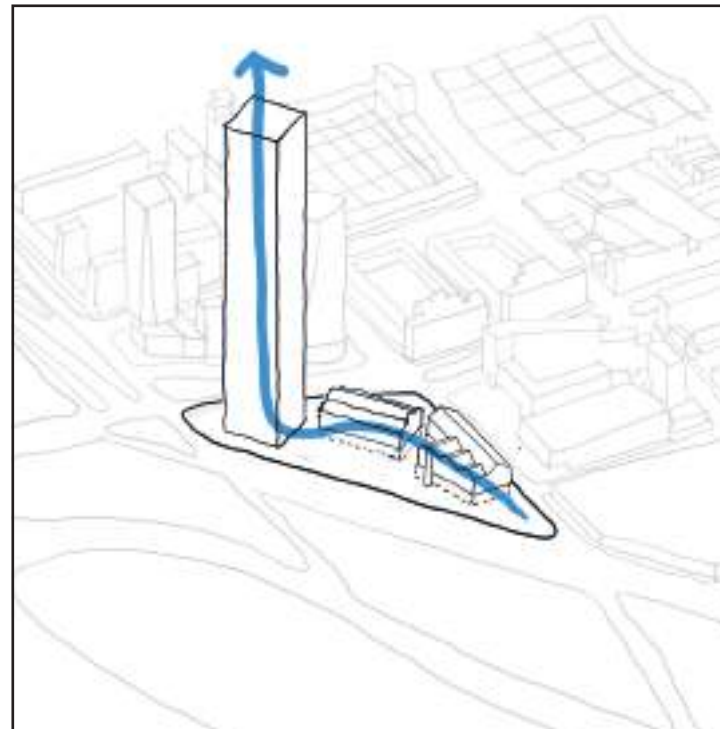
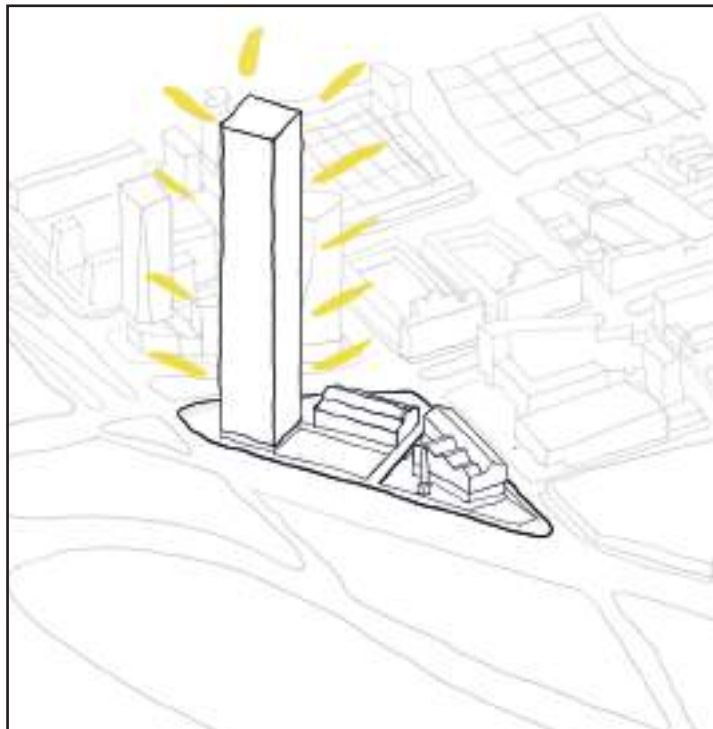
Uno de los conceptos fundamentales de esta intervención, es la conexión de las preexistencias, con la nueva intervención, que es una torre de usos múltiples, la cual llega a 200 metros de altura, queriendo cumplir con las premisas que se establecen del código urbano respecto al factor de ocupación total de los edificios.

Nuestra intención es convertir los límites en conexiones, clarificando los espacios y no la disolución de los mismos. En algunos casos estas evoluciones se producen a través de elementos transparentes y otras de opacos. Por este mismo motivo y por cuestiones técnicas que respecta a la realidad de los edificios ya implantados, decidimos disminuir la presencia de la estructura en los espacios, tratando de que esta pase a ser un elemento sin protagonismo y así poder eliminar las jerarquías entre la estructura y el cerramiento.

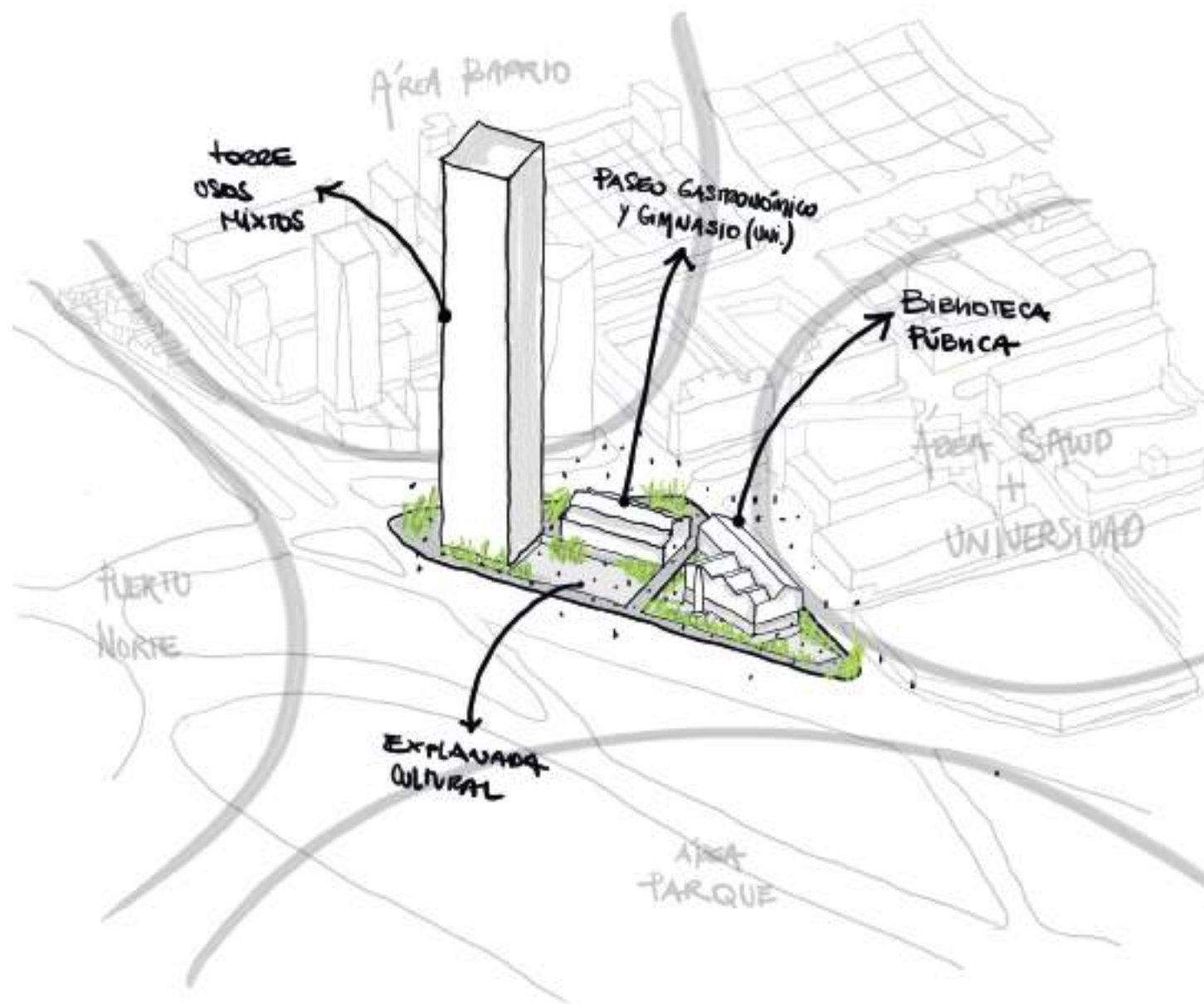












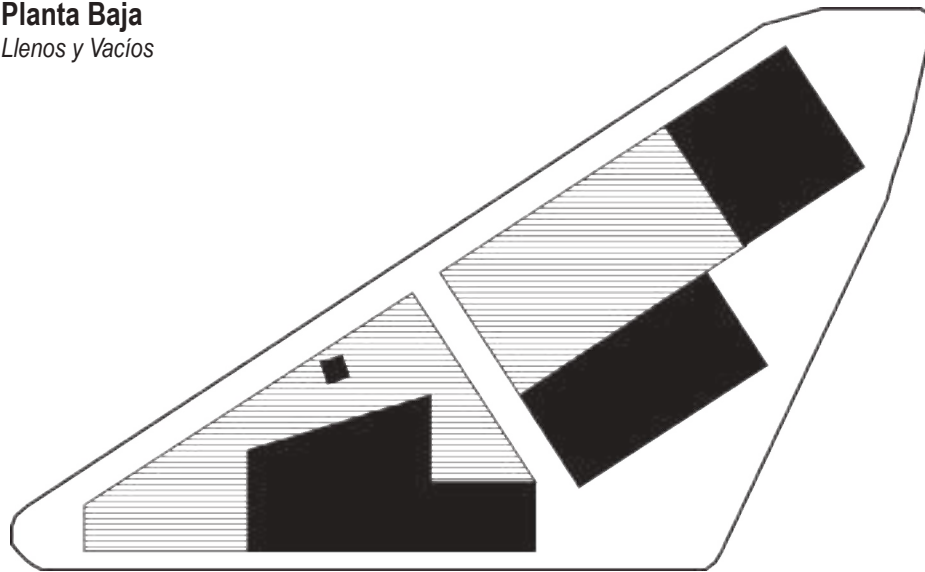




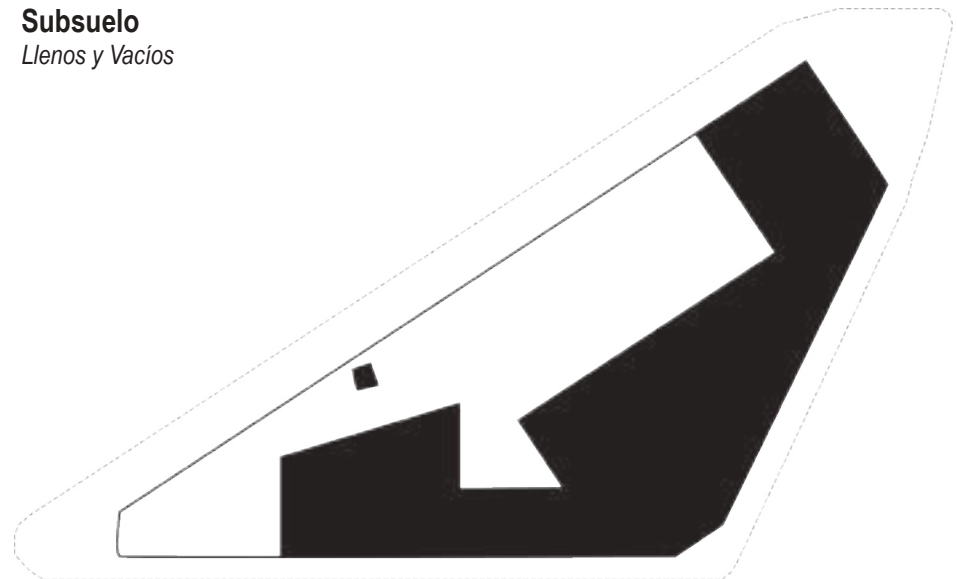




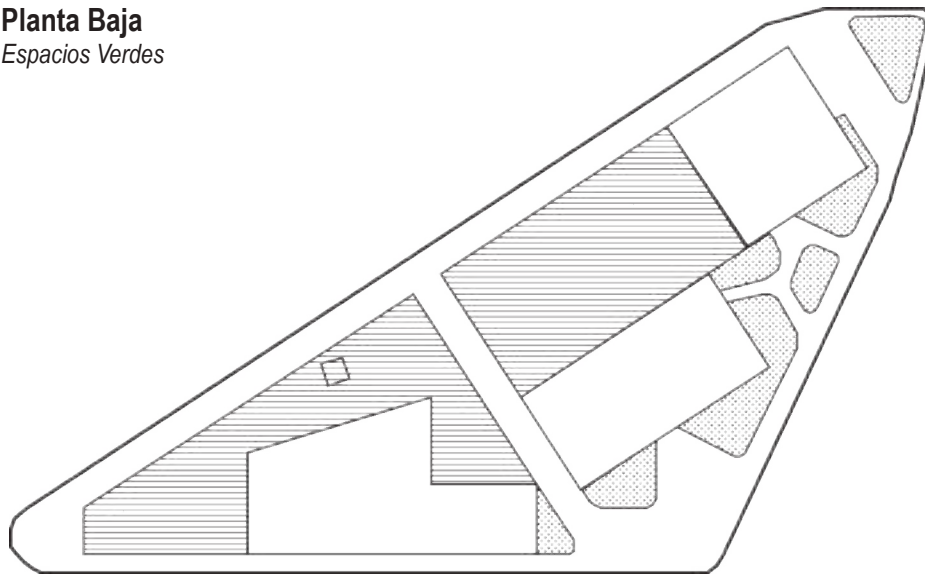
Planta Baja
Llenos y Vacíos



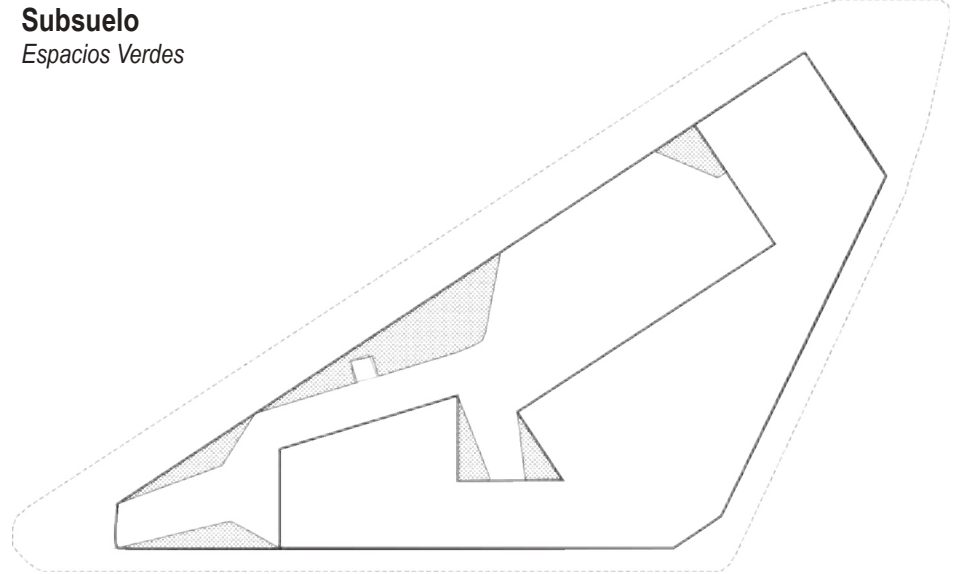
Subsuelo
Llenos y Vacíos



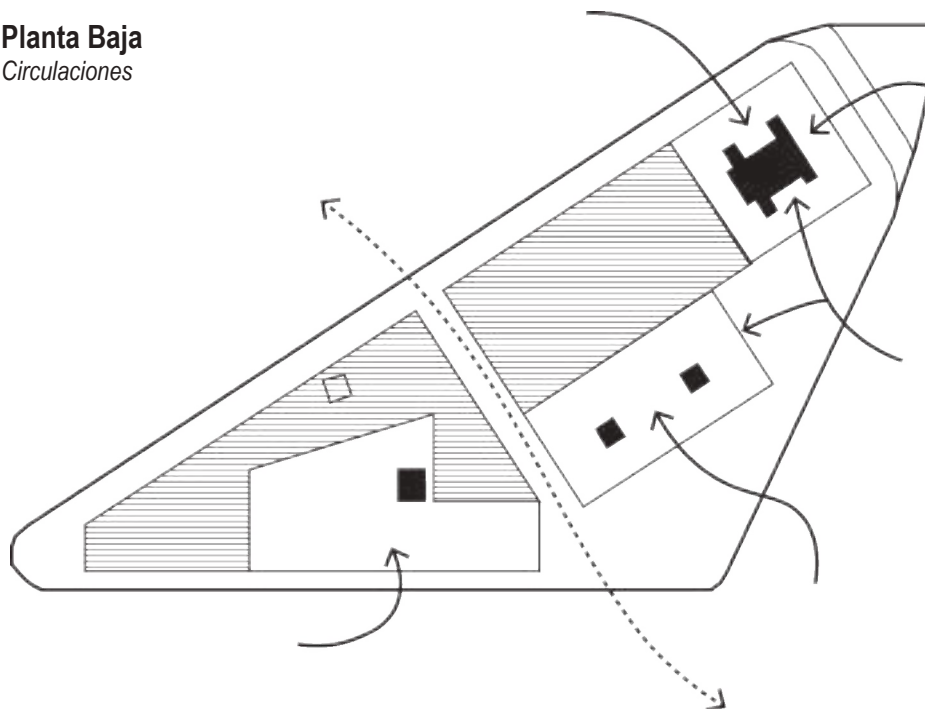
Planta Baja
Espacios Verdes



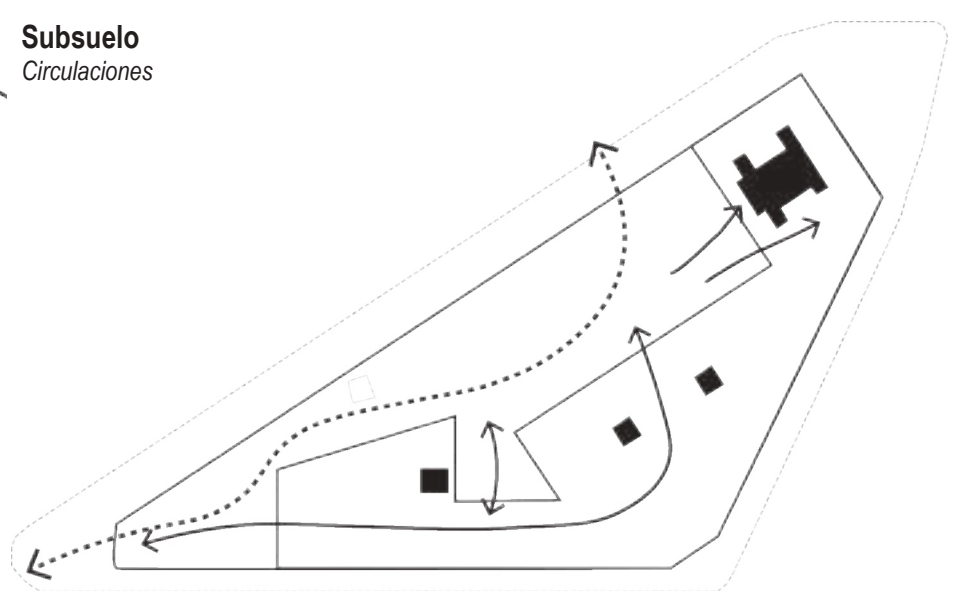
Subsuelo
Espacios Verdes



Planta Baja
Circulaciones

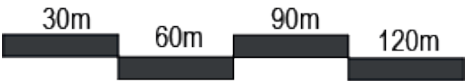


Subsuelo
Circulaciones



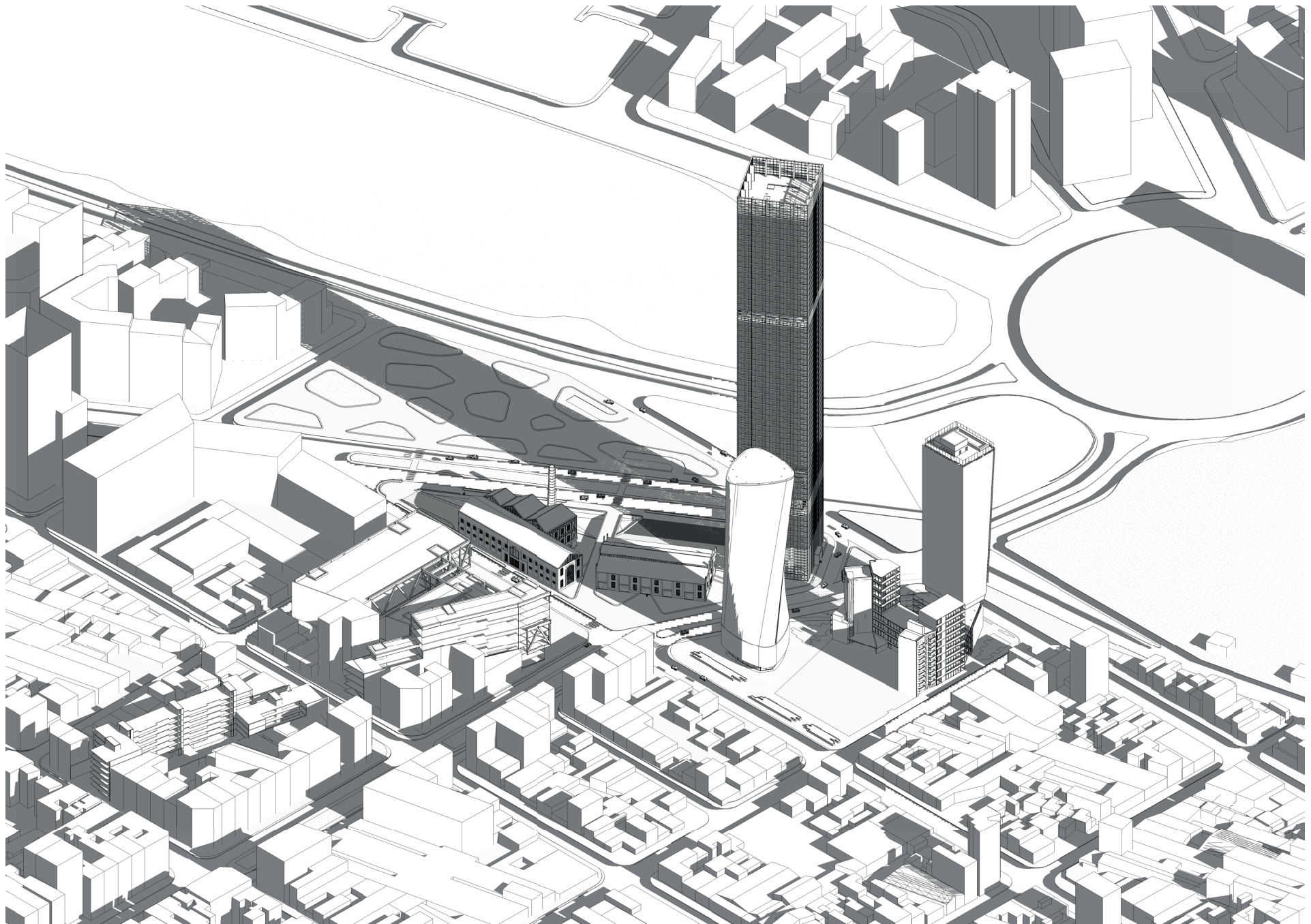


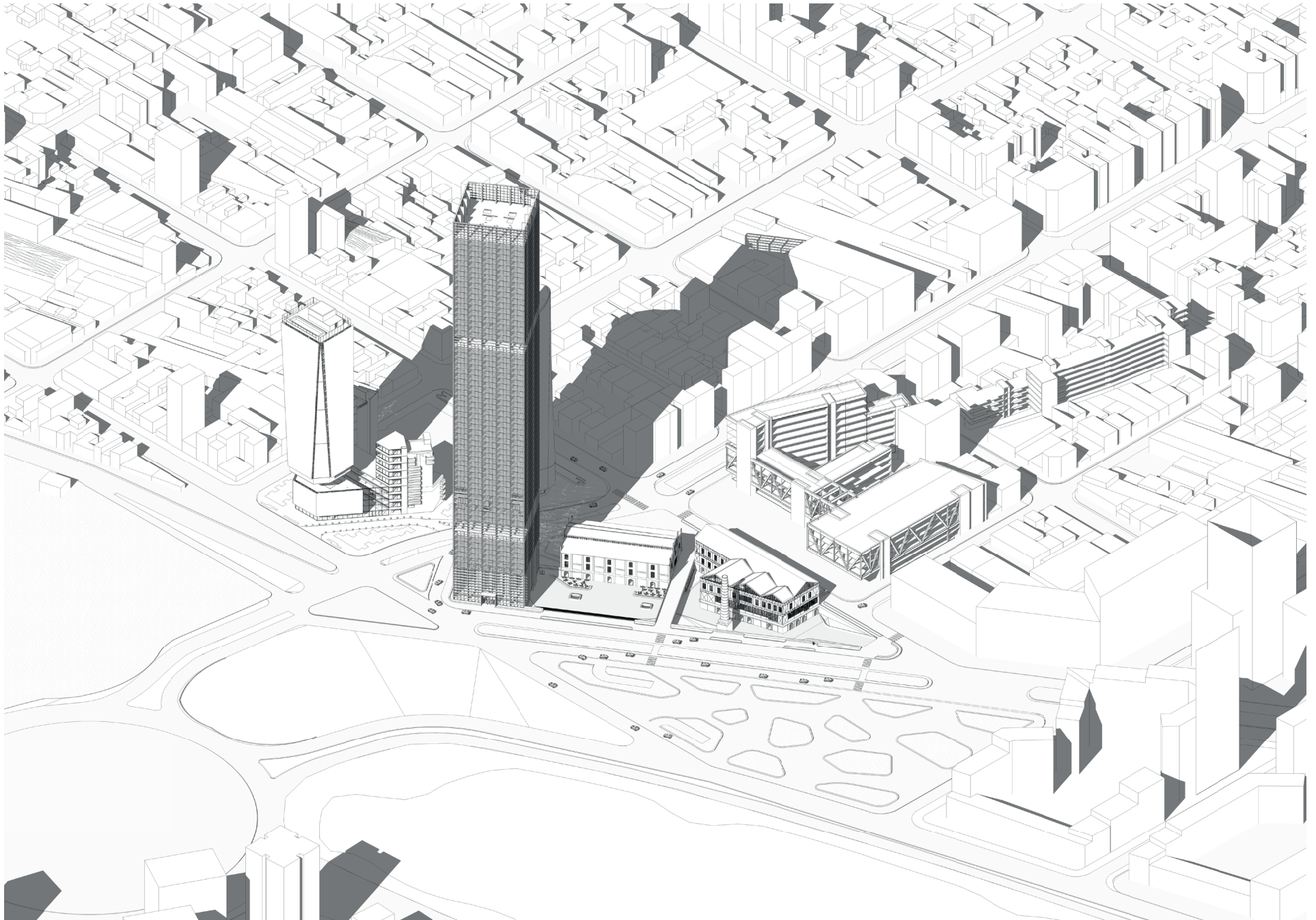
Planta baja general Master Plan

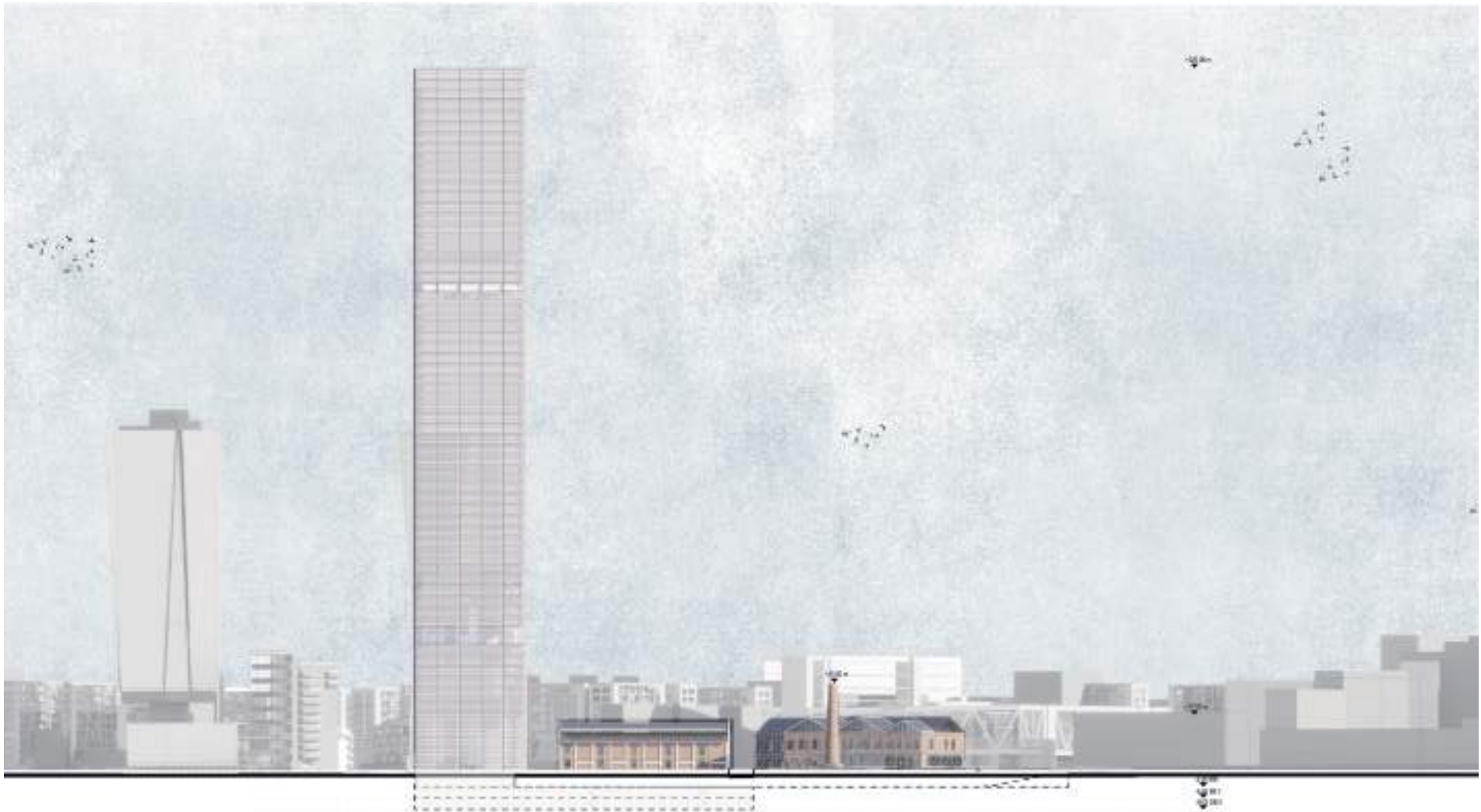












Vista desde Av. Bordabehere



Corte Madame: biblioteca pública



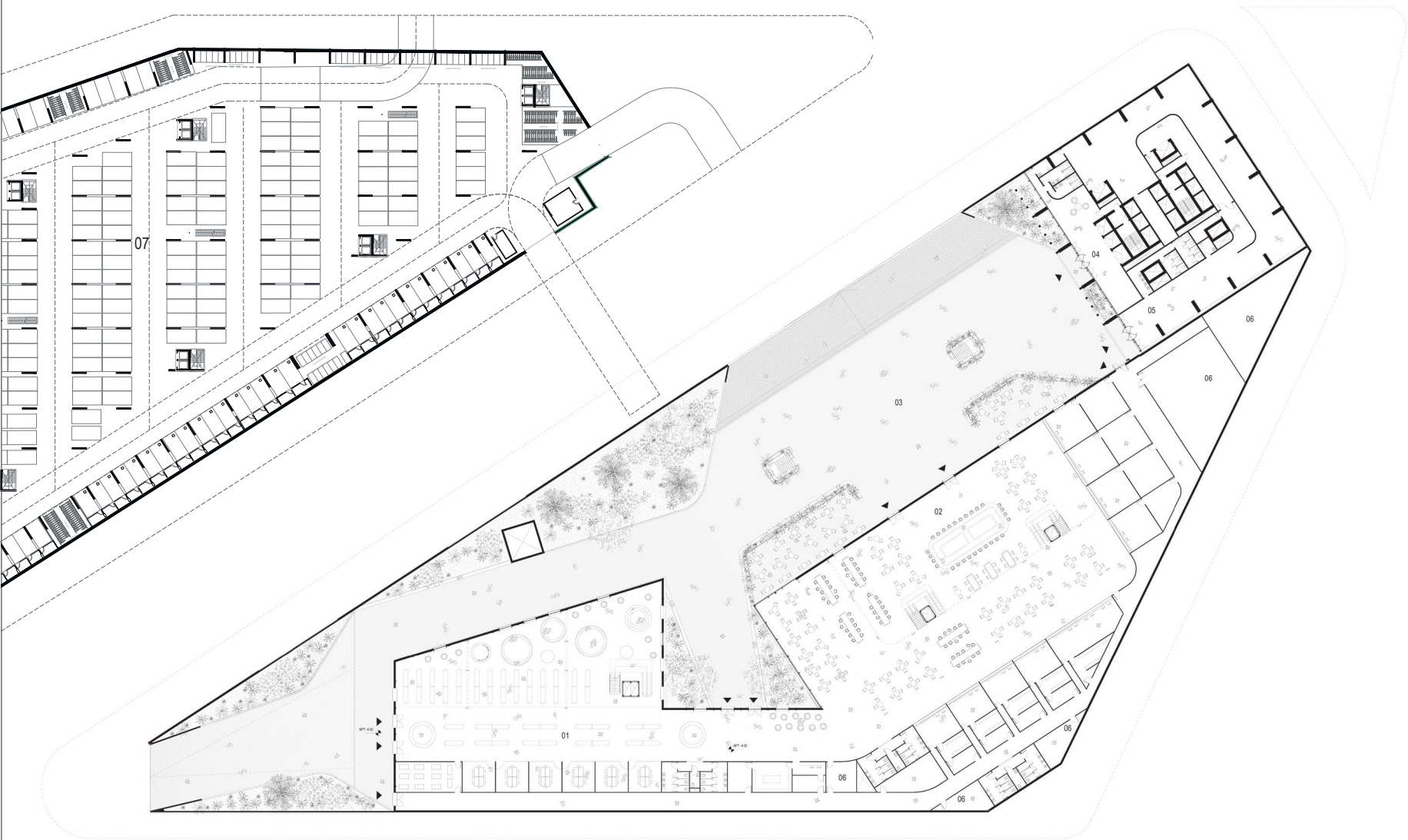
Corte Club Brown: paseo gastronómico y gimnasio



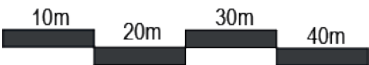








Planta general subsuelo



REFERENCIAS

01 Madame: Biblioteca Área Salud / 02 Club Brown: Gastronómico/Comercial / 03 Playón Cultural / 04 Torre: Oficinas / 05 Torre: Mirador / 06 Sala de Tanques Uni / Sala Técnicas / SET enterrada / 07 Estacionamiento Público/ Privado / 08 Túnel a Cocheras Privadas Viviendas en 2ºSubsuelo



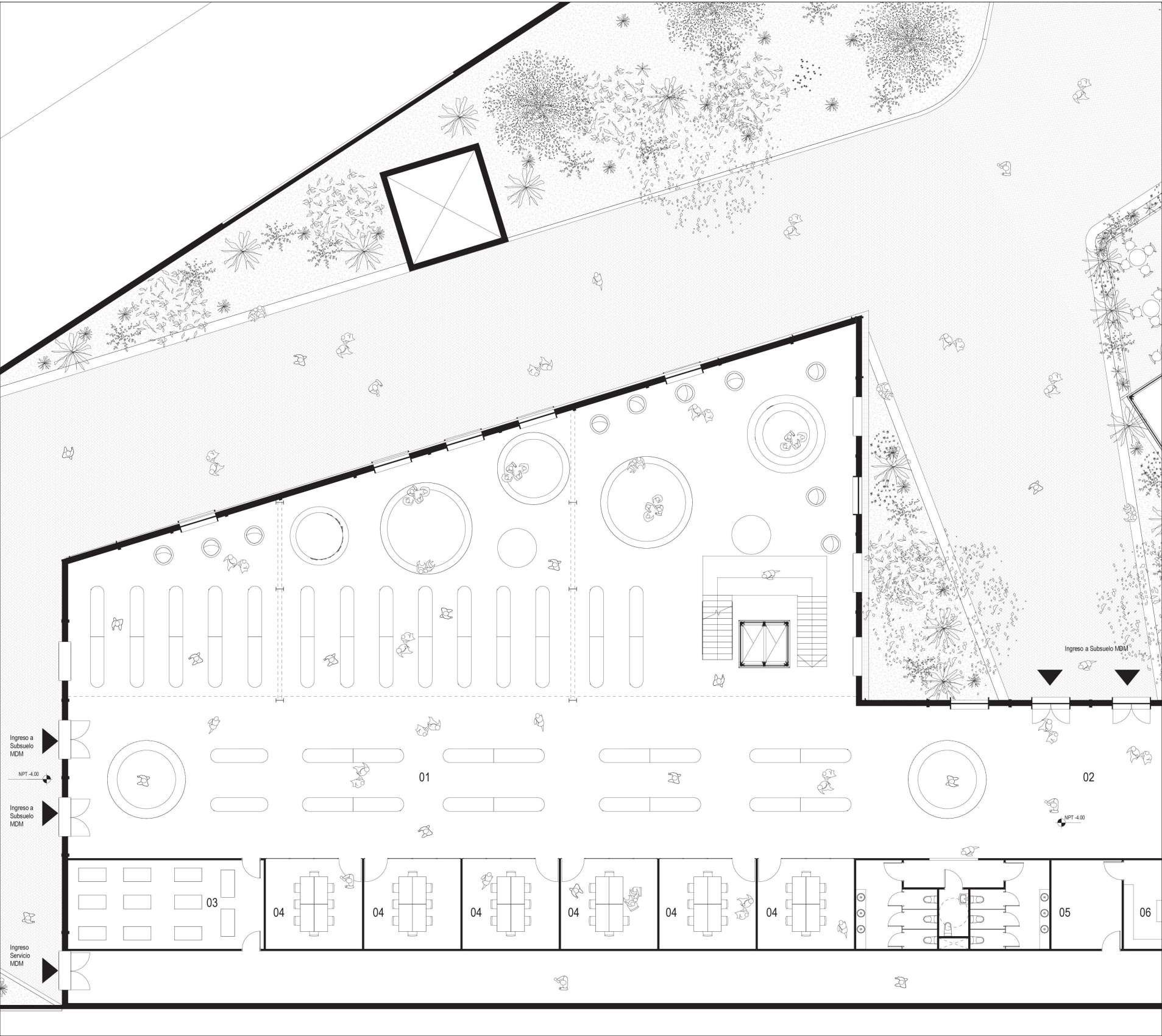
Planta baja general



REFERENCIAS
01 Madam: Biblioteca Área Salud / 02 Club Brown: Gastronómico/Comercial / 03 Playón Cultural / 04 Torre: Viviendas / 05 Torre: Hotel / 06 Torre Servicios / Sala de Celdas y Medidores de EPE







Subsuelo biblioteca pública

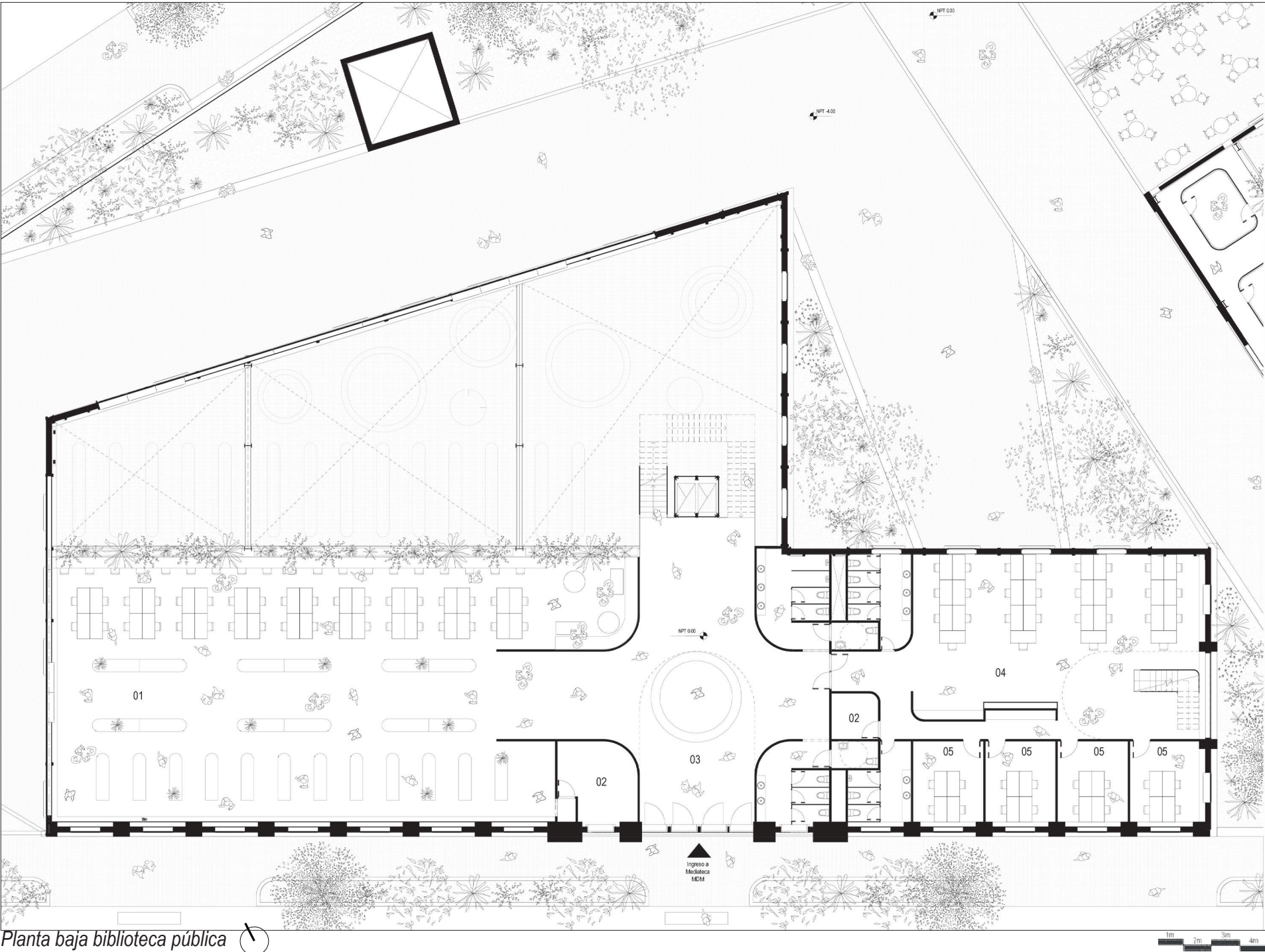


1m 2m 3m 4m

REFERENCIAS

01 Biblioteca / 02. Hall / 03. Depósito libros / 04. Salas de estudio / 05. Depósito bar / 06. Cocina bar



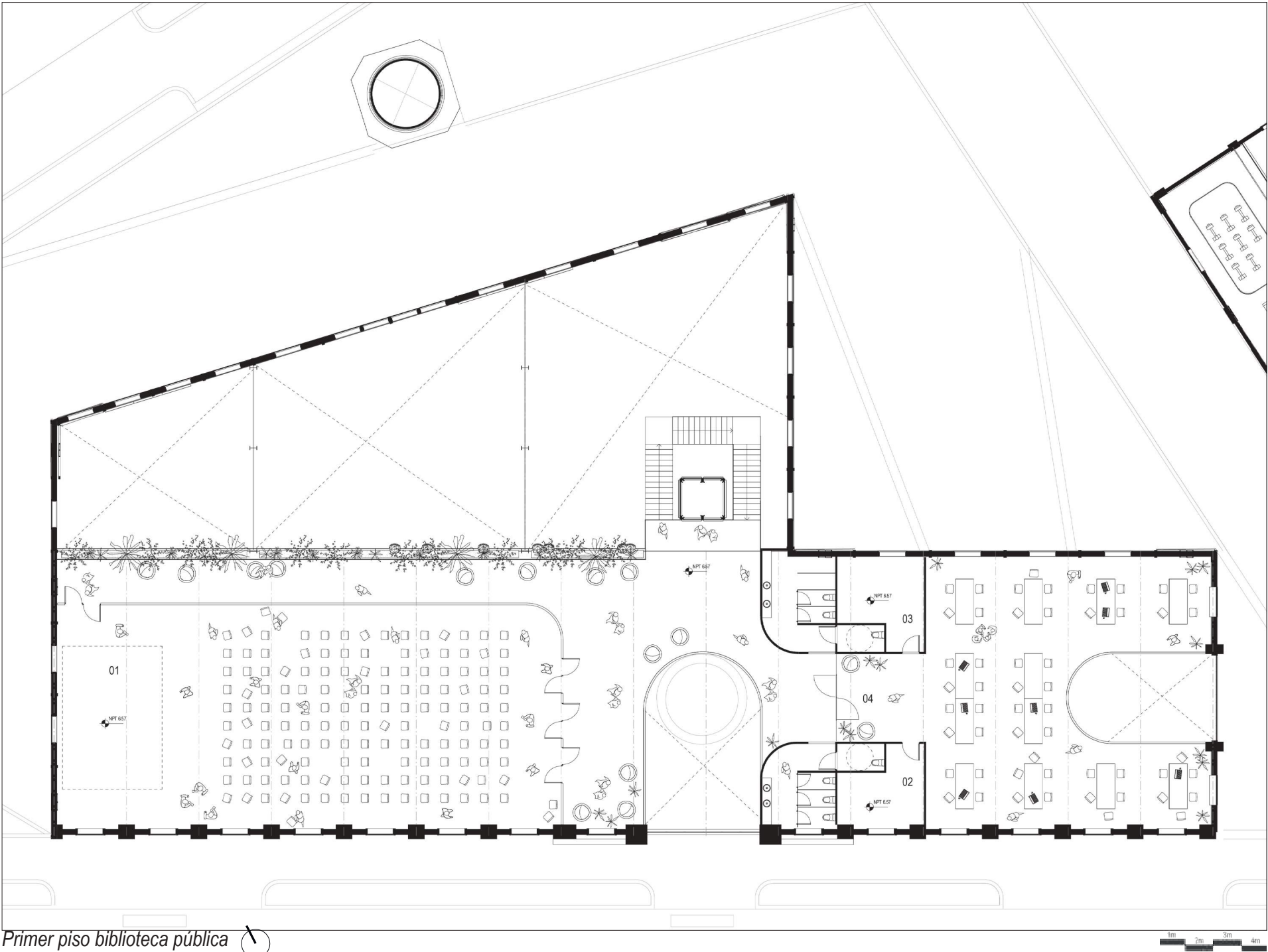


Planta baja biblioteca pública

REFERENCIAS

01 Área de lectura / 02. Depósito / 03. Hall principal / 04. Administración / 05. Office





REFERENCIAS

01 SUM (150 personas) / 02. Sala técnica / 03. Sala de guardado digital / 04. Mediateca









Subsuelo paseo gastronómico comercial

REFERENCIAS

01 Hall / 02. Depósito bar / 03. Cocina bar / 04. Personal bar / 05. Depósito limpieza / 06. Sala técnica / 07. Mostrador / 08. Cocina / 09. Depósito / 10. Comedor





Planta baja paseo gastronómico comercial

REFERENCIAS

01 Locales para emprendedores/estudiantes / 02. Depósito





Primer piso paseo gastronómico comercial: Gimnasio

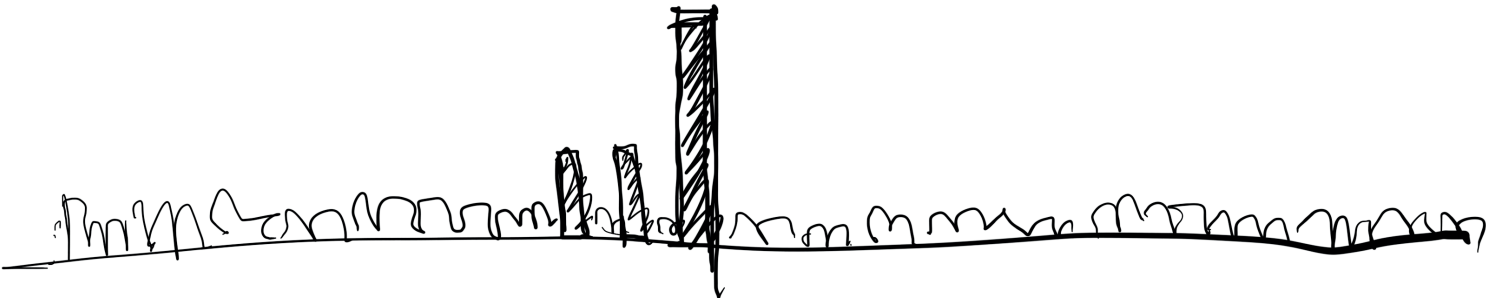






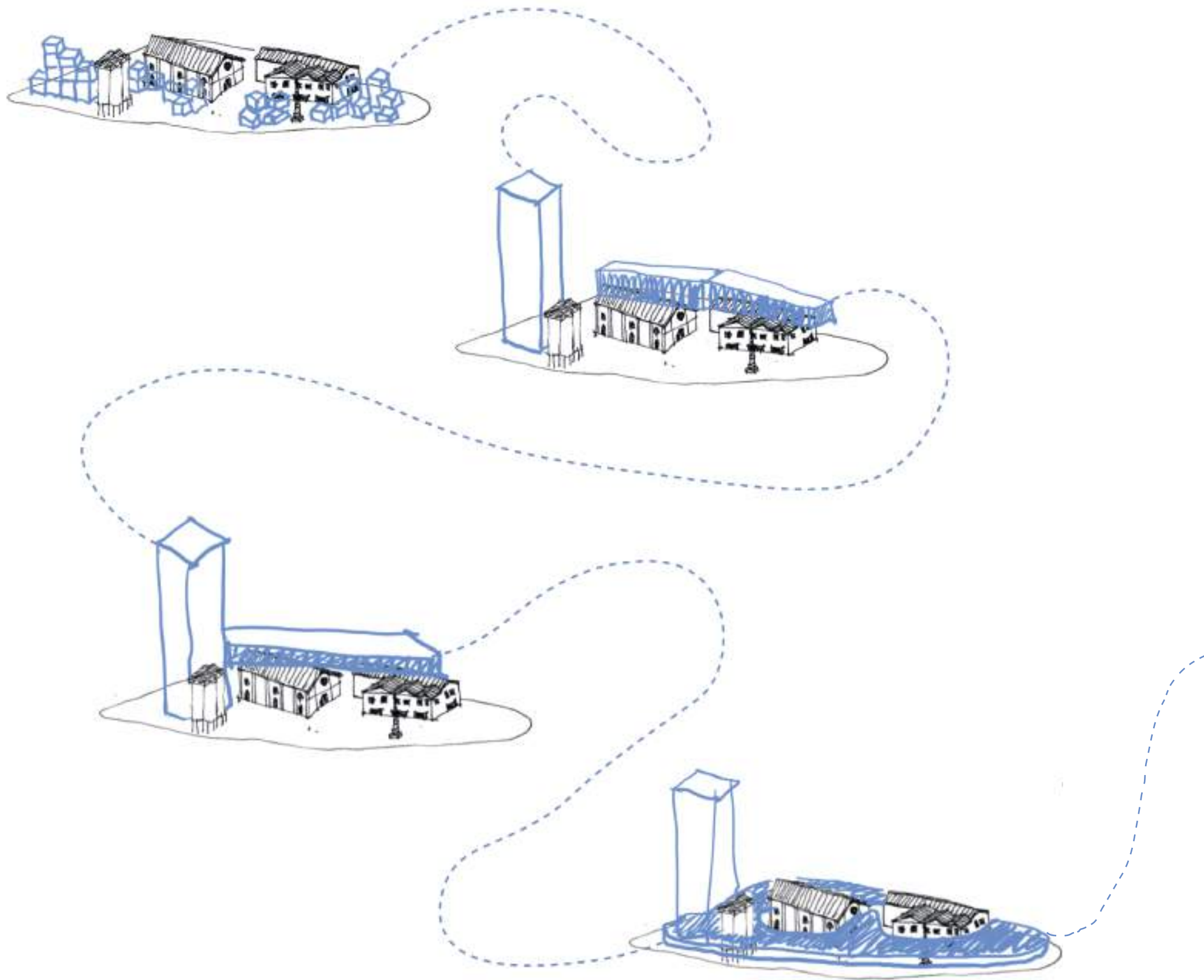
03.03

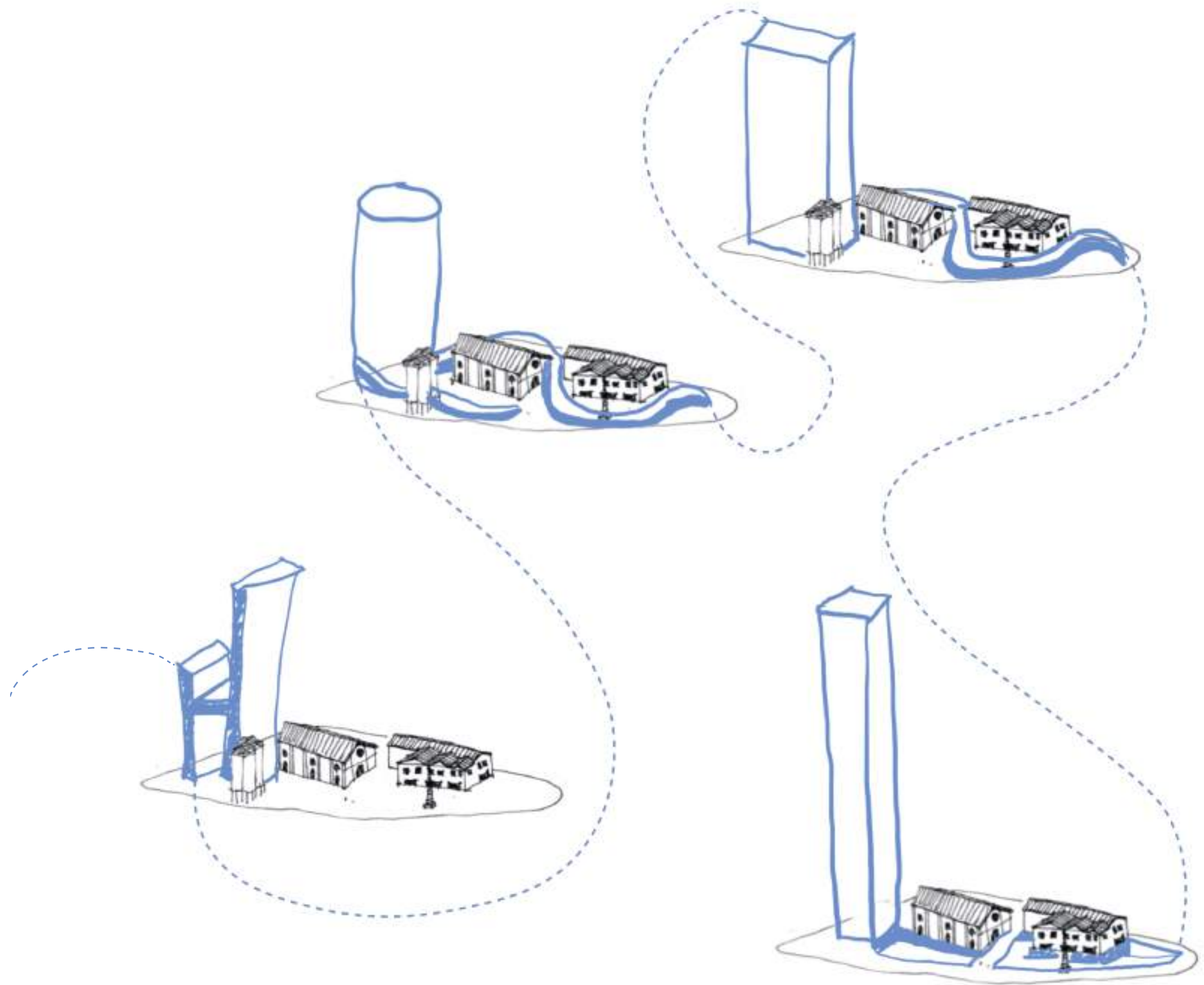
PROYECTO ARQUITECTÓNICO
PROPUESTA: RASCACIELOS



“En todas las ciudades o pueblos encerrados en murallas nuevas, el rascacielos de Dios dominaba la comarca. Lo habían hecho tan alto como pudieron, extraordinariamente alto. Era desproporcionado en el conjunto. ¡No, era un acto de optimismo, un gesto de coraje, un signo de orgullo, una prueba de maestría! Al dirigirse a Dios, los hombres no firmaban abdicación”

LeCorbusier. “Cuando las catedrales eran blancas”







MVRDV, Benidorm de 7,5 millones de personas, 2000

DENSIDAD

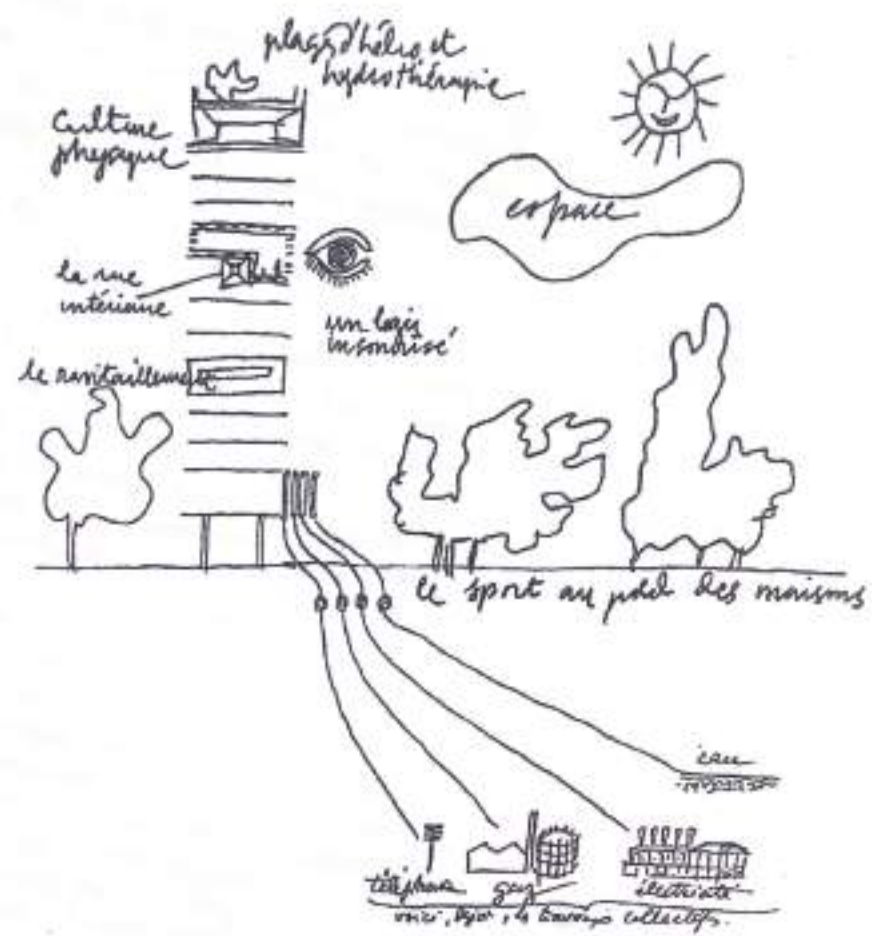
“La densidad importa. Acostumbrados a publicar en detalle obras de singular valor cualitativo, a menudo olvidamos la importancia del contexto cuantitativo en que se inseriben. Y sin embargo, frecuentemente es éste el factor decisivo en su éxito o fracaso. En el ámbito residencial la densidad es clave, y si su exceso produce congestión de tráfico, problemas sanitarios y de seguridad, su reducción en los ensanches higienistas o su desvanecimiento en la ciudad dispersa- causa un daño económico y ecológico sólo comparable al empobrecimiento de la interacción social y a la evaporación de la naturaleza cívica y política del espacio urbano. Lejos de ser incompatible con la calidad de vida, la densidad es imprescindible para conseguir ésta, y cada vez más normativas urbanísticas complementan las añejas densidades máximas, establecidas para evitar el hacinamiento, con unas nuevas densidades mínimas que persiguen estimular a la vez la sostenibilidad y la sociabilidad.

Como editores de arquitectura, documentamos minuciosamente objetos contruidos, sometiénolos a un close reading hermenéutico quizá no muy lejano del

practicado por el New Criticism de mediados del siglo pasado. Sin embargo, el conocimiento cabal del panorama edificado demandaría probablemente un distant reading como el preconizado por Franco Moretti, donde las estadísticas, los gráficos y los mapas reemplacen a los detalles, los remates y los encuentros, de manera que la arquitectura - parafraseando sus comentarios sobre la literatura no sea ‘una suma de casos individuales’ sino ‘un sistema colectivo’.

Muchos argumentarán que, en lo que toca a los edificios, ese sistema es la ciudad, y el distant reading coincide con la visión que suministra el urbanismo: los pedagógicos diagramas de Vishaan Chakrabarti, que aquí ilustran el prólogo de Norman Foster a su obra A Country of Cities donde aboga por la urbe densa y compacta, señalan en esa dirección. “

Luis Fernández-Galiano, “Densidad” Revista Arquitectura Viva



"La Gran Máquina" de Xavier Monteys, 1996.

LOS BAJOS DE LOS ALTOS

La construcción en altura aloja muchos beneficios para la sustentabilidad como para la vida en comunidad. Cocentran grandes densidades de población, cuya población necesita satisfacer necesidades de todo tipo al alcance próximo, para evitar conflictos, y es de esta forma que se puede solventar con los Usos Mixtos.

Estos Usos Mixtos consideramos que deben estar contenidos en espacios flexibles, de calidad y de memoria. El Master Plan propone como concepto fundamental la mixtura de usos, y en la manzana 29 proponemos aplicar también esto. Estudiamos como dentro de una manzana que aloja gran valor patrimonial, y núcleo de fundación del barrio, debe responder a tal símbolo como tal. Es aquí que surge un desafío en nuestra investigación, cómo hacer una manzana compacta para una vida sustentable y dinámica, que se adapte a la ciudad contemporánea.

Dentro de nuestros puntos de investigación está como prioridad, la resolución de los encuentros entre estos usos, y edificios patrimoniales con lo nuevo. Para esto proponemos una tipología de rascacielos en la esquina de Bordabehere y Francia, como elemento singular y de gran porte en distintas escalas. Dentro de estas escalas, la que queremos destacar (la cual siempre olvidada por muchos) es la llegada al suelo de esta torre, en el encuentro con la vida peatonal.

Estudiamos diversos casos, en los cuales fuimos definiendo operaciones que nos permitieran generar este vínculo. Dentro del proceso decidimos que la llegada al piso debía generar una continuidad y al mismo tiempo una disrupción, es por eso que dividimos las llegadas de los usos: en Planta Pateonal 0.00 los usos más privados, mientras que en otro nivel diferenciamos los ingresos a los usos de mayor flujo y en relación con la comunidad.

Es aquí, uno de los mayores desafíos dentro de la investigación El Basamento, o como lo llama Faiden “Los Bajos de los Altos”.

“Hoy casi toda la opinión especializada coincide en que las ciudades -y el modo de vida que ellas desprenden- son una buena opción para seguir alojando a una población mundial en aumento. Sabemos que la compactación de las mismas es directamente proporcional a la calidad de sus infraestructuras y servicios, con lo cual, los edificios altos son una consecuencia difícilmente eludible.

Desde este punto de vista, la ciudad y la construcción en altura dejan de ser elementos relacionados por oposición para transformarse en elementos vinculados por complementariedad: cualquier ciudad que pretenda ser lo suficientemente densa y compacta como para afrontar las cifras que arrojan los estudios demográficos, necesitará contar con una buena proporción de edificios altos dentro de su tejido. Pero al mismo tiempo, la intensidad de uso de cualquier construcción en altura dependerá de una diversidad de flujos energéticos y circulatorios que solo una ciudad densa y compacta puede garantizar.

Si la construcción en altura y la ciudad compacta son los elementos que dominan este escenario, los bajos de los edificios altos serán el espacio donde éstos entren en contacto, el lugar donde pacten sus conflictos e intereses. ¿Pero dónde comienzan y dónde acaban los bajos de los edificios altos?”

Marcelo Faiden, “Los bajos de los edificios altos”-Tesis Doctoral, Barcelona 2015



*Arquitectos: SOM Architects
Chicago, EEUU
Área construida: 260.128 m²
Usos mixtos
Altura 344m
1965*

CASO DE ESTUDIO: *John Hancock Center*

Finalizado en 1970, el John Hancock Center se alzó junto con la Torre Willis (Sears) y el edificio de departamentos en Lake Shore Drive 860-880 (Mies van der Rohe) como uno de los edificios más representativos y altos en el skyline de Chicago. El rascacielos, que actualmente ocupa el número 12 entre los más altos con 100 pisos y una altura de 344 metros, fue diseñado por Bruce Graham (arquitecto colombiano) y el ingeniero estructural Fazlur Khan, de Skidmore, Owings & Merrill (SOM).

Fue la primera torre de gran altura de uso mixto, con restaurantes, oficinas y residencias. Sus principales atracciones son sus magníficas vistas desde el observatorio ubicado en el piso 94 y del restaurante ubicado entre los pisos 95 y 96.

La construcción de la torre comenzó en 1965. Debido a los fuertes vientos de Chicago, uno de los principales factores que se tomaron en cuenta fue usar una estructura segura, para reducir al mínimo el movimiento en los días ventosos.

La estructura consiste en un sistema tubular que fortalece el edificio frente al viento y a los terremotos. La cruzada de refuerzos se deja en el exterior proporcionando seguridad contra el movimiento horizontal, y abriendo el interior del edificio sin interrupciones en el espacio.

Los visitantes son recibidos desde el nivel del suelo con una plaza elíptica, que tiene escalones hacia abajo hacia las entradas de restaurantes, y tiene su propia cascada de 4 metros. En la planta baja también hay un hall de acceso que fue redecorado en 1995, con superficies con textura de piedra caliza.

En su penúltimo piso se encuentra un elegante restaurante denominado "Skywalk", y un piso más arriba, se halla el observatorio mirador. Este observatorio compite con el del Willis Tower Skydeck, también en Chicago, por sus vistas de la ciudad desde todos los ángulos, incluyendo magníficas fotografías del lago Michigan y con buena visibilidad se puede ver el paisaje a 80 km a la redonda divisando otros cuatro estados. Además en la mitad del edificio se encuentra también la piscina cubierta a mayor altura de los Estados Unidos.

El edificio se destaca por su elegante acabado metálico en negro y por los tirantes de acero de su fachada. Su gran altura y su forma de pirámide truncada también lo hacen fácilmente reconocible y pone en evidencia su revolucionaria ingeniería estructural, tan bella como tecnológicamente avanzada, que rinden tributo al genio de sus creadores.



*Arquitectos: Edward Larrabee Barnes-Hugh Stubbins /
Nueva York, EEUU
Área construida: 120 000 m²
Oficinas
Altura: 279m
1970*

CASO DE ESTUDIO: *City Group Center*

En una ciudad de rascacielos de casi todas las formas y tamaños, el Citigroup Center en Lexington Avenue es uno de los más exclusivos de Nueva York. Descansando sobre cuatro pilotes perfectamente centrados en cada lado, se eleva setenta y dos pies sobre la acera y presenta una corona inclinada de 45 grados en su cumbre. La estructura original responsable de estas sorprendentes características también contenía un grave descuido que casi resultó en una catástrofe estructural, lo que le dio a la torre el apodo de “el mayor desastre jamás contado” cuando finalmente se terminó la historia .contada en 1995. La increíble historia, ahora legendaria entre los ingenieros estructurales, agrega una fascinante historia de fondo a uno de los elementos más icónicos del horizonte de Manhattan.

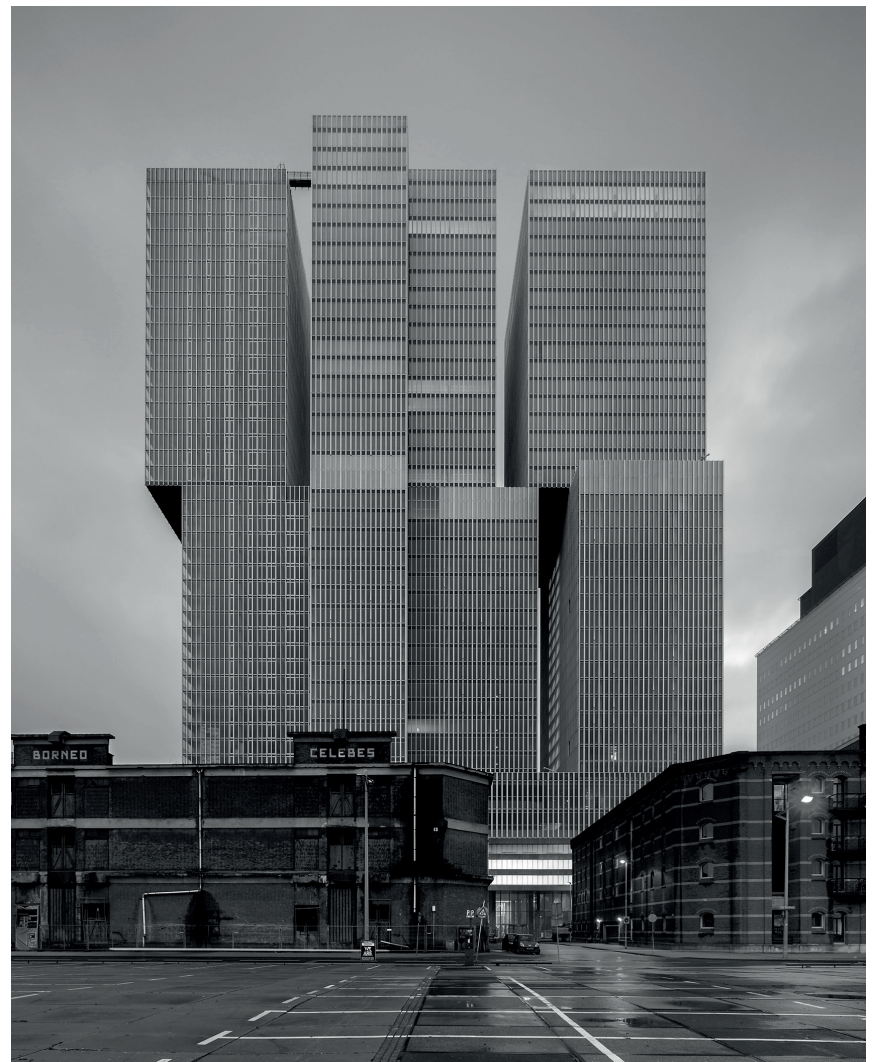
Antes de que se iniciara el Centro Citigroup en 1970, el lote estaba ocupado por la Iglesia Evangélica de San Pedro, de estilo victoriano, que dio permiso a Citigroup para construir un rascacielos con la condición de que no afectara la estructura existente. Esto significaba que todo el edificio tendría que flotar sobre la iglesia, nueve pisos sobre el nivel de la calle, presumiblemente colocándolo sobre pilares. Más importante aún, la preservación de la iglesia significó que ninguno de los soportes pudiera ubicarse en las esquinas del lote, lo que resultó en un diseño que movió las columnas al centro de cada perfil. Aunque la iglesia fue demolida en un año, se erigieron cincuenta pisos de espacio para oficinas sobre el lugar donde una vez estuvo, alcanzando una altura vertiginosa de 915 pies. Tras su finalización en 1977, el Citigroup Center se convirtió en el séptimo edificio más alto del mundo.

Mirando el edificio desde el nivel de la calle, hay algo inquietantemente precario en la forma en que descansa sobre sus pilotes. Al igual que una mesa con las patas mal colocadas, parece inestable, como si empujar demasiado fuerte

en una esquina del edificio hiciera que todo se derrumbara. Sin embargo, tiene una interfaz exitosa con la acera, creando un voladizo cautivador con una cara elegante y cuadriculada que llama la atención. Los detalles debajo del voladizo están cuidadosamente articulados, dando una apariencia limpia y ordenada a la parte inferior raramente vista de un gigantesco rascacielos.

A partir del décimo piso, el edificio asume una forma mucho más típica de la arquitectura de gran altura de la década de 1970. El sistema de muros cortina fija estrías de revestimiento de metal y ventanas de tiras, envolviendo las paredes verticales del edificio con una banda horizontal que espesa visualmente su presencia. Los dispositivos estructurales se retiran de la fachada, dejando un acabado limpio que funciona bien con la claridad formal del edificio. En el perfil norte, el más alto y menos dinámico de los cuatro lados, la corona se diferencia visualmente a través de un rebaje en la fachada que se ilumina por la noche, como para ofrecer una nueva versión de la secular tipología del faro arquitectónico.

Si bien el arquitecto Hugh Stubbins creó la forma icónica del edificio, la mayor parte del crédito por el proyecto generalmente se otorga a su ingeniero estructural, William Le Messurier. Trabajando a una escala enorme con una configuración masiva sin precedentes, la tarea de inventar un sistema estructural para soportar este diseño inusual recayó directamente sobre sus hombros. Le Messurier ideó un sistema de tirantes en forma de V que abarcaba el edificio en unidades de ocho pisos, lo que resultó en cinco conjuntos de soportes en forma de chevron invertidos. En forma de diagrama de libro de texto, estas riostras redirigen las fuerzas descendentes del edificio hacia su centro donde los pilares de carga las transfieren al suelo, al mismo tiempo que brindan resistencia a las fuerzas horizontales generadas por el viento.



Arquitectos: OMA
Róterdam, Holanda
Área construida: 162.000m²
Usos Mixtos
Altura: 150m
2009

CASO DE ESTUDIO: *De Rotterdam*

Las torres que componen el edificio De Rotterdam son parte de la remodelación que se está gestionando en el antiguo distrito portuario de Wilhelminapier, junto al Puente Erasmus, y su objetivo es restablecer la vibrante actividad urbana, comercio, transporte, ocio, que una vez fue familiar para el vecindario. De Rotterdam debe su nombre a uno de los barcos de la Holland America Line, que partió del Wilhelminapier en décadas pasadas y transportaba a miles de europeos que emigraron a los Estados Unidos.

Las tres torres alcanzan los 150 m de altura, con una superficie bruta de aproximadamente 162,000m², lo que convierte a De Rotterdam en el edificio más grande de los Países Bajos. Las torres apiladas están dispuestas en un grupo sutilmente irregular que se niega a resolver en una forma singular y produce nuevas vistas intrigantes desde diferentes perspectivas. Del mismo modo, la definición interior del edificio cambia según sus múltiples usos.

Pese a que Koolhaas diseñó el edificio a finales de 1990, no fue hasta pasados más de 10 años que pudo comenzar a construirse, aprovechando la crisis financiera internacional y debido a la cual los contratistas eran menos costosos.

El edificio se ubica en Wilhelmina Pier, en la orilla sur del Mass River, Róterdam, Holanda, entre la Torre KPN y la terminal de cruceros en Kop van Zuid. El área fue en otros tiempos un concurrido puerto que en la década de los 80 cayó en desuso debido al traslado de las actividades a otras zonas. Desde que a mediados de 1990 se comenzó una campaña de recuperación del lugar se han levantado numerosos rascacielos firmados por acreditados arquitectos.

De Rotterdam fue concebida como una “ciudad vertical”, una ciudad dentro de otra ciudad, formada por tres torres que albergan cada una de ellas funciones específicas, aunque comparten ciertas zonas comunes como el vestíbulo, el gimnasio o los restaurantes del hotel. El proyecto nace del concepto arquitectónico de densidad urbana y diversidad desarrollado por el estudio holandés OMA. Esta ciudad vertical es la parte más densamente poblada de Holanda pues en ella

viven y trabajan al mismo tiempo 5.000 personas.

El principio del proyecto De Rotterdam fue revivir la animación urbana en el muelle de Wilhelmina. Durante décadas, este lugar fue el centro del comercio, el transporte y la recreación. Quien quisiera cruzar el océano embarcaba en este muelle. Pero luego, cuando las actividades del puerto se extinguieron, esta parte de la ciudad se descuidó, hasta que en la década de 1990 el municipio desarrolló una visión de planificación urbana y decidió involucrar a este distrito. Esta reactivación se logró, por ejemplo, mediante la construcción de buenas conexiones, como el Puente Erasmus, pero también mediante la agrupación de varias funciones para revivir el muelle de Wilhelmina.

Los 162.000m² construidos se distribuyen en diferentes programas, 72.000m² para oficinas, 34.500m² distribuidos entre 240 apartamentos, 19.000m² para un hotel con 278 habitaciones, salón de congresos y restaurante, 1.000m² para actividades varias, 4.500m² para ocio y 31.000m² para un estacionamiento con capacidad para aproximadamente 650 vehículos.

Aunque cada bloque tiene asignadas determinadas funciones, el sistema es lo suficientemente flexible para permitir que cada función pueda ser reemplazada por otras, o compartir determinados espacios. Los vestíbulos para las oficinas, el hotel y los apartamentos están ubicados en la planta baja, una sala larga y elevada que sirve como centro de tráfico general para la amplia variedad de usuarios de De Rotterdam.

Aproximadamente a 90 metros sobre el suelo las torres se desplazan unos metros en diferentes direcciones, lo que mejora la estabilidad ante el viento y proporciona espacio para terrazas. En el diseño original, las torres no se tocaban entre sí, pero para simplificar el juego de fuerzas y mantener la construcción asequible finalmente se conectan en algunos lugares. En la cara oeste hay balcones a los que se puede acceder desde los apartamentos. Las fachadas ofrecen la opción de ventilación natural.



*Arquitectos: Adamo-Faiden
Buenos Aires, Argentina
Área construida: m²
Usos Mixtos
Altura: 120m
2018*

CASO DE ESTUDIO: Torre *Huergo 475*

“La frontera que conecta el barrio más antiguo de Buenos Aires con el más reciente, ha renovado su oferta de espacios públicos, presentándose como un espacio de la ciudad donde la historia, la infraestructura y el paisaje configuran un entorno productivo para ensayar una nueva forma de convivencia cívica.

Con la adición de una nueva plaza, Torre Huergo vincula su presencia en el tejido de la ciudad ofreciendo al mismo tiempo una organización particular.

Una serie de desplazamientos horizontales estrechamente relacionados con el paisaje urbano desencadenan la aparición de un sistema de espacios destinados al encuentro social, reforzando así el vínculo entre los habitantes de las torres y la ciudad de Buenos Aires.” ADAMO - FAIDEN Arquitectos.

El proyecto asume el desafío que proponen los nuevos modos de habitar los espacios. Con ámbitos destinados al encuentro social, y por su cercanía a puntos relevantes de Buenos Aires, refuerza el vínculo de sus habitantes dentro y fuera del edificio.

Cuatro orientaciones que proponen vistas diferentes e impactantes. El río y la

naturaleza de la reserva, o la ciudad y sus rascacielos. Todas las unidades con balcón y tres niveles de bauleras y cocheras para autos y motos. Espacio para bicicletas.

Una torre de 38 pisos diseñada para la conexión con amenities totalmente equipados. Huergo 475 nace como un hábitat integral, pensado para la actividad y la pausa, las ideas y los proyectos, los encuentros personales y sociales. Es una invitación a disfrutar otro estilo de vida.

Este edificio está en construcción desde el 2018, es una nueva apuesta a los usos mixtos dentro de una tipología en gran altura. Nos interesó debido a que se encuentra en Argentina, Buenos Aires, y formalmente se relaciona con el entorno de manera sutil e interesante.

Va generando quiebre en cuanto a las alturas sobre la que están en el entorno, respeta la presencia de los edificios patrimonial y al mismo tiempo se relaciona con el gran corredor urbano y sector de Puerto Madero.

Propone espacios comunes interesantes para la comunidad, es una torre de viviendas, con sector comercial en basamento, lo atraviesa un pasaje peatonal.



Torre Sancor Seguros

200m de altura, con 60 pisos, año de finalización de construcción 2024. Tiene Hotelería, Vivienda, Oficinas, Comercial y Amenidades.

Torres Maui I y Maui II

Torres de 140m de altura, con 44 pisos, año de finalización de construcción 2013 y 2023. Contiene solo uso Residencial y Amenidades.

Torre Delfines Guaraní I y II

Torre de 137m de altura, con 45 pisos, año de finalización de construcción 2010. Contiene solo uso Residencial y Amenidades.

LOS ALTOS DE ROSARIO



Torre Aqualina

Torre de 127m de altura, con 41 pisos, año de finalización de construcción 2009.

Contiene solo uso Residencial y Amenidades.

Torre Embarcadero

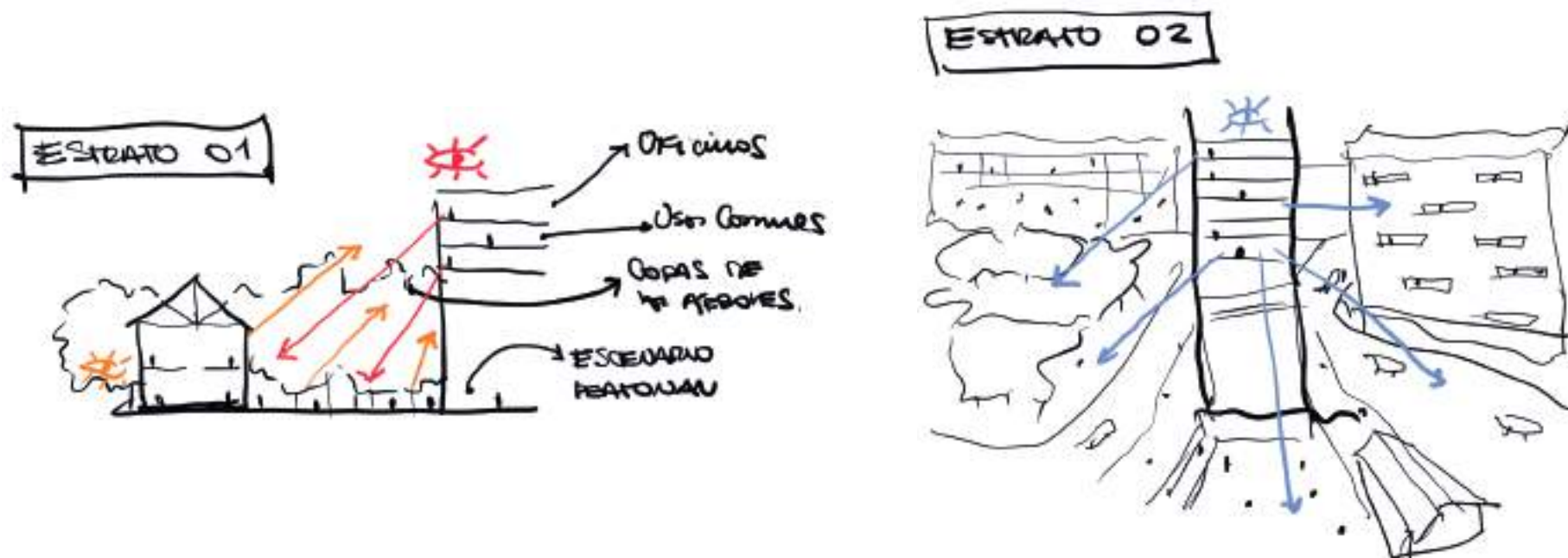
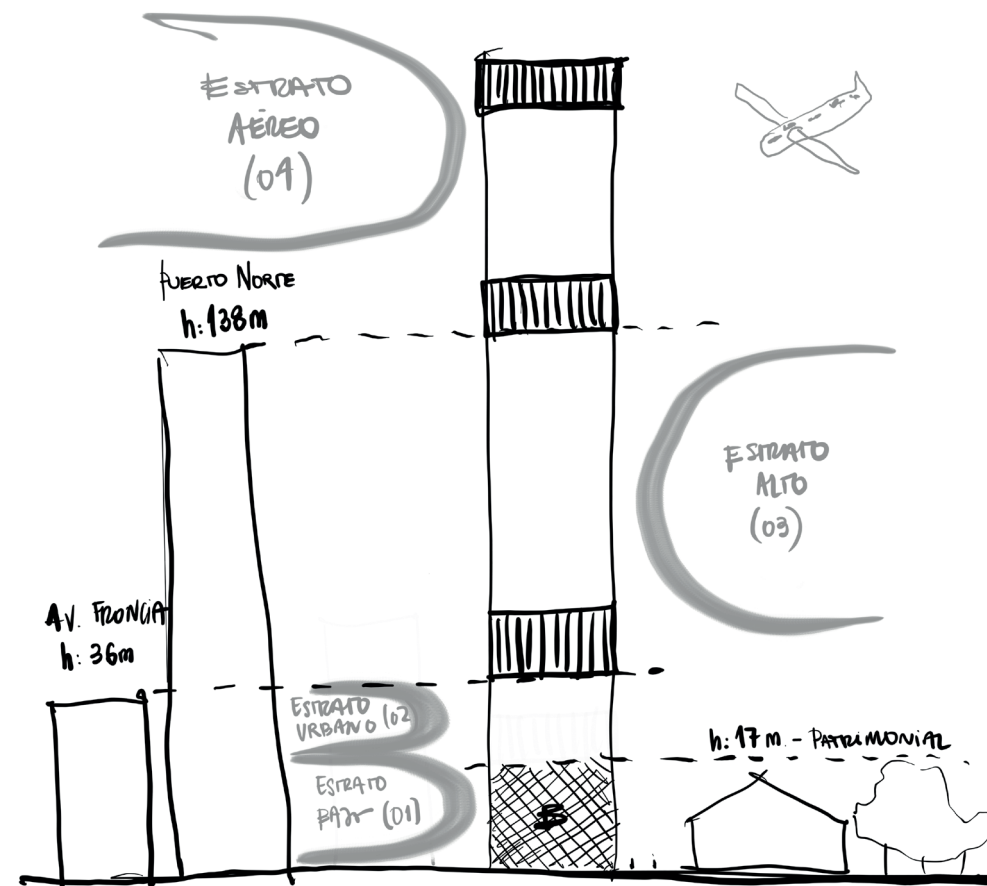
Torre de 116m de altura, con 38 pisos, año de finalización de construcción 2010.

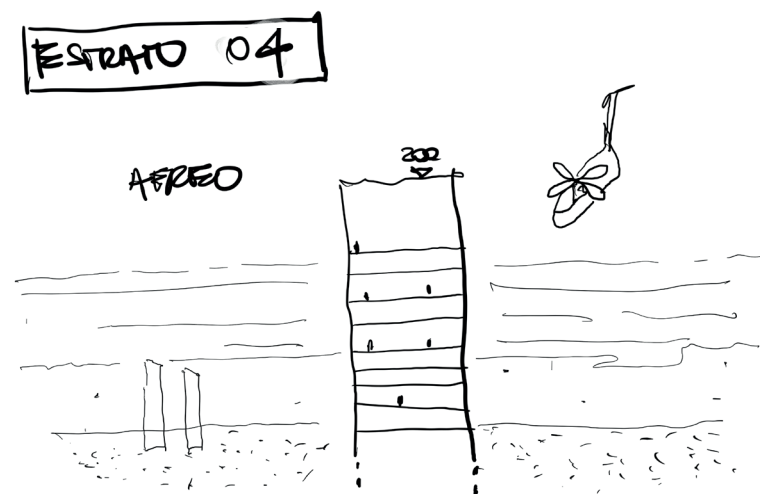
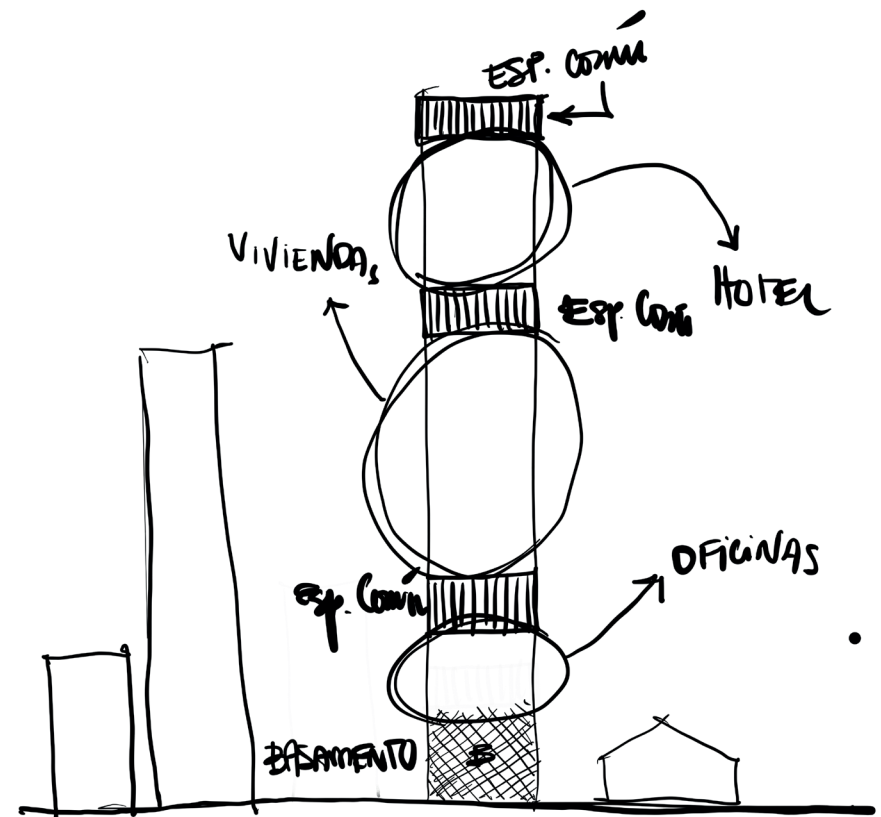
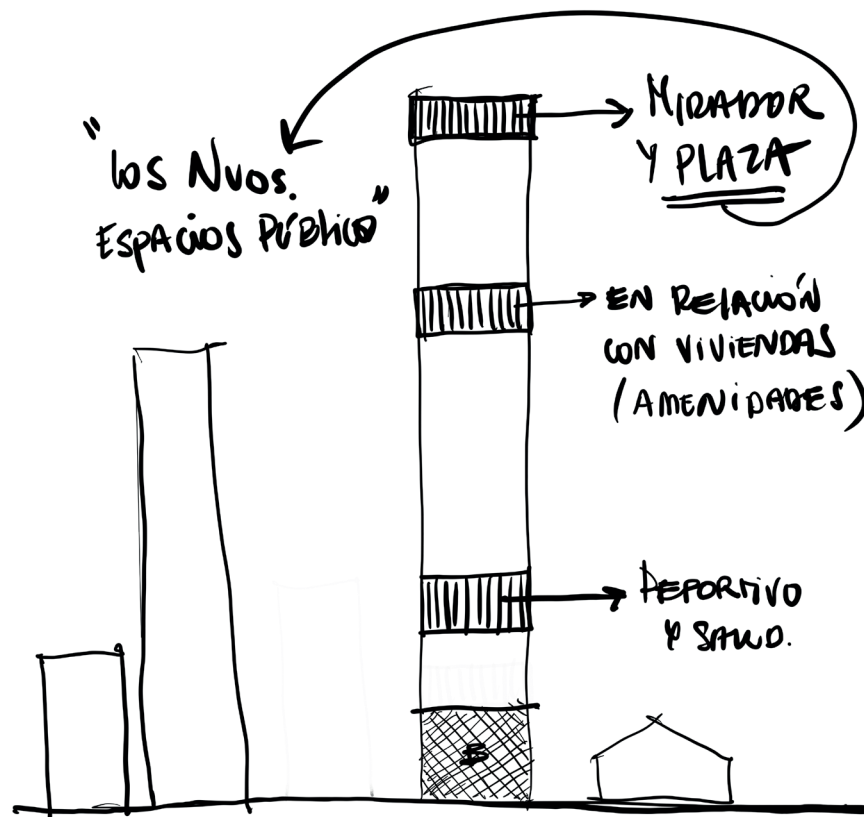
Contiene solo uso Residencial y Amenidades.

Torre Punta Divisadero

Torre de 115m de altura, con 37 pisos, año de finalización de construcción 2002.

Contiene solo uso Residencial y Amenidades.







LACATON VASSAL

VIVIENDAS EN ALTURA

“En Francia se está montando un importante programa público de deconstrucción de las urbanizaciones en altura de los años 60 y 70 (demolición/reconstrucción uno a uno), expresando así una fuerte voluntad de transformar la imagen de la ciudad. Al mismo tiempo se observa un importante déficit de viviendas de protección oficial que, por el contrario, exigiría un aumento y una aceleración en términos de edificación.

En este contexto, consideramos que el derribo es aberrante y que la transformación permitiría responder a las necesidades de una forma más económica, más eficaz y más cualitativa. Si bien hoy en día las urbanizaciones de gran altura presentan condiciones de vivienda en la mayoría de los casos insatisfactorias e inadecuadas, estamos convencidos de que sigue habiendo un potencial de calidad asociado a ellas.

La mayoría de las veces, el potencial estructural, geográfico y espacial de estos grandes edificios es un valioso punto de partida para mejorar radicalmente las

condiciones de vivienda actuales. Ofrecer viviendas con el doble de superficie y bañadas por la luz natural, ofrecer tipologías, equipamientos de servicios y usos diversificados y no estandarizados, y considerar la calidad de los interiores y los espacios comunes como previa a la calidad urbana son objetivos de hoy.”

Publicado por Editorial Gustavo Gili SL, Barcelona, 2007

“El espacio doméstico, siempre sensible a las aspiraciones del hombre en el mundo, hoy se nos presenta como una mezcla indeterminada de pasado y futuro, un lugar donde convergen viejos y nuevos sueños de habitar la tierra; a los tradicionales sueños de privacidad y confort se les suman hoy nuevos sueños de poder total desde la casa.”

Blanca Lleó, (1998, Barcelona) “Sueños de habitar”.



NUESTRA VISIÓN

Durante el cursado de Historia III estuvimos estudiando el tema de viviendas, y queríamos compartir un fragmento de nuestra monografía en la cual planteamos el análisis que hicimos durante todos estos años sobre la Vivienda, ahora aplicando estos conceptos en viviendas en altura:

“En los mismos debates de los CIAM, James M. Richards, defendió la necesaria relación entre arquitectura contemporánea y hombre común, Richards planteaba que era necesario recuperar las cualidades humanas del contraste, la variedad y la individualidad que estaban en peligro de perderse bajo el peso de las técnicas deshumanizadas.” Josep María Montaner, (1993, España) “Después del Movimiento Moderno”.

En los años 50, se nota la visión de la arquitectura y del usuario a la cual va dirigida, se relaciona cada vez más con una voluntad de acercarse a los gustos de la sociedad, identificando a ella como el conjunto de individuos únicos. El arquitecto empieza a adoptar una postura más liberal, proyectando para un hombre concreto, individual, con todas sus carencias, con todos sus sueños y proyectos.

“La casa es la piel del hombre, el propio sujeto en su modo de habitar el mundo; los aspectos míticos, irracionales y simbólicos desbordan la racionalidad moderna.” Blanca Lleó, (1998, Barcelona) “Sueños de habitar”.

Este cambio de paradigma sobre la vivienda se va dando gradualmente, a través del incumplimiento de los sueños de generaciones pasadas que no pudieron llevarlos a cabo por razones de normas sociales y mitos hegemónicos. Esta situación, conlleva a una angustia o tristeza que trata de estimular a las nuevas generaciones a seguir sus sueños y cumplirlos.

La casa como un sueño de habitar es una de las cuestiones, el mito hegemónico donde el arquitecto proyectaba la casa a criterio propio y con muy poca interacción con el cliente, se corrompe. El arquitecto empieza a entender a la persona

como un “modo único y auténtico de habitar”.

“Los avances tecnológicos al final del siglo pueden hacernos pensar en una inusitada liberación del espacio doméstico. Sin embargo, para el año 2000 no parece existir una casa canónica, sino una inmensa pluralidad de modos de concebir y de conformar los hogares. ¿Cuál será la casa reflejo del habitar de nuestro tiempo?” Blanca Lleó, (1998, Barcelona) “Sueños de habitar”.

Las viviendas que analizamos son una clara muestra de este cambio y a través de ellas pudimos observar: la búsqueda de transformar al hombre proponiendo mobiliarios determinados, la idea de no transformar nada y dejar las cosas como están pero al modo del arquitecto, diseñando para un hombre que está fuera de la sociedad de consumo o tomando lo doméstico desde el lado de la sociedad, donde el cliente participa de las decisiones.

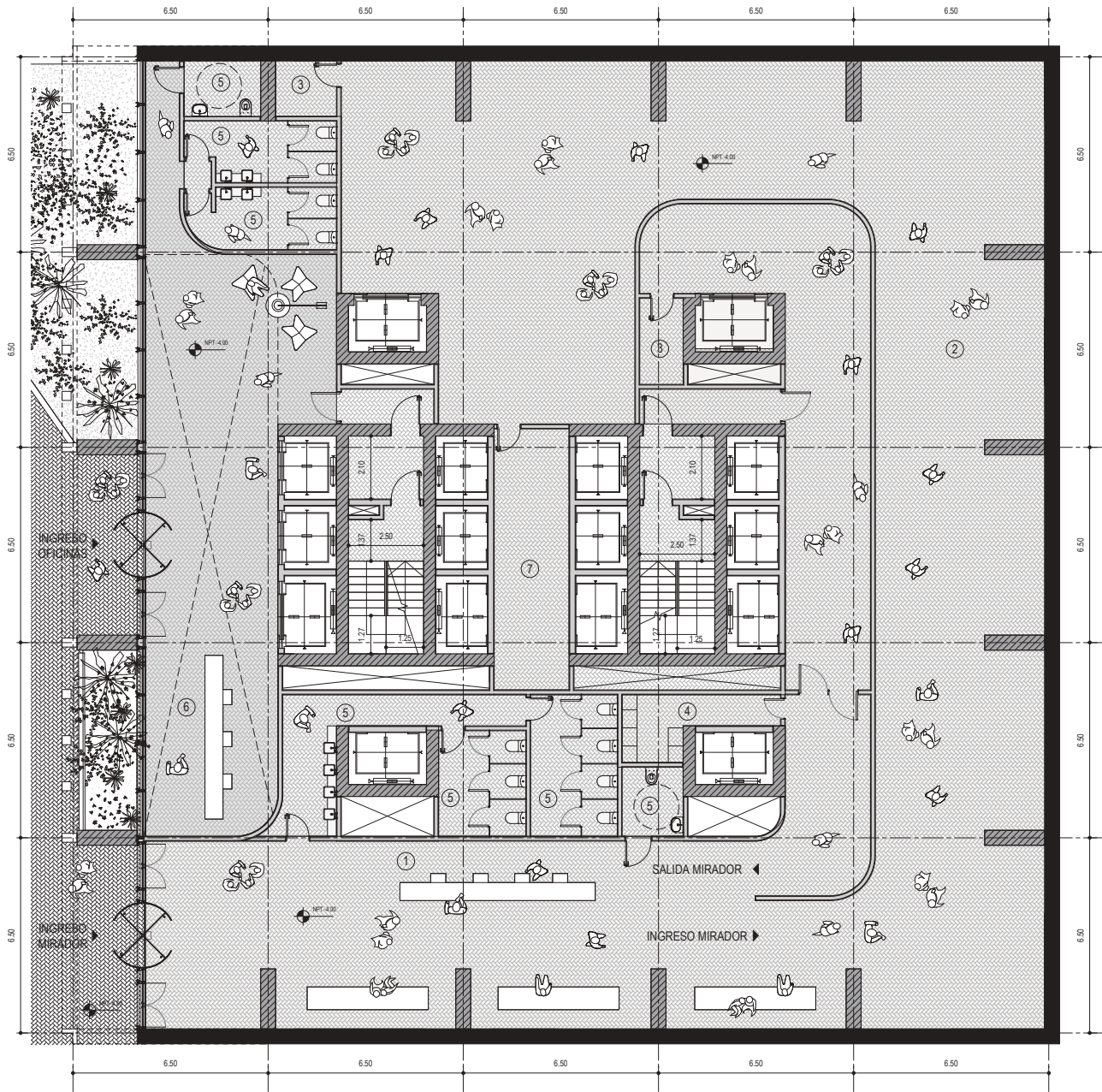
“La casa, sueño de habitar, es espacio virtual antes que real. ‘La relación con lo real no se da sin la virtualidad de las imágenes mentales, de los sueños, del espíritu’.” Blanca Lleó, (1998, Barcelona) “Sueños de habitar”.

El mensaje que queremos transmitir con esta monografía es que la casa como sueños de habitar contemporáneo es una producción de generaciones en búsqueda de concretizar o lograr esas imágenes virtuales que tanto deseaban consciente o inconscientemente. Ese espacio en diálogo con uno mismo y el entorno, ese espacio en diálogo con el arquitecto y el habitante, ese espacio que nos refugia y nos da pertenencia ante una sociedad globalizada. Ese espacio lo llamamos, “CASA”.

*Campagnaro-Cardinaletti, Monografía Historia III -
“Sueños del Habitar Contemporáneo”-
Cát. Arq. Ana María Rigotti - 2019*





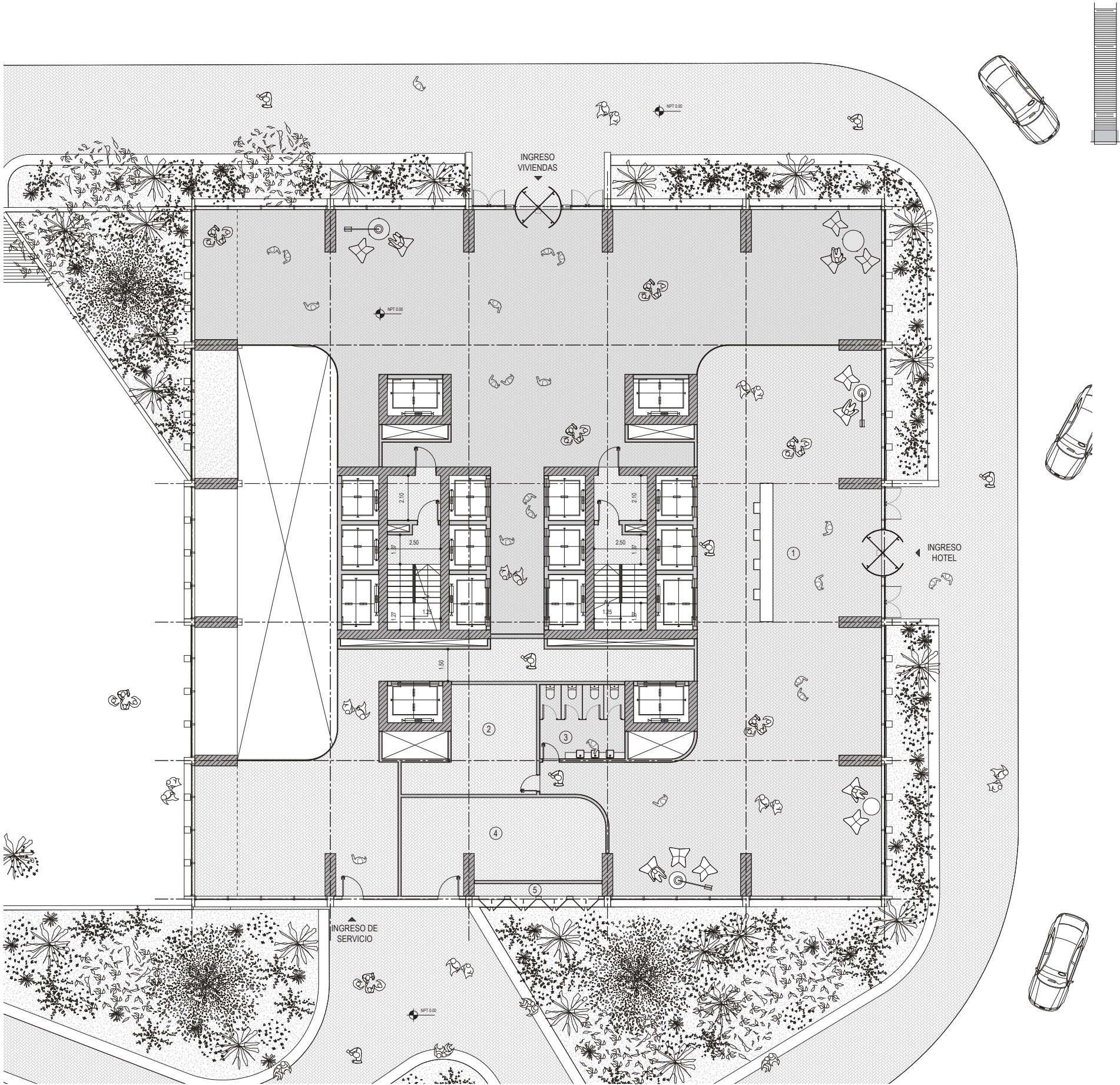


Planta subsuelo torre



- REFERENCIAS
1. Boletería - 2. Recorrido audiovisual mirador - 3. Depósito - 4. Lockers empleados - 5. Baños - 6. Recepción - 7. Sala técnica

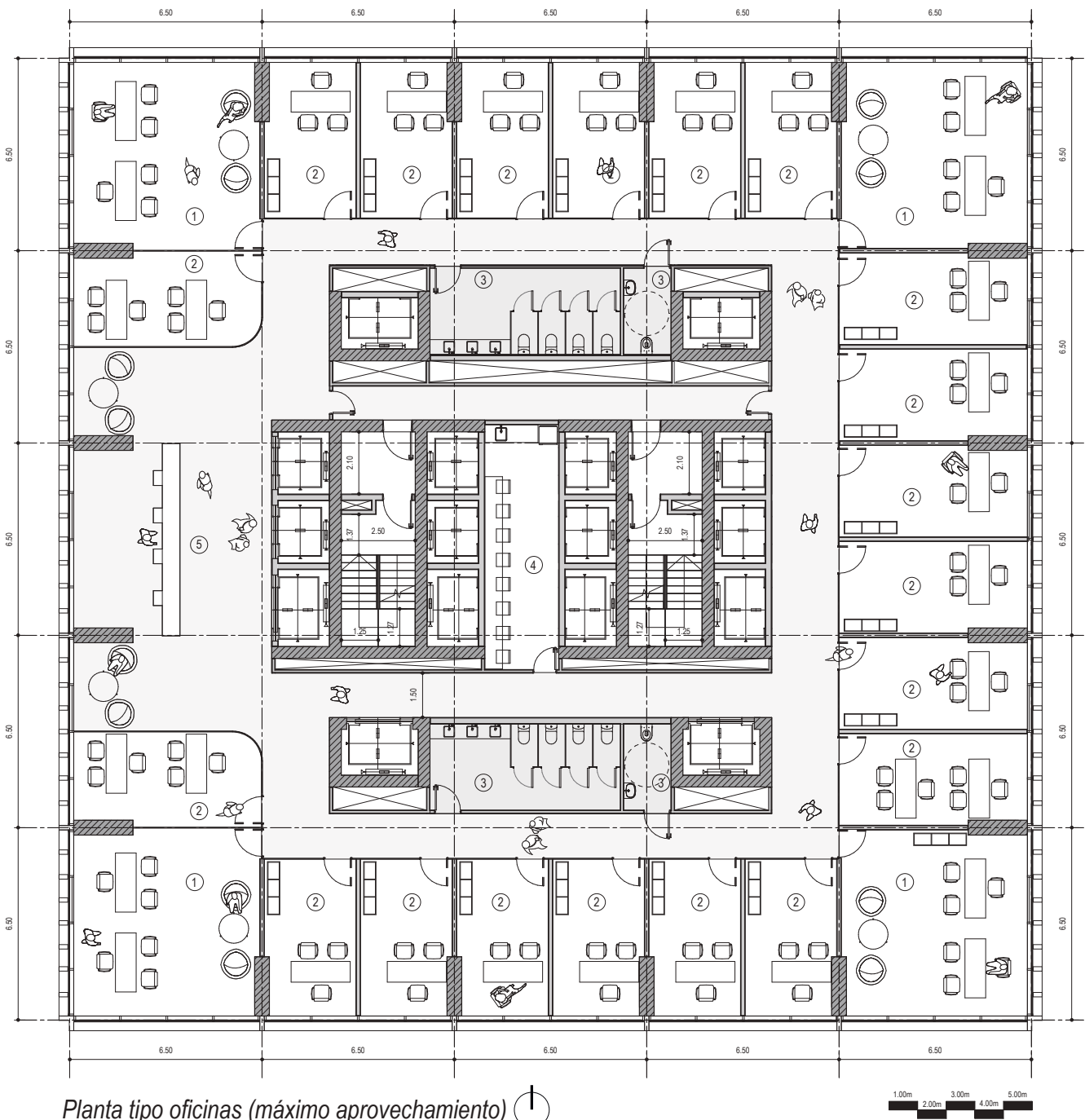




Planta baja torre

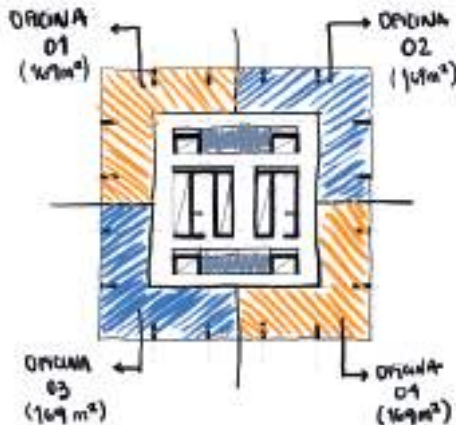
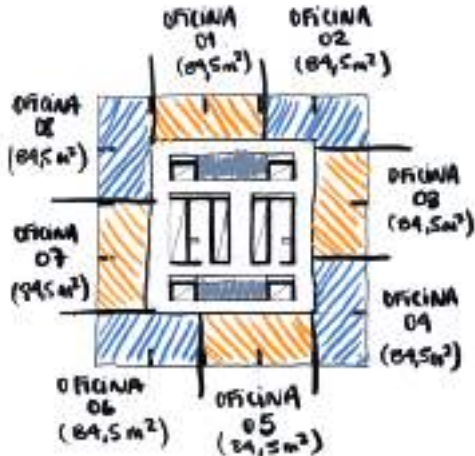
REFERENCIAS
1. Recepción hotel - 2. Depósito - 3. Baños - 4. Sala técnica EPE - 5. Medidores



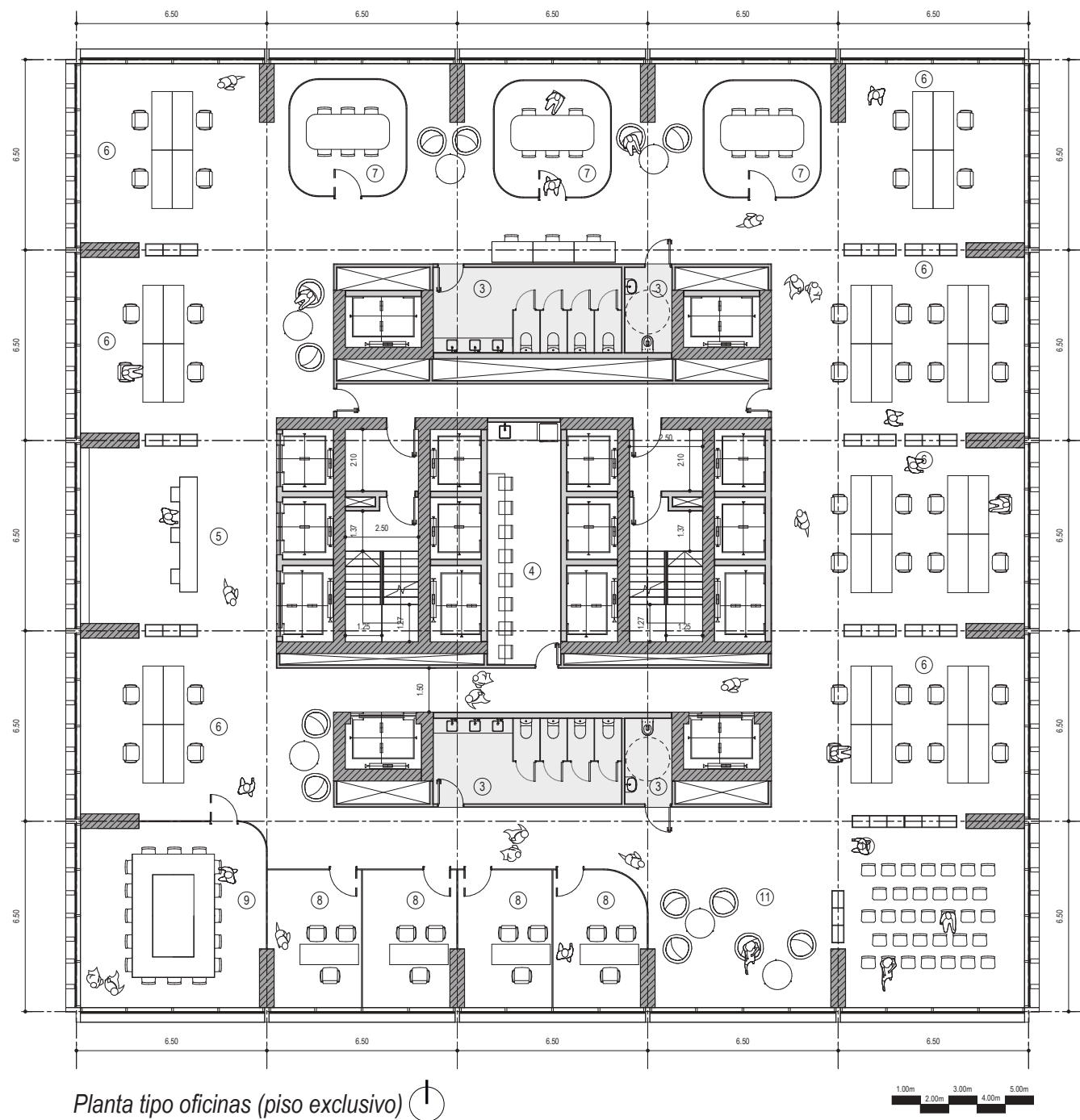


Planta tipo oficinas (máximo aprovechamiento)

REFERENCIAS
1. Oficina individual 40 m2 - 2. Oficina individual 20 m2 - 3. Baños - 4. Office - 5. Recepción

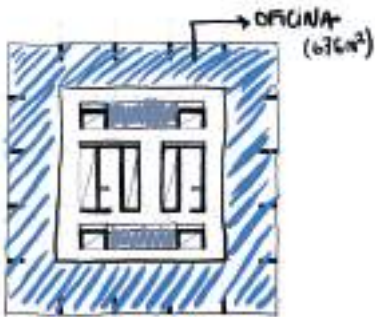
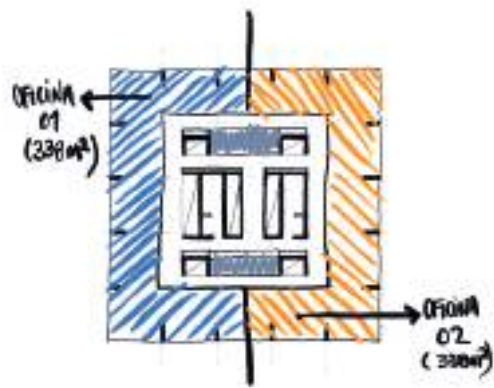


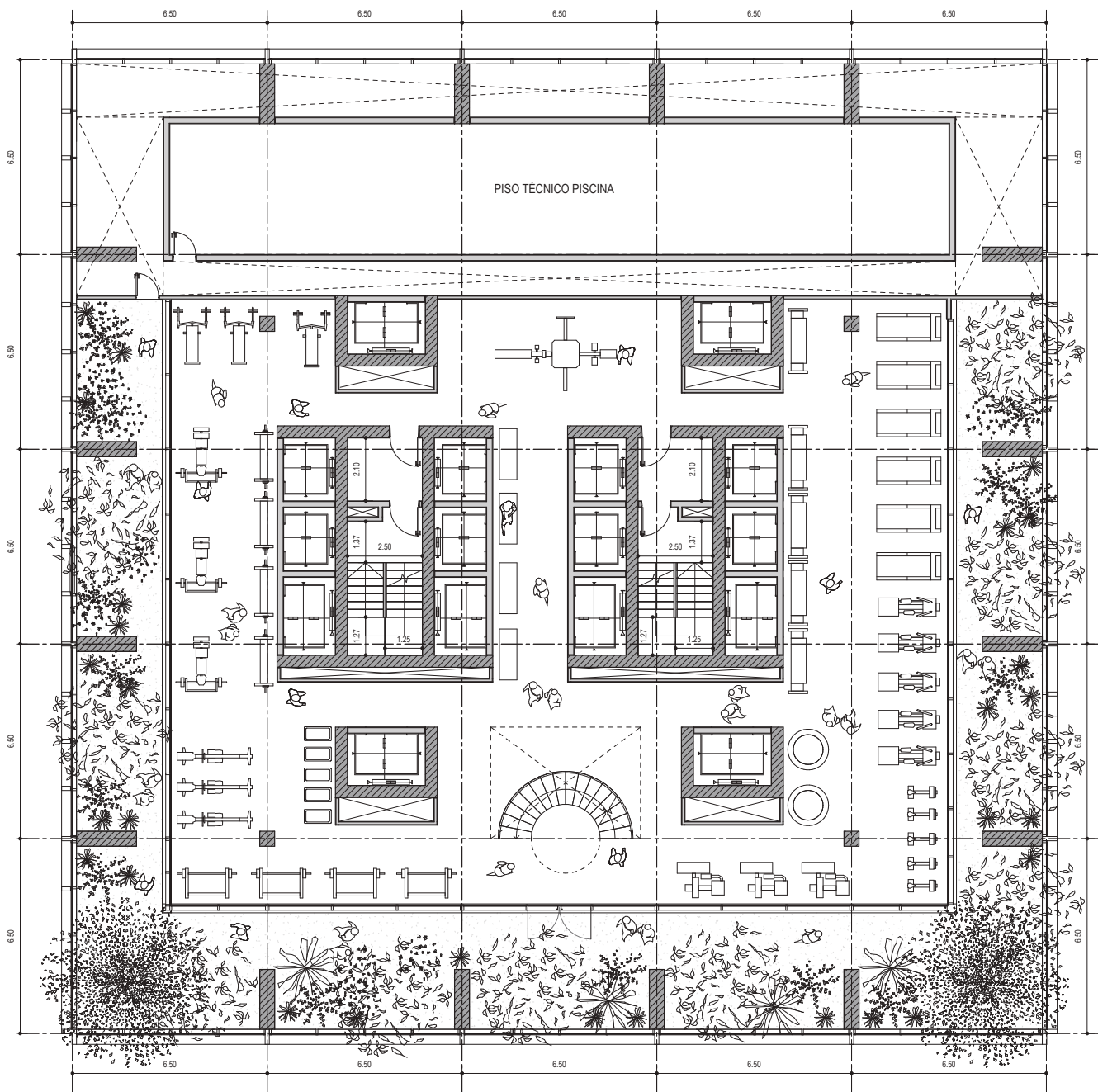
Re-codificación del habitar contemporáneo



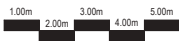
Planta tipo oficinas (piso exclusivo)

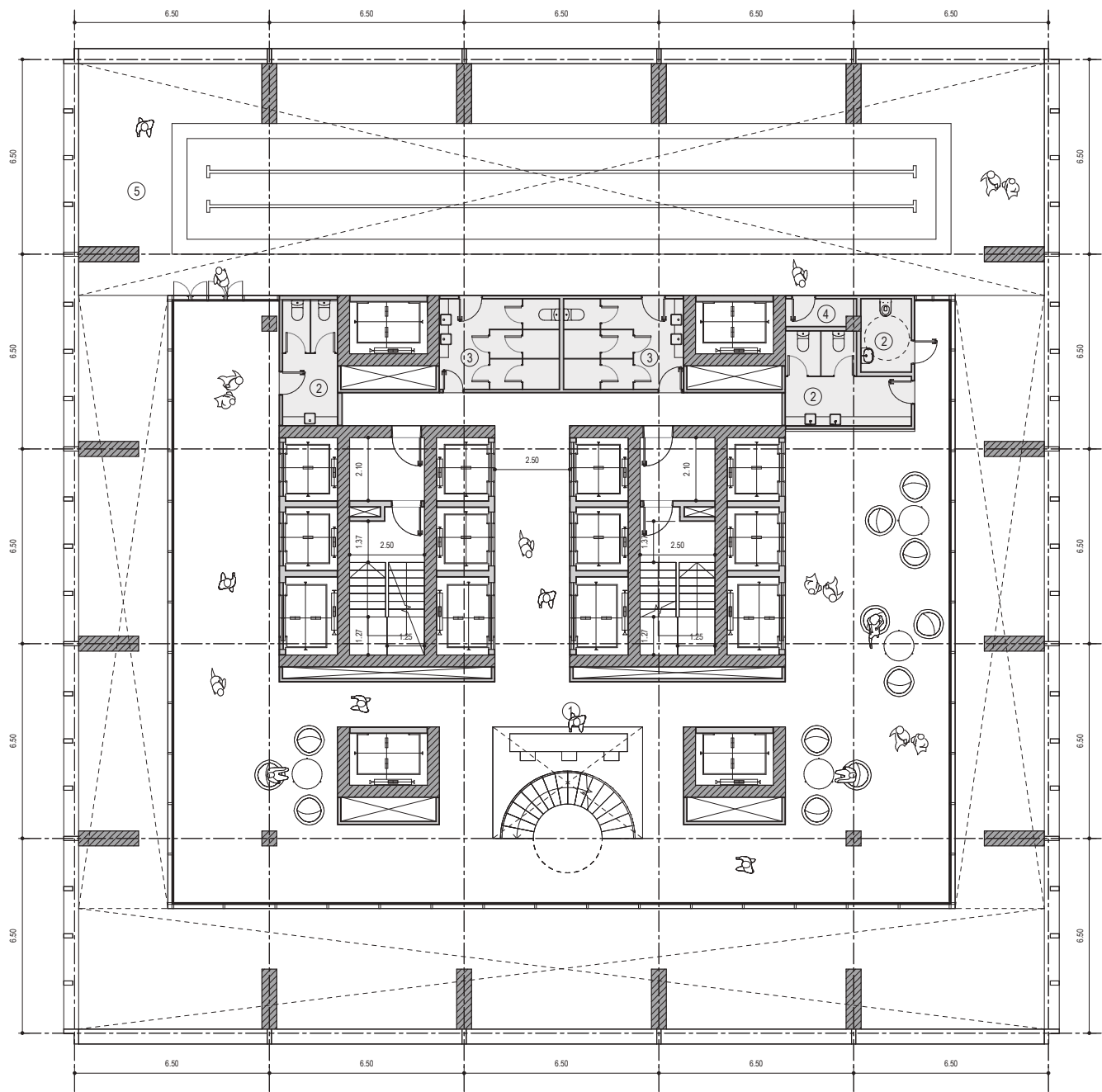
REFERENCIAS
1. Oficina individual 40 m2 - 2. Oficina individual 20 m2 - 3. Baños - 4. Office - 5. Recepción - 6. Área de trabajo grupal - 7. Área de trabajo privada - 8. Oficinas directorio - 9. Sala de reuniones - 10. Área de reuniones y capacitaciones - 11. Área de relax





Planta espacio de usos comunes (gimnasio) ↑

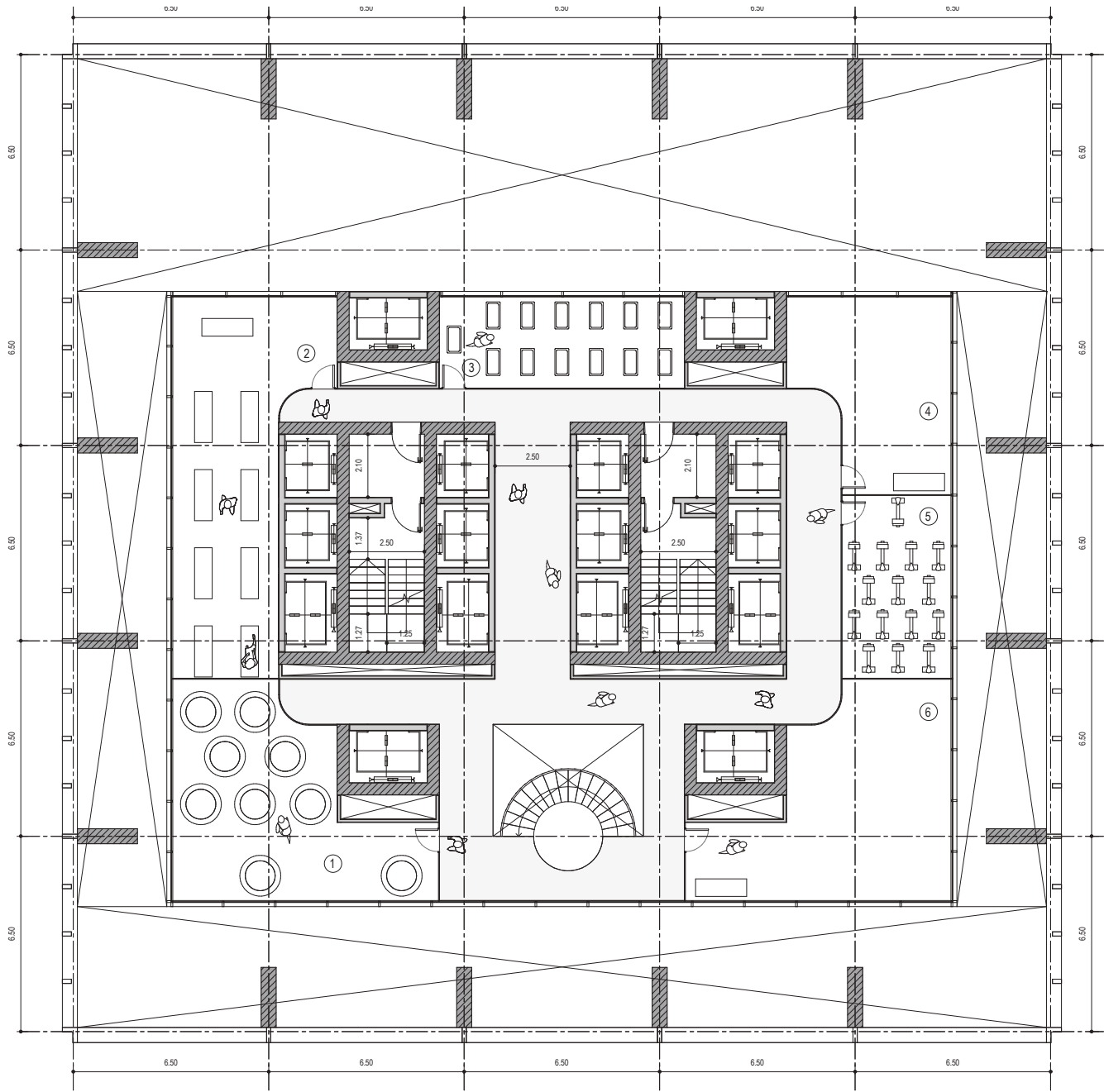




Planta espacio de usos comunes (piscina)



REFERENCIAS
1. Recepción - 2. Baños - 3. Vestuarios - 4. Depósito - 5. Piscina

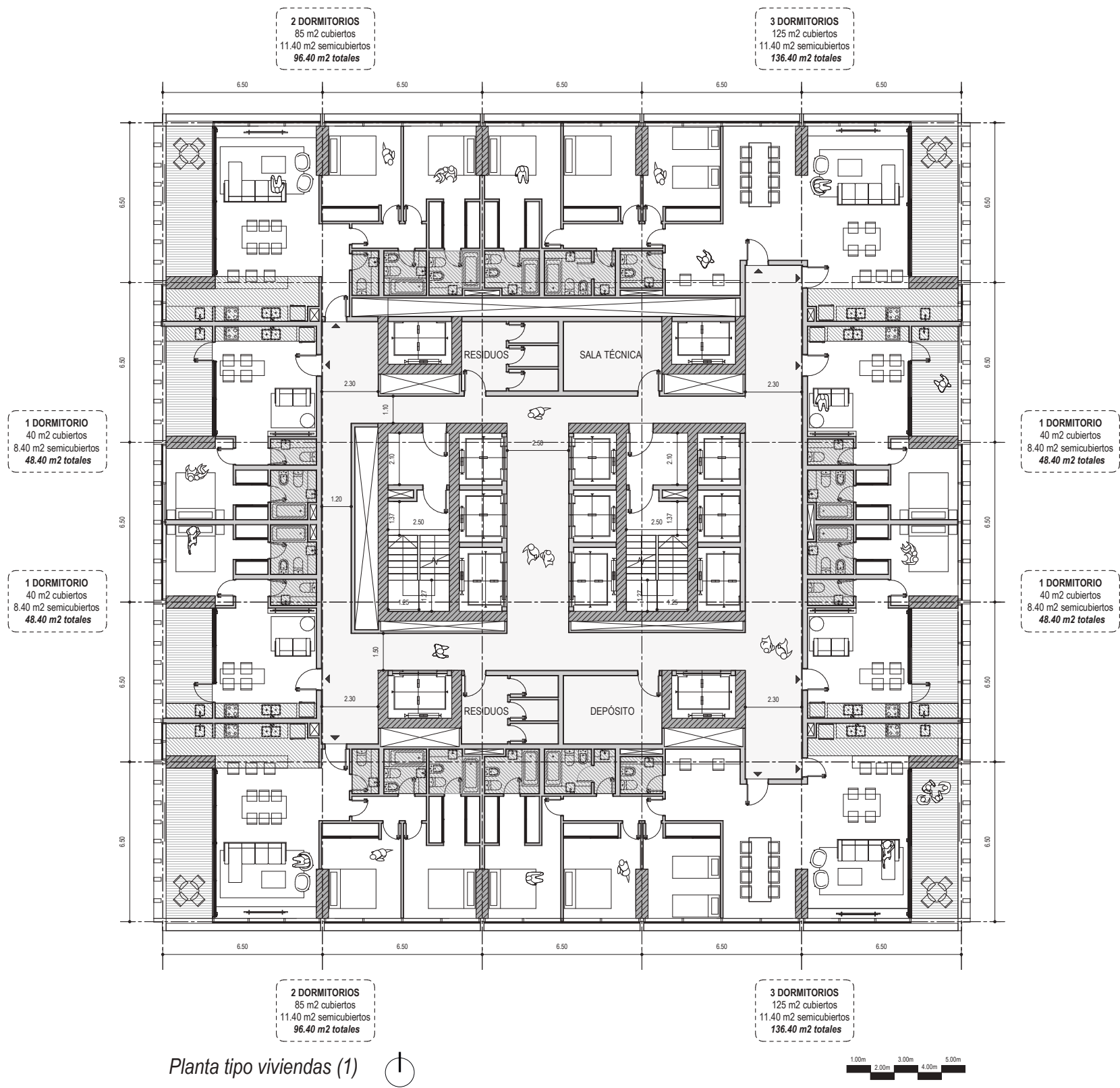


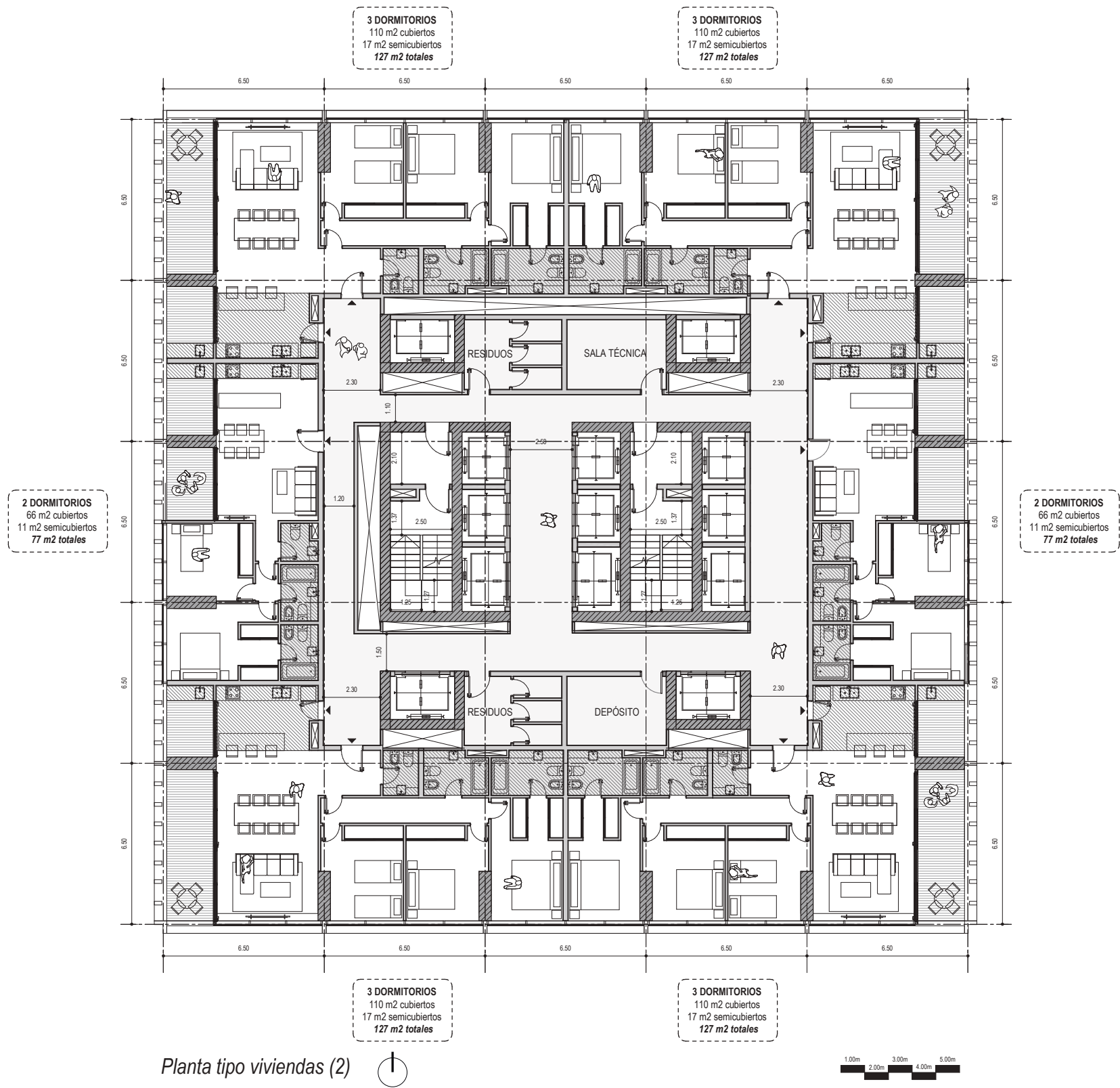
Planta espacio de usos comunes (salas GYM) 

REFERENCIAS
1. Sala Jumping Fitness - 2. Sala Yoga/Elongación/Abdominales - 3. Sala aeróbico - 4. Sala de Zumba - 5. Sala de spinning - 6. Sala para clases varias





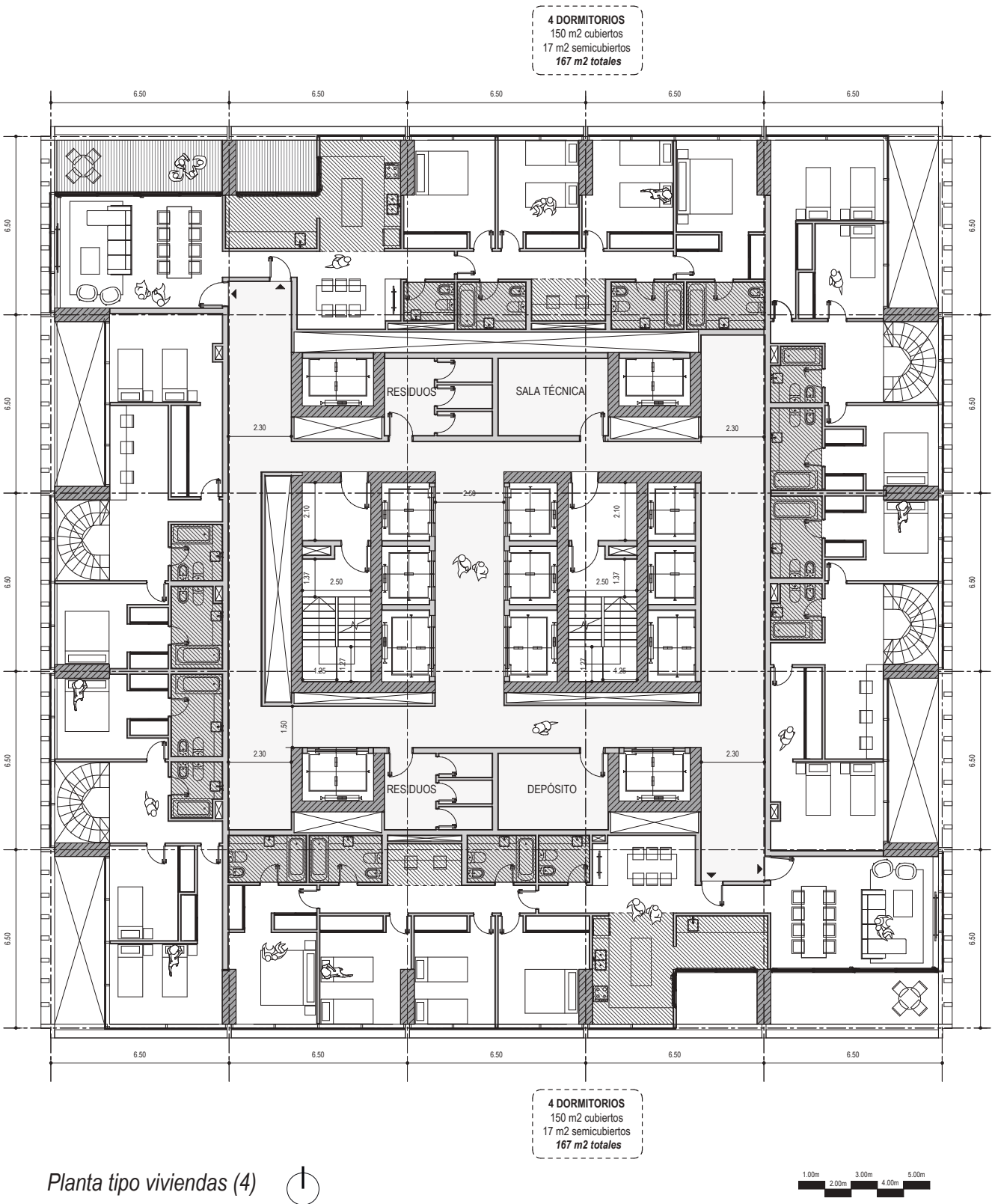


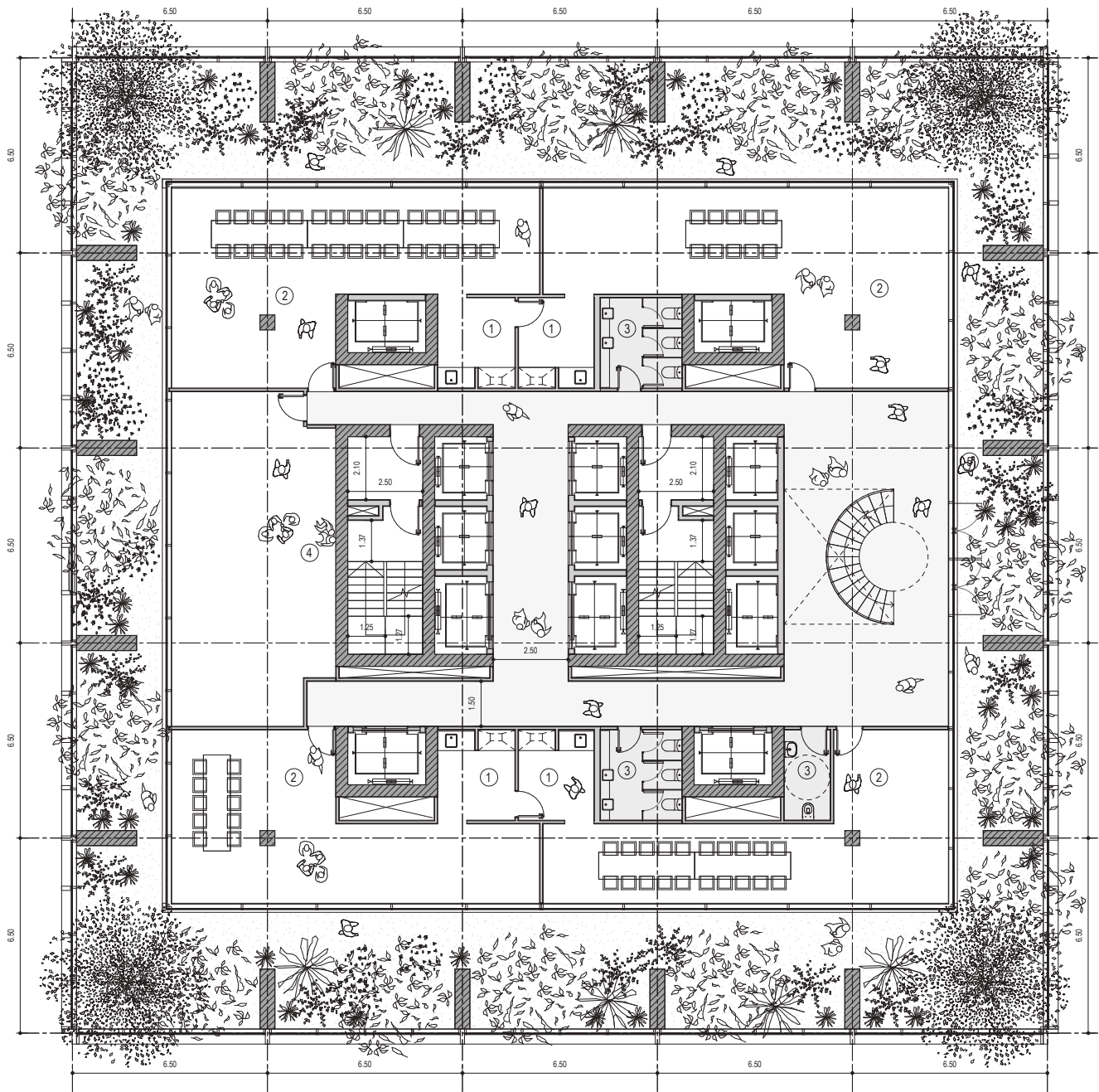




Planta tipo viviendas (3)



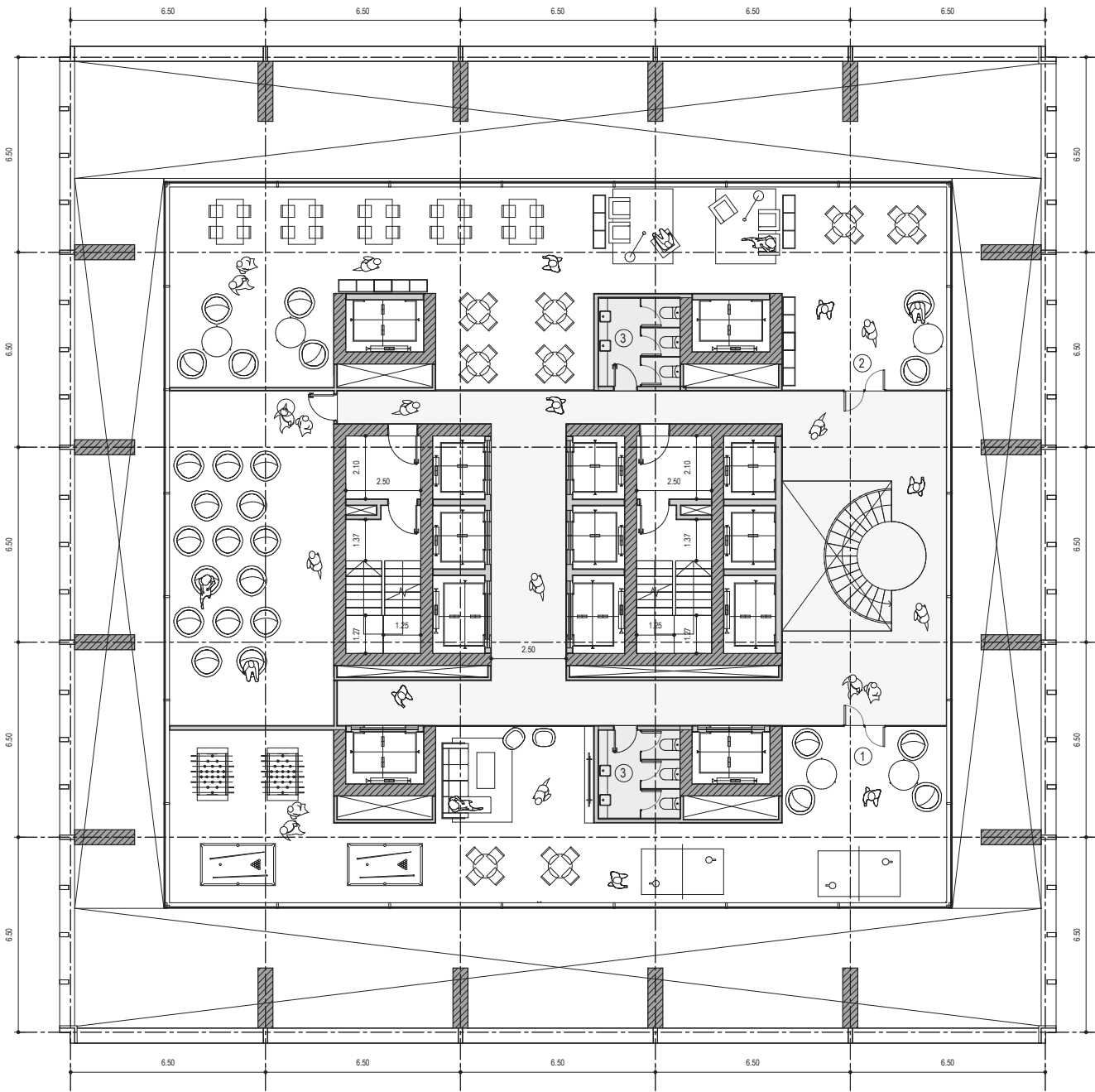




Planta espacio de usos comunes



REFERENCIAS
1. Sector parrilla - 2. Quincho - 3. Baños - 4. SUM - 5. Plaza



Planta espacio de usos comunes

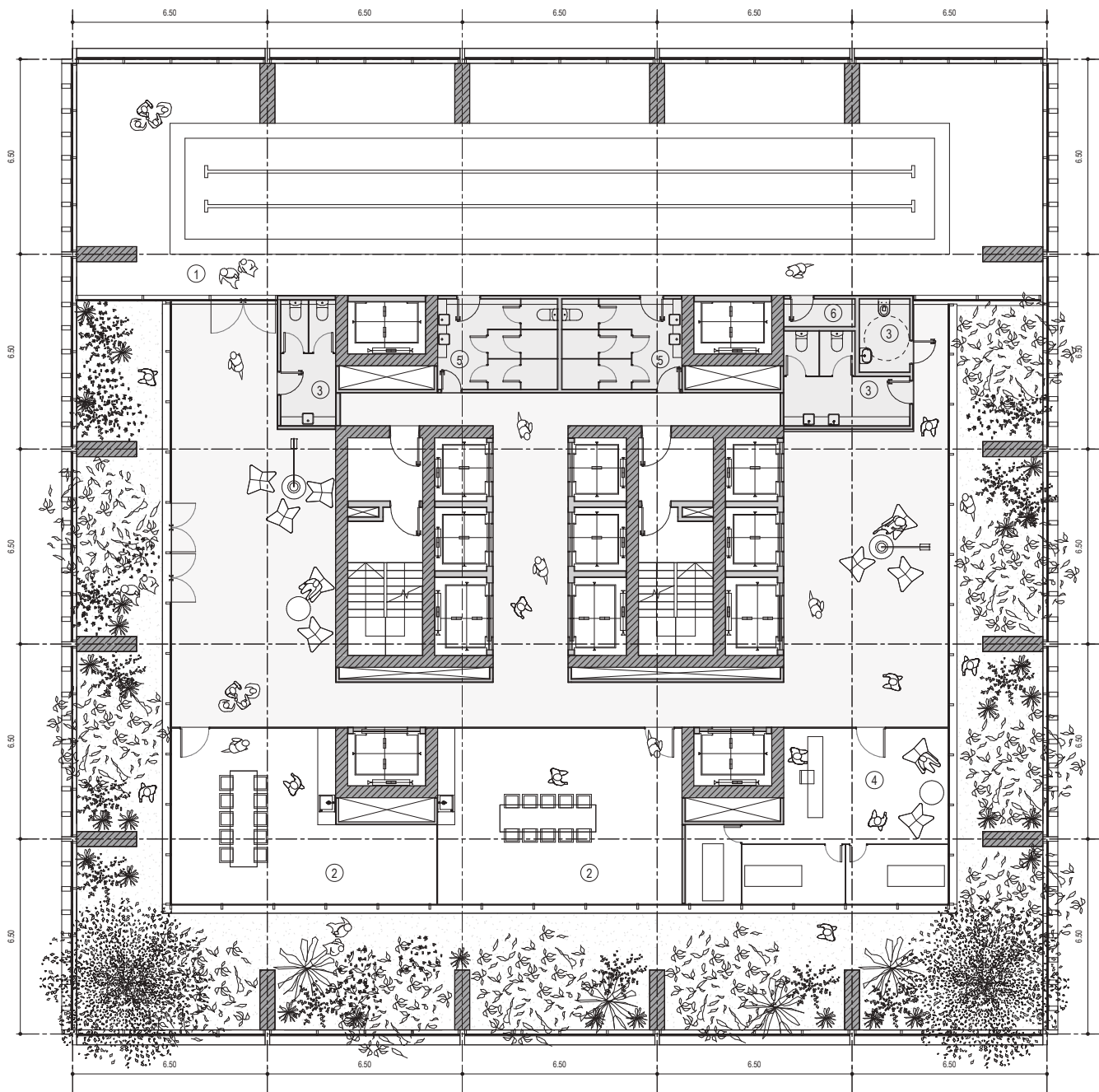


REFERENCIAS
1. Sala de juegos - 2. Coworking - 3. Baños - 4. Mini cine

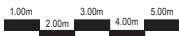




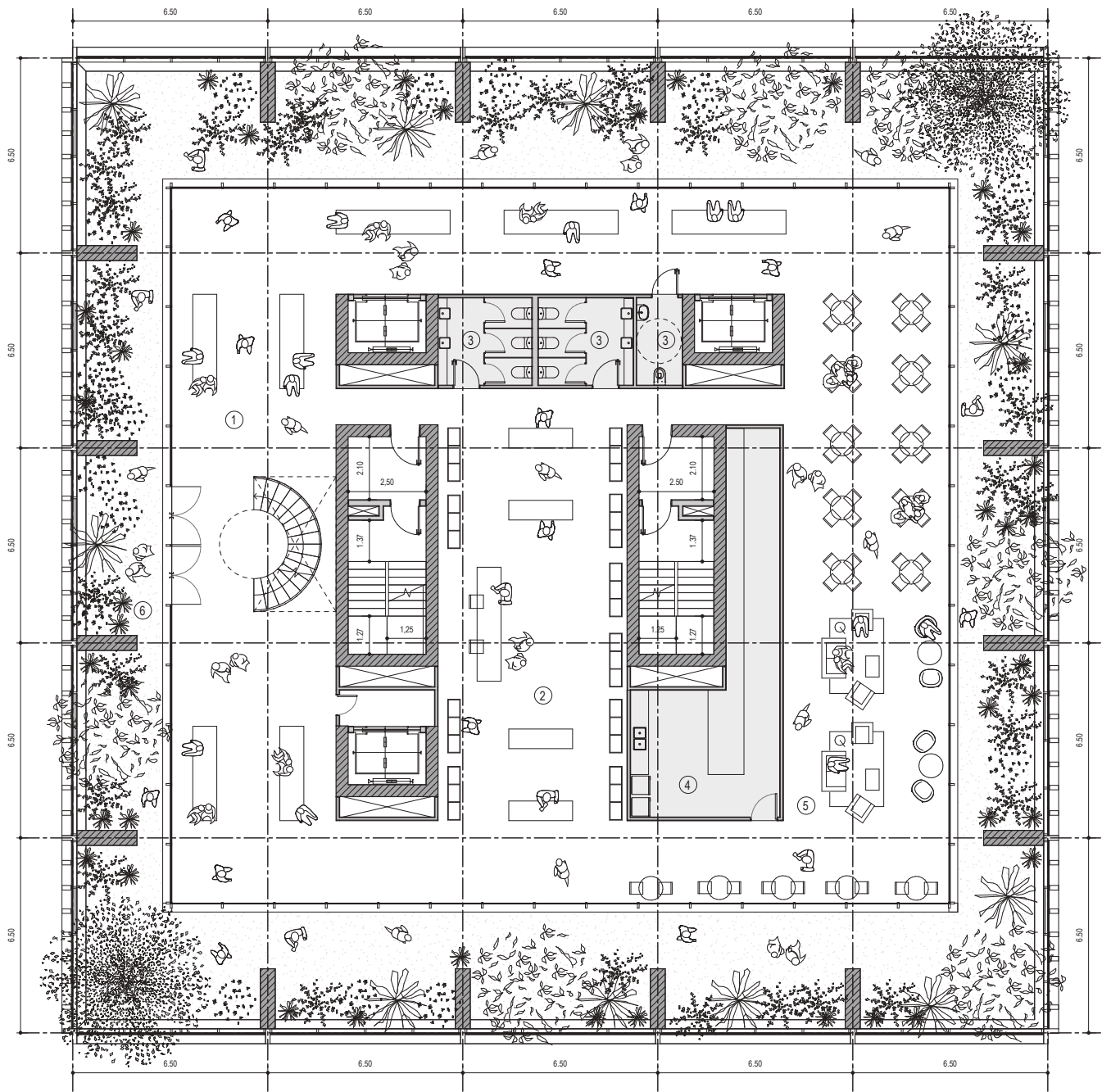




Planta piscina azotea



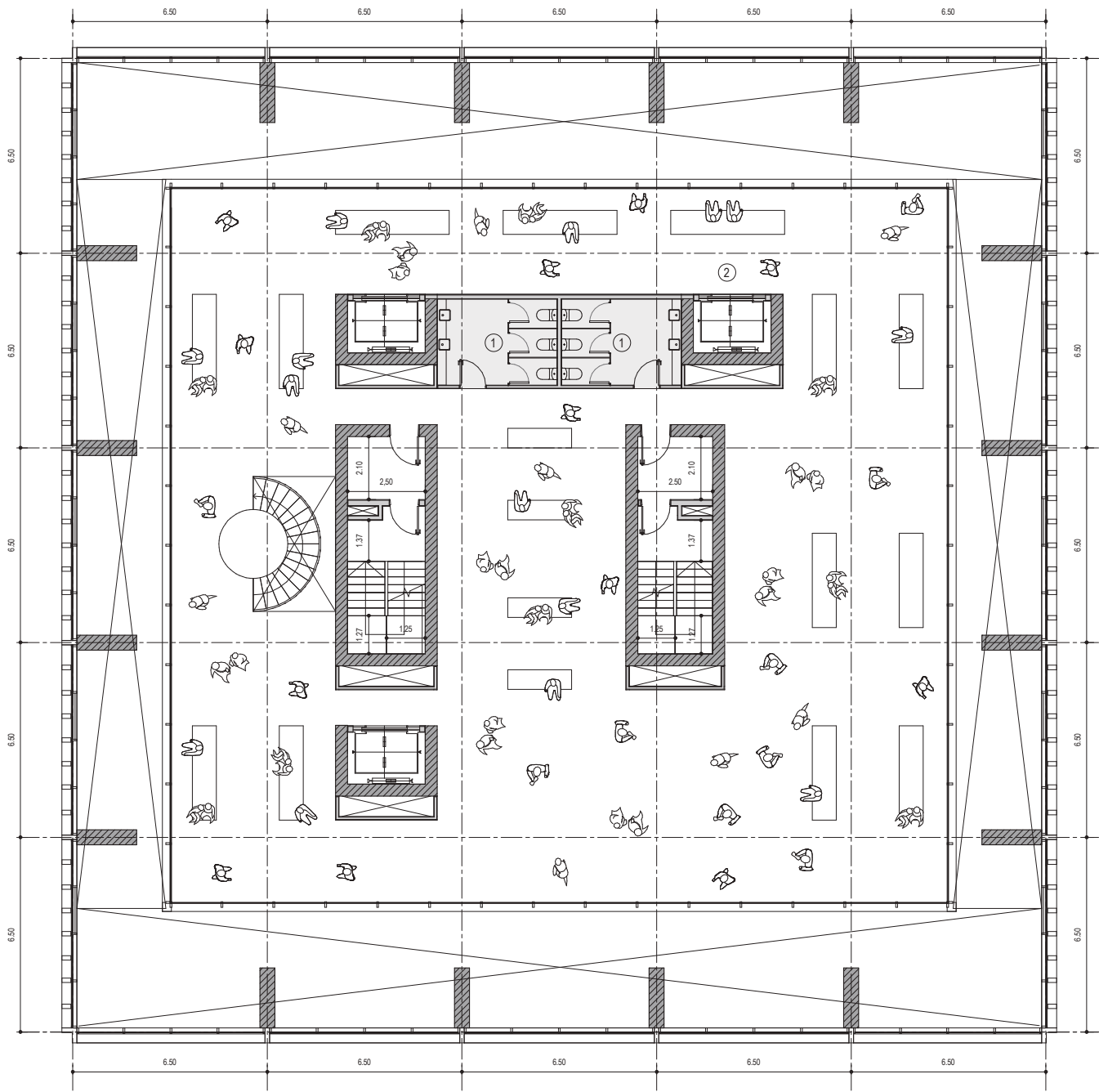
REFERENCIAS
1. Piscina - 2. SUM - 3. Baños - 4. SPA - 5. Vestuarios - 6. Depósito



Planta bar mirador



- REFERENCIAS
1. Planta baja mirador - 2. Tienda de recuerdos mirador - 3. Baños - 4. Cocina bar - 5. Bar - 6. Plaza mirador



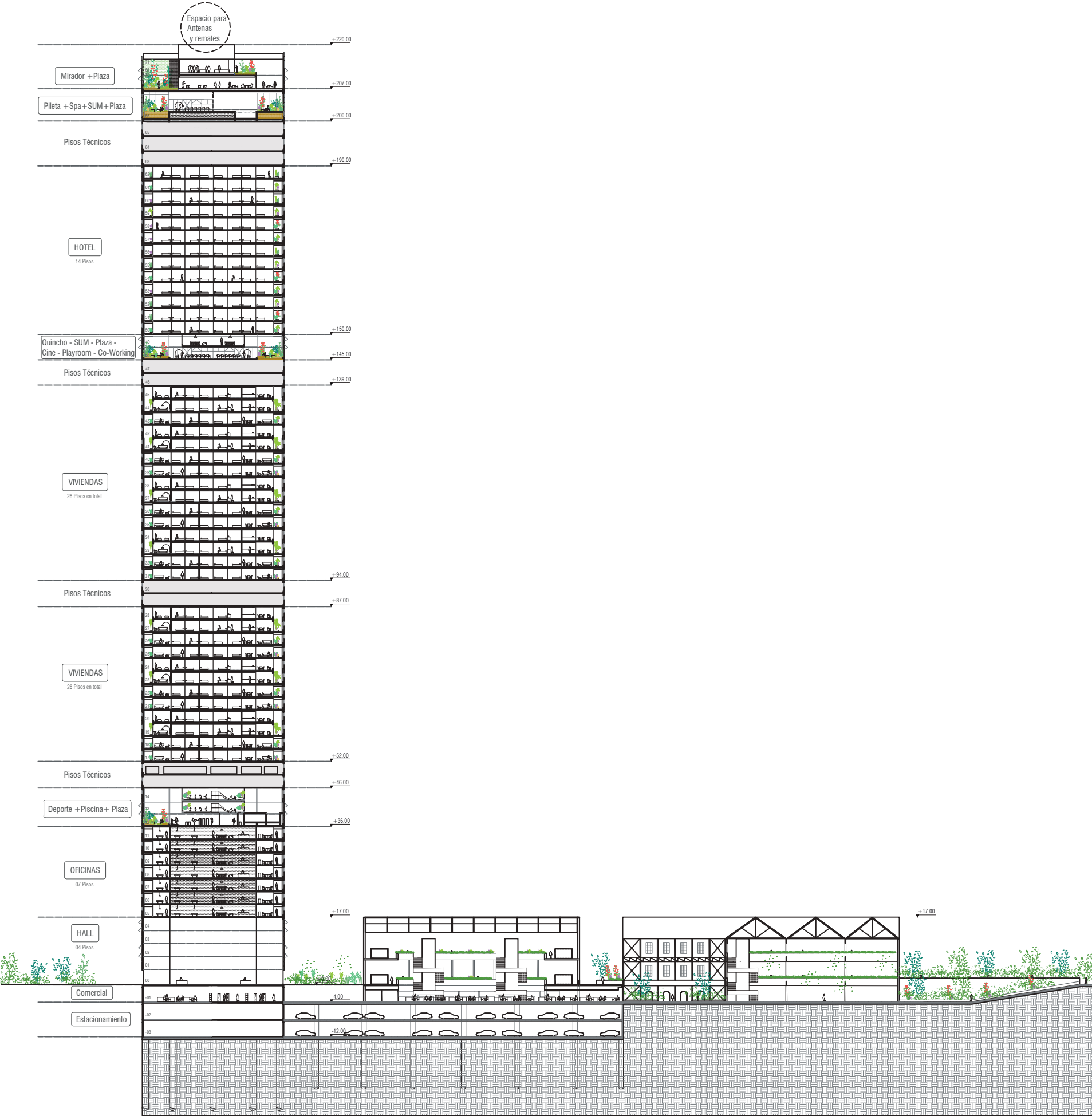
Planta mirador 



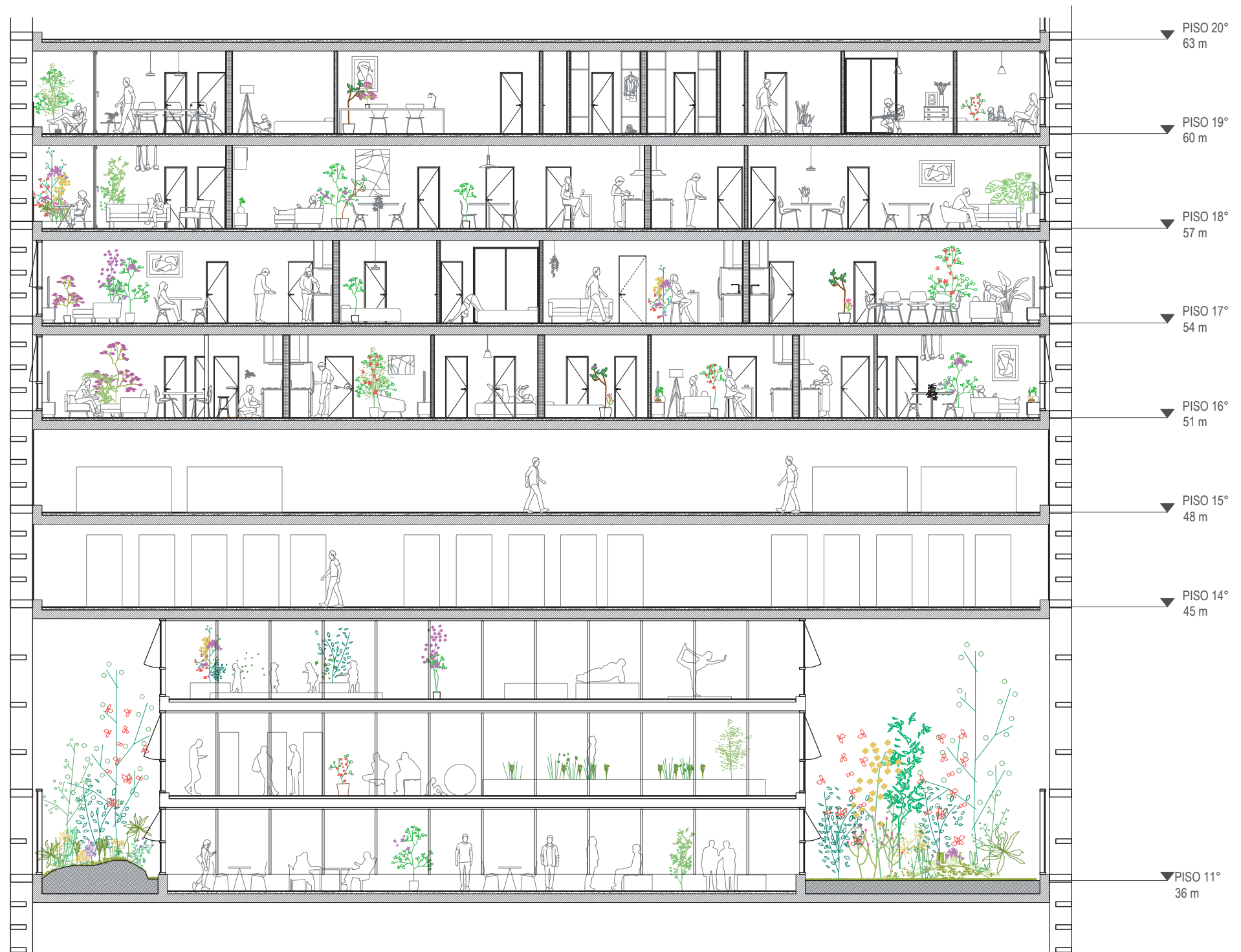
REFERENCIAS
1. Baños - 2. Planta alta mirador

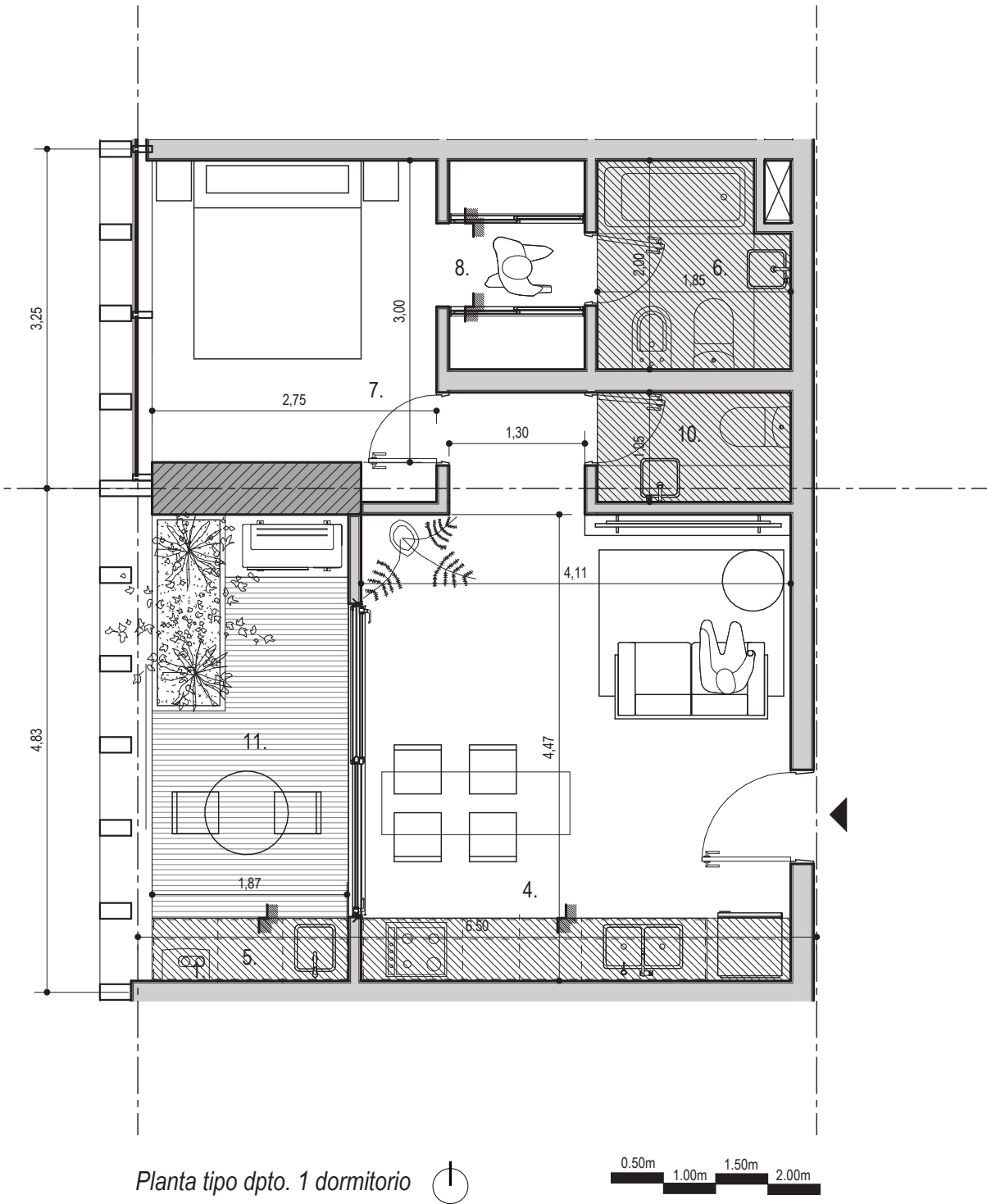
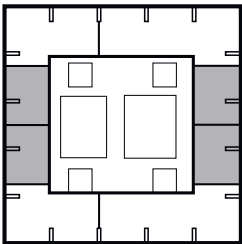






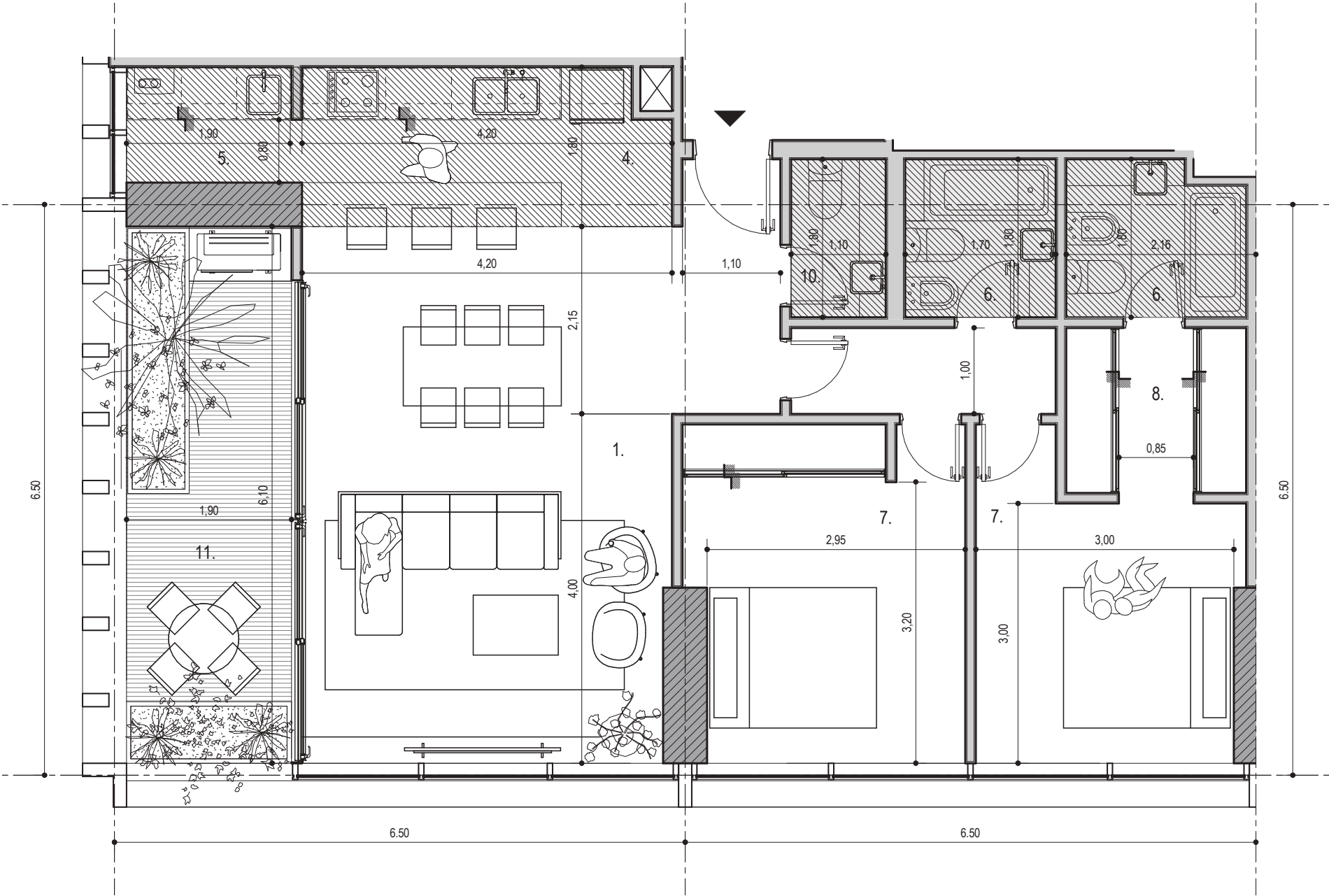
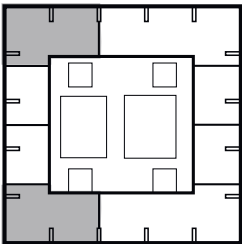
Re-codificación del habitar contemporáneo





REFERENCIAS
1. Living/comedor - 2. Comedor - 3. Living - 4. Cocina - 5. Lavadero - 6. Baño - 7. Dormitorio - 8. Vestidor - 9. Office - 10. Toilette - 11. Balcón

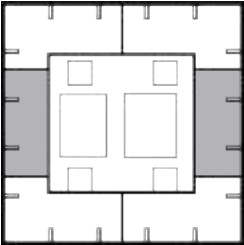
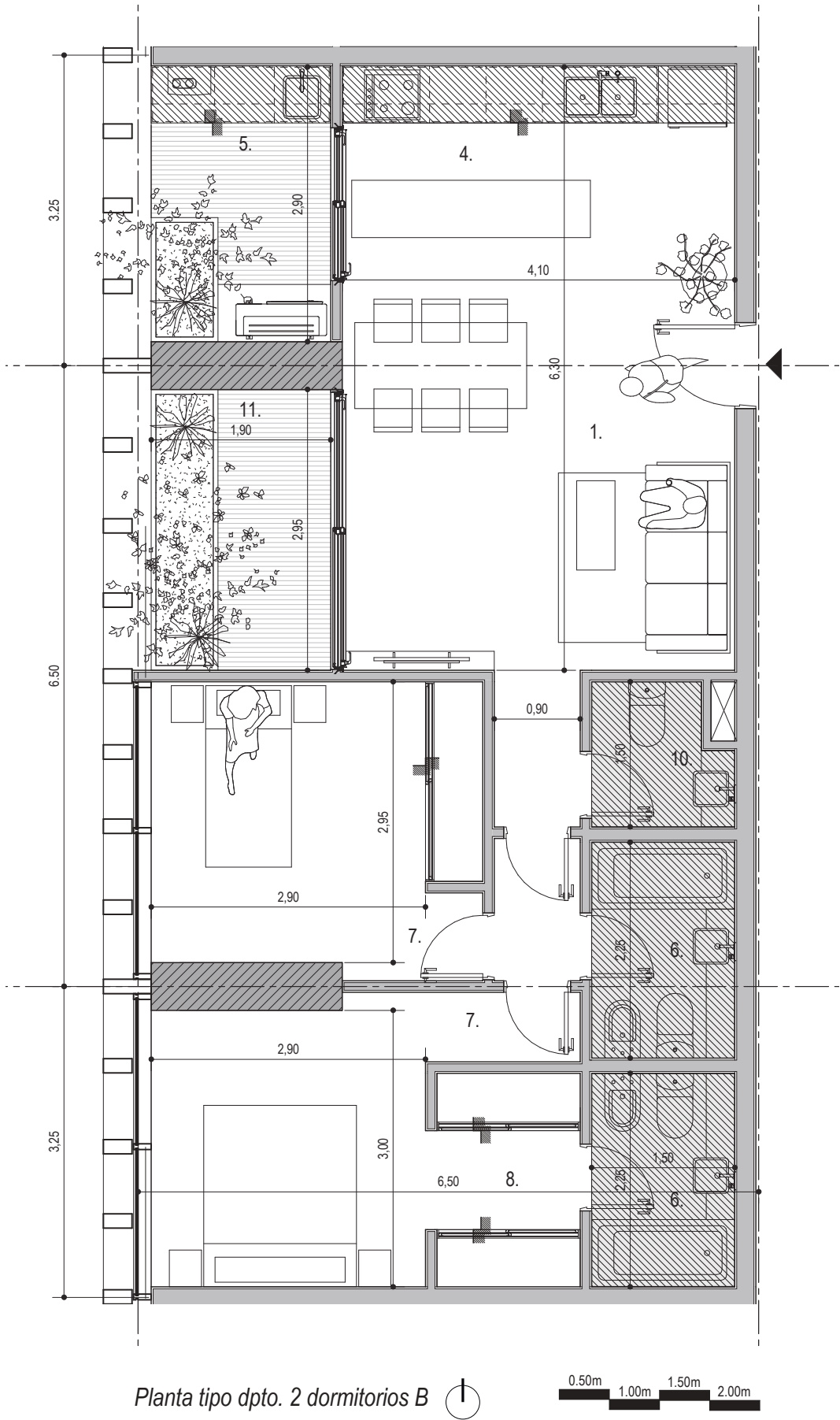




Planta tipo dpto. 2 dormitorios

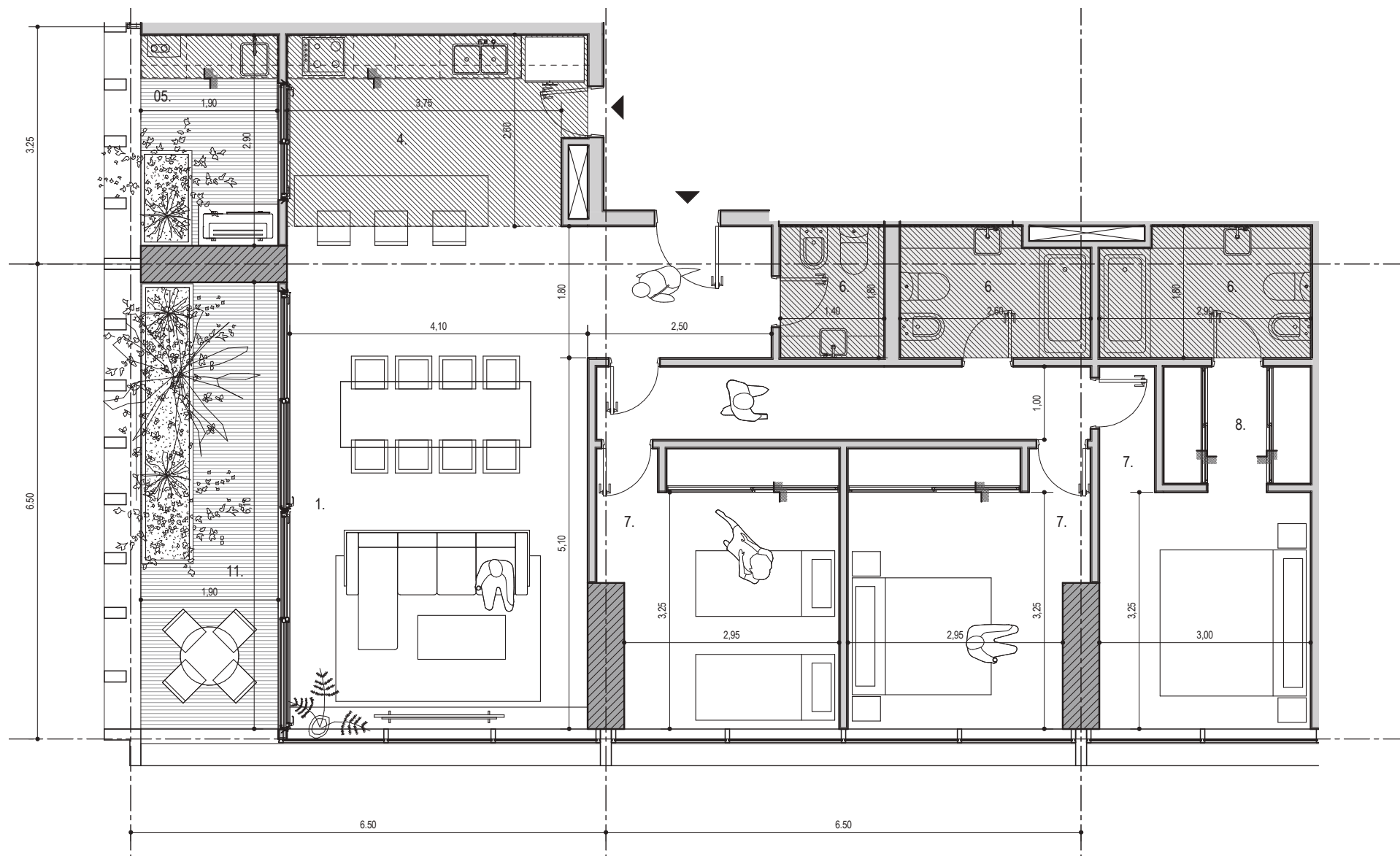
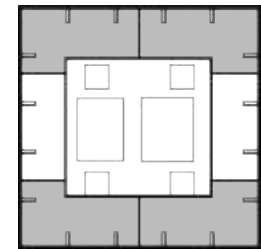
- REFERENCIAS
1. Living/comedor - 2. Comedor - 3. Living - 4. Cocina - 5. Lavadero - 6. Baño - 7. Dormitorio - 8. Vestidor - 9. Office - 10. Toilette - 11. Balcón





REFERENCIAS
1. Living/comedor - 2. Comedor - 3. Living - 4. Cocina - 5. Lavadero - 6. Baño - 7. Dormitorio - 8. Vestidor - 9. Office - 10. Toilette - 11. Balcón





Planta tipo dpto. 3 dormitorios

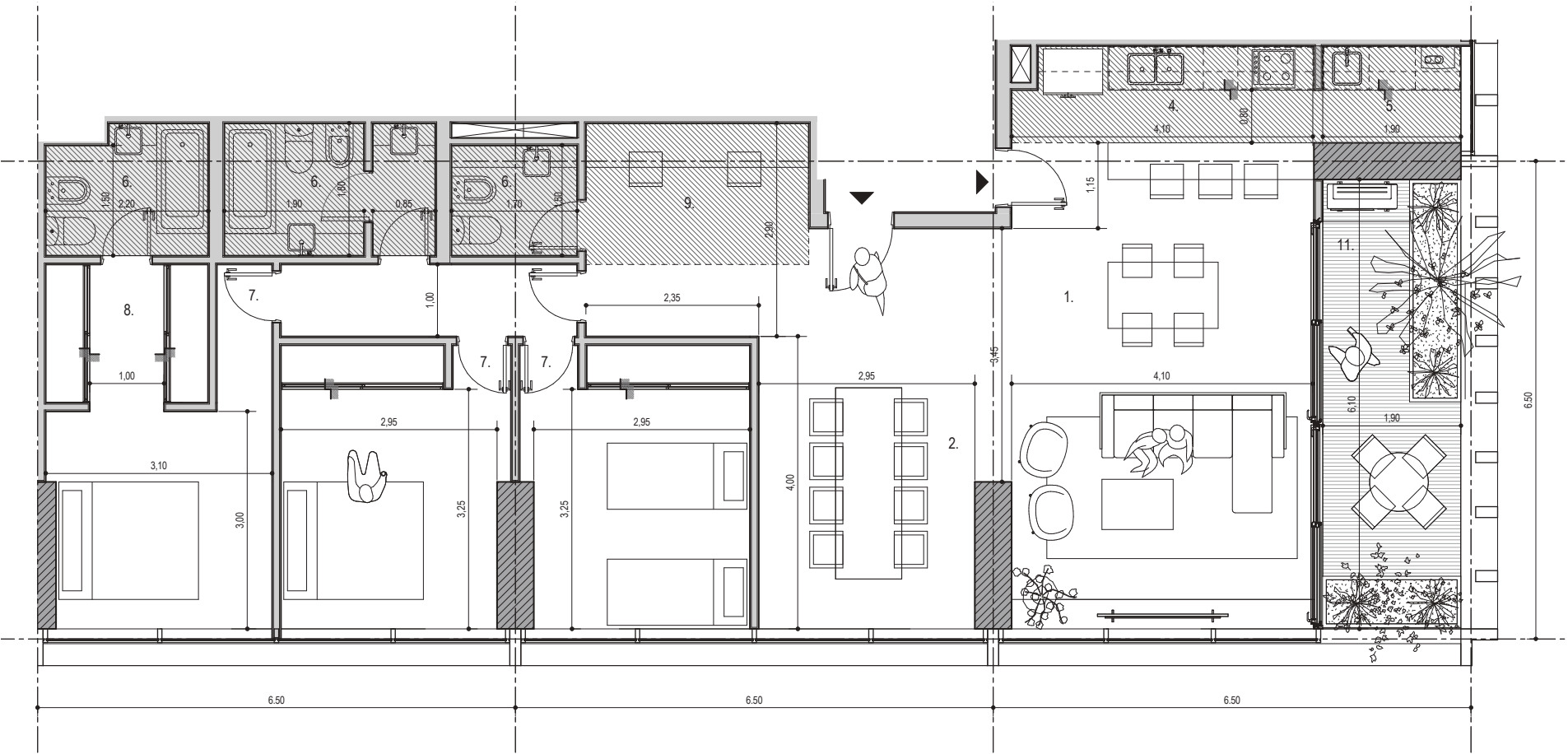
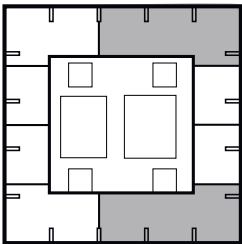


0.50m 1.00m 1.50m 2.00m

REFERENCIAS

1. Living/comedor - 2. Comedor - 3. Living - 4. Cocina - 5. Lavadero - 6. Baño - 7. Dormitorio - 8. Vestidor - 9. Office - 10. Toilete - 11. Balcón

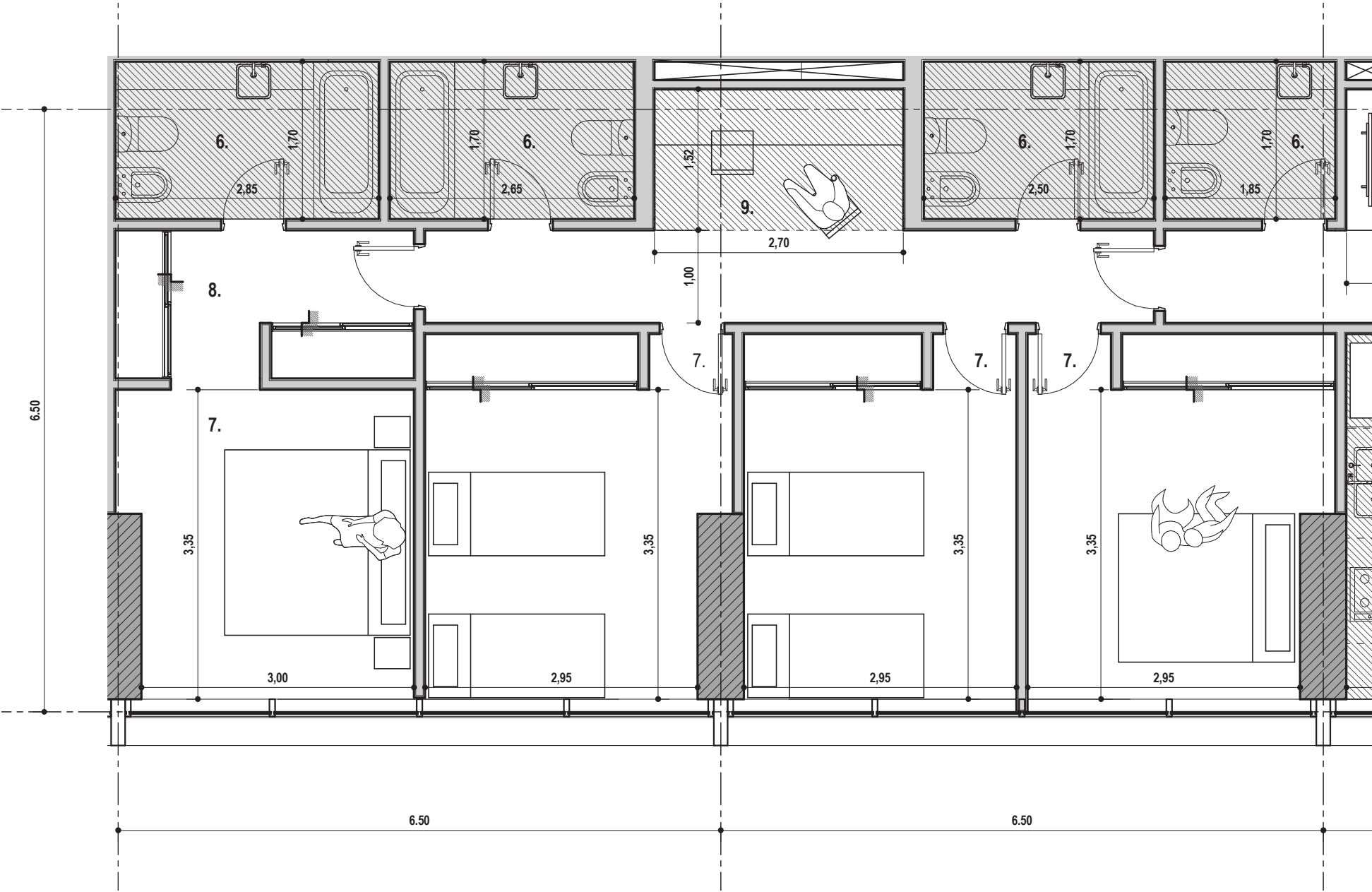




Planta tipo dpto. 3 dormitorios B

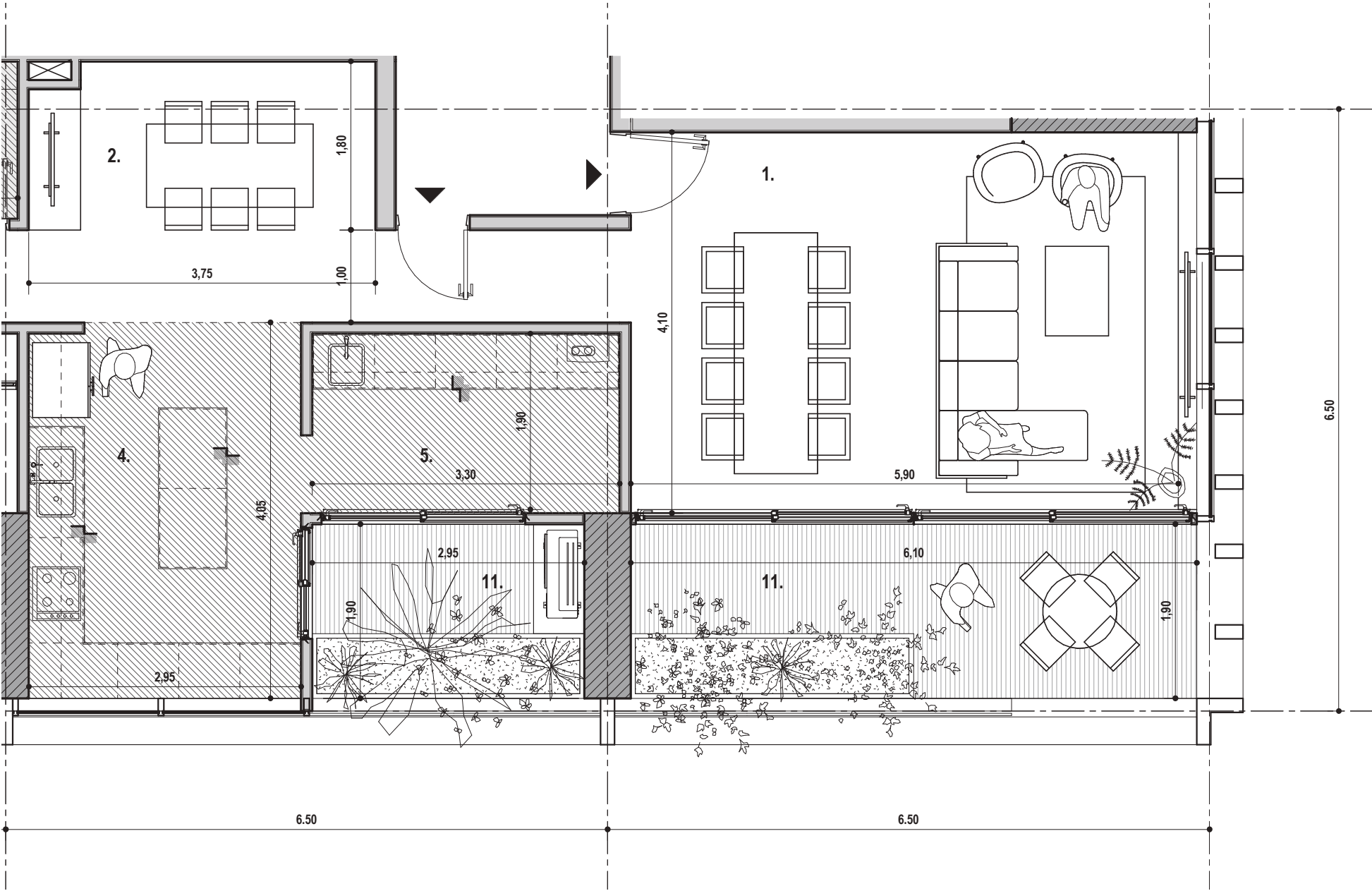
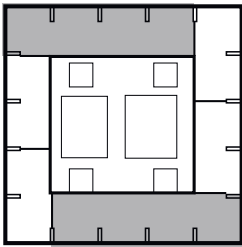
- REFERENCIAS**
1. Living/comedor - 2. Comedor - 3. Living - 4. Cocina - 5. Lavadero - 6. Baño - 7. Dormitorio - 8. Vestidor - 9. Office - 10. Toilete - 11. Balcón

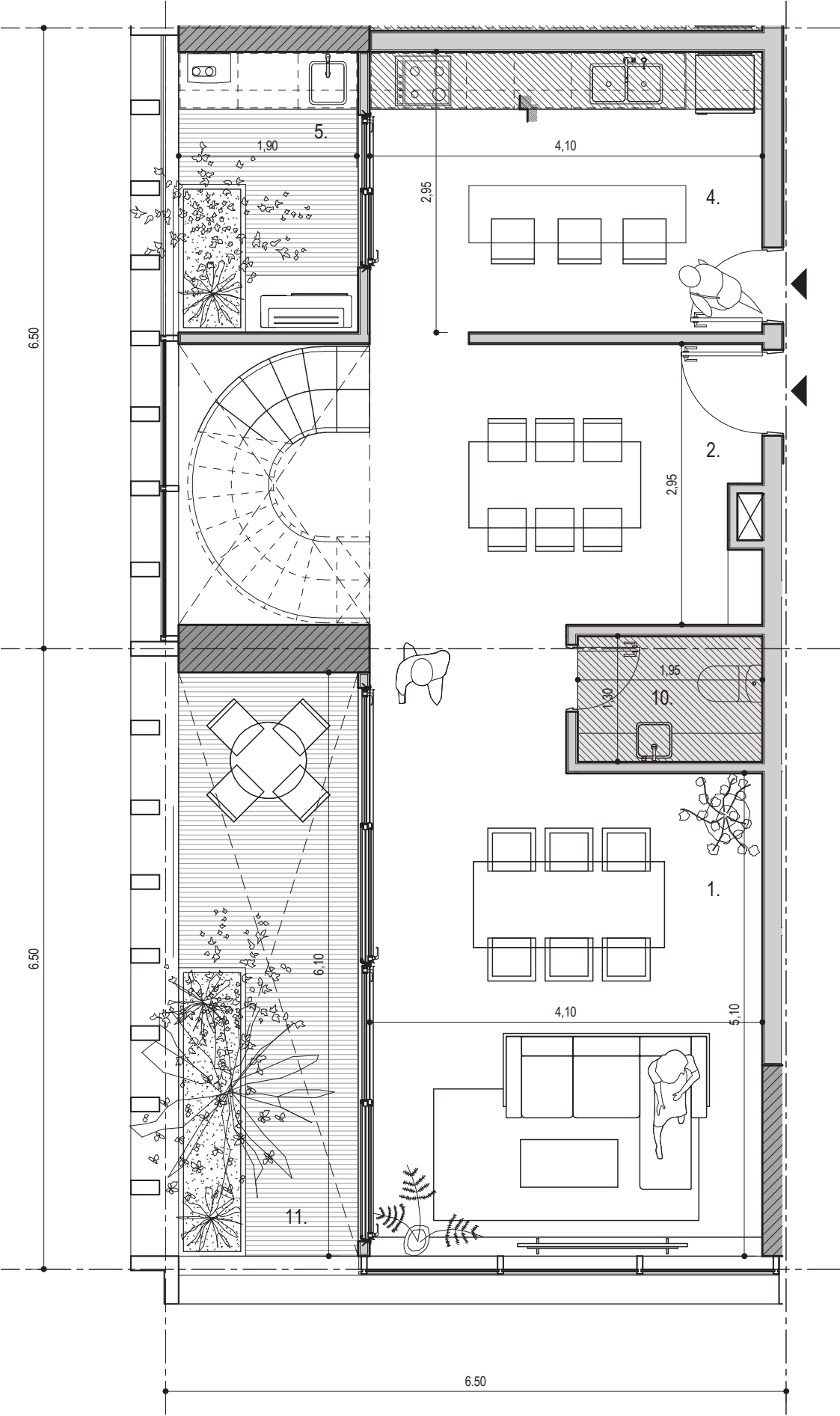




Planta tipo dpto. 4 dormitorios

- REFERENCIAS**
1. Living/comedor - 2. Comedor - 3. Living - 4. Cocina - 5. Lavadero - 6. Baño - 7. Dormitorio - 8. Vestidor - 9. Office - 10. Toilete - 11. Balcón

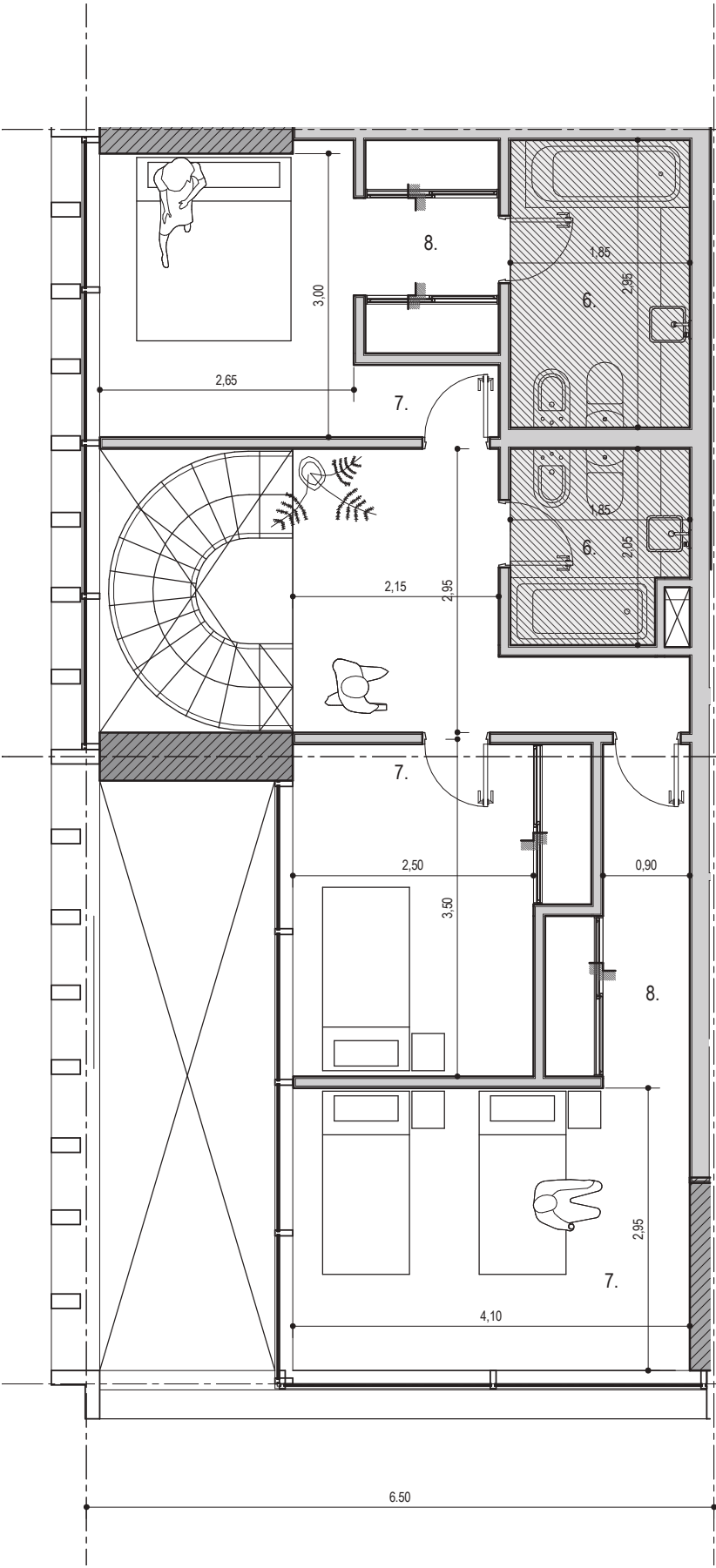




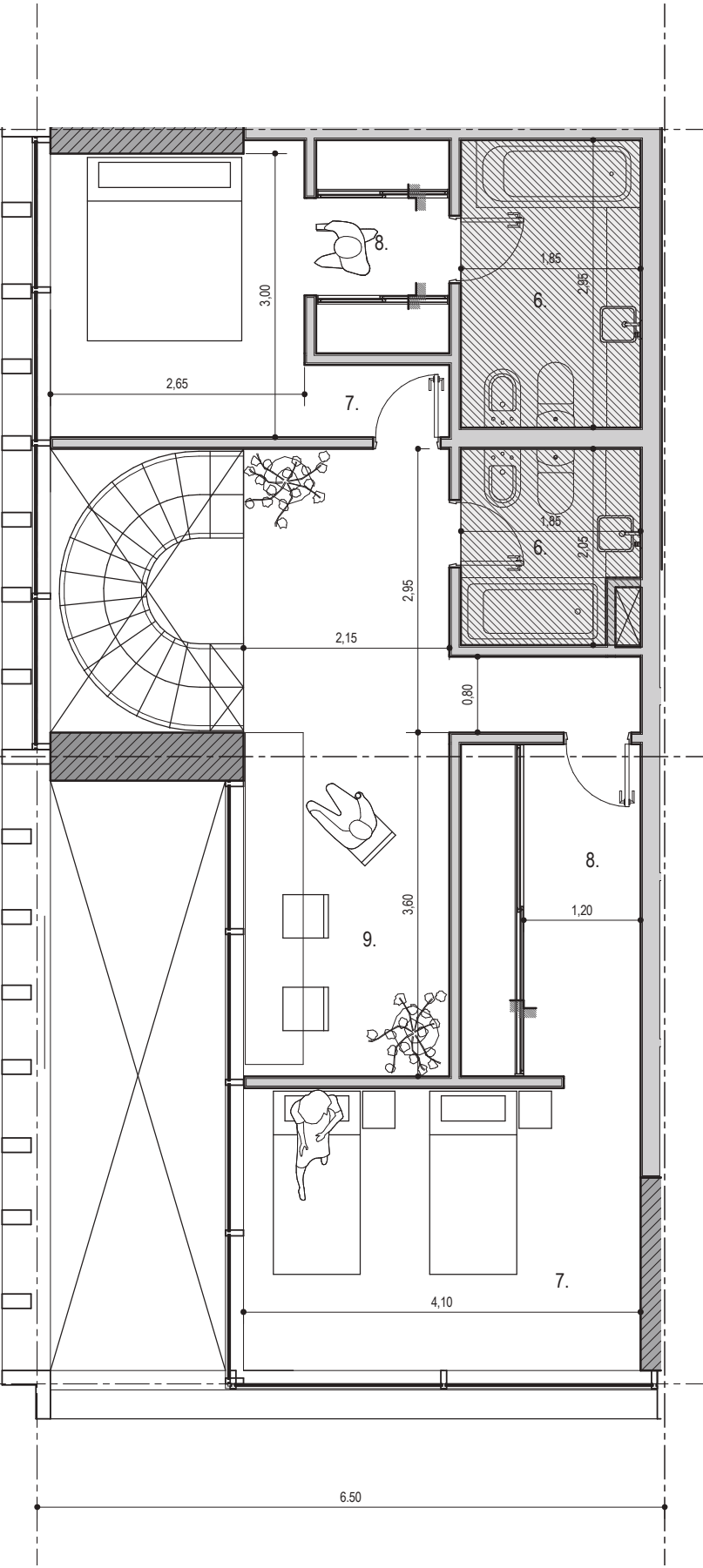
Planta baja dúplex



Planta alta dúplex: opción 1



Planta alta dúplex: opción 2



REFERENCIAS

1. Living/comedor - 2. Comedor - 3. Living - 4. Cocina - 5. Lavadero - 6. Baño - 7. Dormitorio - 8. Vestidor - 9. Office - 10. Toilete - 11. Balcón



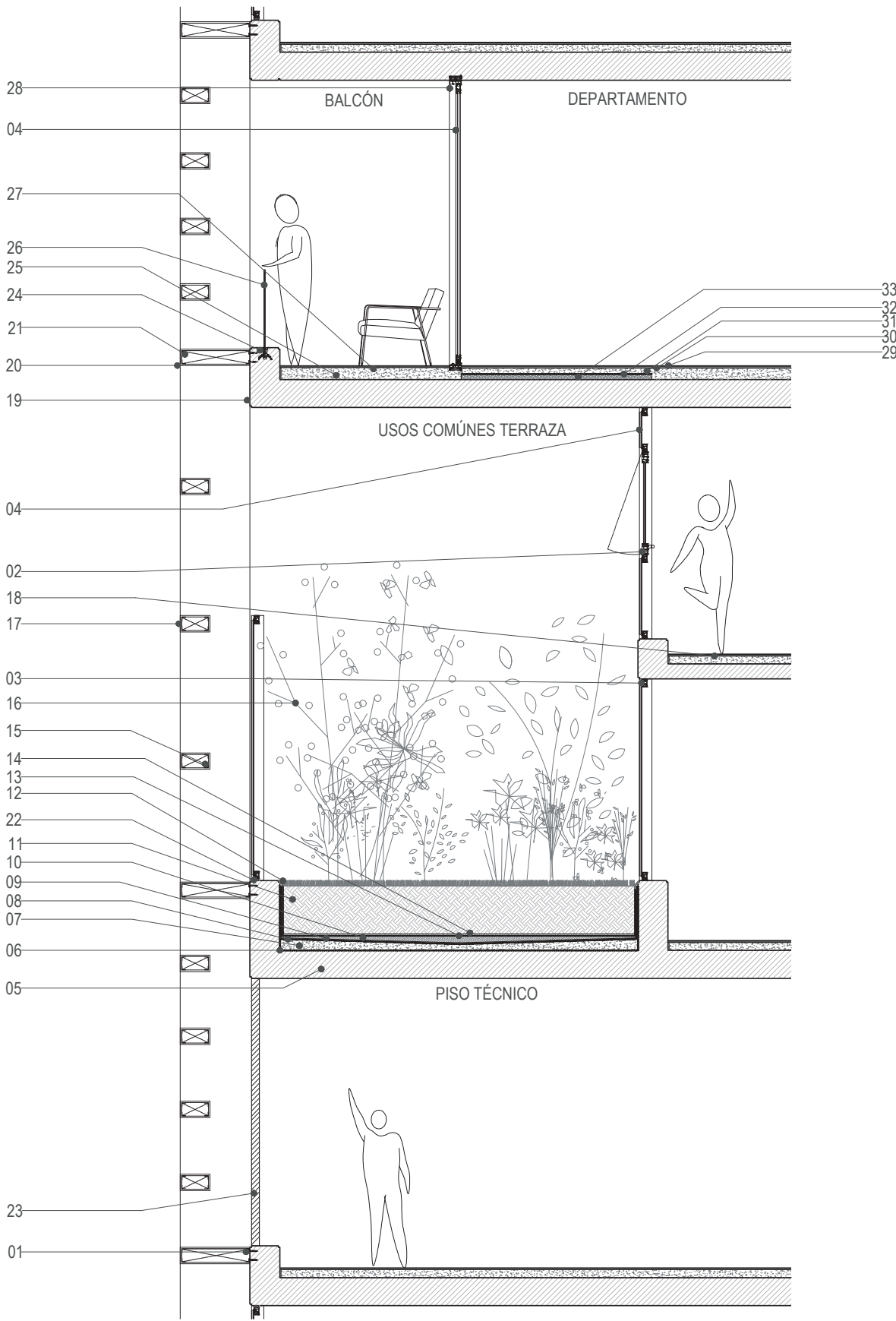






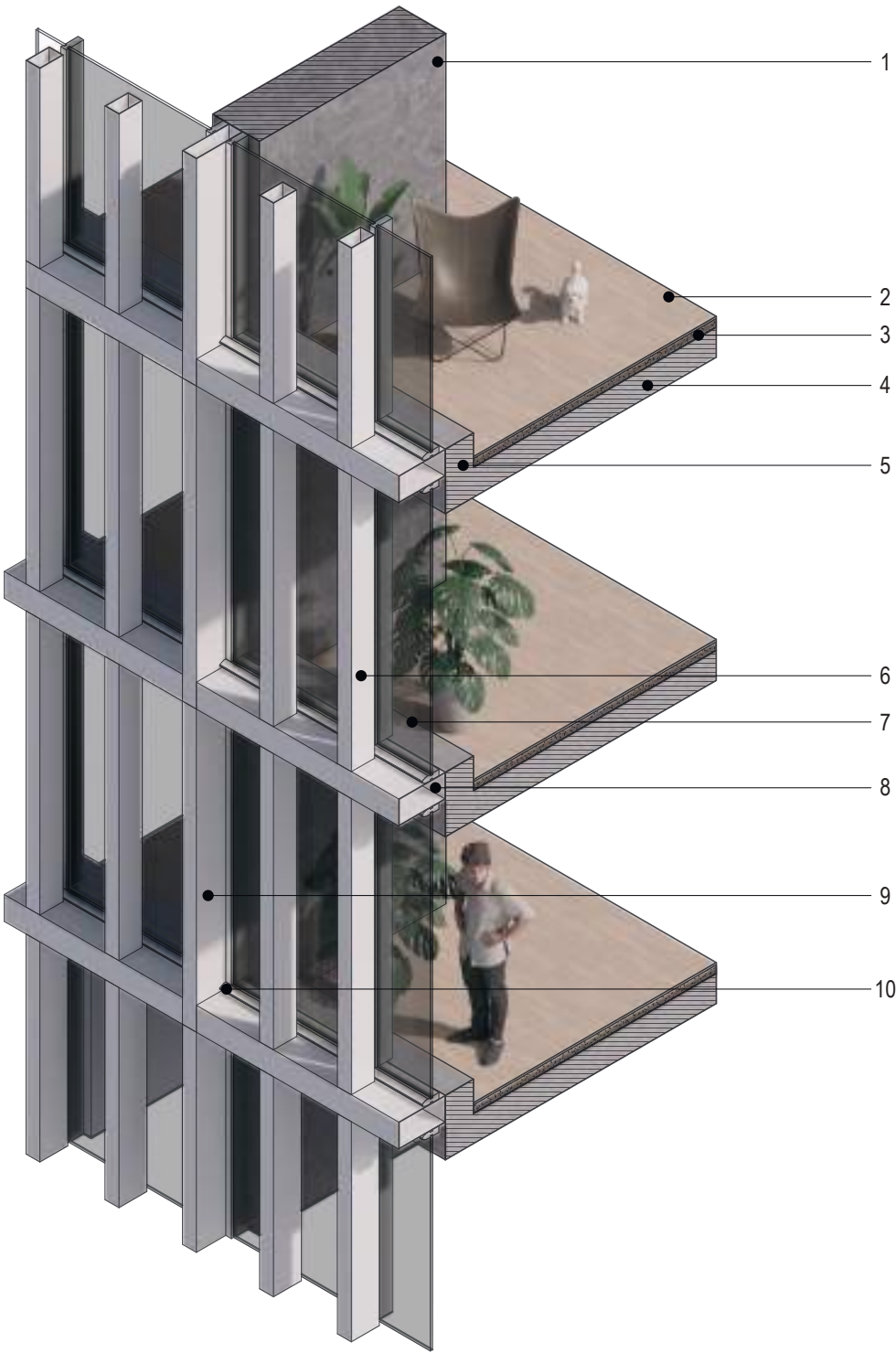


Detalle 1:50



REFERENCIAS

01.Sujeción a viga de H°A° | 02. Ventana desplazable línea piel de vidrio, Aluar | 03. Paño fijo línea piel de vidrio, Aluar | 04. Vidrio D.V.H. 6-12-6 (6 pirolítico control solar baja reflectividad y baja emisividad sobre gris intenso ext. - 12 - 3+3 laminado baja emisividad esmerilado int.). Tipo: Solar Energy One Grey + 12 + Energy Advantage Low E | 05. Losa de H°A° 28cm | 06. Pintura asfáltica | 07. Contrapiso de pendiente, con perlititas de poliestireno + carpeta de cemento y arena | 08. Membrana PVC impermeabilizante tipo Sikaplan | 09. Membrana drenante tipo Floridrain FD 25 E | 10. Piedra pometina 3 cm | 11. Tierra negra sarandeadada $\frac{2}{3}$ tierra $\frac{1}{3}$ arena | 12. Plegado de chapa galvanizada para solape de membrana | 13. Membrana geotextil Macaferri | 14. Piedra pometina 2 cm | 15. Cajón de perfiles de chapa galvanizada para revestimiento de parasoles (30cm x 15 cm) | 16. Vegetación autóctona | 17. Parasoles: Revestimiento Alucobond (30cm x 15 cm) color blanco | 18. Contrapiso + carpeta, 8 cm | 19. Viga de H°A° 60cm x 30cm | 20. Parasoles: Revestimiento Alucobond (70cm x 15 cm) color blanco | 21.Cajón de perfiles de chapa galvanizada para revestimiento de parasoles (70cm x 15 cm) | 22. Sellador poliuretánico tipo Sika Flex 1A Plus | 23. Celosía fija de aluminio color blanco | 24. Baranda Aluwind Imperia K6, zócalo embutido | 25. Contrapiso de pendiente, h. mín 8 cm | 26. Vidrio 20mm, templado y laminado con sentryglass | 27. Porcelanato exterior + mortero de adherencia | 28. Ventana corrediza de 2 hojas, línea Altezza Aluar | 29. Piso interior flotante de madera | 30. Carpeta de cemento y arena, 2 cm | 31. Contrapiso de hormigón con perlititas de poliestireno 300 kg/m3, esp. 6 cm | 32. Barrera de vapor, 3 manos de pintura asfáltica | 33. Poliestireno expandido 15kg/m3, espesor 5 cm.



REFERENCIAS

1. Columna de H°A°, H25 visto, 2.00m x 0.50m / 2. Piso interior, listones de madera, sistema de colocación click / 3. Contrapiso autonivelante h:0.08m / 4. Losa de H°A°, H25 visto, h:0.28m / 5. Viga de H°A°, H25 visto, h:0.30m x 0.60m / 6. Sistema de parasoles fijos, perfil secundario vertical/horizontal: Cajón de perfiles de chapa galvanizada, terminación Alucobond color blanco, 0.30m x 0.15m / 7. Vidrio D.V.H. 6-12-6 (6 pirolítico control solar baja reflectividad y baja emisividad sobre gris intenso ext. - 12 - 3+3 laminado baja emisividad esmerilado int.). Tipo: Solar Energy One Grey + 12 + Energy Advantage Low E. / 8. Sistema de parasoles fijos, perfil primario horizontal: Cajón de perfiles de chapa galvanizada, terminación Alucobond color blanco 0,70m x 0,15m Fijación: amurado en viga de H°A° / 9. Sistema de parasoles fijos, perfil primario vertical: Cajón de perfiles de chapa galvanizada, terminación Alucobond color blanco 0,70m x 0,15m Fijación: amurado en columna de H°A° / 10. Piel de vidrio Aluar, aluminio color blanco.

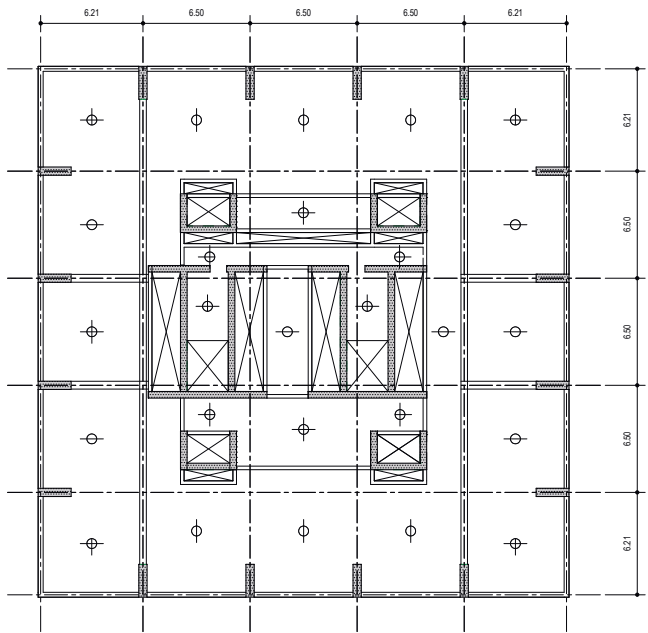




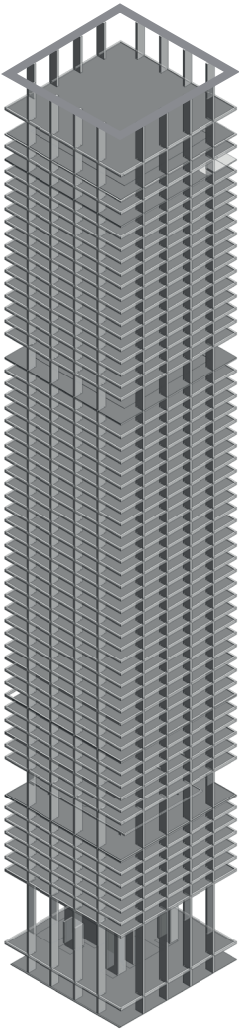
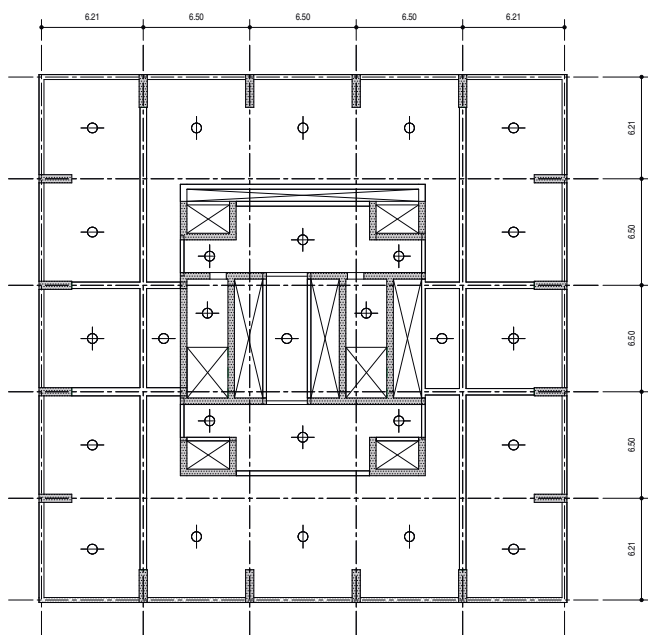
03.04

PROYECTO ARQUITECTÓNICO
CONSTRUCCIÓN: Rascacielos

Planta tipo oficinas



Planta tipo viviendas



ESTRUCTURA

La estructura que definimos es de hormigón armado, se intenta concentrar las vigas en los núcleos de circulación verticales para poder lograr una gran flexibilidad en la arquitectura de la planta. También se eligió este material debido a la disponibilidad en el mercado, y basandonos en los edificios estudiado en Argentina. Debido a la mano de obra, tiempos y disponibilidad en el mercado de la construcción Argentina fue lo más óptimo para la ejecución.

Las Fundaciones son pilotes que sostienen una gran platea de fundación, para poder darle rigidez suficiente al esqueleto estructural del edificio.

Para tomar los vientos de diseño que recibirá la estructura se utilizan los tabiques del núcleo de circulación vertical, los cuales tienen un espesor de 40 cm. Las losas son de 28cm, para poder garantizar las luces necesarias .decidimos reducir la cantidad de vigas, por ende la losa se aumenta en espesor para esto. Siempre buscando la flexibilidad arquitectónica y confort.

Dentro del sistema, un elemento fundamenta de rigidización de la estructura, fue la definición de adoptar una viga perimetral en cada losa, para poder disminuir la

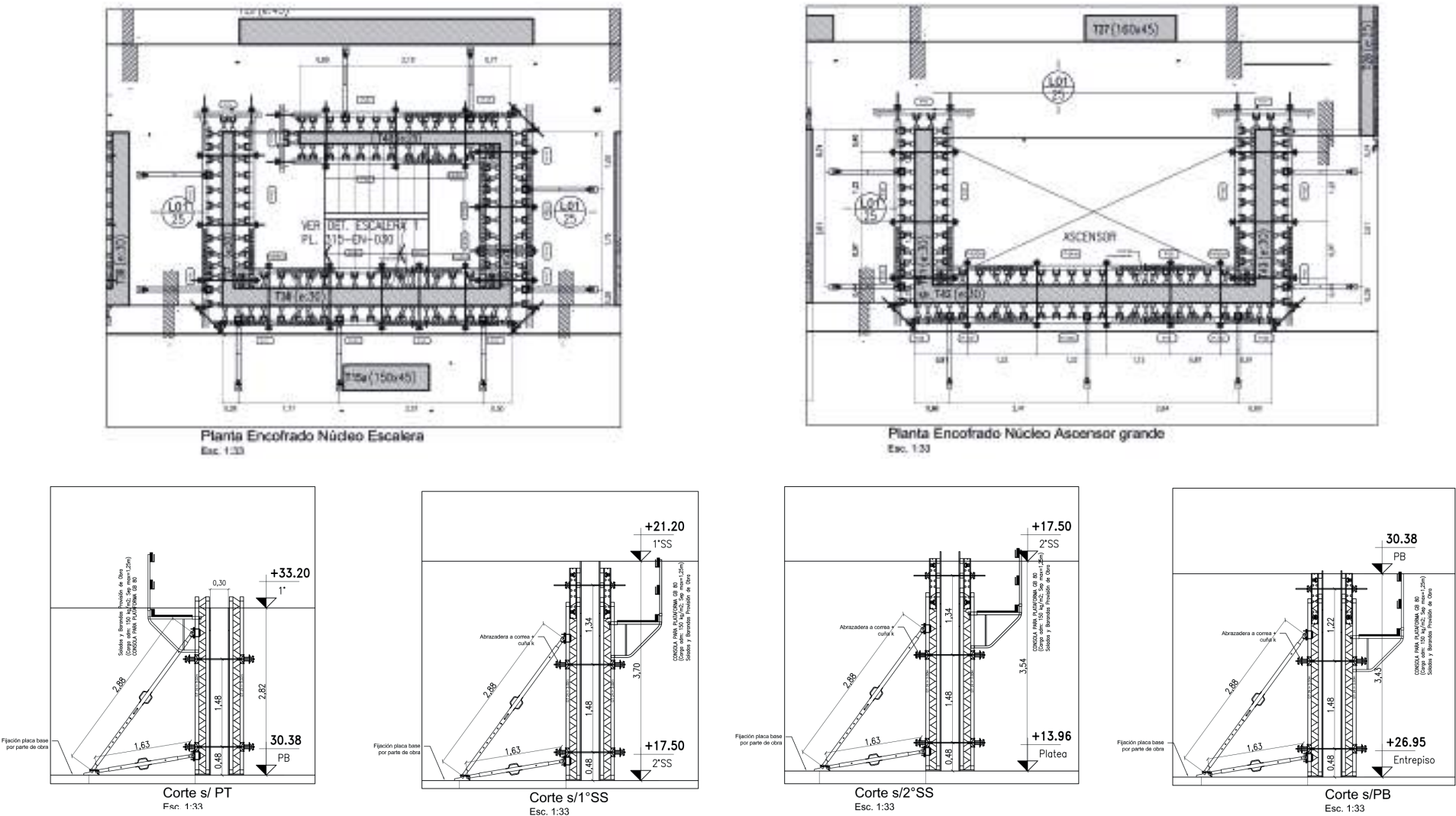
cantidad de vigas. Esta s vigas perimetrales son de espesor constante, además son invertidas para poder lograr la estética deseada desde la Arquitectura que buscamos expresar.

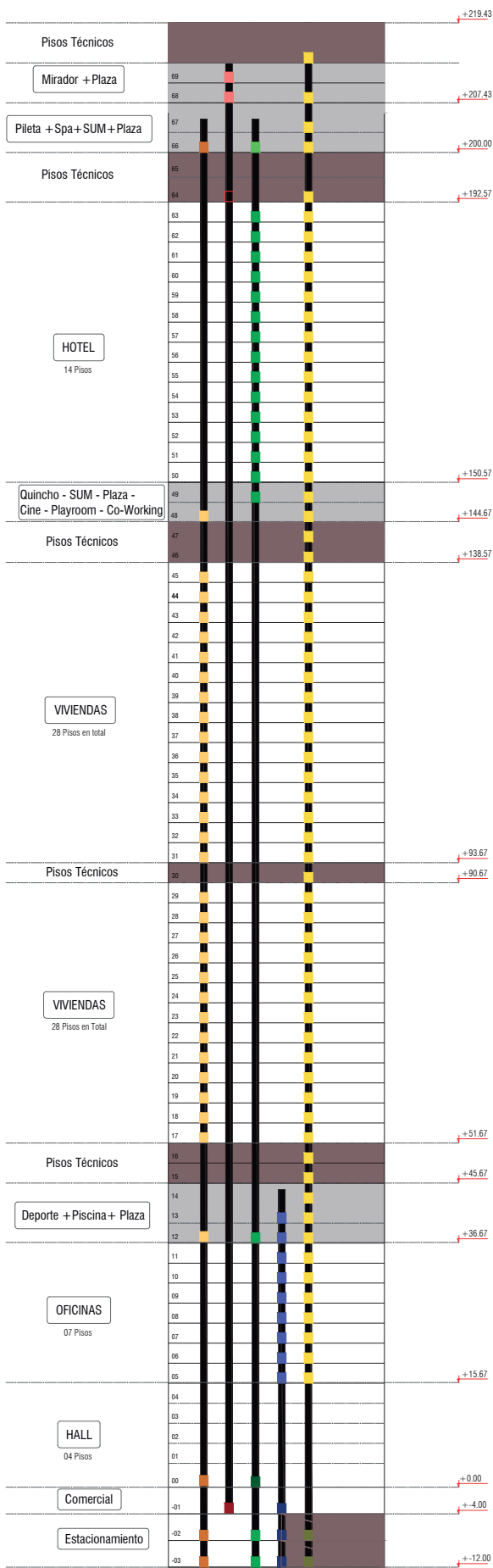
Para el proceso ejecutivo se pensó utilizar sistemas de encofrados industrializados marca PERI que serán elevados piso a piso mediante una grúa Torre que podrá ser montada dentro de los núcleos de ascensor.

En cuanto al módulo estructural, definimos las medidas pertinentes para el soporte de la estructura y para la modulación necesaria del diiseño de los espacios con las medidas reglamentaria de edificación de la ciudad de Rosario.

Realizamos un asesoramiento con el Ingeniero civil D. Mittelman, recibido en la UNR de Ingeniería. Con él, realizamos la verificación del módulo, el diseño de espesores de vigas, losas, tabiques y columnas.

Ejemplo al pie de texto del sistema de encofrado elegido para el montaje de la grúa en tabiques de núcleo de ascensor.





ASENSORES

Acceso a Vivienda

Acceso a Mirador

Acceso a Hotel

Hotel

Acceso a Oficinas

Oficinas

Acceso a Servicio

Servicio

CANTIDAD ASCENSORES

Vivienda: 6 ascensores

Oficinas: 3 ascensores

Hotel: 3 ascensores

Mirador: 2 ascensores

Servicio: 2 ascensores

Municipalidad de Rosario			Rosario, 22 de febrero de 2023		
Nuevo Reglamento de Edificación. Fascículo V			V-c.2.3.1.5. CÁLCULO DEL NÚMERO DE ASCENSORES		
Carácter del Solicitante:			FIDEICOMISO GENOA		
Titular del Inmueble:			Sección: 7		
Nombre y Apellido / Razón social:			Manzana: 374		
Tipo y Nº de doc. / C.U.I.T.:			S/División: 1/14/5		
Datos del Inmueble:			S/Parcela:		
Dirección del Inmueble:			AV. AVELLANEDA 1080 BIS		
Datos del edificio:			Altura de la trayectoria		
			Recorrido del Ascensor (R)		
Cálculo de CP (V-c.2.3.1.5.a)			200,00 mts		
			210,00 mts		
Cantidad de m² de uso			en todo el edificio: SPn		
C1 =			[cuadro V-d.1]		
N = Población total del edificio =			2273 m²/persona		
y [%] a trasladar =			505 personas		
[cuadro C.V-c.2.3.1.5.a) =			10 %		
CP= N . y =			50,51		
CP: Cantidad de personas a trasladar			CP= 50,51		
Cálculo de C1 (V-c.2.3.1.5.b)			C1=300.p / T1		
300 = pasaje a segundos de 5 minutos			300 seg		
p = número de pasajeros que trasladó la cabina			13 personas		
T1 = Tiempo total de duración del viaje			231,91 seg		
v = velocidad = 3,50			210 Frec. mínim		
K = Coeficiente K			1,60		
PL = Nro. total de estaciones en las que el ascensor puede parar			13 pisos		
PP = Nro. probable de paradas			8,4 paradas		
T1 = Tiempo de recorrido ida y vuelta =			(R.2.40 / v) = 120,00 seg		
T2 = Tiempo de frenado y aceleración =			K . v / 9,81 = 47,08 seg		
T3 = Tiempo de funcionamiento de puertas automáticas			4 . g . PP = 33,63 seg		
T4 = Tiempo de ingreso y egreso de pasajeros =			2 . g . p = 31,20 seg		
C1: Capacidad de traslado			C1= 16,83		
CANTIDAD DE ASCENSORES			CP/C1= 2,98		
Resultados de Cantidad de Ascensores a disponer (V-c.2.3.1.5.d)					
S/ Cálculo del nro. de ascensores (V-c.2.3.1.5)			3		
S/ Alzaco por tiempo de espera (C.V-c.2.3.1.5.1.c)			3		
S/ Exigencias mínimas s/ altura de la trayectoria (C.V-c.2.3.1.4)			2		
Tipo			UNA CABINA COMO MÍNIMO DEBE SER TIPO C' Y OTRA TIPO A o B'		
Velocidad Mínima			AMBAS 90 mínim.		

Municipalidad de Rosario				Rosario, 22 de febrero de 2023	
Nuevo Reglamento de Edificación. Fascículo V				V-c.2.3.1.5. CÁLCULO DEL NÚMERO DE ASCENSORES	
Carácter del Solicitante:		FIDEICOMISO GENOA		Sección:	7
Titular del Inmueble:		Nombre y Apellido / Razón social:		Manzana:	374
Tipo y Nº de doc. (C.U.I.T.):		30-71428459-B		Gráfico:	1/14/5
Datos del Inmueble:		S/División:		S/División:	
Dirección del Inmueble:		AV. AVELLANEDA 1080 BIS		S/Parcela:	
Datos del edificio:		Altura de la trayectoria		200,00	mts
		Recorrido del Ascensor (R)		210,00	mts
Cálculo de CP (V-c.2.3.1.5.a)					
C =		Cantidad de m² del uso		845	m²
		en todo el edificio: SPn		2,00	m²/persona
N = Población total del edificio =		(cuadro V-d.1)		423	personas
[N%] a trasladar=		(cuadro C.V-c.2.3.1.5.a)		10	%
		CP= N . y =		42,25	
CP: Cantidad de personas a trasladar					
Cálculo de C1 (V-c.2.3.1.5.b)		C1=300.p / T1		CP=	42,25
300 = pasaje a segundos de 5 minutos				300	seg
p = número de pasajeros que trasladó la cabina		(1+2+3+4)		13	personas
T1 = Tiempo total de duración del viaje				170,40	seg
v = velocidad =		3,50		210	Frec. mínim
K = Coeficiente K		(cuadro C.V-c.2.3.1.5.b.1)		1,60	
PL = Nro. total de estaciones en las que el ascensor puede parar				2	pisos
PP = Nro. probable de paradas		(cuadro C.V-c.2.3.1.5.b.2)		2,0	paradas
T1 = Tiempo de recorrido ida y vuelta =		(8.200 / v) =		120,0	seg
T2 = Tiempo de frenado y aceleración =		K . v . PP / 60		11,20	seg
T3 = Tiempo de funcionamiento de puertas automáticas		4,0g . PP =		8,00	seg
T4 = Tiempo de ingreso y egreso de pasajeros =		2,4 . p . p =		31,20	seg
C1: Capacidad de traslado				C1=	22,89
CANTIDAD DE ASCENSORES				CP/C1=	1,85
Resultados de Cantidad de Ascensores a disponer (V-c.2.3.1.5.d)					
S/ Cálculo del nro. de ascensores (V-c.2.3.1.5)				2	
S/ Alzaco por tiempo de espera (C.V-c.2.3.1.5.1.c)				2	
S/ Exigencias mínimas s/ altura de la trayectoria (C.V-c.2.3.1.4)				2	2
UNA CABINA COMO MÍNIMO DEBE SER TIPO C' Y OTRA TIPO A o B'					
Velocidad Mínima					
AMBAS 90 mínim.					

Municipalidad de Rosario				Rosario, 22 de febrero de 2023	
Nuevo Reglamento de Edificación. Fascículo V					
V-C.2.3.1.5. CÁLCULO DEL NÚMERO DE ASCENSORES					
Carácter del Solicitante:		FIDEICOMISO GENOA		Sección:	7
Titular del inmueble:		Nombre y Apellido / Razón social:		Manzana:	374
Tipo y Nº de doc. (C.U.I.T.):		30-71428459-B		Gráfico:	1/14/5
Datos del inmueble:		S/División:		S/División:	
Dirección del inmueble:		AV. AVELLANEDA 1080 BIS		S/Parcela:	
Datos del edificio:		Altura de la trayectoria		200,00	mts
		Recorrido del Ascensor (R)		210,00	mts
Cálculo de CP (V-c.2.3.1.5.a)					
Cantidad de m² de oficinas en todo el edificio: SPn				5915	m²
en todo el edificio: SPn				15,00	m²/persona
N = Población total del edificio =				394,33	personas
y [%] a trasladar =				15	%
CP= N . y =				59,15	
CP: Cantidad de personas a trasladar				CP=	59,15
Cálculo de C1 (V-c.2.3.1.5.b)				C1=300.p / T1	
300 = pasaje a segundos de 5 minutos				300	seg
p = número de pasajeros que trasladó la cabina				13	personas
T1 = Tiempo total de duración del viaje				209,34	seg
v = velocidad =				210	Frec. mínim
K = Coeficiente K				1,60	
(cuadro C.V-c.2.3.1.5.b.1)				7	
PL = Nro. total de estaciones en las que el ascensor puede parar				7	pisos
PP = Nro. probable de paradas				6,1	paradas
T1 = Tiempo de recorrido ida y vuelta =				(R.2.40 / v) =	120,00 seg
T2 = Tiempo de frenado y aceleración =				K . v . PP / 600	33,92 seg
T3 = Tiempo de funcionamiento de puertas automáticas				4.00g . PP =	24,23 seg
T4 = Tiempo de ingreso y egreso de pasajeros =				2 . 4 . p =	31,20 seg
C1: Capacidad de traslado				C1=	20,92
CANTIDAD DE ASCENSORES				CP/C1=	2,85
Resultados de Cantidad de Ascensores a disponer (V-c.2.3.1.5.d)					
S/ Cálculo del nro. de ascensores (V-c.2.3.1.5)				3	
S/ Alzaco por tiempo de espera (C.V-c.2.3.1.5.1.c)				3	
S/ Exigencias mínimas s/ altura de la trayectoria (C.V-c.2.3.1.4)				2	3
Tipo					
UNA CABINA COMO MÍNIMO DEBE SER TIPO C' Y OTRA TIPO A o B'					
Velocidad Mínima					
AMBAS 90 mínim.					

Municipalidad de Rosario			Rosario, 22 de febrero de 2023	
Nuevo Reglamento de Edificación. Fascículo V				
V-C.2.3.1.5. CÁLCULO DEL NÚMERO DE ASCENSORES				
Carácter del Solicitante:			Sección: 7	
Titular del Inmueble:			Manzana: 374	
Nombre y Apellido / Razón social:			Gráfico: 1/14/5	
Tipo y Nº de doc. (C.U.I.T.):			S/División:	
Datos del Inmueble:			S/Parcela:	
Dirección del Inmueble:			AV. AVELLANEDA 1080 BIS	
Datos del edificio:			Altura de la trayectoria	
			200,00 mts	
Recorrido del Ascensor (R)			210,00 mts	
Cálculo de CP (V-C.2.3.1.5.a)				
Cantidad total de dormitorios en el edificio:			462 dormitorios	
N = Población total del edificio =			924 personas	
y [%] a trasladar =			8 %	
CP= N . y =			73,92	
CP: Cantidad de personas a trasladar			CP= 73,92	
Cálculo de C1 (V-C.2.3.1.5.b)				
C1=300.p / T1				
300 = pasaje a segundos de 5 minutos			300 seg	
p = número de pasajeros que trasladó la cabina			13 personas	
T1 = Tiempo total de duración del viaje			(1+2)(3+4)	
v = velocidad = 3,50			253,18 seg	
K = Coeficiente K			210 Frec. mínim	
PL = Nro. total de estaciones en las que el ascensor puede parar			C1= C.V-c.2.3.1.5.b.1	
PP = Nro. probable de paradas			29 pisos	
T1 = Tiempo de recorrido ida y vuelta =			(C.V-c.2.3.1.5.b.2)	
T2 = Tiempo de frenado y aceleración =			10,6 paradas	
T3 = Tiempo de funcionamiento de puertas automáticas			(R.2.20 / v) =	
T4 = Tiempo de ingreso y egreso de pasajeros =			120,0 seg	
			K . v . P / 60	
			59,49 seg	
			42,49 seg	
			2,4 . p . p =	
			42,49 seg	
C1: Capacidad de traslado			31,20 seg	
CANTIDAD DE ASCENSORES			C1=	
			15,40	
Resultados de Cantidad de Ascensores a disponer (V-C.2.3.1.5.d)			CP/C1=	
S/ Cálculo del nro. de ascensores (V-C.2.3.1.5)			4,80	
S/ Alzaco por tiempo de espera (C-V.2.3.1.5.1.c)			5	
S/ Exigencias mínimas s/ altura de la trayectoria (C-V.2.3.1.4)			2	
Tipo				
UNA CABINA COMO MÍNIMO DEBE SER TIPO C' Y OTRA TIPO A o B'				
Velocidad Mínima				
AMBAS 90 mínim.				

ASCENSORES

Los medios de elevación son de suma importancia para los edificios de grandes alturas, en este caso utilizamos las planillas de cálculo de ascensores de la municipalidad de Rosario.

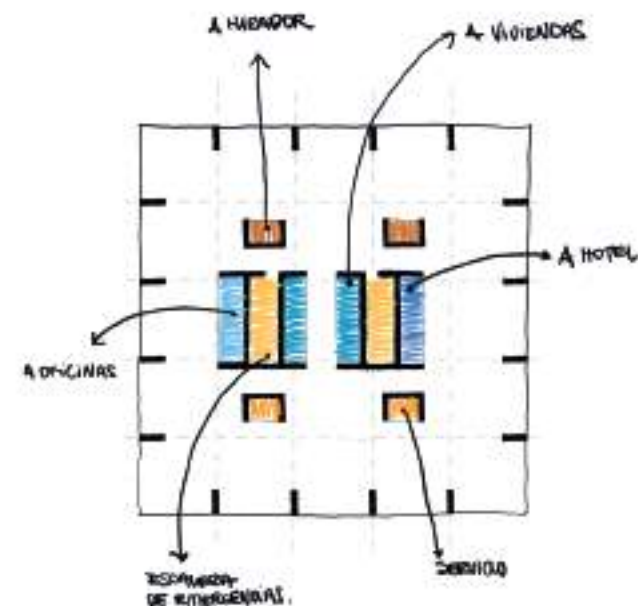
La cantidad adoptada de ascensores en total fue de 16. Los cuales están agrupados dependiendo de los usos a los que son destinados, con diferentes medidas para poder abordar el traslado de elementos o insumos necesario para los usos alojados en la torre. Para las viviendas son 6 ascensores, oficinas 3, hotel 3, mirador 2 y servicios 2.

El modelo que elegimos de ascensores son ThyssenKrupp Momentum 200, los cuales se pueden solicitar dentro del mercado de Argentina. El momentum 200 es un ascensor de alta velocidad y una sola cabina diseñado para acoger un elevado tráfico de personas en edificios de gran altura. Está especialmente adap-

tado a los edificios de uso residencial, de oficinas, comercial o mixto en sectores que requieren un confort y categoría superiores. TK Elevator es tu socio de referencia para todas las soluciones de movilidad en edificios de gran altura.

Este ascensor, especialmente adaptado a edificios de gran altura, maximizará su tiempo de funcionamiento gracias a un rendimiento mejorado y al uso de componentes de gran calidad. Sus funciones digitales inteligentes optimizarán el flujo de pasajeros y podrán conectarse a la perfección a los sistemas de gestión del edificio. También puede utilizarse como ascensor para bomberos o de servicio.

momentum 200 proporciona una identidad única a tu edificio de gran altura, gracias a sus diseños predefinidos o a medida, con una amplia sección de materiales, acabados y techos, posiciones de los paneles de control, interfaces personalizables y mucho más.





ENERGÍA SOLAR

La energía solar no emite gases de efecto invernadero, por lo que no contribuye al calentamiento global. De hecho, se muestra como una de las tecnologías renovables más eficientes en la lucha contra el cambio climático.

Al contrario que las fuentes tradicionales de energía como el carbón, el gas, el petróleo o la energía nuclear, cuyas reservas son finitas, la energía del sol está disponible en todo el mundo y se adapta a los ciclos naturales, es por esto, que son un elemento esencial de un sistema energético sostenible que permite el

desarrollo presente sin poner en riesgo el de las futuras generaciones.

Por estos motivos, se optó por utilizar una energía mixta en el edificio, es decir, energía eléctrica convencional y energía solar. Para esto, se adaptan en la azotea y en algunos sectores de los edificios patrimoniales, paneles solares, según cálculo realizado. Optamos por paneles solares fotovoltaicos de 350 watts policristalino – Logus.

CÁLCULO DE CONSUMO ENERGÍA			
	Cantidad	Watts	Watts totales
Bombas elevadoras	16	1800	28800
Electrobomba sumergible	2	1490	2980
Ascensores	16	4500	72000
Iluminación general	645	40	25800
Consumo total			129580

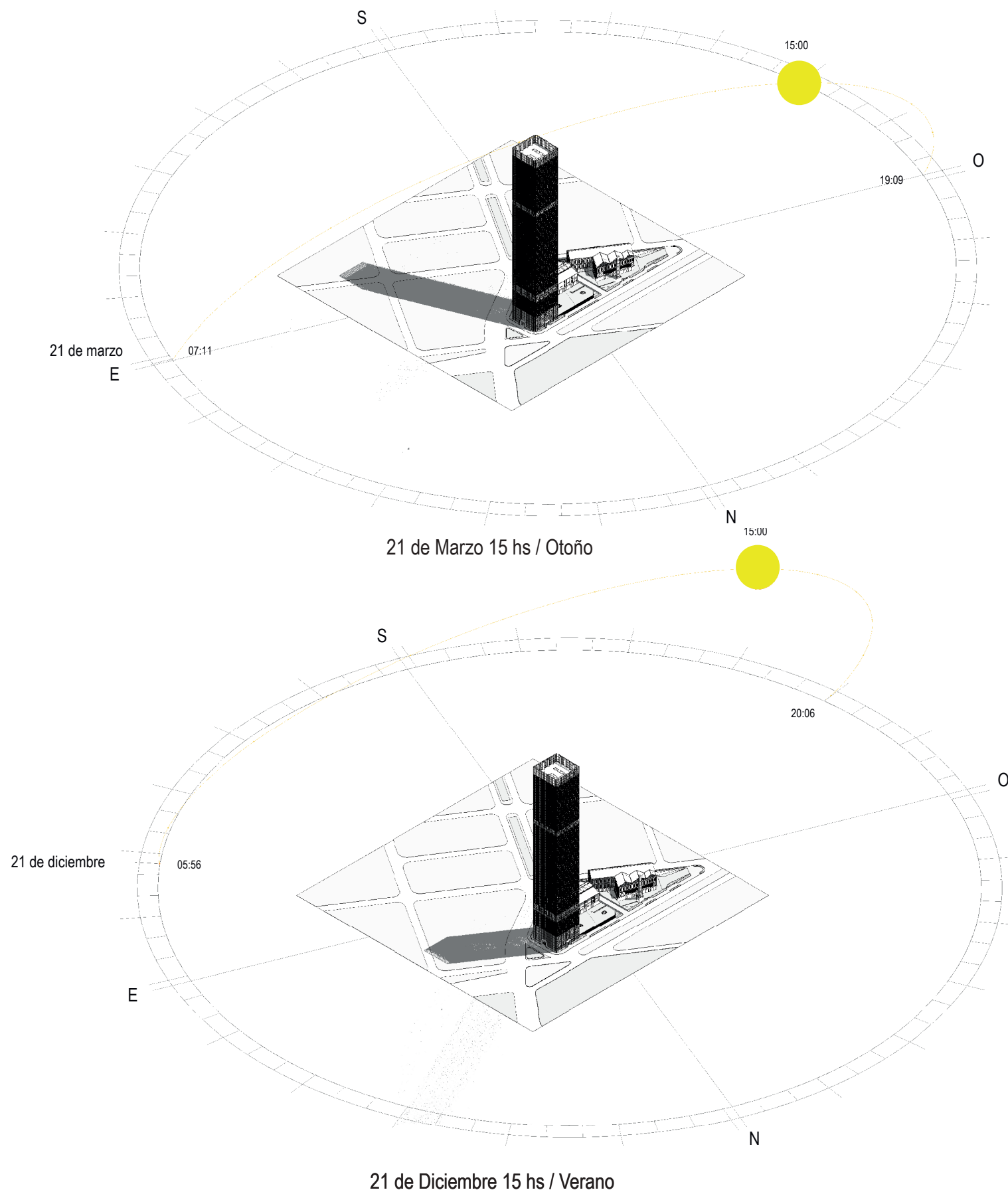
Cálculo de cantidad de paneles necesarios

E X 1,3 / HSP X WP
E: Consumo total | HSP: Horas solares pico 5 hs | WP: Potencia del panel 350 W

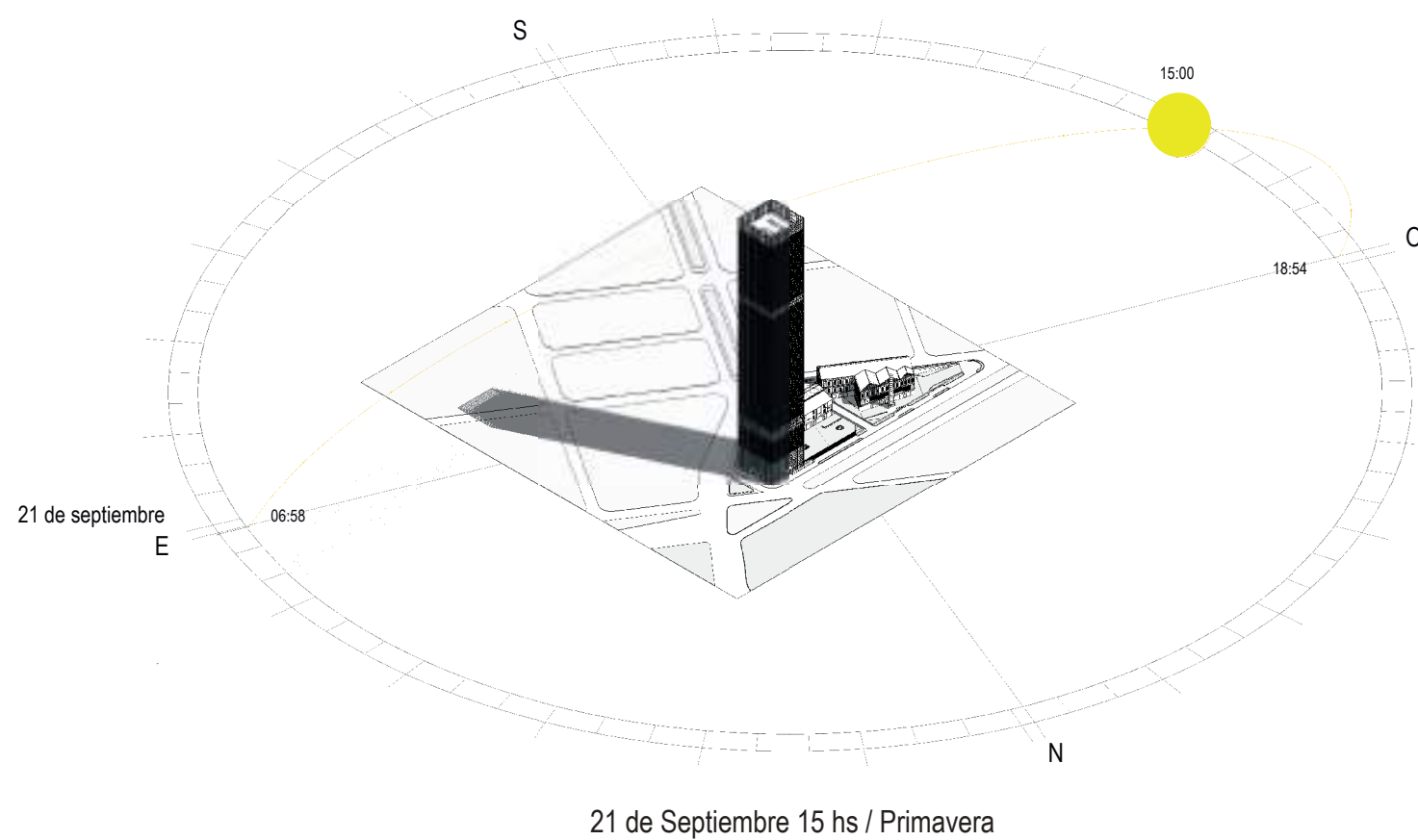
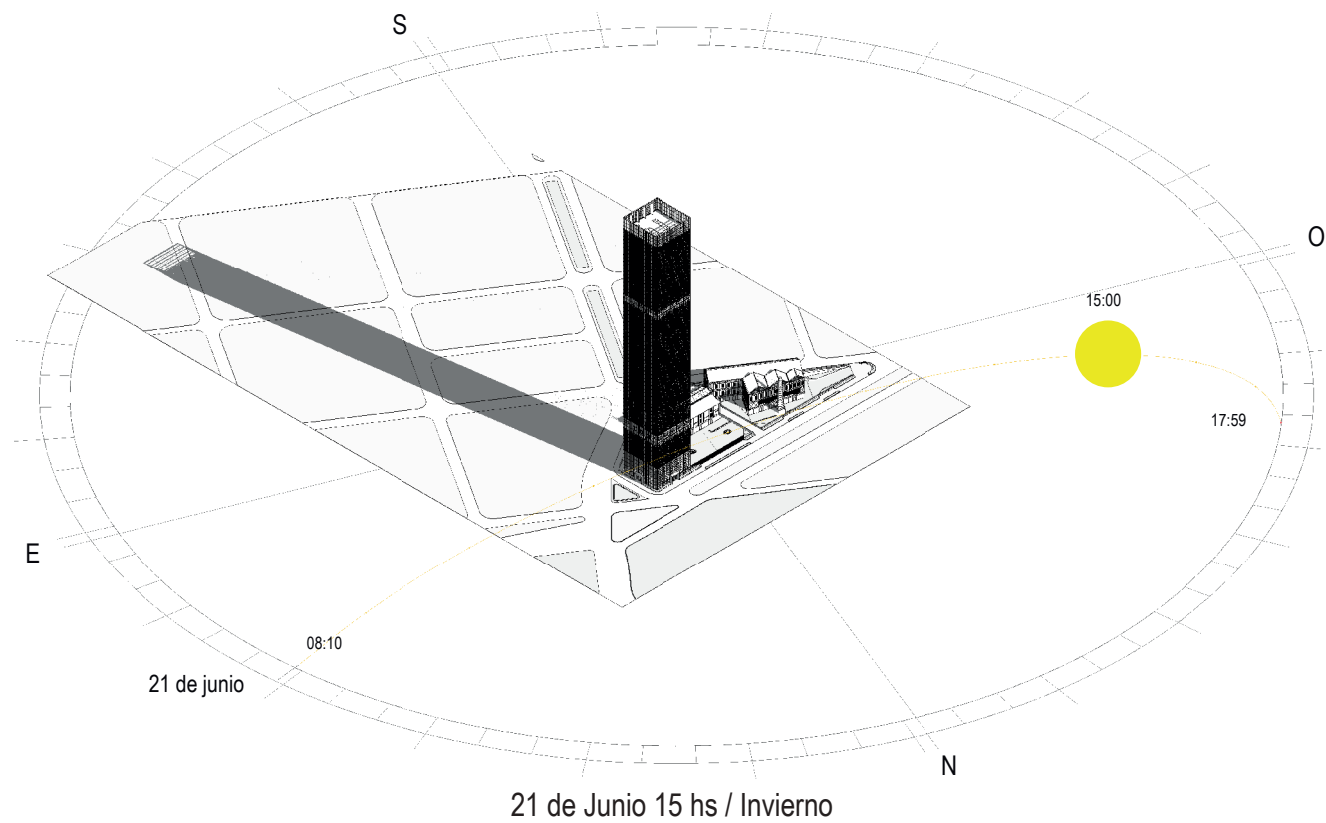
Cantidad de paneles: 96



Re-codificación del habitar contemporáneo



TRAYECTORIA SOLAR





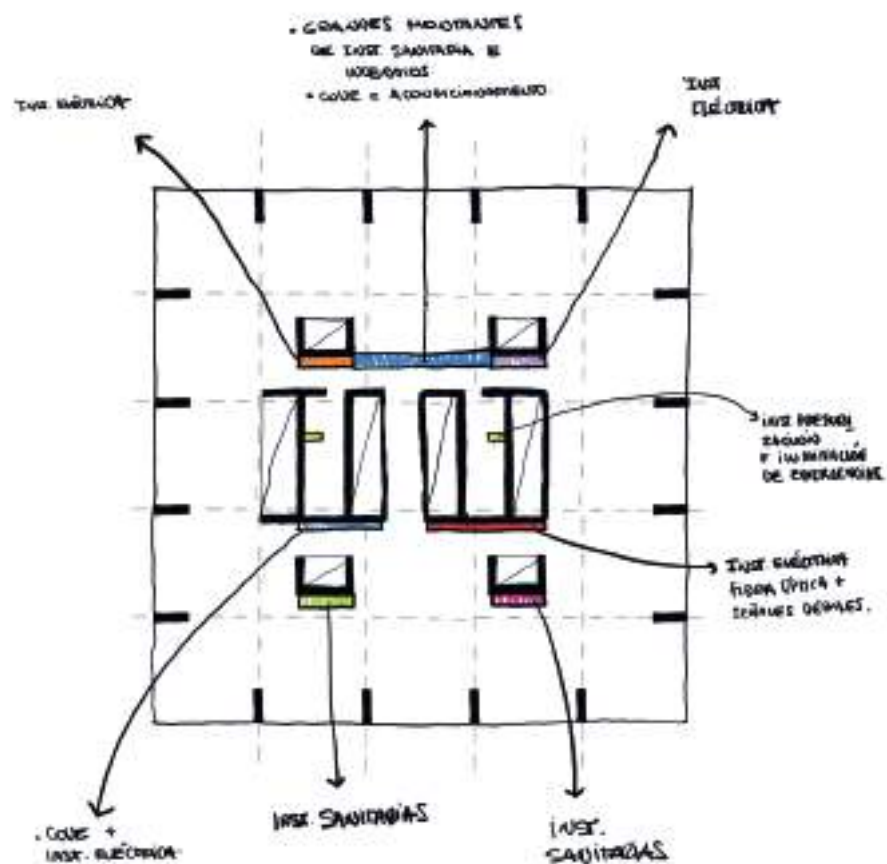
PROTECCIÓN SOLAR

La resolución frente a la incidencia del sol en el rascacielos, se optó por utilizar una doble piel en el edificio, compuesta por parasoles fijos, los mismos se plantean como una resolución no solo solar, si no también estética según la imagen que se quería lograr del edificio.

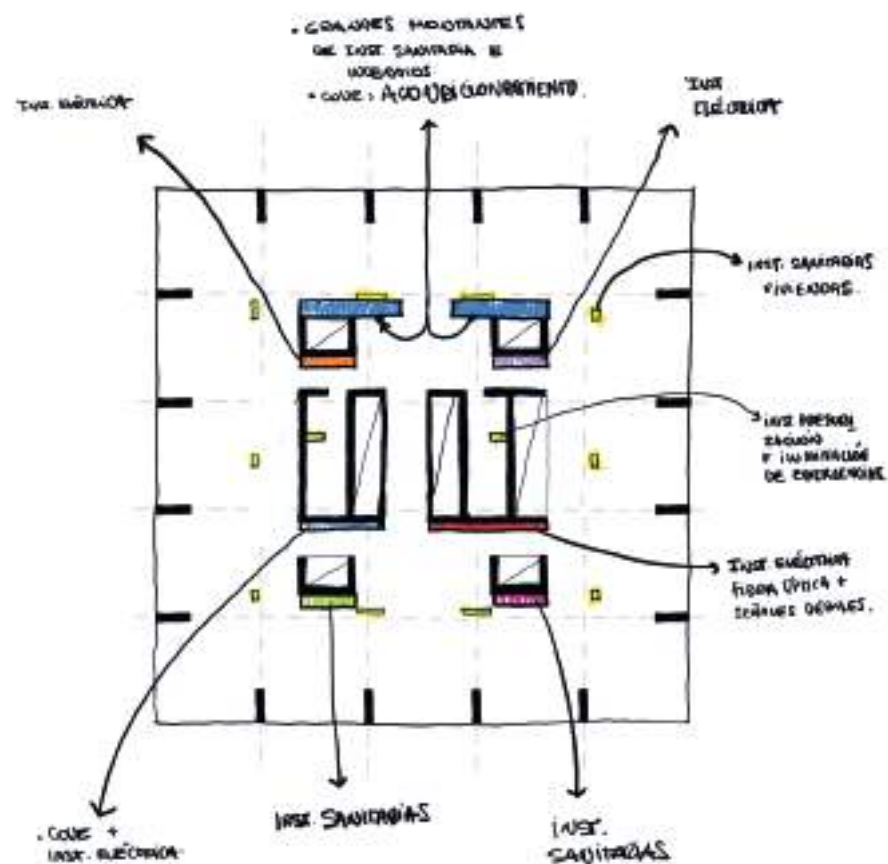
Estos parasoles fijos responden a las orientaciones correspondientes según corresponde, es decir, al Este y al Oeste se resuelven de manera vertical, mientras que al Norte de manera horizontal. Para darle continuidad formal a la fachada, al sur se colocan parasoles horizontales, y, en los espacios de uso común estos parasoles aumentan su separación para lograr un mayor ingreso de luz a los mismos.

La resolución material de los mismos se realiza armando cajones con perfiles de chapa galvanizada y recubiertos en Alucobond color blanco. Esta resolución no solo nos permitía lograr la expresión formal deseada, si no que también, es de fácil mantenimiento.

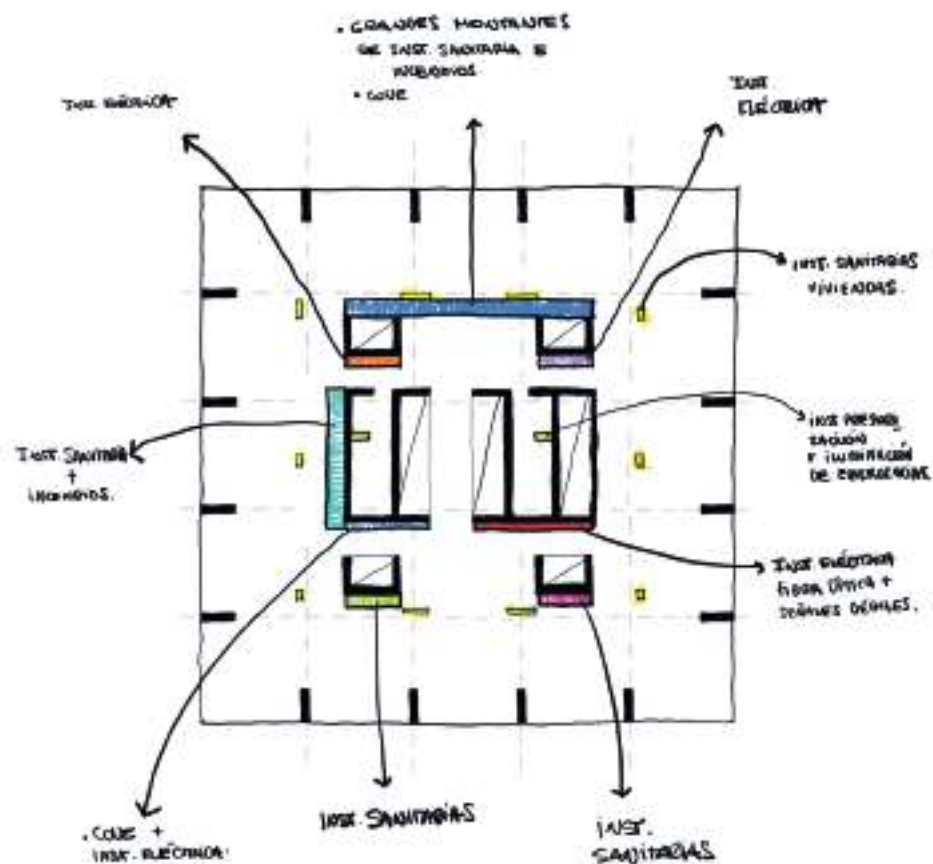
Los vidrios utilizados en todo el edificio son D.V.H. 6-12-6 (6 pirolítico control solar baja reflectividad y baja emisividad sobre gris intenso ext. - 12 - 3+3 laminado baja emisividad esmerilado int.). Tipo: Solar Energy One Grey + 12 + Energy Advantage Low E. Estos, son los correspondientes según planilla, de la ordenanza de aspectos higrotérmicos que aplica a la ciudad de Rosario.



Planta de oficinas



Planta Hotel



Planta Viviendas

ESPACIOS TÉCNICOS

Pensar constructivamente este tipo de edificaciones en altura es un desafío constante, ya que si bien, al construir siempre debemos dimensionar y proyectar desde el inicio espacios técnicos que albergen todas las instalaciones del mismo, cuando superamos ciertas alturas, la resolución de estas cuestiones se vuelve mas compleja.

Por este motivo, estudiamos y pensamos varios espacios técnicos rodeando el núcleo de circulación. Cada uno de estos grandes espacios, responde a diferentes rubros.

Se plantean 2 tipos de espacios técnicos, por un lado, existen los de grandes dimensiones, que alojan grandes montantes y bajadas, por lo general, para servir a varios pisos o para llegar a los pisos técnicos para luego hacer las distribuciones correspondientes.

Por otro, pequeños espacios que sirven para agrupar las instalaciones de usos como el hotel o las viviendas, de una o dos unidades como máximo, y estos lue-

go se conectan en los pisos técnicos con los grandes espacios.

A su vez, tratamos de agrupar los núcleos húmedos del edificio, lo más cerca posible a estos espacios técnicos, para que, la trayectoria por cielorraso suspendido sea lo más corta posible.

Las trayectorias que recorren las cañerías verticalmente, se pueden inspeccionar en cada uno de los pisos y cuando, debemos hacer un cambio de dirección, lo realizamos en los pisos técnicos.

En las secciones correspondientes a cada una de las instalaciones, explicamos de que manera se realiza la conexión a colectora y la distribución interna dentro del edificio.

Cada uno de los pisos técnicos, responde a 30 metros de altura, es decir, a 10 pisos aproximadamente. Esto puede ser del piso técnico hacia arriba o del piso técnico hacia abajo.



Planta tipo viviendas

- Cada una de las bajadas desde el tanque de reserva alimentan una tipología de departamento por piso.
- Se plantea una LLP de corte general de AF al ingresar a cada unidad habitable.
- En cada uno de los locales húmedos se plantea una LLP de agua fría y una LLP de agua caliente, para independizar la distribución interna de cada local.
- La distribución de agua en cada local húmedo se realiza por muro.



INSTALACIÓN DE AGUA / INCENDIO

AGUA FRÍA Y CALIENTE

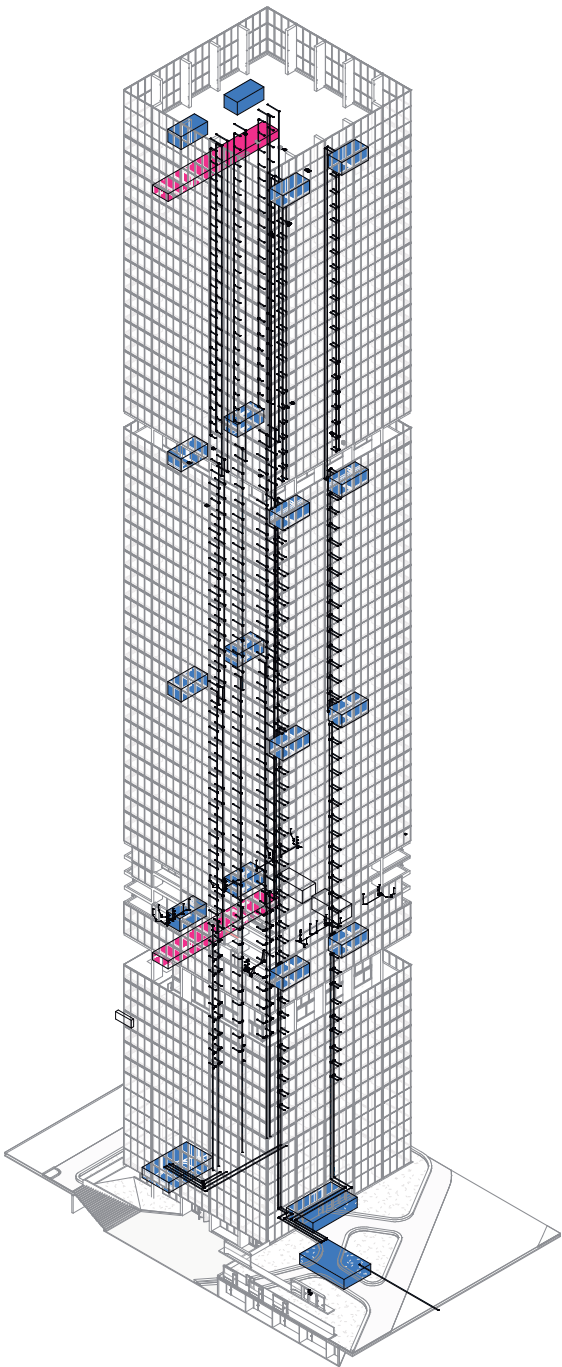
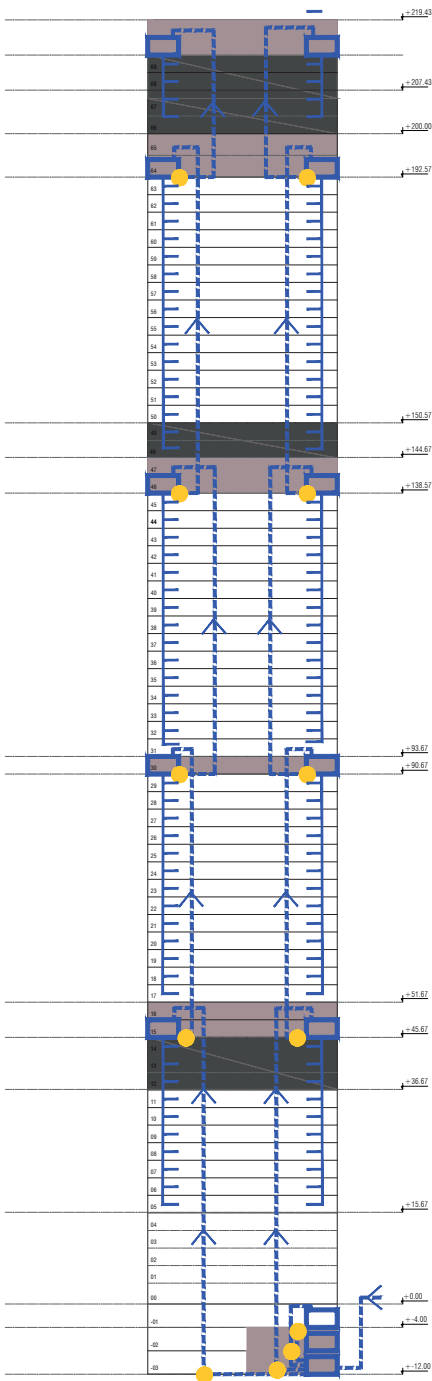
Para el suministro de agua fría sanitaria, se prevén tanques de bombeo en subsuelo, los cuales se llenan con agua de red. Estos tanques, con sus respectivas bombas de impulsión, sirven para el llenado de los tanques intermedios que se ubican en los pisos técnicos, para la alimentación de los diferentes usos provistos en el rascacielos. Todos los tanques del edificio son de H°A, in situ.

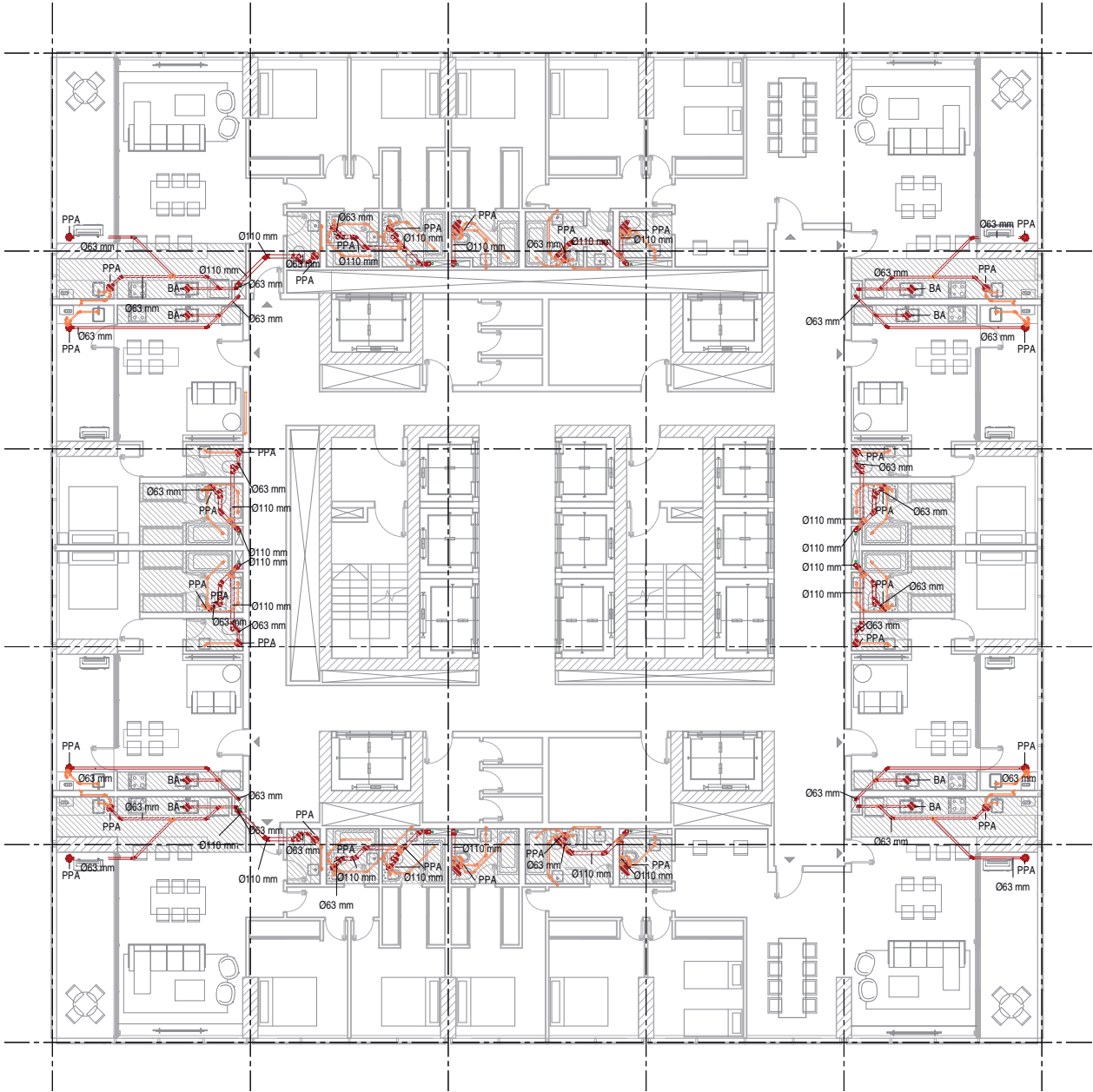
Para las viviendas, el suministro de agua caliente sanitaria se realiza con calderas murales eléctricas, marca Peisa, modelo CM, que se ubican en el sector de lavadero de cada unidad.

Para los demás programas del rascacielos se utilizan calderas de uso central, que se ubican en los espacios técnicos correspondientes a cada uno.

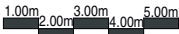
Para el riego de las plazas que se plantean en los usos comunes, optamos el riego por goteo, abasteciendo el mismo con el agua extraída de la napa, la cual también se utiliza para el llenado de las piscinas del emprendimiento.

Respecto a la provisión de agua para incendios, se plantea utilizar el agua de las piscinas para el mismo, y además, se prevén tanques de reserva para responder a la demanda solicitada.





Planta tipo viviendas



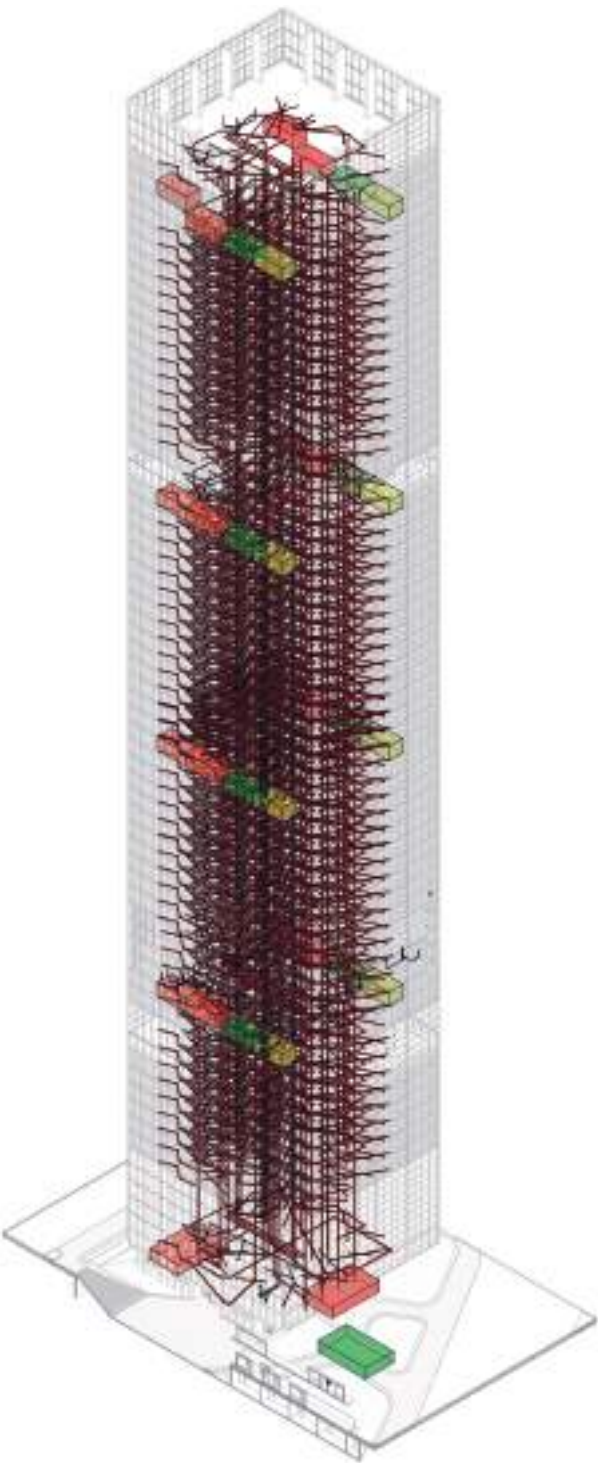
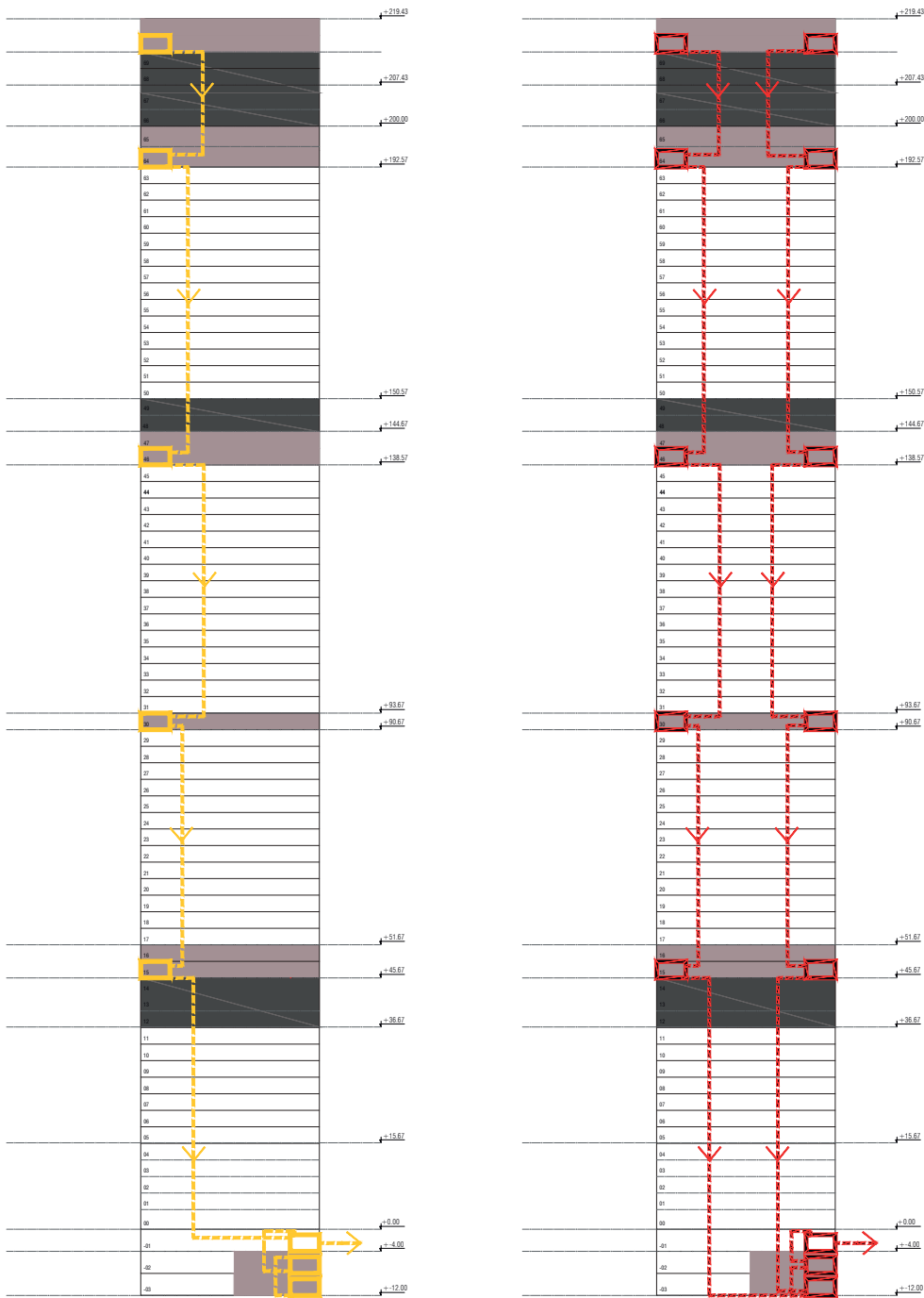
INSTALACIÓN PLUVIO-CLOACAL

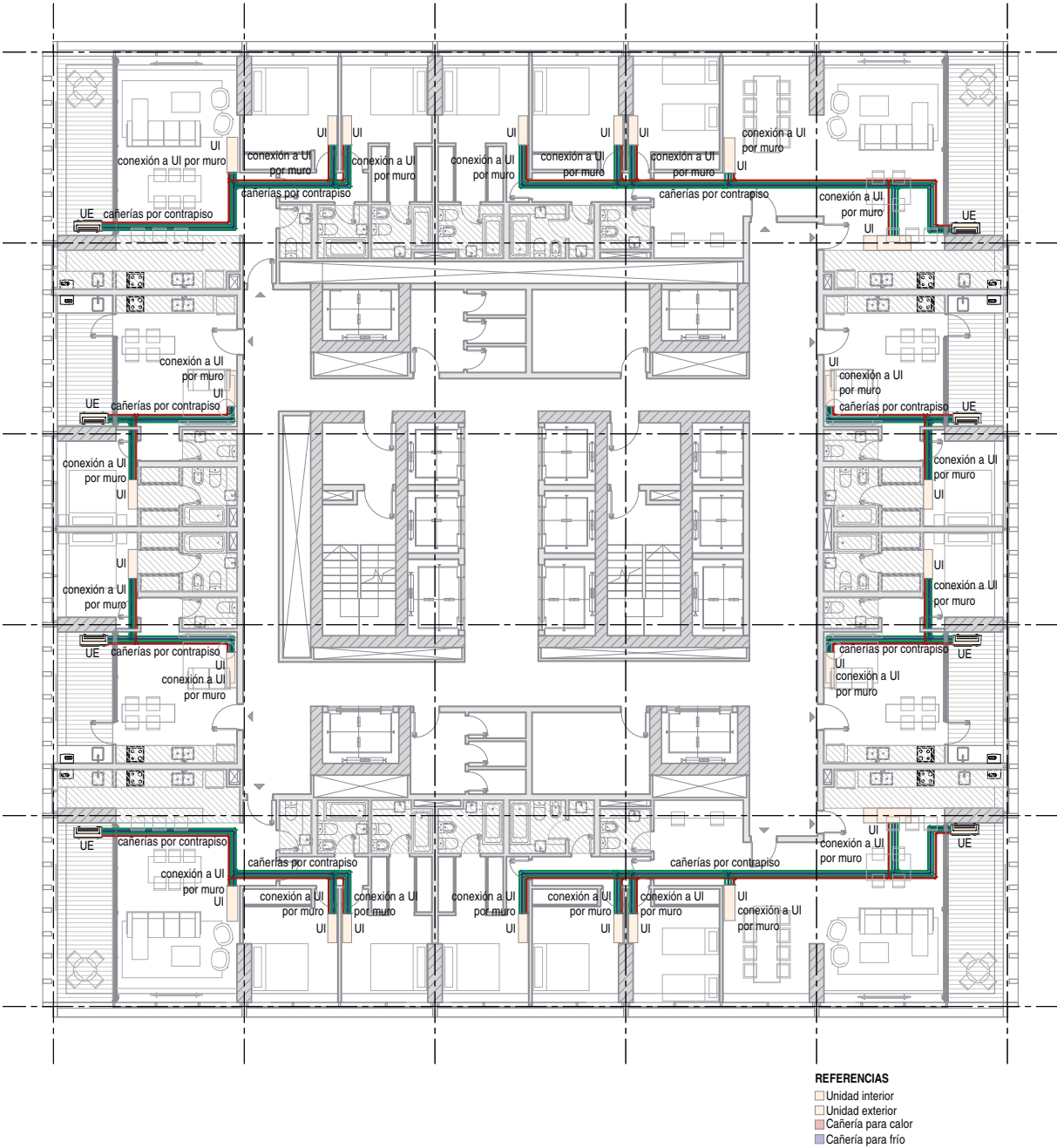
Uno de los mayores desafíos de los edificios de está envergadura, es resolver las instalaciones sanitarias debido a las exigencias a las que el mismo se ve afectado.

En los pisos técnicos, se plantean tanques intermedios de inspección para los desagües cloacales, y a su vez, cada 30 metros de altura, en las bajadas cloa-

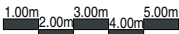
cales se realizan cambios de dirección con codos a 45°, lo cual disminuye la presión con la que circulan los desechos por las mismas.

Respecto a los desagües pluviales, se plantean tanques retardadores en los pisos técnicos para disminuir el caudal de agua que se conecta a la red.





Planta tipo viviendas



ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO

VRF

Para la resolución del acondicionamiento del edificio, se plantea el sistema VRF “Variable Refrigerant Flow” (Volumen de refrigerante Variable). Este sistema, se incluye dentro de los equipos de expansión directa de gas refrigerante.

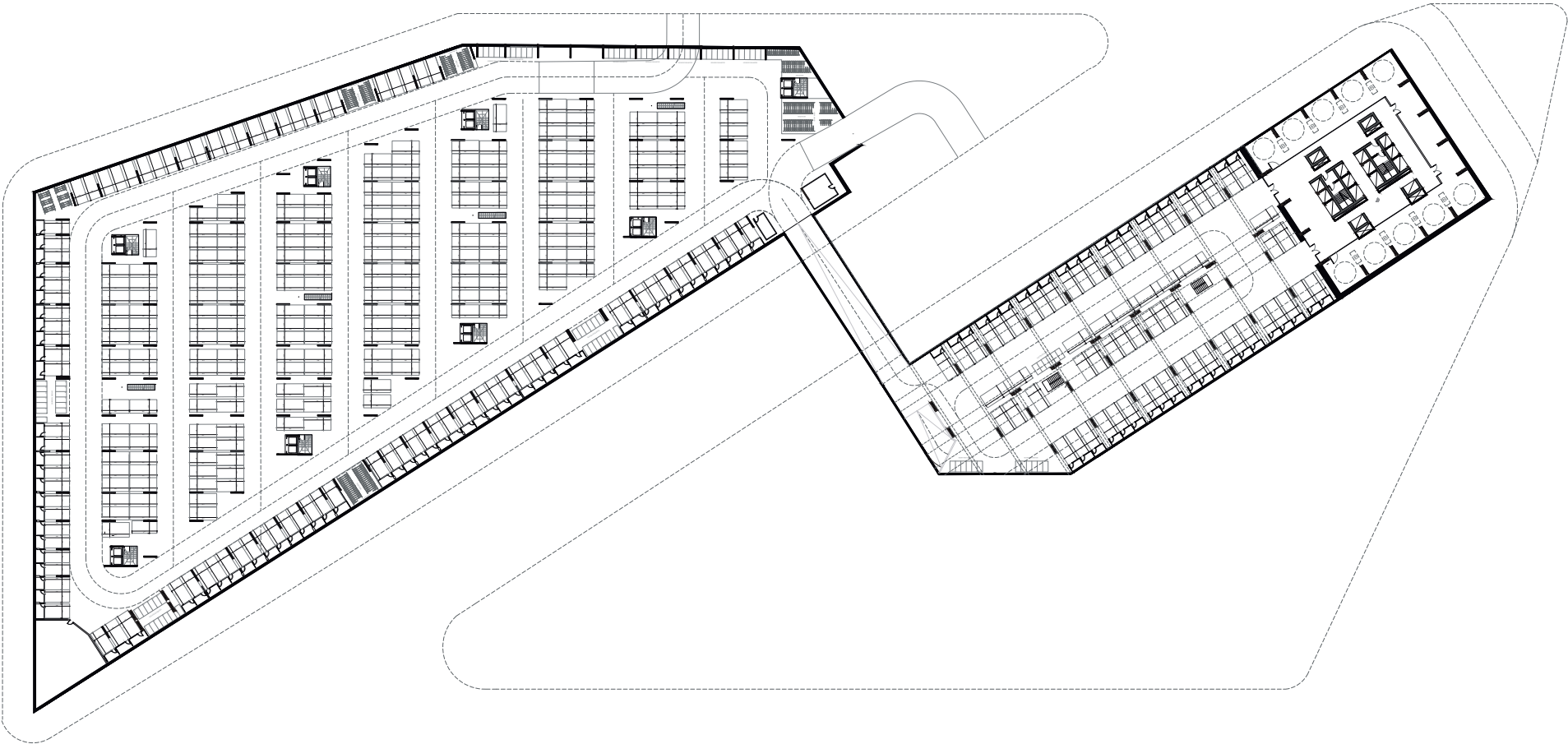
La unidad exterior utiliza el aire exterior para condensar (en modo Refrigeración) o evaporar (en modo Calefacción) el gas refrigerante, luego este gas, se distribuye por las tuberías para llegar a los diferentes espacios donde las unidades interiores se encargan de utilizarlo para enfriarlos o calentarlos.

Como ventaja respecto a otros sistemas como las bombas de calor, cuenta con la ventaja de poder regular el volumen de refrigerante aportado a los intercambia-

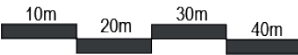
dores de calor de las unidades interiores, de esta forma gracias a las válvulas de expansión electrónicas que dispone cada unidad interior, se ajusta la demanda de cada unidad.

Para las viviendas se opta por utilizar unidades exteriores mini, que se ubican en los balcones de las mismas, ocultas por un cerramiento ventilado. Las unidades interiores utilizadas son tipo SPLIT o piso techo, marca Surrey.

Para los demás usos de la torre, las unidades exteriores utilizadas se ubican en los espacios técnicos, con un servicio central. Las unidades interiores utilizadas son piso techo o cassette, marca Surrey.



Planta estacionamiento 1º subsuelo



ESTACIONAMIENTO

Al realizar los cálculos según planilla reglamentaria para cantidad de lugares para estacionamiento de auto, motos y bicis, definimos proponer el estacionamiento en la manzana frentista a la manzana 29 sobre Avenida Bordabehere. Esto es porque dentro de nuestra manzana al haber edificios de gran valor patrimonial y un subsuelo preexistente en los mismos, no disponíamos de la superficie requerida para el desarrollo de los mismo.

Se exige según ordenanza vigente en la ciudad de Rosario 396 unidades de cocheras para todo el emprendimiento y se propones 479 unidades en total, sumando le ciclero correspondiente para cada uno. Además proponemos un sector de estacionamiento en la manzana de 2 subsuelos para uso privado de las viviendas, con bauleras y sector de bicis para cada box.

El sector de estacionamiento en la manzana vecina se lo propone para un uso

más público, en un primer subsuelo teniendo conexión directa con el nivel peatonal público donde se propone una plaza con actividades culturales.

El ingreso al estacionamiento privado de las viviendas es por esta manzana vecina, conectandose por un túnel subterráneo de más de 35m de recorrido y baja 3 metros. El túnel tiene una pendiente mínima de desarrollo que llega al sector privado y puede descender a un 3º subsuelo de igual desarrollo y cantidad de cocheras.

Este estacionamiento privado dentro de la manzana 29 tiene conexión peatonal con el niveles del 1ºsubsuelo, justamente en la explanada de uso cultural frente a Club Brown.

04

ANEXOS



REFLEXIÓN FINAL

Mirando el comienzo de nuestro Proyecto Final de Carrera, hoy en día, podemos reflexionar la importancia de la Arquitectura en la historia de la Humanidad y en el día a día. Así como evolucionaron los conceptos, evolucionaron las técnicas; ¿qué mejor resultado que el que está por venir?

La flexibilidad y la adaptabilidad de los espacios al uso son herramientas fundamentales a la hora del proyecto, que llevan a resoluciones técnicas y ejecutivas del proyecto eficiente. Personalmente, consideramos de suma importancia estos conceptos, que pueden responder a las necesidades en el transcurso del tiempo de las personas.

El habitar es fundamental, tanto en el espacio público como en el privado. Habitar los distintos escenarios de la vida, apoderarse de ellos de manera positiva, siempre en comunidad; deberían ser los eslogans de los arquitectos. Pensar en las personas como seres individuales en comunidad, en la pluralidad, significa ser Humanos.

Si tan solo pudiéramos reflexionar a lo largo de la carrera sobre la importancia de la vida dentro de estos contenedores que diseñamos, cuando decimos contenedores hablamos no solamente de los que tienen límites físicos claros, sino de los que tienen delimitaciones intencionales abstractas, podríamos lograr cosas asombrosas.

Reflexionamos mucho durante el proceso de investigación del PFC, descubrimos que los usos mixtos bien planificados y diseñados pueden ser una herramienta

del desarrollo de la comunidad eficiente. Pudimos notar que cualquiera de los extremos de los conceptos pueden ser negativos, que siempre el intermedio de las negociaciones en los conceptos pueden ser más enriquecedores que todo.

Nos deja una gran huella esta investigación. El crecimiento y la adquisición de herramientas proyectuales durante todos estos años, pueden verse reflejadas en este libro. Un proceso que pudimos recorrer juntas como compañeras desde el año 2014.

Este libro no solo significa nuestro transcurso académicamente durante todos estos años, sino que para nosotras es un símbolo de un buen trabajo en equipo, de aprender una de la otra constantemente y de enriquecernos del contexto. Es mucho más que una investigación, es un lazo de amistad que demuestra que la arquitectura es mejor cuando hay más de dos perspectivas a la hora de proyectar. Simboliza el producto de una negociación constante de ideas, de saber escuchar y de aprender de los errores. Aprender de la imperfección.

Elegir este tema en conjunto, llevar a cabo esta investigación a la par, producir el material mano a mano, pedir ayuda, preguntar cuando uno no sabe, saber decir no lo sé... es crecer como profesional pero sobre todo como persona.

No es una conclusión, sino que es una apertura a todos los desafíos que están por venir, pero nos deja un bagaje de conocimiento y de experiencias transcurridas.



AGRADECIMIENTOS

En primer lugar agradecemos a la Universidad Pública, la cuál no solo nos dió la posibilidad de obtener un título, si no también de poder aprender, intercambiar ideas y conocer a excelentes docentes.

A los amigos que nos dejó la FAPYD, los que están desde nuestro primer día de facultad, a los que se fueron cruzando en todos estos años, y a todos los docentes que incentivaron nuestra creatividad y la potenciaron.

A todos los que formaron parte de este Proyecto Final de Carrera, no solo desde el apoyo intelectual, si no también a los que nos escucharon y sostuvieron cuando creíamos que no podíamos. A nuestro tutor Guillermo Castiglioni, que nos acompaña desde el 2020 con este proyecto, y nos aconsejó en la carrera, en la profesión y principalmente para la vida.

A nuestros amigos y conocidos, que se tomaron el tiempo de ver nuestro PFC, por escucharnos y encaminarnos, para que podamos lograr todo lo que está plasmado en este libro.

Al Ingeniero Mittelman, que no sólo nos brindó sus conocimientos para resolver estructuralmente todos los proyectos de la carrera, si no que también, junto con el Ingeniero Lupo, siempre nos abrieron las puertas de sus hogares, nos acompañaron, escucharon y aconsejaron en todo este proceso, incluso sabiendo lo complejo que eso podía ser.

A nuestros padres y hermanos, que sin ellos no hubiesemos podido llegar hasta acá, por enseñarnos que para lograr nuestras metas nunca debemos bajar los brazos, haciendonos saber todo el sacrificio que hay que hacer para alcanzarlas. Por acompañarnos, o simplemente hacernos una comida rica cuando pasabamos largas noches y días sin dormir para llegar a tiempo a las entregas. Por que siempre a las dos, nos hicieron sentir en casa.

Por nuestros abuelos, los que están y los que ya no están, por que sabemos que de alguna forma u otra, nos acompañaron y protegieron siempre, aún más en el final de este ciclo.

A nosotras mismas, por haber construido en estos 9 años, no sólo un equipo comprometido y responsable con la profesión, si no también, una relación de hermandad, que sabemos, que nos acompañará toda la vida. Por nuestro esfuerzo y sacrificio, por motivarnos la una a la otra, incluso cuando ya no dabamos más, por las discusiones, los llantos y los abrazos que nos hicieron llegar hasta acá y aún más allá.

Y por último, a todos los que de alguna forma u otra fueron parte de esto, a quienes ya no están hoy para festejar con nosotras, pero que seguramente fueron un motor importante en algún momento de este proceso.

¡GRACIAS!

BIBLIOGRAFÍA

- "La Arquitectura de la ciudad", Aldo Rossi - (Milán, 1978).
- "La desaparición de los rituales" Byung-Chul Han -(2019).
- "Sueños del habitar", Blanca Lleó - (Barcelona, 1998).
- "Después del Movimiento Moderno", Josep María Montaner, (1993, España)
- Rem Koolhaas, (1978, Nueva York), "Delirius New York"
- Conferencia "Sueño de habitar" de Blanca Lleó en eaT, de la Universidad de Castilla La Mancha.
- Tafuri Dal Co (1976) "Arquitectura Contemporánea"
- Arquitectura Viva 131, Patrimonio Nacional
- Arquitectura Viva 159, Densidad
- Arquitectura Viva 182, Patrimonio Industrial
- Gehl Jan, (2014, Buenos Aires), Ciudades para la gente
- Marcelo Faiden, (2015, Barcelona), Los bajos de los edificios altos
- Solá-Morales i Rubió, Ignasi, (1996, Barcelona), Presente y futuros. La arquitectura en las ciudades
- Municipalidad de Rosario, infomapa, <http://infomapa.rosario.gov.ar/emapa/mapa>
- Municipalidad de Rosario, Plan Urbano Rosario 2007-2017, https://www.rosario.gob.ar/ArchivosWeb/pur_07.pdf
- Municipalidad de Rosario, reglamento de edificación, <https://www.rosario.gob.ar/mr/normativa/reglamento-de-edificacion>

