
CONSTRUYENDO COMUNIDAD

VIVIENDAS Y EQUIPAMIENTO PARA UN DESARROLLO URBANO INCLUSIVO
EN PUERTO NORTE (ROSARIO)

PROYECTO FINAL DE CARRERA
TALLER (en) CONTEXTO-2025
Titular: Arq. Yanina Ciccero
Tutora: Arq. Yanina Ciccero
Autoras: Fernández Guadalupe
Piccolini Soledad

I ABSTRACT

PALABRAS CLAVE

Desarrollo urbano inclusivo – Vivienda colectiva – Espacios comunes – Puerto Norte – Rosario – Manzana abierta – Flexibilidad - Producción Urbana Equitativa

El presente trabajo aborda la producción contemporánea de ciudad desde una mirada crítica sobre los procesos de renovación urbana impulsados por las lógicas del mercado y la economía global, tomando como caso de estudio el sector de Puerto Norte en la ciudad de Rosario. A partir del análisis de las transformaciones territoriales, sociales y normativas que han configurado este enclave estratégico de la ribera, se evidencian dinámicas de fragmentación socioespacial, pérdida de identidad barrial y debilitamiento del espacio público como ámbito de encuentro colectivo.

Frente a este escenario, el proyecto propone una alternativa de desarrollo urbano inclusivo basada en la articulación entre vivienda y equipamientos públicos, entendidos como herramientas fundamentales para la construcción de comunidad y el fortalecimiento de la vida urbana. Mediante la reconfiguración de la manzana 252, se plantea una nueva lógica de tejido permeable y mixto, inspirada en el concepto de manzana abierta, que prioriza la continuidad del espacio público, la diversidad de usos y la coexistencia de distintas escalas de habitar. La propuesta integra espacios comunes urbanos, barriales y domésticos, concebidos como gradientes de transición entre lo público y lo privado, capaces de fomentar el encuentro, la pertenencia y la apropiación colectiva. Asimismo, se incorporan criterios de adaptabilidad, flexibilidad y eficiencia ambiental en las viviendas, junto con estrategias tecnológicas y constructivas que permiten responder a las necesidades cambiantes de los usuarios y al contexto urbano existente. De este modo, el proyecto busca aportar a un modelo de producción de ciudad que revalorice el rol del Estado, promueva el derecho a la ciudad y equilibre las necesidades sociales por sobre la rentabilidad del suelo.

I ÍNDICE

- INTRODUCCIÓN.....	Pág.7
- MAPEOS.....	Pág.11
1. SITIO Y CONTEXTO	Pág.15
1.1 Historia y políticas de Puerto Norte.....	Pág.16
1.2 Tejido existente.....	Pág.24
1.3 Nuevo tejido.....	Pág.28
2. ESPACIOS Y PROGRAMA.....	Pág.35
2.1 Comunes y programa existente.....	Pág.36
2.2 Nuevos espacios comunes.....	Pág.40
2.3 Sector desarrollado.....	Pág.46
3. MATERIA Y FORMA.....	Pág.63
3.1 Tecnología y recursos.....	Pág.64
3.2 Adaptabilidad y flexibilidad.....	Pág.69
3.3 Estructura.....	Pág.77
3.4 Condición material.....	Pág.82
4. GESTIÓN.....	Pág.91
5. CONCLUSIÓN.....	Pág.99
- BIBLIOGRAFÍA.....	Pág.101
- AGRADECIMIENTOS.....	Pág.103

INTRODUCCIÓN

I PROBLEMATIZACIÓN



Fuente: Elaboración propia

"Desde las últimas décadas del siglo XX, gran parte de las ciudades a nivel mundial se enfrentan a **procesos de cambio** que responden a las **lógicas del mercado y de la economía global**. Las mismas asumen **nuevas estructuras espaciales** que tienden, por un lado a alejarse de las necesidades y problemáticas locales y, por el otro, a satisfacer las demandas de la globalización.[...] Muchas de estas configuraciones espaciales **pierden el sentido de apropiación del lugar** por parte de los habitantes, borrando las **identidades locales** y generando cambios profundos de las **relaciones socio-culturales**."

La reinención del Río: procesos de transformación
de la ribera metropolitana de Rosario.
Arq. Cecilia Galimberti

I PROBLEMATIZACIÓN



¿SE PUEDE PENSAR EN NUEVAS LÓGICAS CONSTRUCTIVAS DENTRO DEL MERCADO Y LA ECONOMÍA GLOBAL SIN PERDER LAS IDENTIDADES LOCALES?

El capitalismo ha transformado las dinámicas de producción de ciudades desde los '70, impulsado por la acumulación y el neoliberalismo se ha caracterizado por la polarización social, la competencia interurbana, la reestructuración económica basada en servicios avanzados y el predominio del capital inmobiliario en la expansión metropolitana.

Las ciudades dejaron de ser simples espacios de residencia y producción para convertirse en mercancías que compiten globalmente por atraer inversión y turismo, donde el capital privado tiene un rol central en la planificación urbana.

El capitalismo convirtió la producción de ciudad en un proceso dinámico y desigual, donde la fluidez del capital y la especulación inmobiliaria determinan la configuración urbana, privilegiando intereses económicos sobre la cohesión social y el derecho a la ciudad.

Fuente: Elaboración propia

I UBICACIÓN



Fuente: Google Earth + Elaboración propia



Fuente: Google Earth + Elaboración propia

Las imágenes contextualizan la **ubicación estratégica** de Puerto Norte en la ciudad de Rosario, este sector forma parte de un área clave frente al río Paraná, dentro de un proceso de reconversión urbana que busca integrar suelos industriales y ferroviarios en desuso al desarrollo inmobiliario y urbano contemporáneo.

Actualmente, la manzana N° 252 está en el **centro del debate público y político**, ya que el gobierno nacional encabezado por Javier Milei ha puesto en venta estos terrenos, considerados estratégicos por su localización dentro de Puerto Norte. Esta decisión abre interrogantes y controversias sobre el **destino de los suelos públicos**, el papel del Estado en la planificación urbana y el riesgo de que el sector quede exclusivamente en manos de inversiones privadas, sin contemplar el interés público ni las necesidades sociales de la ciudad.

rosario3

MAR 02.12.2025



ÚLTIMAS NOTICIAS CIUDAD REGIÓN POLÍTICA

INFORMACIÓN GENERAL

25 DE OCTUBRE DE 2024

Milei puso en venta estratégicos terrenos de Puerto Norte que estaban en manos del gobierno nacional

En concreto, son 80.564.78 m2 en total, divididos en seis parcelas, y muchos de ellos están intrusados y ocupados por villas. El intendente ya viene trabajando en los indicadores urbanos para establecer criterios de construcción

Por ROSARIO3



Fuente: Rosario3

MAPEOS

I MAPEOS DE ROSARIO

% Viviendas Habitadas



- 60 - 75%
- 75.1 - 85%
- 85.1 - 90%
- 90.1 - 100%

Fuente: Ipec

% Viviendas Alquiladas



- 0 - 7%
- 7.1 - 13%
- 13.1 - 20%
- 20.1 - 30%
- 30.1 - 50.41%

Fuente: Infomapa

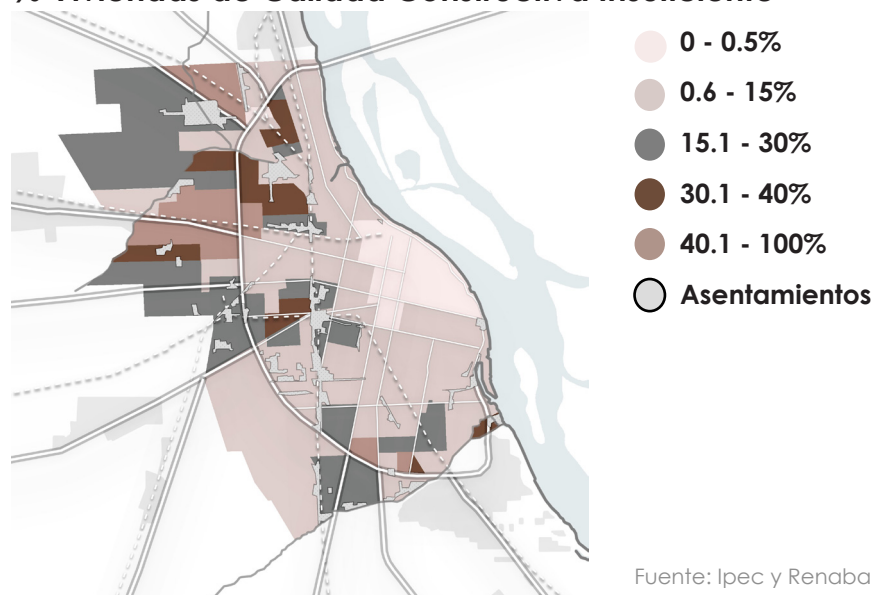
A través de estos mapeos se busca entender las características territoriales y habitacionales de la ciudad de Rosario evidenciando patrones urbanos y socioeconómicos.

El primer mapeo donde se analiza el porcentaje de viviendas habitadas se puede visualizar la descentralización con un alto porcentaje de viviendas habitadas en la periferia de la ciudad en contraste con el área central.

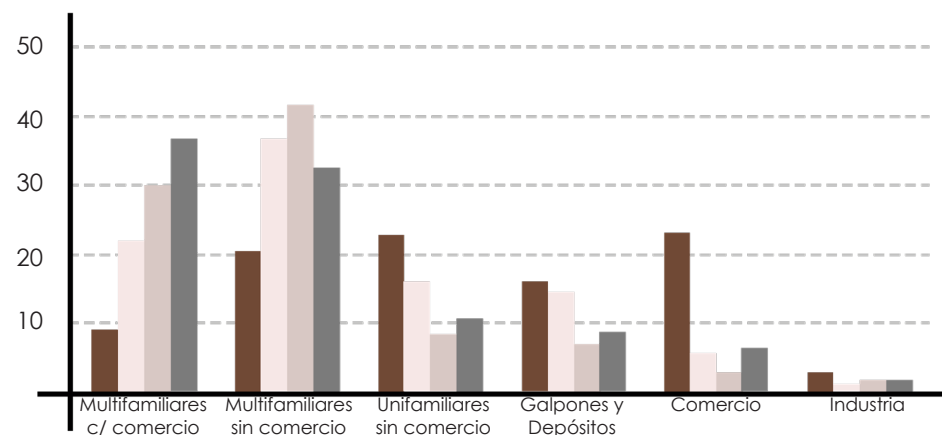
En el segundo mapeo del porcentaje de viviendas alquiladas se produce un contraste con el primero ya que se marca una clara concentración en el área central.

I MAPEO DE ROSARIO

% Viviendas de Calidad Constructiva Insuficiente

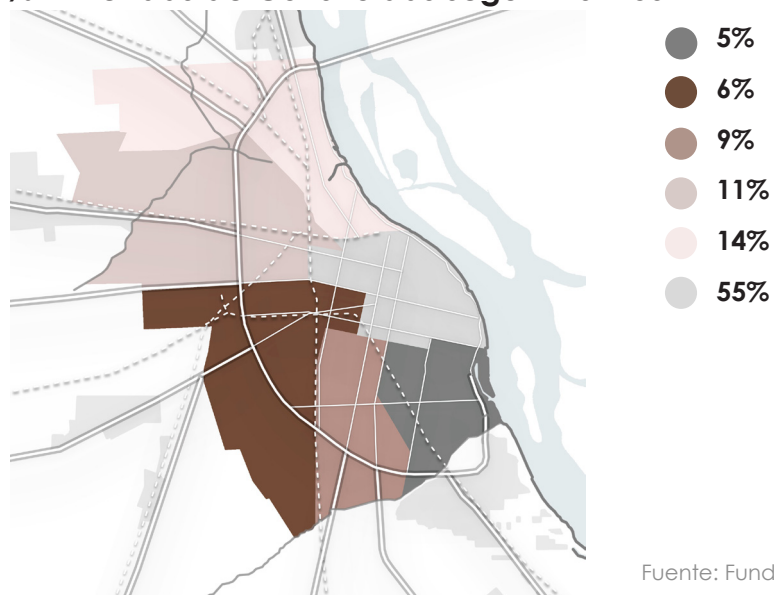


% Construido según Rubros



Fuente: Fundación BMR

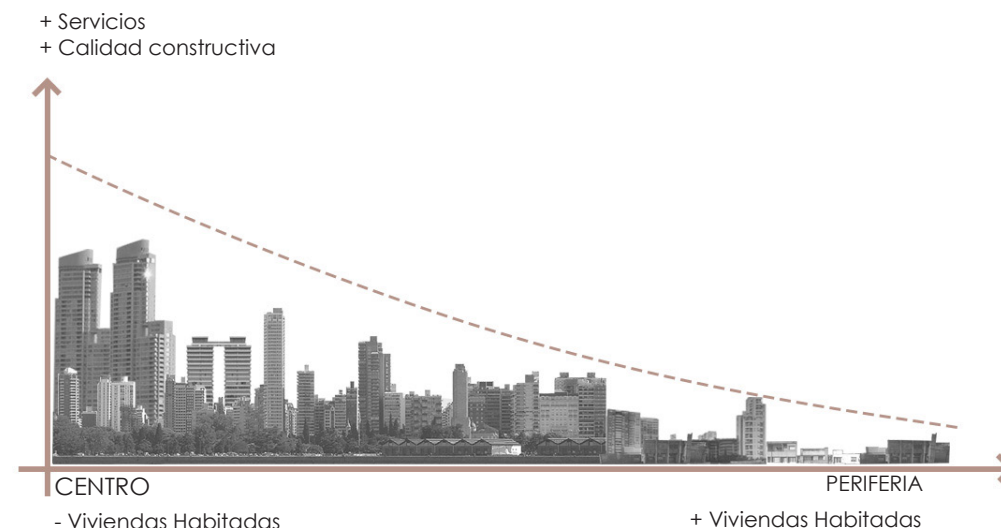
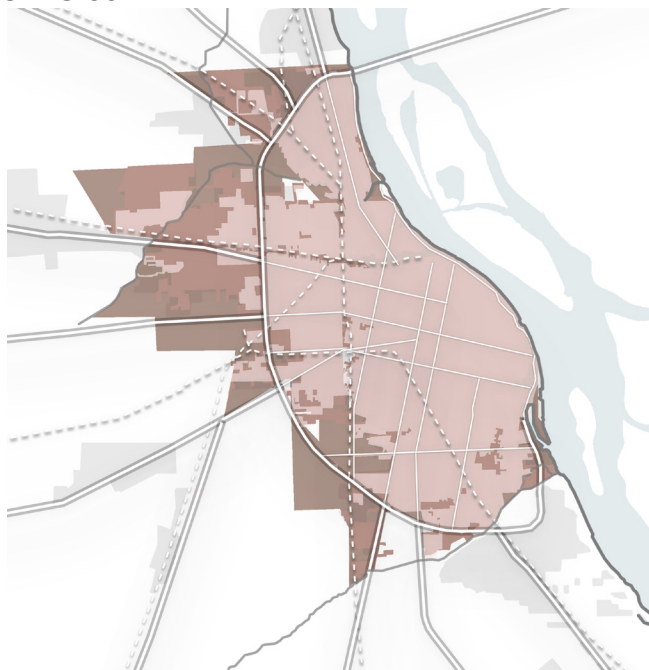
% Viviendas de Construidas según Distritos



En el tercer mapeo de porcentajes de viviendas construidas según distritos se puede ver que el área central es la que concentra el mayor porcentaje y se consolida como el área más densa de la ciudad; a su vez se analizaron cuáles son los rubros de estas construcciones en distintos años donde se evidencia que predomina el rubro de viviendas multifamiliares con comercios. En el cuarto mapeo de viviendas de calidad constructiva insuficiente se puede notar como los distritos Oeste, Sudoeste y Noroeste concentran el mayor porcentaje y a su vez coinciden con la ubicación de asentamientos informales donde predomina la precariedad habitacional.

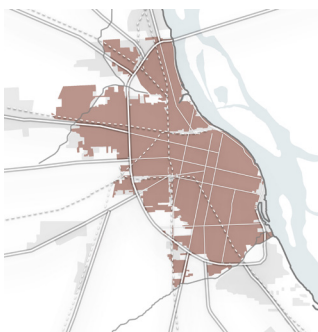
I MAPEOS DE ROSARIO

Servicios



Fuente: Elaboración propia

Agua



Cloacal



Gas



Fuente: Ipec + Aguas Santafesinas

En el último mapeo se analizaron los servicios de la ciudad, donde el centro concentra la mayor disponibilidad de servicios urbanos, dejando áreas desprovistas de los mismos hacia la periferia.

Como conclusión de estos mapeos se plantea un esquema que resume todo lo analizado y donde se puede ver la fragmentación socioespacial de la ciudad, el centro urbano está altamente consolidado en términos de servicios y calidad edilicia, pero con menor cantidad de viviendas habitadas. Por el contrario, la periferia alberga mayor cantidad de viviendas habitadas, pero con déficit de servicios básicos y precariedad habitacional.

1. SITIO Y CONTEXTO

1.1 HISTORIA Y POLÍTICAS DE PUERTO NORTE

¿CUÁL ES LA SITUACIÓN ACTUAL LAS NUEVAS CENTRALIDADES
EN ROSARIO?

I HISTORIA DE PUERO NORTE

La ciudad de Rosario se ubica en la denominada pampa ondulada de la República Argentina, caracterizada por extensas llanuras interrumpidas verticalmente por el río Paraná y transversalmente por diversos cursos de agua. Este sector resulta uno de los espacios productivos más importantes del país, no solo por su topografía sino también por su ubicación estratégica favoreciendo actividades portuarias e industriales.

Puede sintetizarse que el crecimiento productivo del área metropolitana de Rosario estuvo conformada por: el área rural productora, las industrias, el transporte ferroviario y el puerto exportador.

A partir de los '70 con la crisis económica mundial, se pone en jaque las políticas económicas (keynesianas) y la política social (Estado de Bienestar) derivando en el inicio del neoliberalismo. Se produce un cambio en la producción, comercialización y la mercantilización; traicionando hacia la globalización y la unificación de mercados a escala mundial.

América Latina no solo estuvo afectada por esos cambios, sino también marcada por las dictaduras militares (Brasil en 1964, Uruguay y Chile en 1973, y Argentina en 1976) las cuales impulsaron las nuevas políticas de gobierno, generando un desmantelamiento del Estado privatizando bienes y servicios públicos; permitiendo que en las siguientes décadas se instale la cultura del consumo masivo, transnacional y el capitalismo especulativo.

Esta nueva base económica está formada por la dispersión geográfica de actividades económicas junto con la integración de sistemas, formando así ciudades que concentran funciones de mando, manejando finanzas y servicios especializados con mercados nacionales y transnacionales.

Esto derivó en nuevos territorios estratégicos que la socióloga Saskia Sassen denominó Ciudades Globales; estas ciudades tienen un papel central en la economía mundial, son capaces de gestionar flujos económicos, culturales y de información a escala global; son nodos estratégicos en una red global interconectada.

Las ciudades empiezan a “competir” en busca de nuevas inversiones y así poder posicionarse dentro de la red global, por ello las políticas públicas comienzan a plasmarse en planes de recuperación urbana, reforzando la seguridad, mejorando el alumbrado, el mantenimiento de espacios públicos y desplazamiento del comercio informal con el fin de atraer inversiones extranjeras y turismo.

A su vez se producen inversiones indirectas por parte de gobiernos locales como excepción de impuestos, cambios de uso de suelo y nuevas modalidades de ocupación del suelo; creando ciudades formadas por el mercado y promovidas por los gobiernos locales priorizando la rentabilidad del suelo y sus actividades; y no la comunidad que la habita.

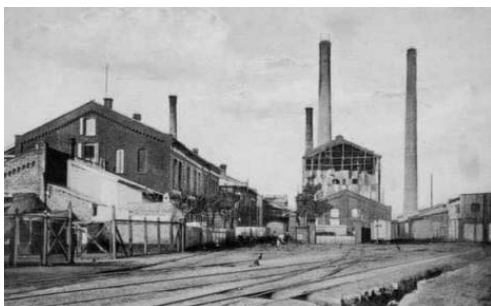


Fuente: Google Earth + Elaboración propia

I HISTORIA DE PUERO NORTE



Fuente: Nuevo Plan Director de Rosario '99



Fuente: Google

Desde finales de los años 90, Rosario redefine su rol dentro de la economía global, buscando posicionarse como un nodo logístico clave en el Mercosur. Para ello, impulsa un proceso de terciarización económica basado en infraestructura estratégica, como la ampliación del puerto, el aeropuerto y una estación intermodal de pasajeros, enmarcado en el PERM+10.

Uno de los proyectos más relevantes es la transformación de Puerto Norte en un enclave intermodal regional, donde convergen los principales ejes de conectividad. Esta estrategia no solo fortalece las relaciones metropolitanas, sino que también busca atraer inversiones y reconfigurar la estructura socioeconómica.

En este contexto, Rosario se alinea con la lógica de competencia global, priorizando la infraestructura y el desarrollo urbano orientado a la captación de capitales, con un modelo de crecimiento basado en la rentabilidad del suelo y la integración en la red económica internacional.

En un comienzo este sector es elegido para desarrollarse diversas actividades productivas debido a sus características (la altura de sus barrancas, la accesibilidad al río y la lejanía de la trama urbana a mediados del siglo XIX), destacando la instalación de la "Refinería de Azúcar" en 1886 pero derivando en otros establecimientos productivos y desarrollándose así un barrio de perfil obrero-industrial, a su vez por su alto nivel de productividad requería conexión con el resto del país articulándose con un complejo sistema ferroviario.

También este barrio obrero llamado "Refinería" creció no solo por los obreros que trabajaban en las fábricas y el ferrocarril sino también fue lugar de extranjeros que llegaban a la ciudad contando con una gran cantidad de conventillos y lotes pequeños, predominando viviendas individuales en planta baja.

Puerto Norte comienza su declive y desuso con las modificaciones en las lógicas de producción, movilidad y económicas; derivando para los '90 en un sector con muy poco uso productivo industrial, ubicado dentro de la trama central de la ciudad y provocando grandes problemas de accesibilidad.

Es así que emerge el Proyecto de Puerto Norte como un paradigma de renovación urbana y planificación estratégica en la ciudad, siguiendo las tendencias contemporáneas en regeneración de áreas urbanas deterioradas y en desuso.

I POLÍTICAS PÚBLICAS EN PUERTO NORTE

La transformación urbana de Puerto Norte, llamada *Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz* tenía como principal objetivo romper el aislamiento histórico de esta área portuaria, conservar el patrimonio ferro-portuario e industrial y una red de espacios públicos.

Para lograr esto se proponen 2 fases de intervención con una gestión público-privada:

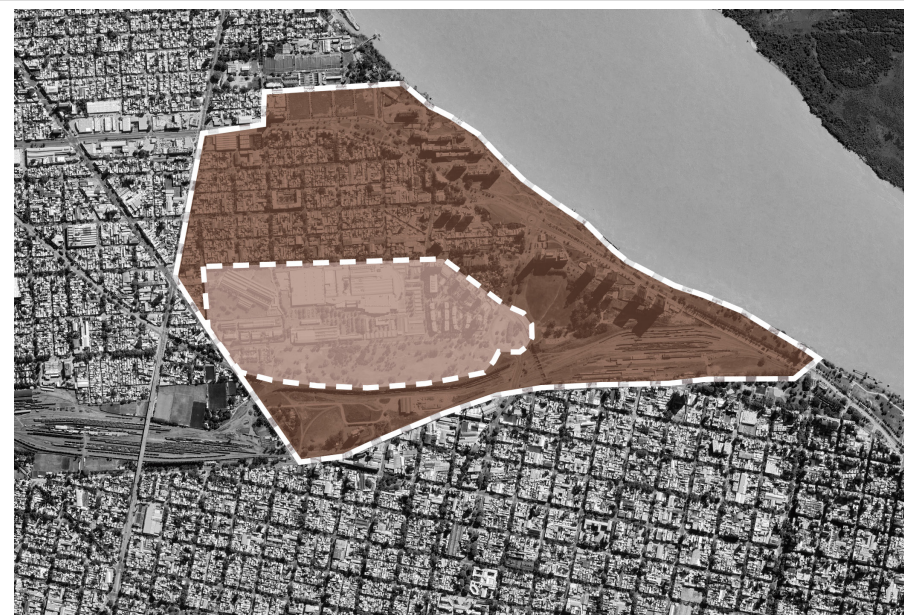
1º Fase: compuesta por la Ordenanza Municipal N°6271/96 la cual determinaba el sector a intervenir, extensión de calles, nuevos usos, las condiciones constructivas y los edificios con protección histórica.

Esta fase incluye el Parque Scalabrini Ortiz, el centro comercial Alto Rosario y el supermercado Coto inaugurados en 2004; siendo estos los que generaron un gran impacto en el barrio Refinería, sobre todo en la calle Junín con la valorización inmobiliaria para uso comercial y residencial.

2º Fase: las modificaciones propuestas se plasman en la Ordenanza Municipal N°7892/05 con un Plan Especial para Puerto Norte compuesto por:

- **Ordenanza Básica:** limita el área de actuación, se define la estructura general, trazados viales y espacios públicos. El sector se divide en 7 Unidades de Gestión, se propone la renovación del tejido residencial perimetral (barrio Refinería) y califica Áreas de Preservación Histórica.

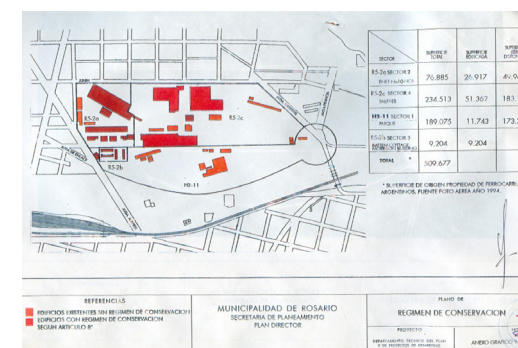
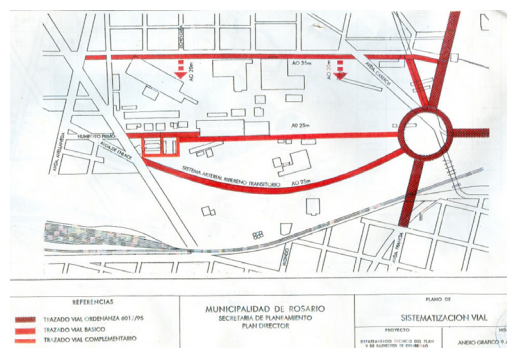
- **Ordenanzas Complementarias:** establece las precisiones para cada Unidad de Gestión, con la identificación catastral, afectaciones, condiciones de edificación (F.O.S., F.O.T., alturas, recovas, subdivisión de parcelas), usos admitidos y criterios de preservación. Además se incluyen las obligaciones que deben cumplir los desarrolladores, las etapas y los plazos de urbanización.



Fuente: Google Earth + Elaboración propia + Normativa Código Urbano de Rosario

- 1º Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz
- 2º Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz

1º FASE TRANSFORMACIÓN PUERTO NORTE



Fuente: Normativo Código Urbano de Rosario

I POLÍTICAS PÚBLICAS EN PUERTO NORTE

2º FASE TRANSFORMACIÓN PUERTO NORTE

Trazado Vial



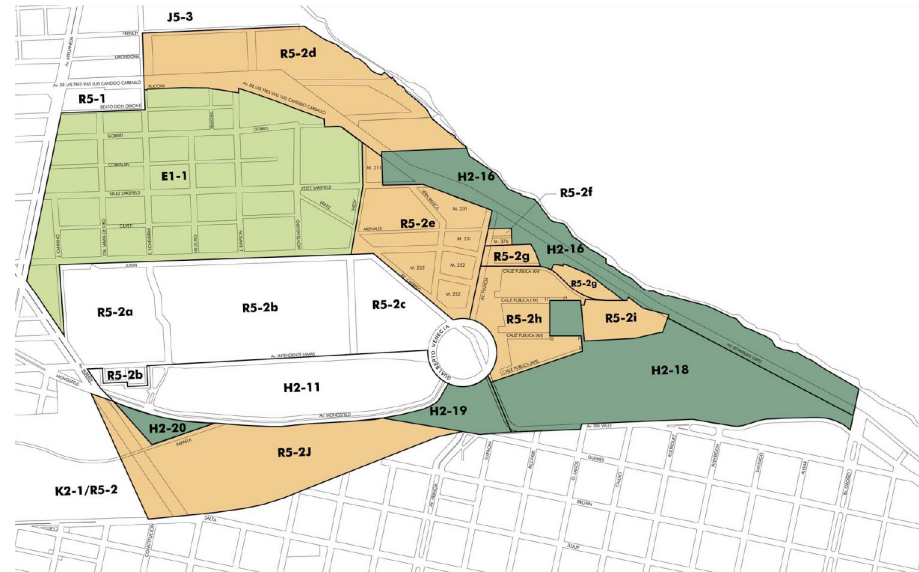
Unidades de Gestión



Parcelado y Parques



Zonificación General



Fuente: Normativo Código Urbano de Rosario

I IMPACTO URBANO Y SOCIAL DE PUERTO NORTE

RedInternacional

EN 7 IDIOMAS

LA IZQUIERDA

DIARIO

PTS en el Frente de Izquierda

Últimas noticias

LID+

ChatPTS

SOCIEDAD / URBANISMO

Rosario. Puerto Norte: desalojar familias para construir torres de lujo

Desde la Municipalidad se pretende desalojar a 70 familias que viven hace décadas en el barrio "Refinería". La voracidad y la especulación inmobiliaria se esconden tras este intento.

Rosario, sábado 07.12.2024

EL CIUDADANO

& la región

El Hincha

Policiales

Ciudad

Política

Economía

Espectáculos

País

Sociedad

Región

Especiales

Rosario, sábado 07.12.2024

EL CIUDADANO

& la región

El Hincha

Policiales

Ciudad

Política

Economía

Espectáculos

País

Sociedad

Región

Especiales

Terrenos en Puerto Norte: un debate que ya comenzó en los medios para evitar la especulación

Para Javkin es la oportunidad de hacer viviendas para "gente buena". Y desde el Colegio de Arquitectos proponen un debate con toda la sociedad para resolver el destino

LA CAPITAL

Puerto Norte es uno de los barrios más caros de Latinoamérica

Así lo difundió un ranking realizado por portales inmobiliarios y potenciado por inmuebles.lacapitalcom.ar. Sin embargo, la costa central alcanza valores idénticos y también muchos edificios de bulevar Oroño

9 de noviembre 2023 · 05:31hs

Las políticas públicas aplicadas transformaron profundamente los barrios Refinería, Pichincha y Puerto Norte, tradicionales por su arquitectura histórica, vida comunitaria y cultural. La llegada de modernos edificios, zonas comerciales y propuestas de lujo elevó los valores inmobiliarios, volviendo insostenible la permanencia de familias de clase media y baja, lo que causó desplazamiento y un vacío cultural.

Movimientos vecinales y colectivos locales han surgido como resistencia, buscando preservar la memoria histórica, tradiciones y diversidad social de estos barrios. La lucha va más allá de lo físico, enfocándose en mantener su identidad cultural frente a la gentrificación.

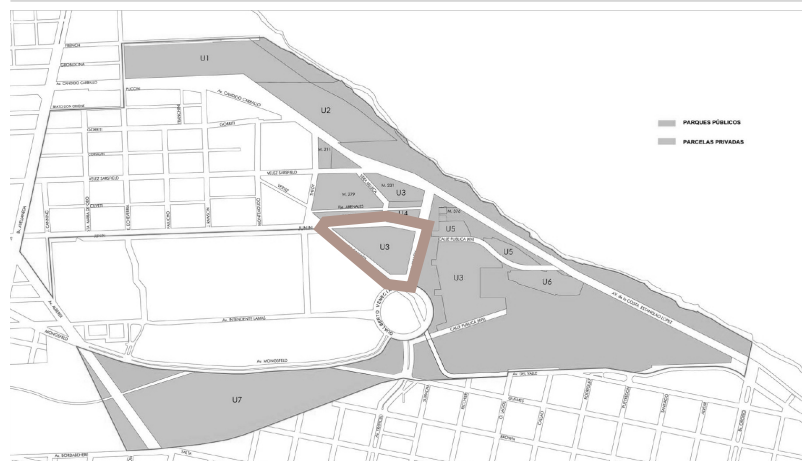
CRONOLOGÍA DEL VALOR DEL SUELO EN PUERTO NORTE

Etapa	Período	Valor m2
INICIO DEL DESARROLLO	2004 - 2010	UDS400-600
	2010 - 2015	UDS800-1200
EXPANSIÓN DE OFERTA Y AUGE INMOBILIARIO	2015 - 2020	UDS1300-1800
	2020 - 2024	UDS1500-2000

Página 22

Construyendo Comunidad: Viviendas y equipamiento para un desarrollo urbano inclusivo en Puerto Norte

I ÁREA DE PROYECTO



Fuente: Normativo Código Urbano de Rosario + Elaboración propia



Fuente: Infomapa+ Elaboración propia

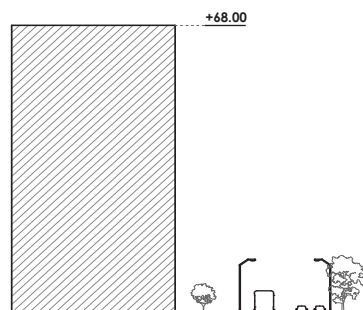
El área de de proyecto elegida dentro de Puerto Norte es la manzana n°252 que pertenece a la Unidad de Gestión N°3, la misma cuenta con 3.6Ha y delimita con la Av. Caseros, Av. Francia y la calle Junín.

Dentro de esta manzana se encuentra un edificio con protección histórica donde funcionaba la antigua Bodegas Arizu, compuesta por una nave industrial de 7 m de alto.

Esta manzana posee un entorno directo con una altura máxima de 48m con las torres sobre Av. Caseros y una altura de 6m sobre calle Junín.



Fuente: Google



1.2 TEJIDO EXISTENTE

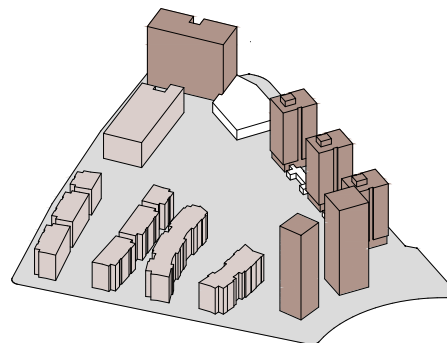
¿CÓMO ES EL TEJIDO EN ESTAS CENTRALIDADES?

I ANÁLISIS DE TEJIDO EXISTENTE

1-MANZANA DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES



Fuente: Google Earth + Elaboración propia



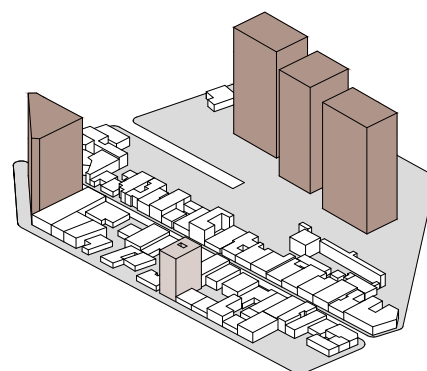
Para entender el tejido existente que rodea al área de proyecto, se eligieron 4 manzanas que representan el tejido del barrio analizando F.O.S., F.O.T., alturas y usos:

1- Responde a la lógica de construcción de la globalización, grandes torres y equipamientos de consumo, se encuentra frente a la manzana del proyecto. Posee el F.O.S. mas bajo y el F.O.T. mas alto de las analizadas.

2- Convivencia de lo nuevo y lo original del barrio, con viviendas unifamiliares y grandes torres, acentuando la gran diferencia de alturas en la misma manzana.



Fuente: Google Earth + Elaboración propia



REFERENCIAS ALTURAS

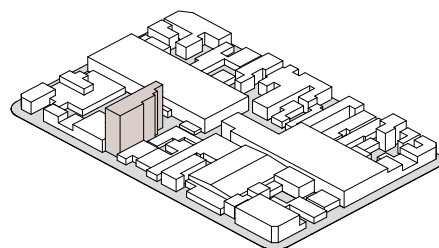
- Torres= mayor a 20m
- Media= entre 10m y 20m
- Baja= hasta 10m

I ANÁLISIS DE TEJIDO EXISTENTE

3-MANZANA DE VIVIENDAS MIXTAS



Fuente: Google Earth + Elaboración propia



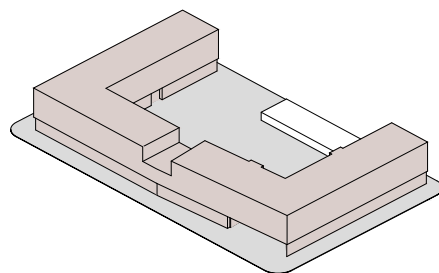
3- Manzana más representativa del barrio Refinería con viviendas unifamiliares y grandes galpones, el F.O.S. mas alto de todas las manzanas analizadas.

4- Lógica intermedia, intenta dialogar mas con el barrio en relación a la altura, pero sigue la lógica inmobiliaria de la globalización con una planta baja comercial; a su vez el F.O.S. y F.O.T. también son intermedios en relación al resto de los casos. Ninguna manzana posee espacio publico, solo espacios privados o relacionadas con el consumo.

4-MANZANA DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES



Fuente: Google Earth + Elaboración propia



El análisis de las cuatro manzanas que rodean el área del proyecto revela la heterogeneidad del tejido urbano del barrio, marcado por la coexistencia de tipologías tradicionales y desarrollos asociados a la lógica inmobiliaria globalizada. Las diferencias en F.O.S., F.O.T., alturas y usos evidencian tensiones entre la identidad barrial y los procesos de renovación urbana.

A pesar de esta diversidad, todas las manzanas comparten una característica común: la ausencia de espacio público real, existiendo únicamente ámbitos privados o vinculados al consumo. Esto refleja una tendencia de urbanización que prioriza la rentabilidad sobre la construcción de espacios de encuentro e integración social, debilitando el carácter colectivo y comunitario del barrio.

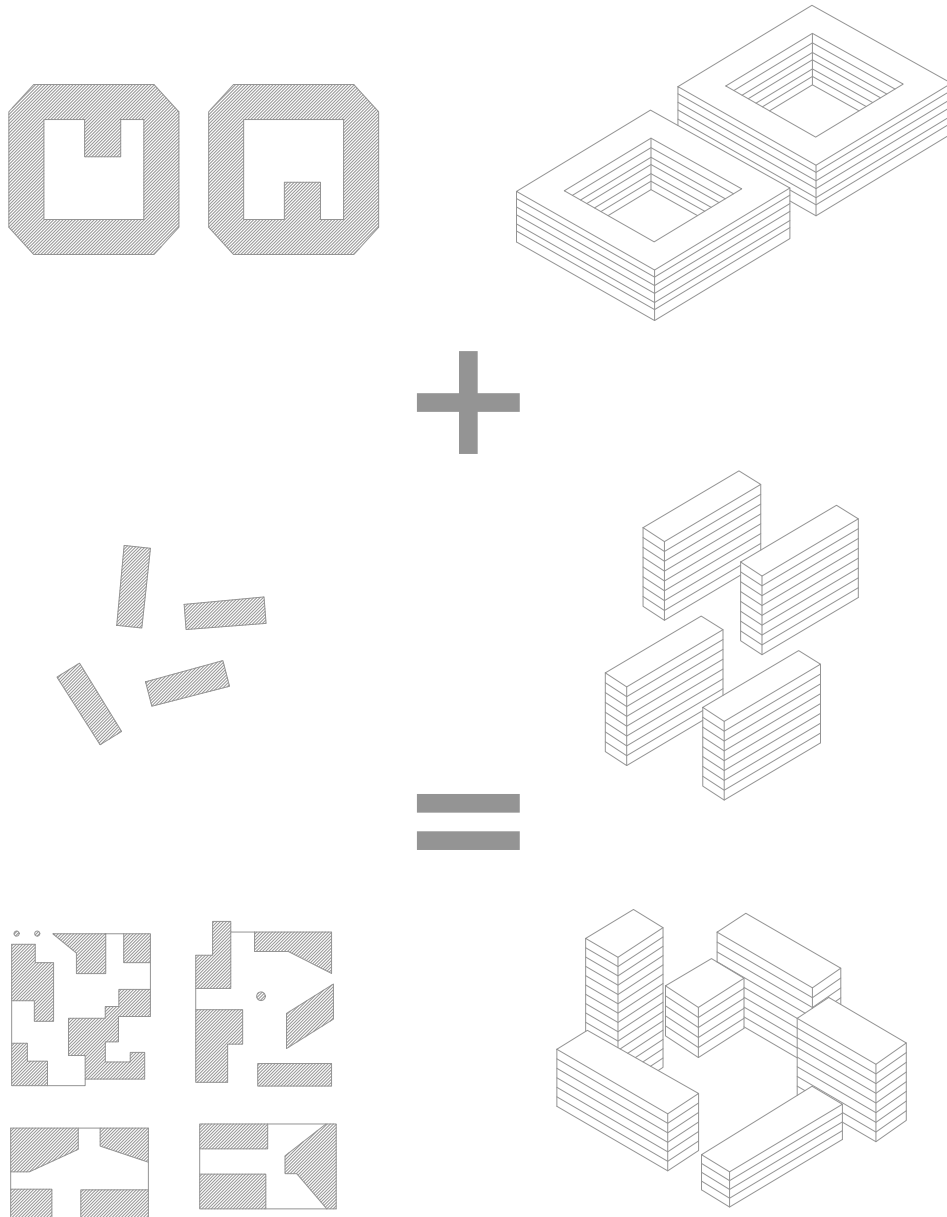
REFERENCIAS ALTURAS

- Torres= mayor a 20m
- Media= entre 10m y 20m
- Baja= hasta 10m

1.3 NUEVO TEJIDO

¿CÓMO PUEDE SER LA NUEVA LÓGICA QUE NO FOMENTE LA FRAGMENTACIÓN URBANA?

I CASO DE ESTUDIO: MANZANA ABIERTA - ARQ. CHRISTIAN DE PORTZAMPARC



MODELO DE HAUSSMANN

- La calle como elemento básico del espacio público.
- Alineación de fachadas.
- Heterogeneidad morfológica.
- Tiempo como constructor de la forma

MODELO DEL MOVIMIENTO MODERNO

- Edificio exento como obra autónoma de arquitectura y el rechazo de medianeras.
- Apertura del espacio.
- Viviendas completamente exteriores.
- Asoleamiento, ventilación e higiene.
- Generalización y aceptación del espacio libre privado como materia de la ciudad.

MANZANA ABIERTA

- Reivindicación de la calle como unidad del espacio público, pero con la sucesión de bloques aislados exentos alineados.
- Enriquecimiento del recorrido de la calle con heterogeneidad formal, volumétrica, de materiales, llenos y vacíos, luces y sombras, y variación de alturas.

Tomamos el concepto de tejido del Arq. Urbanista Portzamparc que propone una forma urbana mas permeable y flexible donde los edificios se abren y disponen libremente dentro de la manzana, con espacios intermedios, públicos y semipúblicos entre ellos.

Fuente: "¿Hacia donde se dirige la ciudad hoy?" Arq. Jacques Lucan + Elaboración propia

I CASO DE ESTUDIO: ZAC MASSÉNA



ARQ. BECKMANN-N'THÉPE



ARQ. BADIA BERGER

Estos proyectos forman parte de la renovación urbana Zac Masséna en el distrito 13 de París, con el objetivo de revitalizar una zona degradada integrándola a la trama urbana con: viviendas, oficinas, comercios, equipamientos educativos y culturales, y espacios públicos.

Cada edificio dentro de la manzana puede ser proyectado por diferentes arquitectos pero cumpliendo con la normativa (alineaciones, alturas, retiros) y bajo el concepto de manzana abierta del arq. Protzamparc, los edificios se dispersan dentro de la manzana generando vacíos, pasajes, plazas y jardines públicos o semi-públicos.

Las manzanas son permeables al paso peatonal y visual con el objetivo de promover la integración social, la morfología con variaciones de altura y juegos volumétricos busca maximizar el uso de luz natural, ventilación y las visuales.

Los edificios al poseer mixtura de usos enriquecen la vida urbana y evitan la zonificación rígida y logran una alta densidad habitacional sin congestión o pérdida de calidad espacial gracias a la morfología lograda con su combinación de alturas y vacíos.

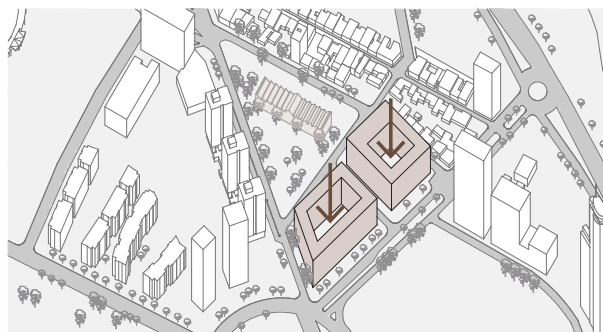
I RECONFIGURACIÓN DE MANZANA Y NUEVA TRAMA VIAL



Se decidió dividir la manzana existente mediante la continuidad de la calle Vera Mujica y la apertura de una nueva vía, generando así una nueva trama vial que mejora la conectividad y la integración urbana.

Esta estrategia busca permeabilizar el tejido, facilitar el acceso y circulación, y propiciar una mayor diversidad de usos y escalas, evitando grandes parcelas monofuncionales y favoreciendo la mixtura y la vida urbana activa.

I ESQUEMAS VOLUMÉTRICOS



F.O.S. y F.O.T. Propyectados

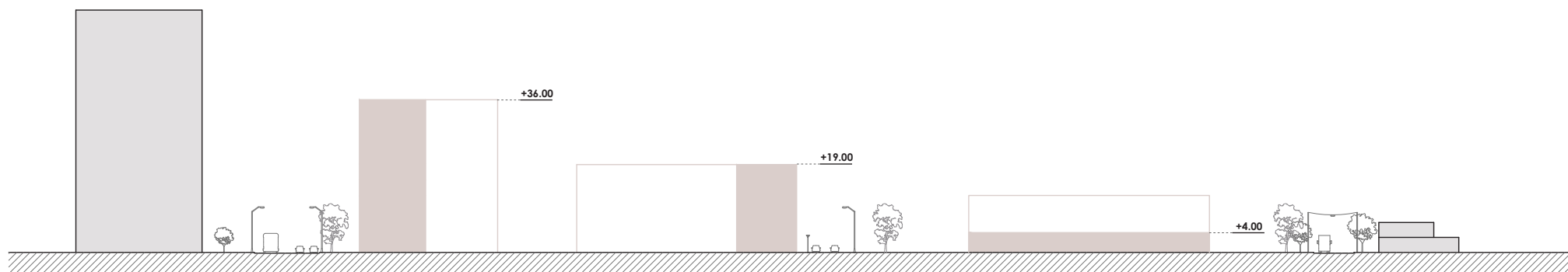
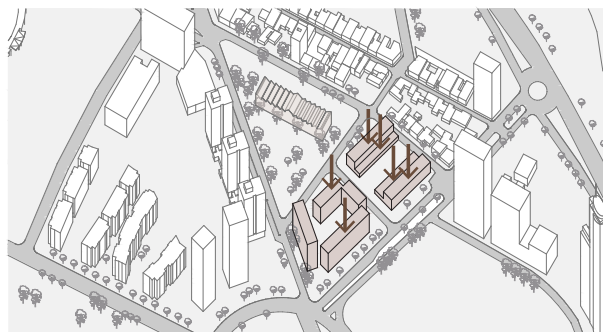
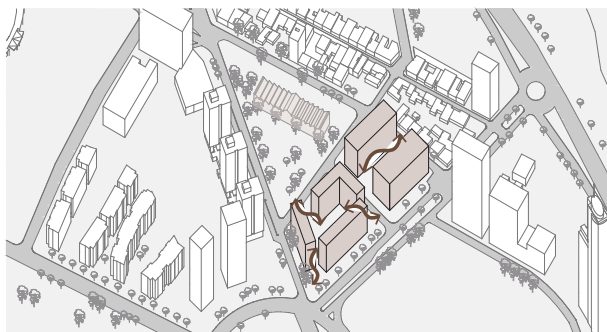
F.O.S.
0.36F.O.T.
1.47

De las 3 manzanas se decide construir solo en 2, dejando la manzana con el galpón libre de nuevas construcciones.

Se tomo una altura máxima intermedia entre las torres de 68m sobre la Av. Caseros y las viviendas unifamiliares de max. 6m sobre la calle Junín, llegando a una altura máxima de 36m para el proyecto sobre la Av. Caseros y una mínima de 4m. Sobre la calle Junin. Se proyecta un vacío central e ingresos que permiten la circulación peatonal hacia ese vacío.

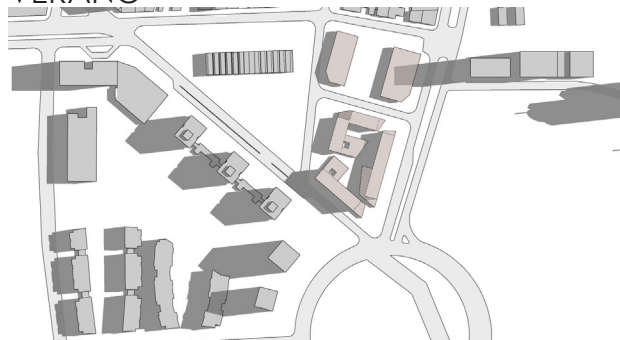
Resultando un FOS y FOT intermedio en relación a las manzanas analizadas anteriormente.

A través de operaciones de subdivisión, apertura y modulación, se generan conexiones visuales y peatonales, favoreciendo la integración con la trama urbana existente y el entorno barrial.



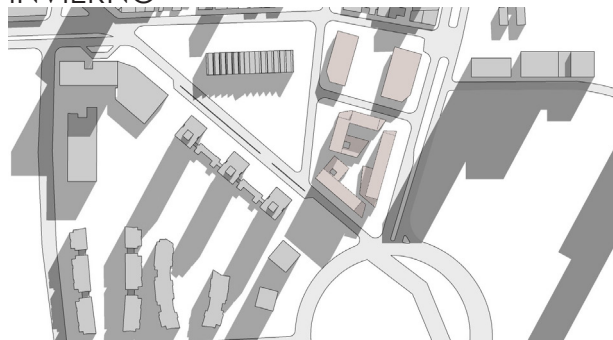
I ANÁLISIS ASOLEAMIENTO

VERANO

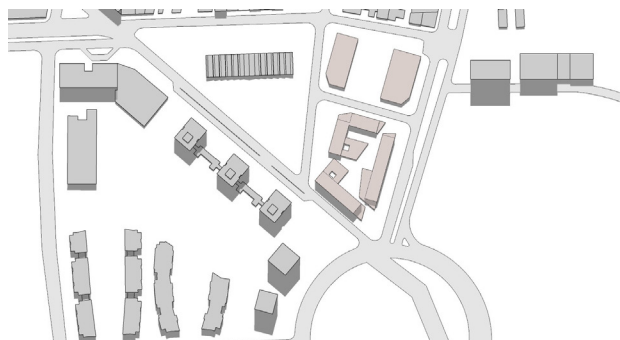


Mañana

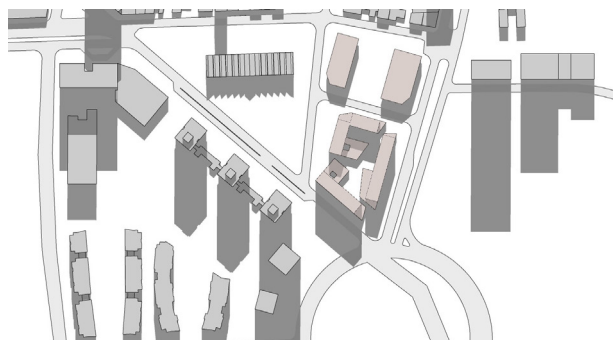
INVIERNO



Mañana

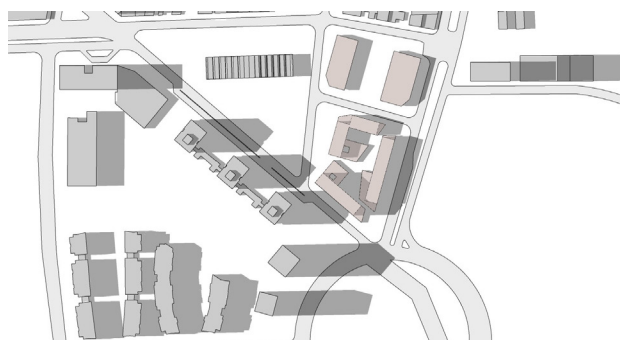


Medio día

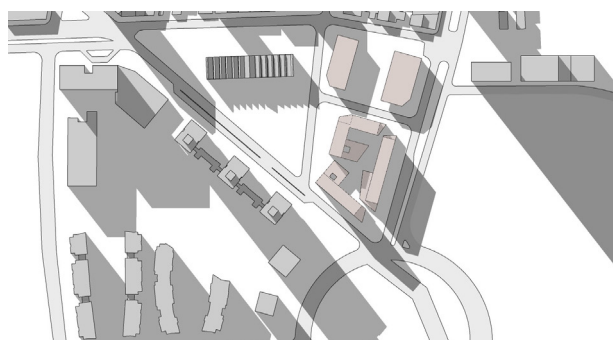


Medio día

La volumetría presentada y la orientación del proyecto fue analizada en relación al asoleamiento según el verano y el invierno, las distintas alturas de los bloques y su ubicación permiten que todas las viviendas al igual que el espacio central tengan un correcto asoleamiento durante todo el año.



Tarde



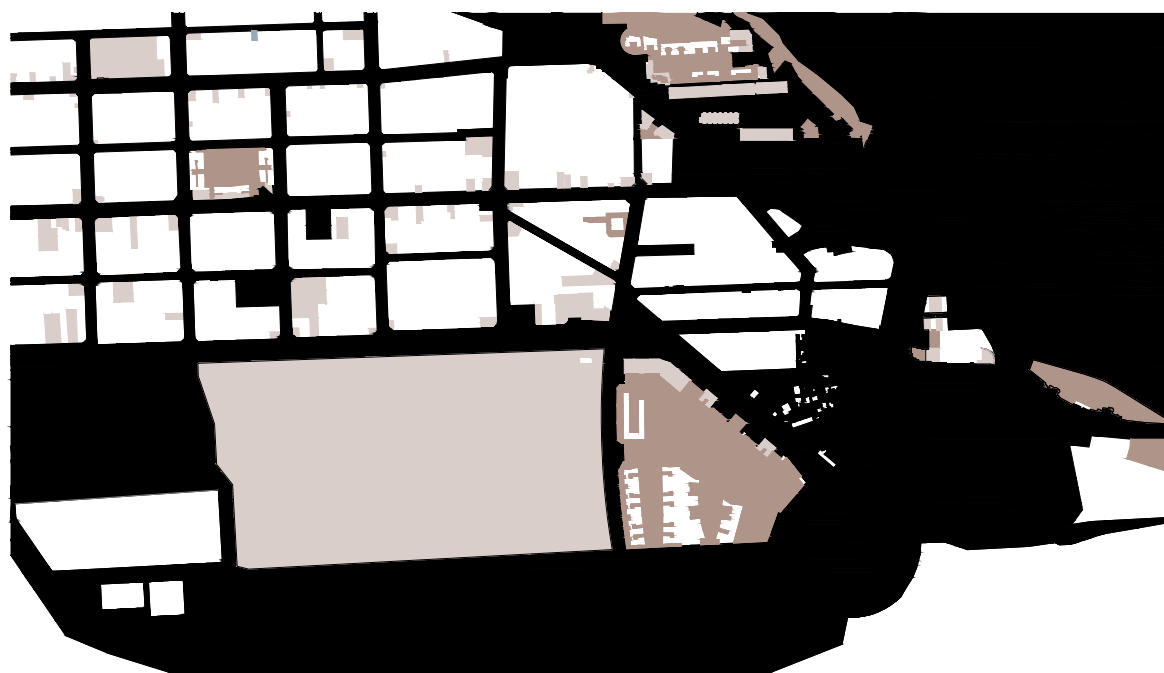
Tarde

2. ESPACIOS Y PROGRAMAS

2.1 COMUNES Y PROGRAMA EXISTENTE

¿CÓMO ES LA CONEXIÓN ENTRE LO URBANO Y
LO DOMÉSTICO EN EL BARRIO?
¿QUÉ USOS Y ACCESIBILIDAD SE ENCUENTRA EN EL BARRIO?

I ANÁLISIS TIPOS DE COMUNES EN COTA 0



REFERENCIAS

- Público Urbano
- De Uso Restringido
- Comunes domésticos

Fuente: Elaboración propia + Google Maps + Infomapa

También se analizaron los distintos tipos de comunes del sector utilizando 5 categorías:

- **Público Urbano:** donde cualquiera puede acceder y en cualquier horario (calles, plazas, parques) junto con los que responden a un uso específico como deportivo, salud o educativo de gestión pública.
- **De uso Restringido:** responde a los mismos usos anteriores junto con el comercio y religioso de gestión privada.
- **Comunes domésticos:** relacionado con espacios de encuentro para determinadas personas que viven en viviendas multifamiliares y los espacios de paso de viviendas multifamiliares.

El análisis de los tipos de comunes en el sector evidencia una clara jerarquización y segmentación de los espacios colectivos, donde predominan los ámbitos con acceso condicionado o restringido. Aunque existe la presencia de espacio público abierto, como calles o plazas, gran parte de los comunes se distribuye entre usos específicos, privados o semi-privados, limitando las posibilidades de encuentro e integración social más amplia.

Esta configuración espacial refuerza lógicas de fragmentación urbana, donde el acceso y disfrute del espacio común depende de la pertenencia a determinados grupos, servicios o residencias, debilitando la noción de un espacio verdaderamente público y accesible para todos.

I ANÁLISIS PROGRAMA EXISTENTE



Para determinar los equipamientos de la cota 0 que van a acompañar a las viviendas se analizó el sector para encontrar cuales eran las carencias programáticas, considerando 5 puntos:

- Deporte
- Salud
- Educación
- Comunidad y cuidados
- Cultura.

Y a su vez el tipo de gestión (públicos, privados o mixtos) Por eso detectamos una deficiencia en espacios salud, deporte y cuidados de carácter publico los cuales fueron incluidos en el proyecto.

REFERENCIAS

Fuente: Elaboración propia + Google Maps

COMUNIDAD Y CUIDADOS



USOS

50% Geriátricos
16.7% Centros Vecinales
16.7% Centros de Día
16.7% Comedores

GESTIÓN

33.3% Privado
66.7% Público

CULTURA



USOS

50% Centro Cultural
16.7% Teatro

GESTIÓN

75% Privado
25% Público

DEPORTE



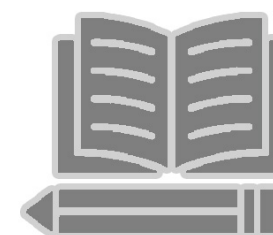
USOS

63.3% Cancha de Fútbol
9.1% Club
18.2% Parques
9.1% Piletas

GESTIÓN

80% Privado
20% Público

EDUCACIÓN



USOS

42.9% Secundaria
35.7% Primaria
14.3% Jardín de Infantes
9.1% Terciario

GESTIÓN

77.80% Privado
22.2% Público

SALUD



USOS

63.3% Centros Especializados
9.1% Consultorios

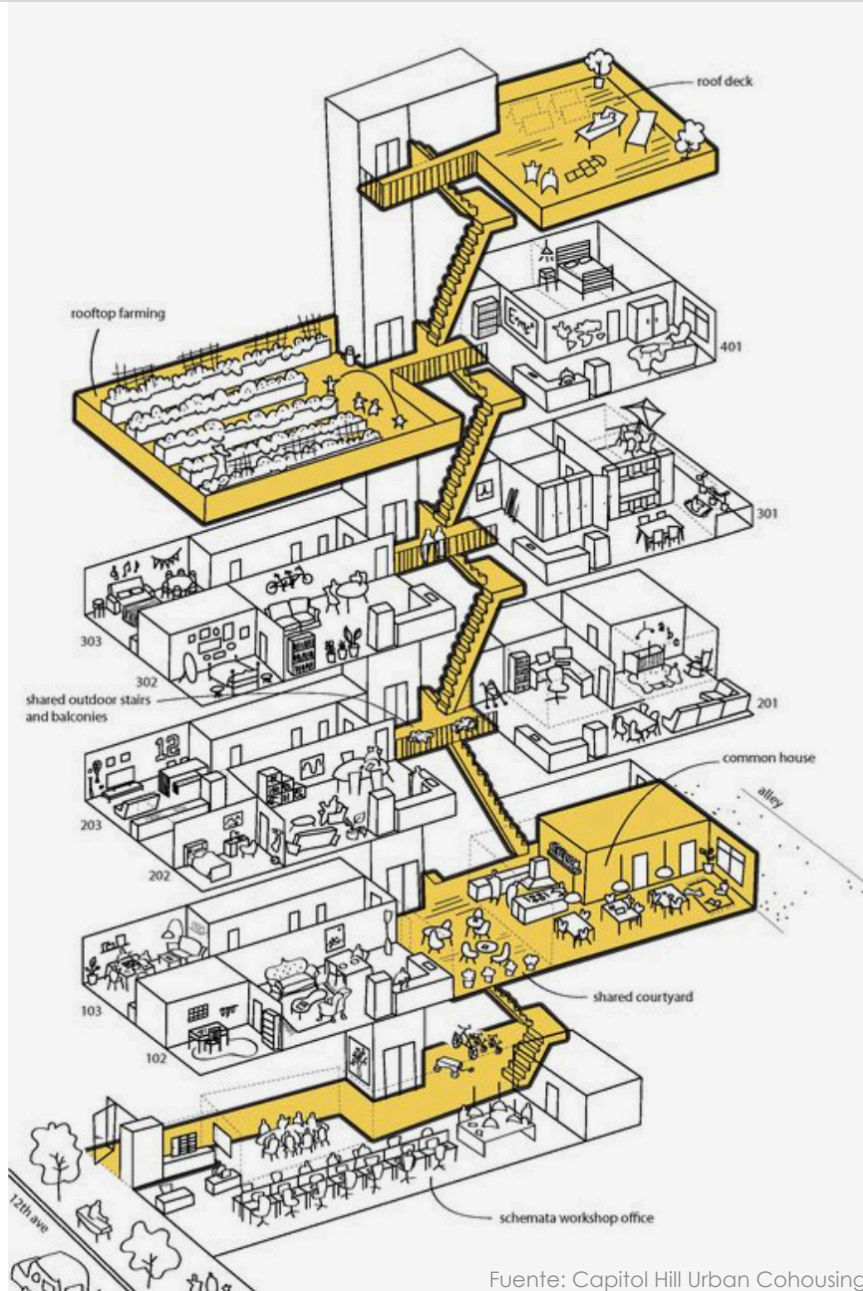
GESTIÓN

66.7% Privado
33.3% Mixto

2.2 NUEVOS ESPACIOS COMUNES

¿CÓMO PUEDE EL PROYECTO CONTRIBUIR A LA CONSTRUCCIÓN DE
COMUNIDAD, PERTENENCIA Y ENCUENTRO?

I ESPACIOS COMUNES

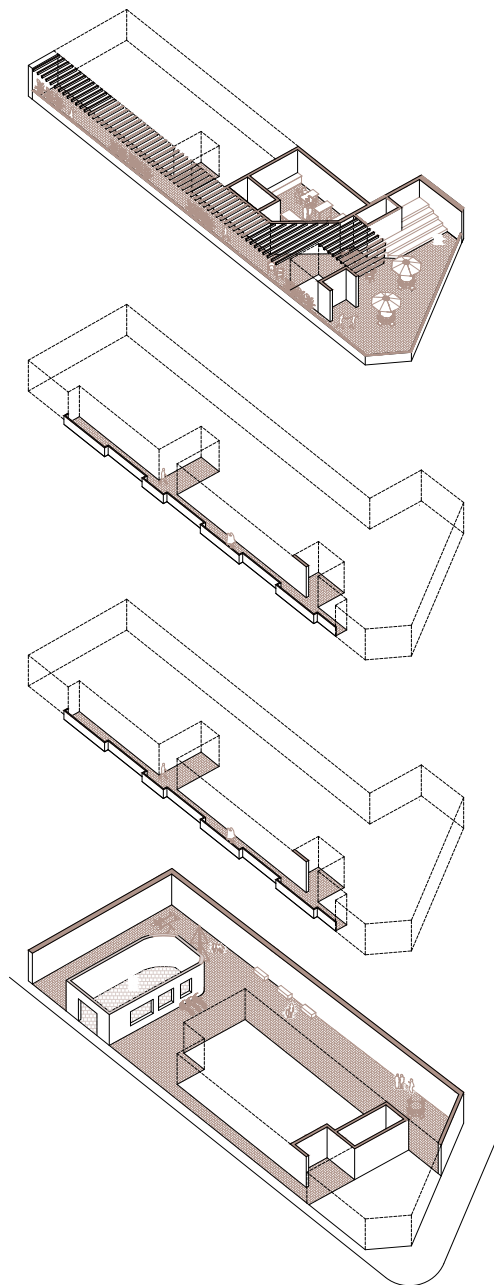
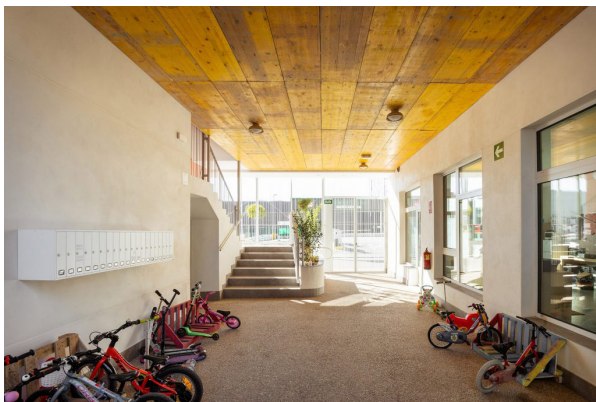
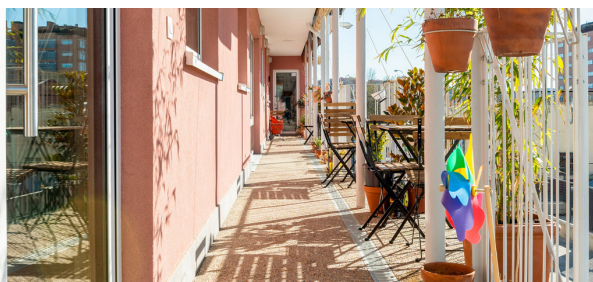


“Los **espacios comunes** serían aquellos capaces de poner en relación la escala de lo íntimo con la de lo **comunitario** y lo **colectivo**, entre el mundo interior y la vida exterior, permitiendo diferentes **gradientes de transición**. Estos pueden ser de carácter colectivo, comunitario, grupal o convivencial. Además, pueden permitir diferentes usos comunitarios, como áreas de reunión, de esparcimiento, etc. **fomentando el encuentro, la puesta en común y las decisiones colectivas**; en definitiva potenciando la micropolítica, como ese eslabón primero de involucración político-social, mostrando la superación de la voluntad individual frente al consenso en las divergencias.”

Mg. Arq. Víctor Franco

Otro de los temas elegidos para desarrollar son los espacios comunes, estos espacios intermedios que permiten relacionar lo urbano y lo doméstico como un gradiente de transición entre ellos.

I CASO DE ESTUDIO: COHOUSING LAS CAROLINAS - COOPERATIVA ENTREPATIOS



Este proyecto cuenta con distintos tipos de espacios comunes, en planta baja con espacios mas colectivos y de barrio, en una segunda escala mas cercana a lo domestico se encuentran Pasarelas-Balcon que poseen espacios de estar y es la conexi3n a las viviendas; y por 3ltimo la terraza con espacios mas colectivos de mayor tama1o y usos diversos

USOS COMUNES

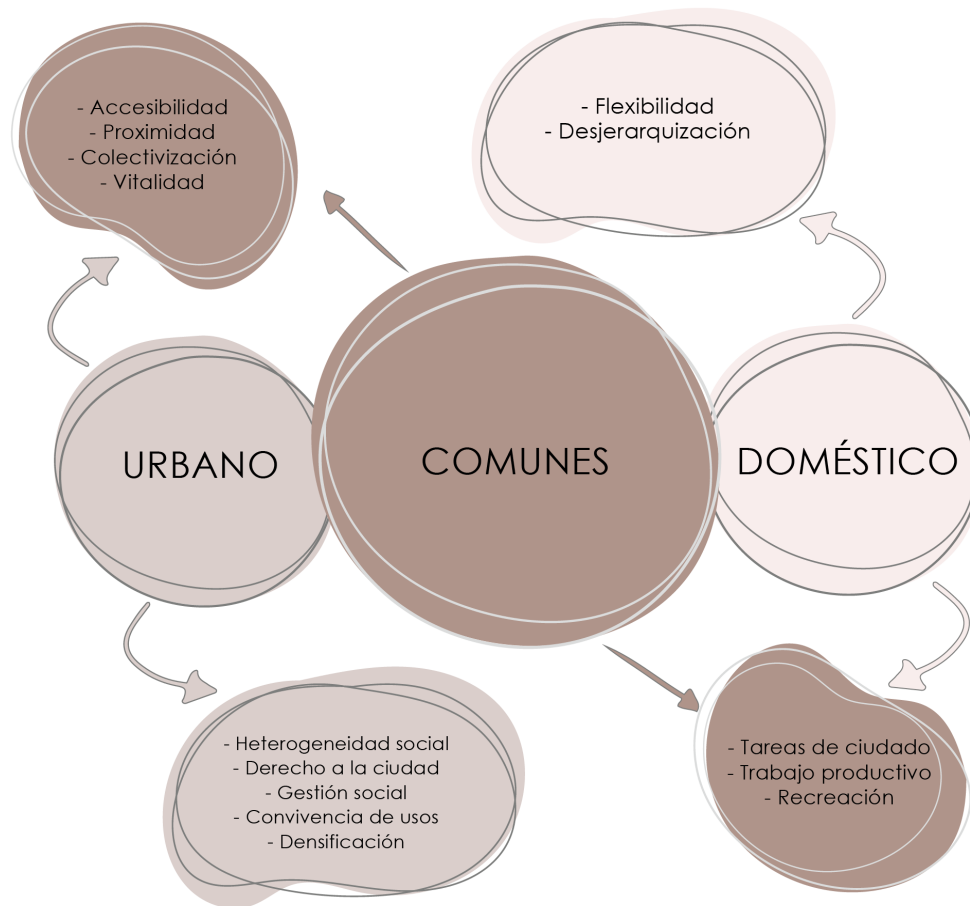
PLANTA BAJA: Espacios de juegos, local comercial, estacionamiento de bicis, espacio abierto vers3til, lavander3a.

1º Y 2º PISO: Pasarelas-Balc3n.

TERRAZA: Espacio de juegos, quincho, espacio de reuni3n, cocina.

Fuente: Cooperativa Entrepatrios + Elaboraci3n propia

I ESPACIOS COMUNES



Fuente: Herramientas para habitar el presente + Elaboración propia

"Las viviendas serán mejores cuanto mejor se adopten a su localización en la ciudad y a las características de la morfología urbana, y destacarán aquellas que introduzcan **aportaciones al entorno por su estructura espacial, calidad arquitectónica y cesión de espacios comunes**. La valoración de la calidad arquitectónica de la vivienda contemporánea se hace desde la óptica de su **relación con el funcionamiento de la ciudad y el uso de la colectividad**"

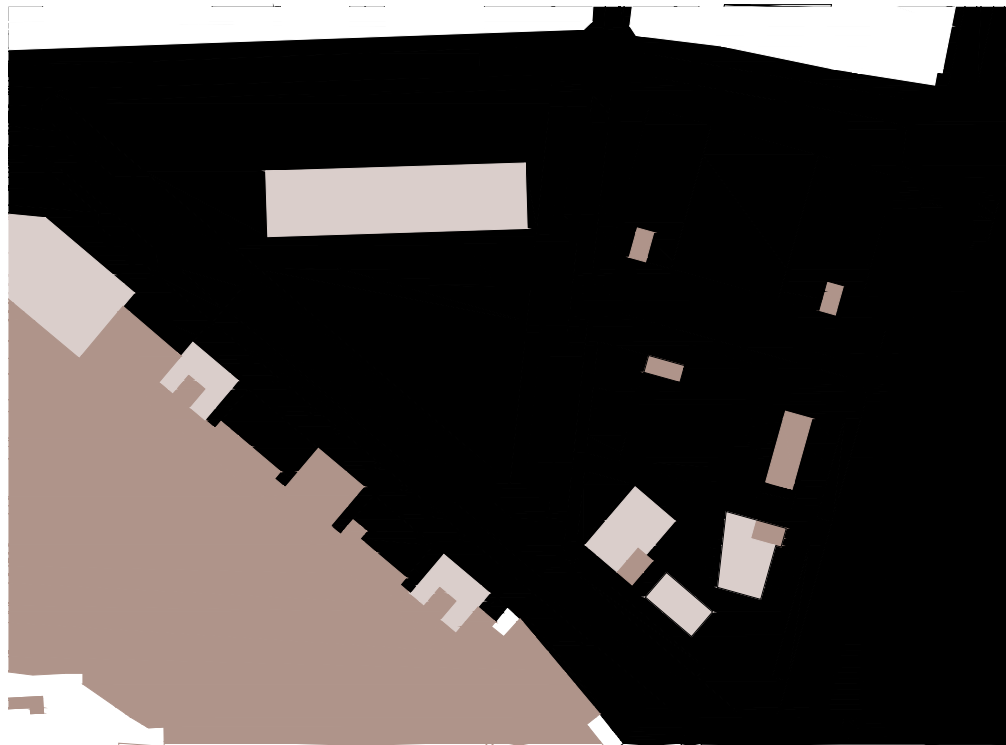
Herramientas para habitar el presente.

La vivienda del siglo XXI.

Arq. J.M. Montaner, Arq. Z. Muxi, Arq. D. H. Falagán

Consideramos que el tejido residencial tiene que responder a demandas de quienes lo habitan y del barrio en el cual se ubican, promoviendo vínculos comunitarios a una escala urbana o macro relacionada con la ciudad y su estructura; y otra a escala micro o doméstica relacionada con la vida cotidiana.

I PROPUESTA DE TIPOS DE COMUNES EN COTA 0



REFERENCIAS

- Público Urbano
- De Uso Restringido
- Comunes Domésticos

A partir del análisis de la cota 0 del barrio se decidió romper con la lógica de una planta baja privativa, buscando la permeabilidad de acceso, combinando espacios públicos abiertos que conectan con el tejido urbano y fomentan la circulación libre, espacios de uso barrial vinculados a servicios educativos, de salud o deportivos de gestión pública; ámbitos de uso restrictivo como comercios o instituciones privadas y sectores privativos reservados para los residentes. Se proyecta una cota 0 heterogénea, con el objetivo de promover la vida urbana activa y la convivencia de distintos usos para contribuir a la integración social y lo colectivo de la ciudad.

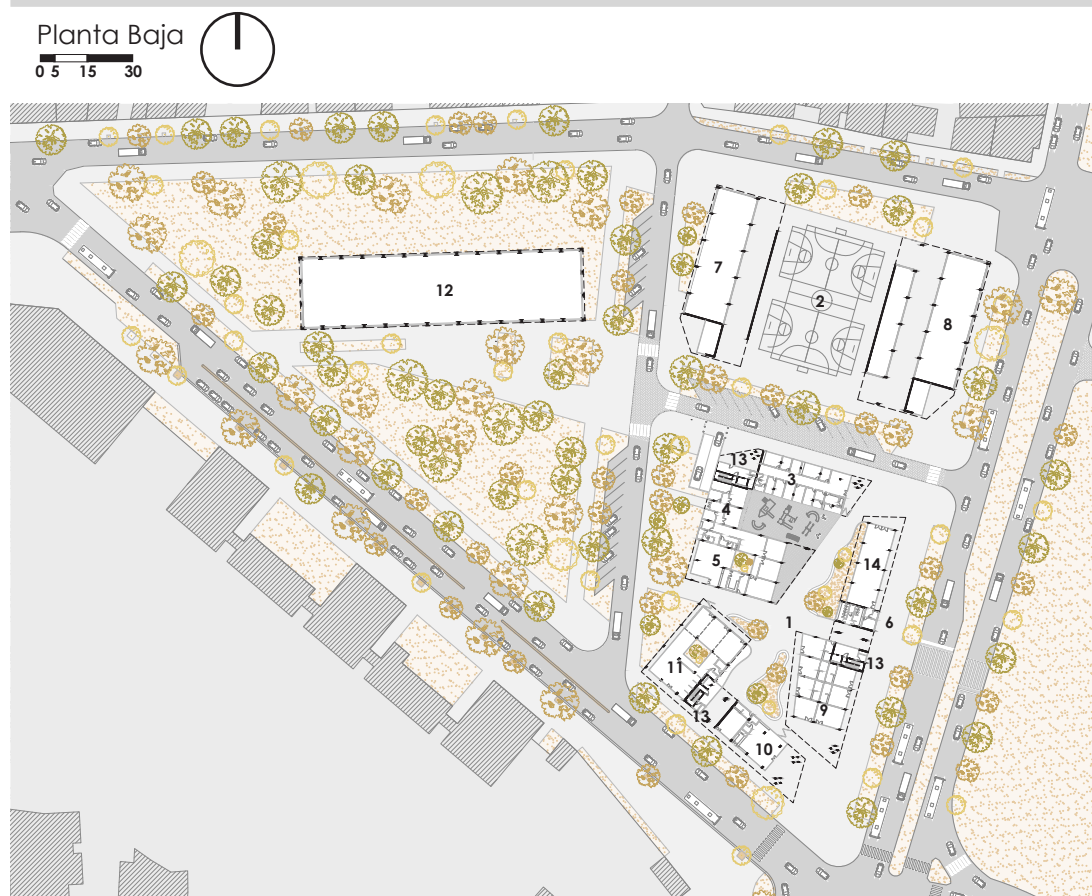
2.3 SECTOR DESARROLLADO

I PLANTA DE TECHOS CON ENTORNO



Como contamos anteriormente la manzana fue dividida en 3 a partir de la continuación a de la calle Vera Mujica continuando con la escala barrial existente por la continuación de su ancho de calzada; en cuanto a la nueva calle se la proyectó con una calzada al mismo nivel que las veredas que divide, priorizando el nivel peatonal y una circulación vehicular lenta.

I COTA 0 PROYECTADA



Cada manzana tiene un programa distinto:

-La de la izquierda está compuesta por el galpón existente que va a contener un mercado gastronómico junto con un parque público.

-La de arriba está compuesta por un polideportivo, geriátrico y centro de día de gestión pública y a su vez acceso a las viviendas.

-Por último la manzana de abajo que tiene una plaza-paseo en el centro de los 3 bloques, por otra parte consultorios médicos, guardería, comedor y baños que son de uso público de barrio; locales comerciales, bar, coworking+aulario de uso restrictivo y un SUM e ingresos a las viviendas de uso privativo.

REFERENCIAS

Público Urbano

1. Plaza-Paseo
2. Polideportivo
3. Consultorios médicos
4. Guardería
5. Comedor
6. Baños
7. Geriátrico
8. Centro de día

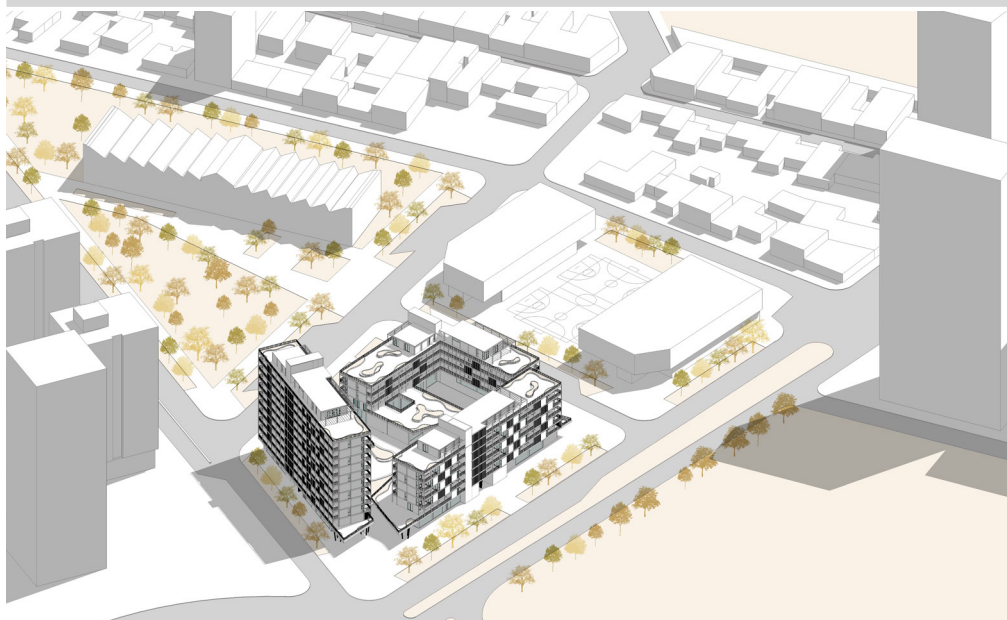
Restrictivo

9. Locales comerciales
10. Bar
11. Coworking+Aulario
12. Mercado

Privativo

13. Ingreso a viviendas
14. S.U.M.

I SECTOR DESARROLLADO



La última manzana contada anteriormente es la elegida para desarrollarla en todas las escalas. Está compuesta por 3 bloques de distintas alturas e independientes entre sí, el bloque más alto se desarrolla sobre la Av. Caseros compuesto por PB + 10 pisos, el bloque intermedio sobre la Av. Francia de PB+5 pisos y sobre calle Junin PB+3 pisos.

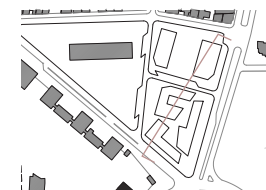
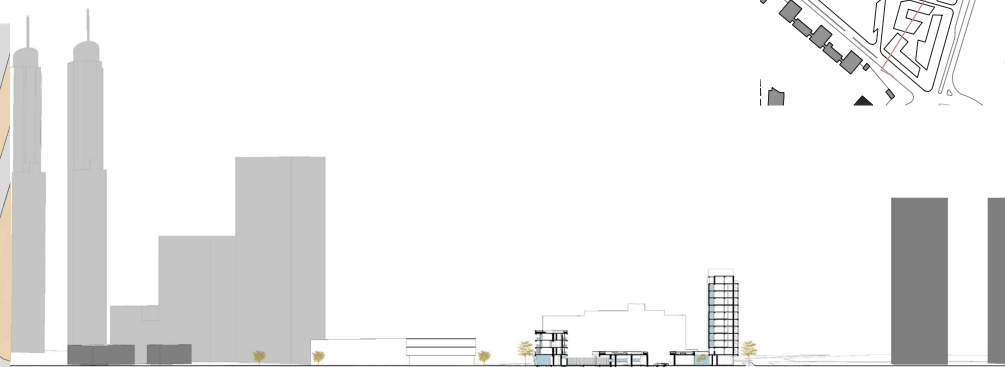
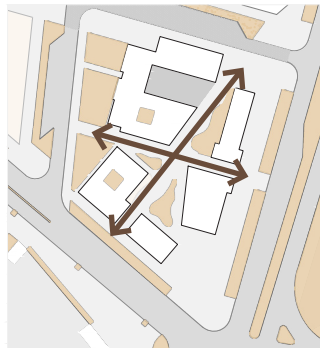
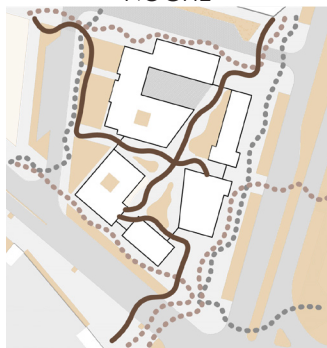
ACCESIBILIDAD

- Permanentes
- Recurrentes
- De Paso

DÍA

NOCHE

ATRAVESAMIENTOS



I SECTOR DESARROLLADO



Estos bloques delimitan un espacio central que permite atravesar la manzana peatonalmente en 2 sentidos, por un lado perpendicular a la Av. Francia que conecta el parque del mercado de la izquierda y el parque cruzando la Av. sobre la derecha y por el otro lado perpendicular a la Av. Casero que conecta dicha Av. con la nueva calle; este espacio central se convierte en una plaza pública de día y de noche se cierra pudiendo solo acceder al mismo los residentes de la manzana. Estos cierres se ubican en los puntos de mas cercanía entre los bloques y en los puntos de atravesamiento de los bloques en planta baja.



I SECTOR DESARROLLADO

Planta Baja

0 5 15 30

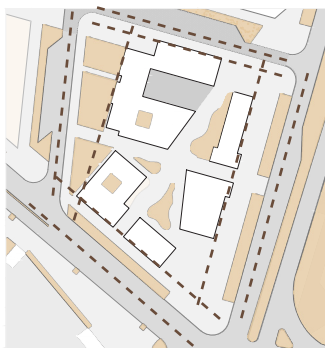


Cada bloque está dispuesto de forma paralela a las calles sobre las que se ubican, excepto el bloque más bajo sobre la calle Vera Mujica que se retira más metros y toma otro ángulo para permitir el acceso al estacionamiento en el subsuelo, eligiendo este sector por ser de menor tránsito para ingresos y salidas de vehículos.

Los 3 ingresos a los hall de las viviendas de planta alta se ubican en el centro de cada bloque buscando optimizar la circulación vertical y el recorrido horizontal hacia cada vivienda; 2 de ellos se ubican en los atravesamientos que se mencionaron anteriormente y 1 sobre un vértice del mismo, los 3 se conectan a espacios semicubiertos públicos permitiendo un gradiente de relación entre el interior y el exterior; este mismo concepto se proyectó para todos los ingresos de los distintos espacios en planta baja.

La ubicación del programa elegido se proyectó en relación a sus usos, para los usos relacionados al cuidado como los consultorios, guardería y comedor se eligió el sector con menor tránsito como la intersección de la calle Vera Mujica y la nueva calle; mientras que los otros usos (comercios, SUM, coworking y baños) se ubican sobre las avenidas.

DISPOSICIÓN



INGRESOS A VIVIENDAS

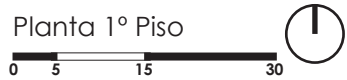


CIERRES DE PATIO CENTRAL



I PLANTAS COMUNES

Planta 1º Piso



Nivel +4.50m



En relación con los espacios comunes de escala doméstica, el proyecto propone que cada bloque cuente con dos niveles destinados a usos colectivos, entendidos como una extensión de la vivienda y como ámbitos de encuentro que fortalecen la vida comunitaria.

Por un lado, en la planta del primer piso se concentran espacios cerrados como áreas de estar, coworking y sanitarios, que se complementan con espacios abiertos de terrazas equipadas con bancos y canteros. Esta combinación permite alternar entre usos más contenidos y otros al aire libre.

I PLANTAS COMUNES

Planta Terrazas

0 5 15 30



Por otro lado, en las plantas superiores de terrazas se desarrollan programas comunes de mayor diversidad, incorporando espacios cerrados de cocina, baños, estar, lavandería y áreas de juego, junto con amplias terrazas abiertas también equipadas con bancos, canteros y pérgolas.

Si bien estos espacios cubiertos cuentan con un programa definido, se conciben como ámbitos flexibles y adaptables, capaces de alojar distintas actividades según las necesidades cambiantes de los usuarios. De este modo, los espacios comunes no se plantean como áreas rígidas, sino como soportes abiertos para la vida cotidiana, reforzando la idea de comunidad.

I PLANTA SUBSUELO

Planta Subsuelo



La planta de subsuelo funciona como un estacionamiento general que resuelve la infraestructura vehicular del conjunto, liberando la planta baja y los espacios exteriores. El subsuelo cuenta con un total de 80 lugares de estacionamiento para autos, de las cuales 4 están destinados a personas con movilidad reducida. Estos últimos están ubicados estratégicamente próximos a los núcleos de circulación vertical.

Desde esta planta se garantiza el acceso directo a las circulaciones verticales de los tres bloques de viviendas, facilitando la conexión entre el estacionamiento y las unidades habitacionales.

El subsuelo también contiene ciccleteros, dando respuesta al uso cada vez más extendido de la bicicleta como medio de transporte y ofreciendo un lugar específico y seguro para su guardado, evitando que los usuarios deban almacenarlas dentro de las viviendas.

Un elemento central del proyecto es la incorporación de un cantero con una apertura hacia el patio central, que funciona como un vacío vertical. Este recurso permite la ventilación natural del subsuelo, mejorando las condiciones ambientales del estacionamiento, y al mismo tiempo posibilita el crecimiento de vegetación, estableciendo una continuidad visual y ambiental entre el nivel enterrado y el espacio abierto central.

I CORTE



I ESPACIOS COMUNES

Espacios descubiertos de 1er Piso



Pasillos de plantas de viviendas



Espacios cubiertos de Terrazas



I PLANTAS GENERALES

Plantas Pares



0 5 15 30



En las plantas donde se desarrollan las viviendas se proyecta un sistema de pasarelas semicubiertas que cumple simultáneamente funciones de circulación, expansión y fachada habitada. Estas pasarelas longitudinales recorren cada bloque y constituyen una de sus fachadas principales, actuando como un espacio intermedio entre el interior doméstico y el entorno exterior. Su carácter semicubierto permite proteger el recorrido de las condiciones climáticas, al mismo tiempo que favorece la ventilación natural, el asoleamiento controlado y la apropiación cotidiana por parte de los habitantes.

Las pasarelas longitudinales se vinculan con pasarelas transversales, que organizan el acceso a una o dos viviendas por vez. Estas conexiones atraviesan visualmente cada bloque, generando permeabilidad visual y reforzando la relación entre el espacio colectivo de circulación y los patios y áreas verdes interiores. De este modo, el acceso a las viviendas no se resuelve mediante núcleos cerrados, sino a través de recorridos abiertos que promueven los vínculos comunitarios; además de brindar iluminación natural y la ventilación cruzada.

I PLANTAS GENERALES



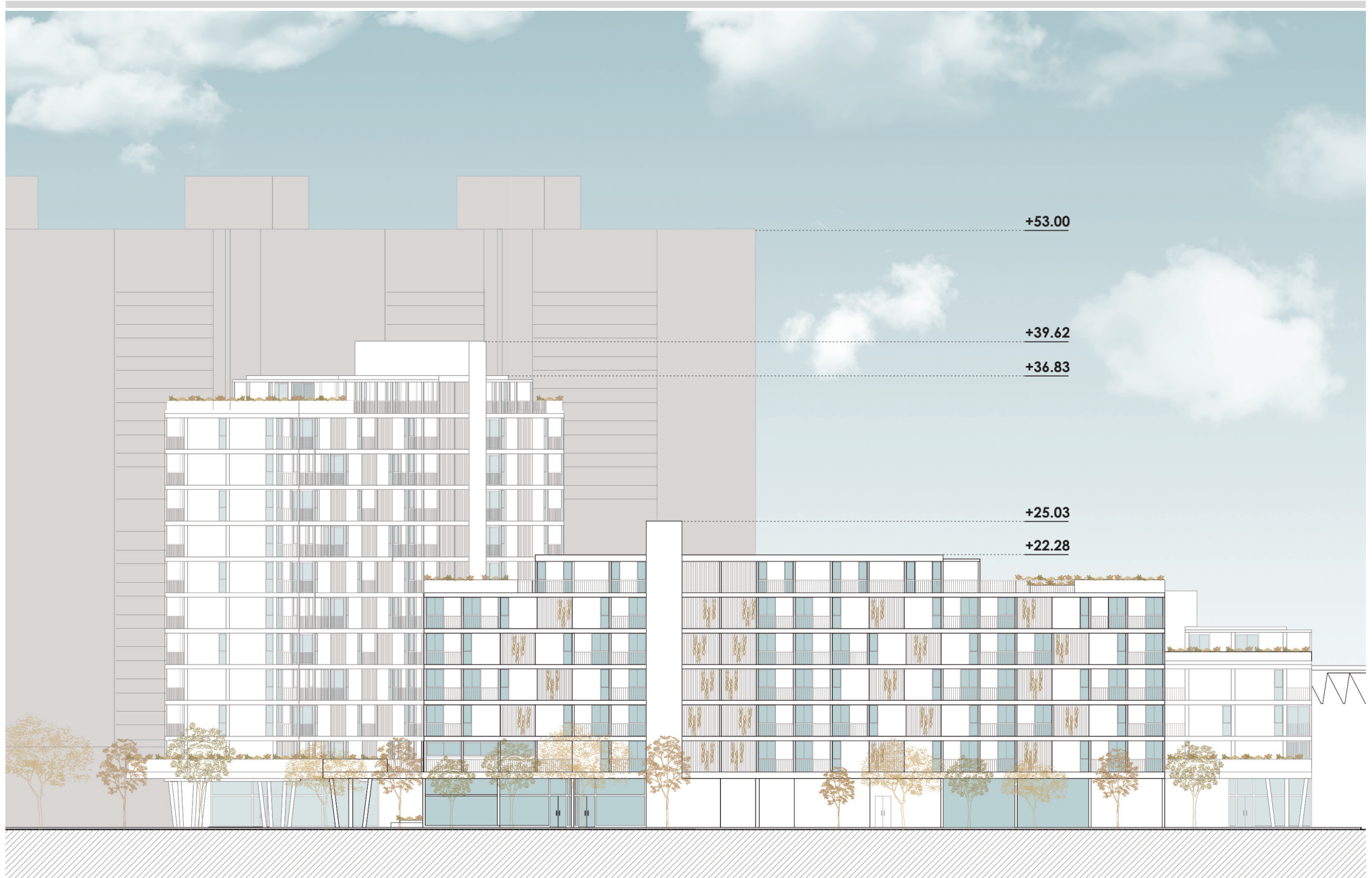
Las pasarelas no solo resuelven la circulación horizontal, sino que se consolidan como espacios de encuentro y transición, capaces de ser usados para estar, detenerse o vincularse. Así, la fachada deja de ser un límite rígido y se transforma en un espesor habitable, adaptable a los distintos usos y ritmos de la vida cotidiana, reforzando la idea de comunidad y mejorando el desempeño ambiental del conjunto.

El conjunto se organiza en dos plantas generales: pares e impares, con una lógica alternada que introduce variaciones en la disposición de las viviendas y las pasarelas. Esta alternancia permite: diversificar las relaciones entre las unidades y los espacios comunes; generar distintos gradientes de transición y aportar heterogeneidad a la fachada mediante llenos, vacíos y retiros.

I CORTE



I VISTA AV. FRANCIA



I VISTA AV. CASEROS



I PLANTA DE TECHOS



La propuesta volumétrica del conjunto se organiza a partir de tres bloques independientes, con alturas diferenciadas y orientaciones controladas, lo que permite optimizar el asoleamiento tanto de las viviendas como de los espacios centrales durante todo el año. La disposición escalonada de los volúmenes evita sombras excesivas entre edificios y favorece una adecuada captación de luz natural, mejorando las condiciones de habitabilidad y el desempeño ambiental del conjunto. Esta diferencia de alturas permite que los espacios abiertos y patios centrales reciban asoleamiento directo.

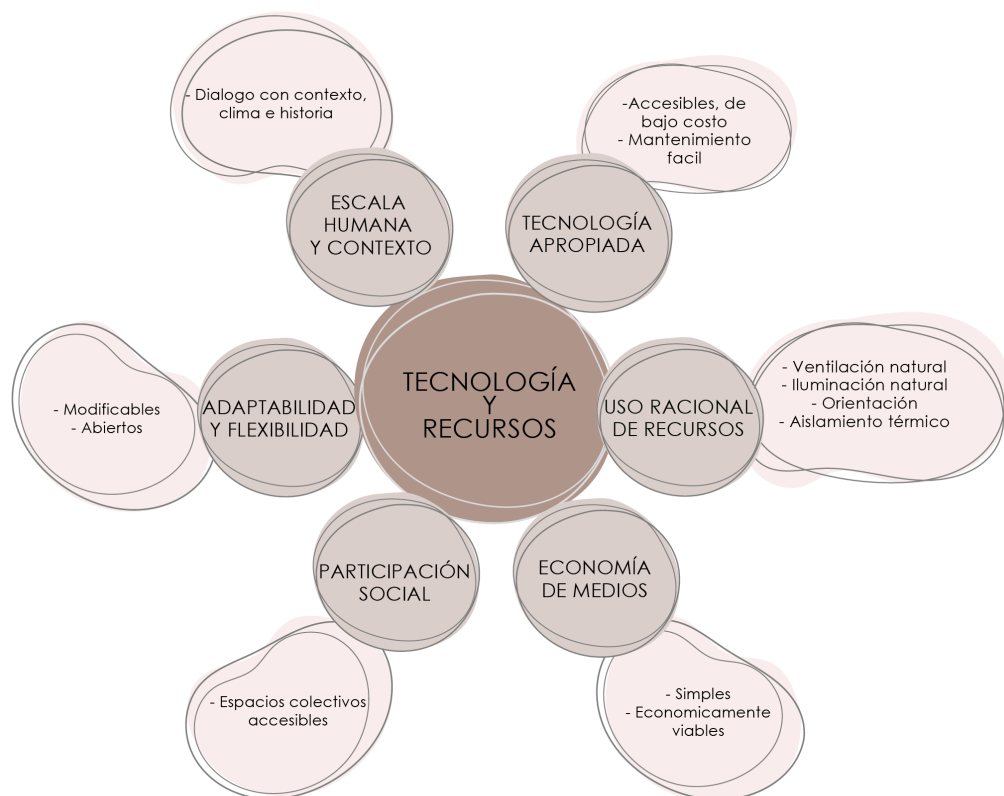
El bloque de mayor altura, ubicado sobre la Av. Caseros, se desarrolla en planta baja y diez niveles, dialogando con las torres existentes. Sobre la Av. Francia se dispone un bloque intermedio de planta baja y cinco pisos, que establece una transición de alturas. Finalmente, sobre la calle Vera Mujica se implanta el bloque de menor escala, de planta baja y tres pisos, en diálogo con el tejido barrial existente.

3. MATERIA Y FORMA

3.1 TECNOLOGÍA Y RECURSOS

¿CÓMO LA TECNOLOGÍA Y LOS RECURSOS PUEDEN UTILIZARSE PARA
CONTRIBUIR A UN PROYECTO SUSTENTABLE, ACCESIBLE Y ADAPTADO AL
CONTEXTO?

I TECNOLOGÍA Y RECURSOS



Fuente: Herramientas para habitar el presente + Elaboración propia

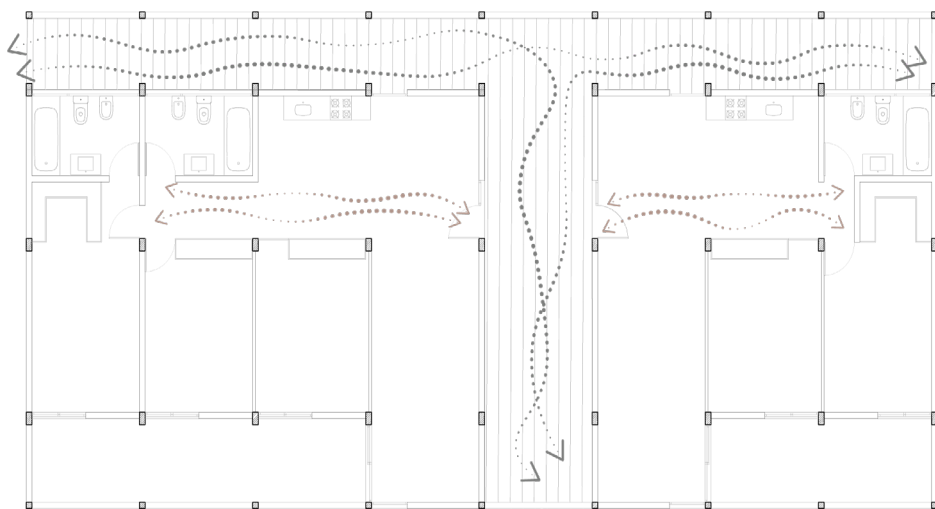
Este esquema sintetiza como los conceptos de Tecnología y Recursos, desarrollados en el libro *Herramientas para habitar el presente* de los Arq. Muxi, Montaner y Falagán, se traducen en estrategias proyectuales concretas.

La tecnología se concibe como medio para optimizar la habitabilidad y reducir el impacto ambiental, mientras que la gestión de los recursos prioriza eficiencia, sostenibilidad y pertenencia social.

Las decisiones de diseño, desde la elección de materiales hasta la adaptabilidad climática y funcional, se articulan con el contexto y el uso, garantizando un proyecto flexible, eficiente y conectado con su entorno.

I ASPECTOS FUNCIONALES Y CONSTRUCTIVOS

CIRCULACIÓN COMÚN - PRIVADA

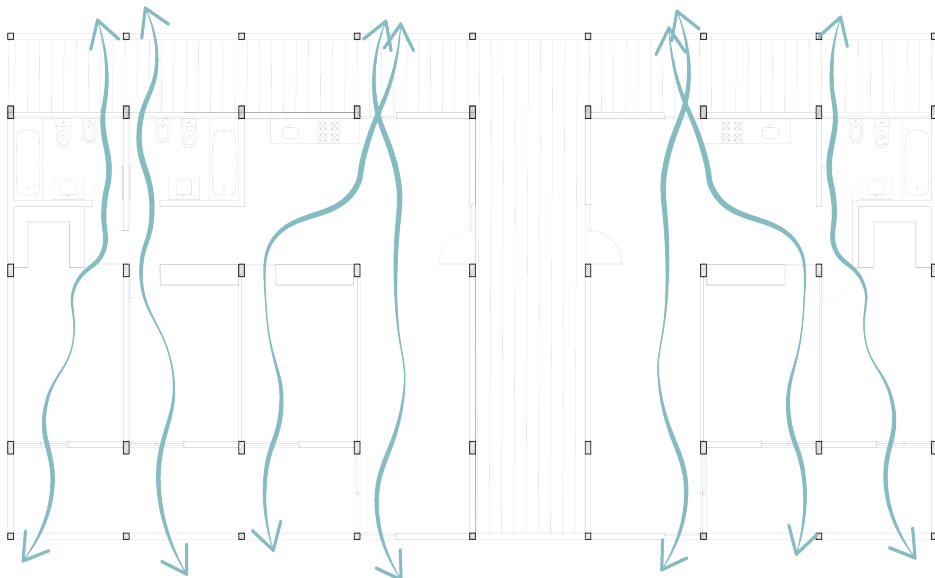


Tomando los conceptos mencionados anteriormente se proponen los aspectos funcionales y constructivos que se observan en los siguientes esquemas.

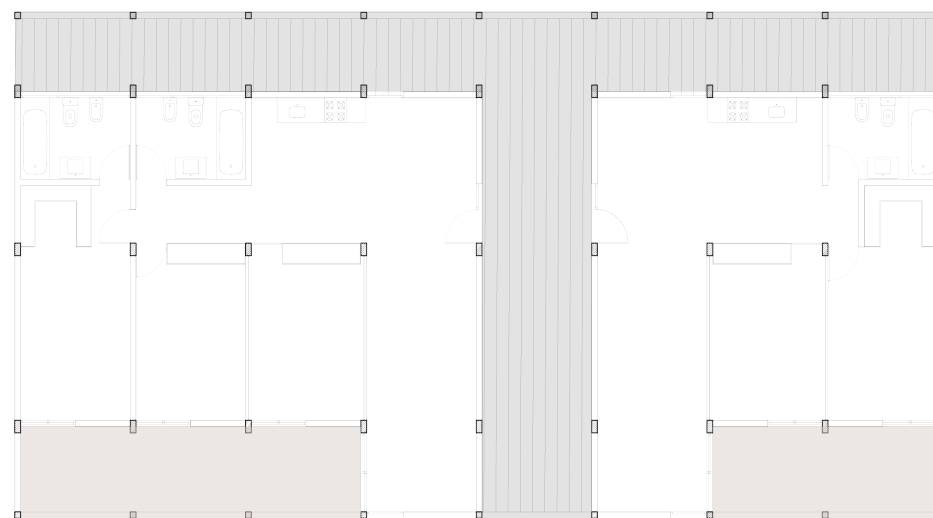
La circulación común se concibe como un elemento articulador que fomenta el encuentro y vida comunitaria. La circulación principal dentro de las unidades se encuentra entre los espacios fijos que son los núcleos húmedos y los espacios de guardado. Todas las viviendas cuentan con ventilación cruzada lo que mejora el confort térmico y la eficiencia energética.

En cuanto a los espacios exteriores, distinguimos entre las zonas comunes de circulación y los balcones/terrazas privadas de cada unidad. Estos espacios no solo son clave para optimizar la entrada de luz y la ventilación, sino que también añaden un espacio adicional al aire libre. Además, las dimensiones de los mismos permiten la versatilidad de usos.

VENTILACIÓN CRUZADA

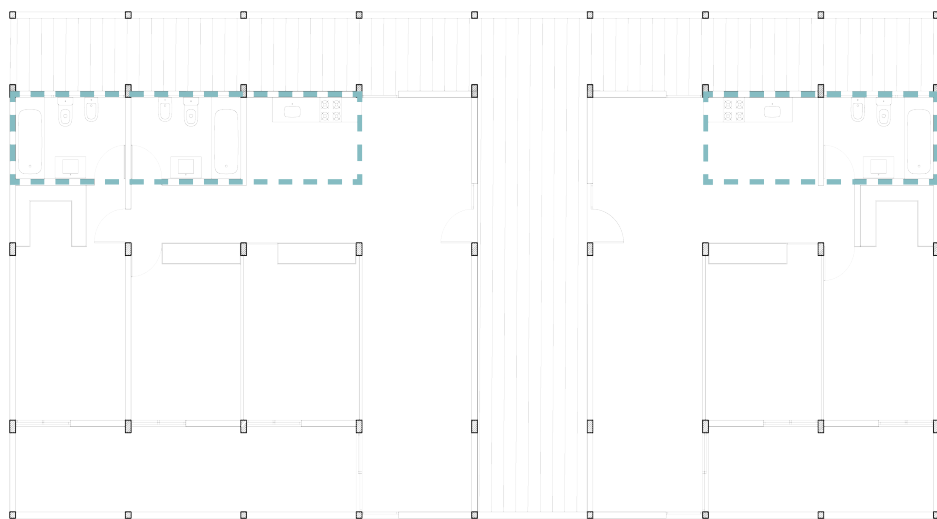


EXTERIORES COMÚNES - PRIVADOS



I ASPECTOS FUNCIONALES Y CONSTRUCTIVOS

NÚCLEOS HÚMEDOS



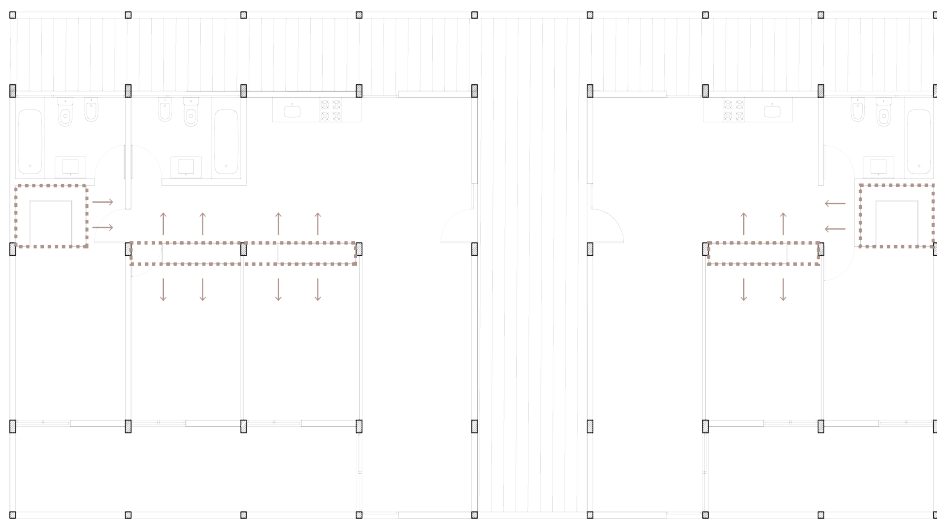
Los núcleos húmedos correspondientes a los baños y cocina se agrupan longitudinalmente sobre el muro adyacente a la circulación común. Se busca así optimizar recursos (instalaciones) y concentrar los espacios fijos en un mismo lugar.

Los espacios de guardados también se plantean como mobiliarios fijos. Los mismos funcionan como elementos articuladores entre los espacios fijos y flexibles dentro de la vivienda.

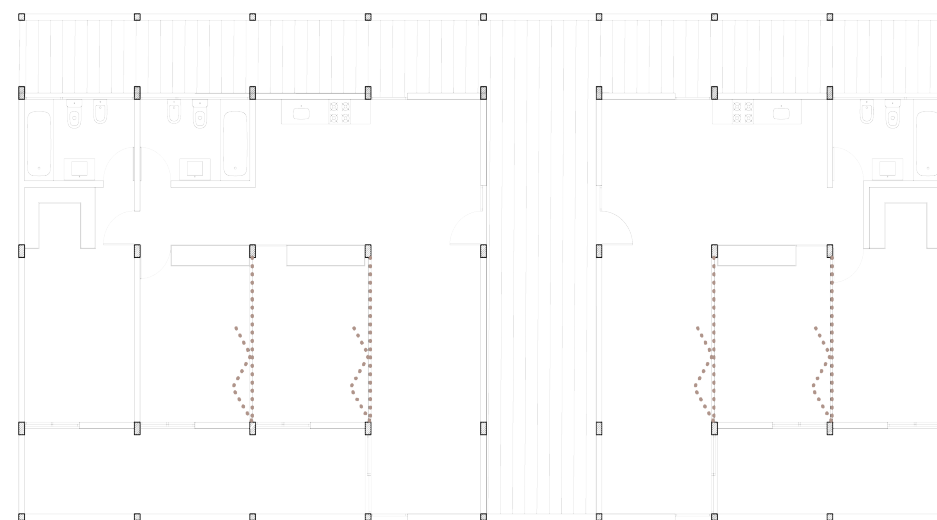
Los tabiques móviles permiten que las unidades puedan adaptarse a las necesidades del usuario, ya sea mediante un espacio común abierto o su división en múltiples ambientes.

Esto posibilita crear espacios modificables que puedan responder a los diversos modos de habitar.

ESPACIOS DE GUARDADO



TABIQUE FLEXIBLES



3.2 ADAPTABILIDAD Y FLEXIBILIDAD

I ADAPTABILIDAD Y FLEXIBILIDAD



*“Más allá de la mera denominación funcional de los espacios, **la vivienda ha de permitir la realización de una innumerable cantidad de tareas**, ha de conjugar lo individual y lo colectivo: **vivir juntos e independientemente a la vez, descansar y trabajar, moverse y poder almacenar.**”*

Herramientas para habitar el presente.

La vivienda del siglo XXI.

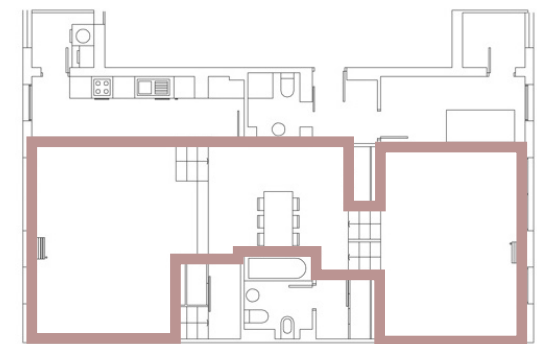
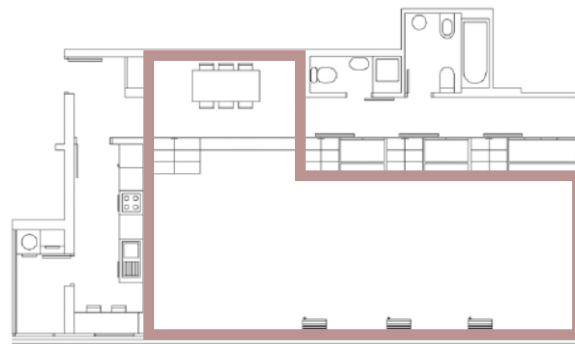
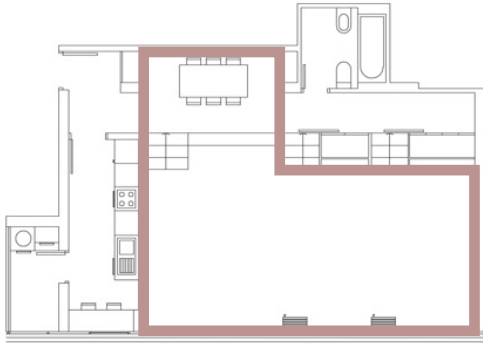
Arq. J.M. Montaner, Arq. Z. Muxi, Arq. D. H. Falagán

Por lo propuesto anteriormente consideramos que una vivienda con una estructura que libera el espacio al máximo y con espacios sin funciones muy definidas permite mayores adaptaciones a las necesidades de cada usuario.

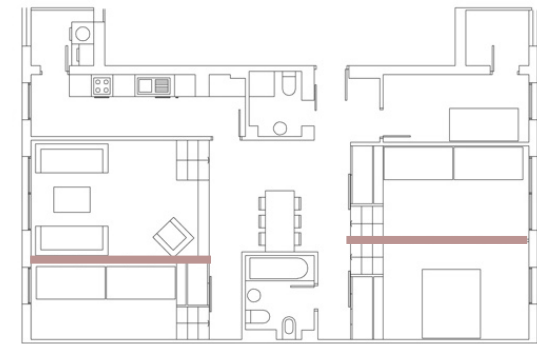
Fuente: Elaboración propia

I CASO DE ESTUDIO: 64 VIVIENDAS SOCIALES EN CARABANCHEL - ARQ. ARANGUREN Y GALLEGOS

USO DE DIA

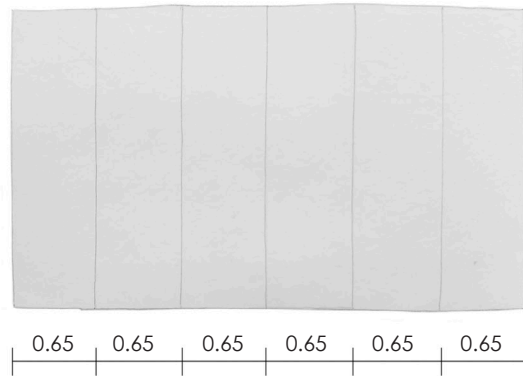
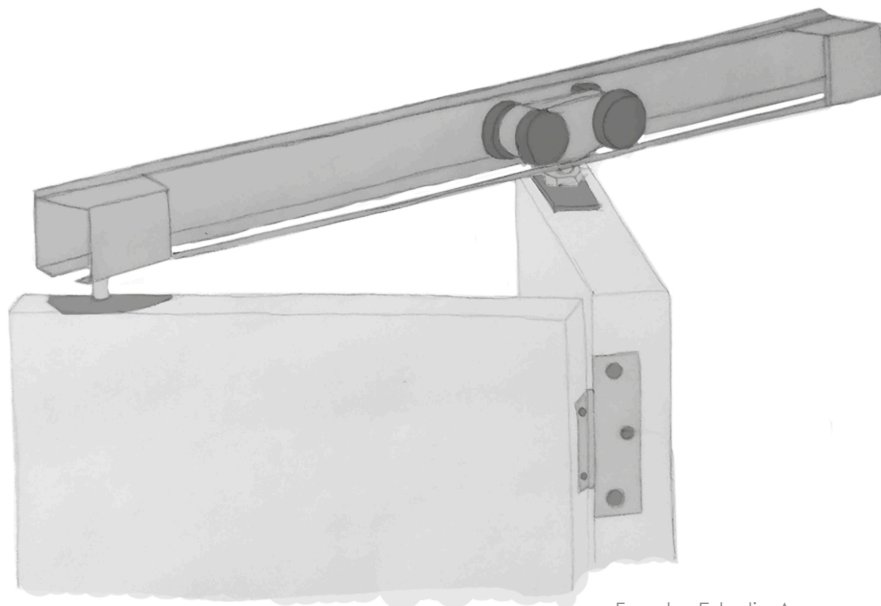


USO DE NOCHE



Fuente: Estudio Aranguren+Gallegos + Elaboración propia

I CASO DE ESTUDIO: 64 VIVIENDAS SOCIALES EN CARABANCHEL - ARQ. ARANGUREN Y GALLEGOS

VISTA PANELES**PLANTA PANELES**

Este proyecto optimiza las áreas húmedas (cocinas y baños) agrupándolas y sistematizándolas en 2 sectores, a su vez fija un espacio de guardado que divide el área común de estas áreas húmedas.

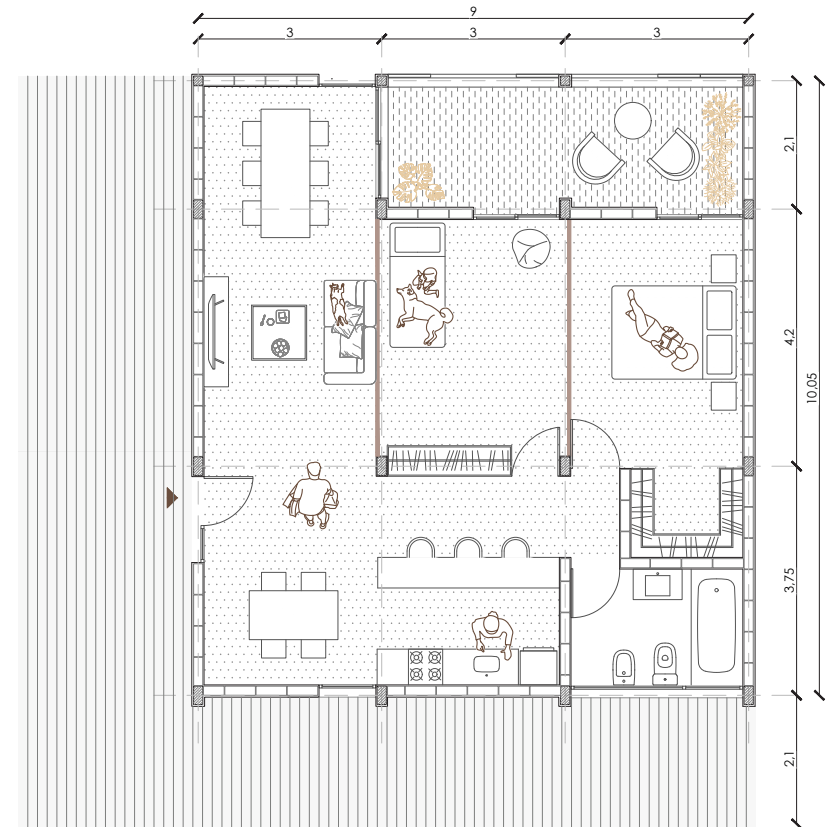
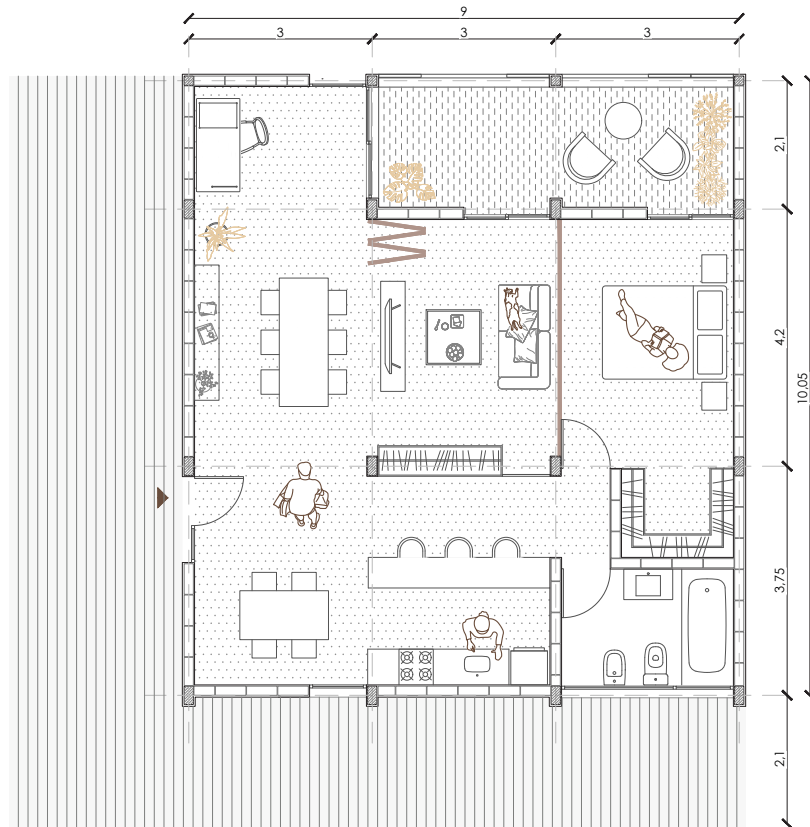
Los arquitectos plantean las viviendas con un uso de día con un gran espacio común despojado de cerramientos y muebles, y un uso nocturno donde se divide el espacio y aparece el mobiliario de dormitorios; para ello utilizan paneles plegables de MDF que permite dividir los dormitorios y a su vez un mobiliario que permite guardar las camas.

Fuente: Estudio Aranguren+Gallegos + Elaboración propia

I TIPOLOGÍAS

PLANTA TIPOLOGÍA 1

0 .5 1 3

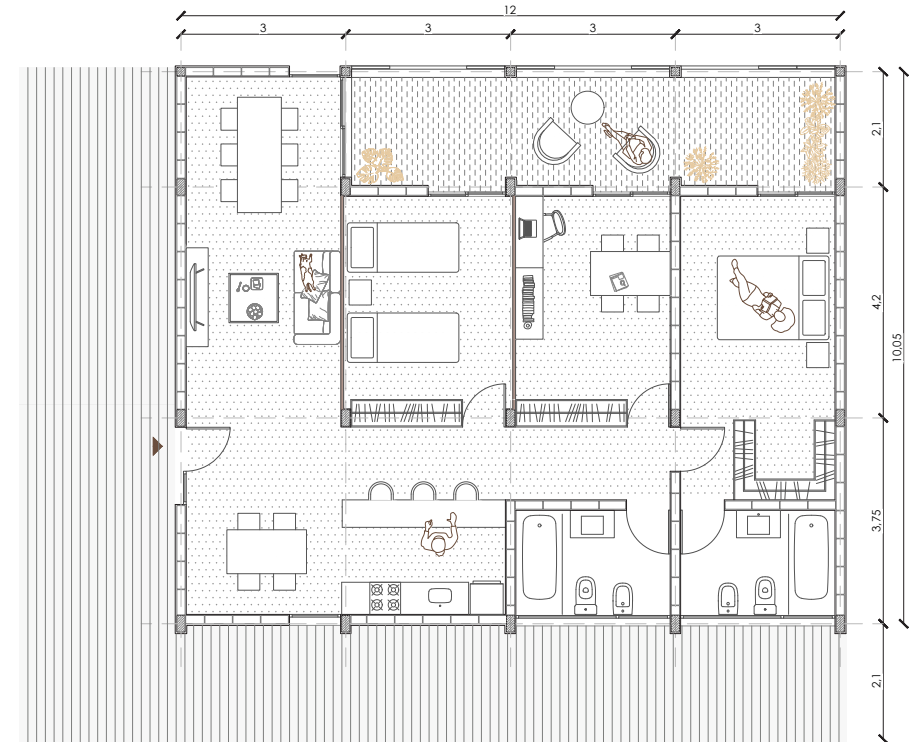
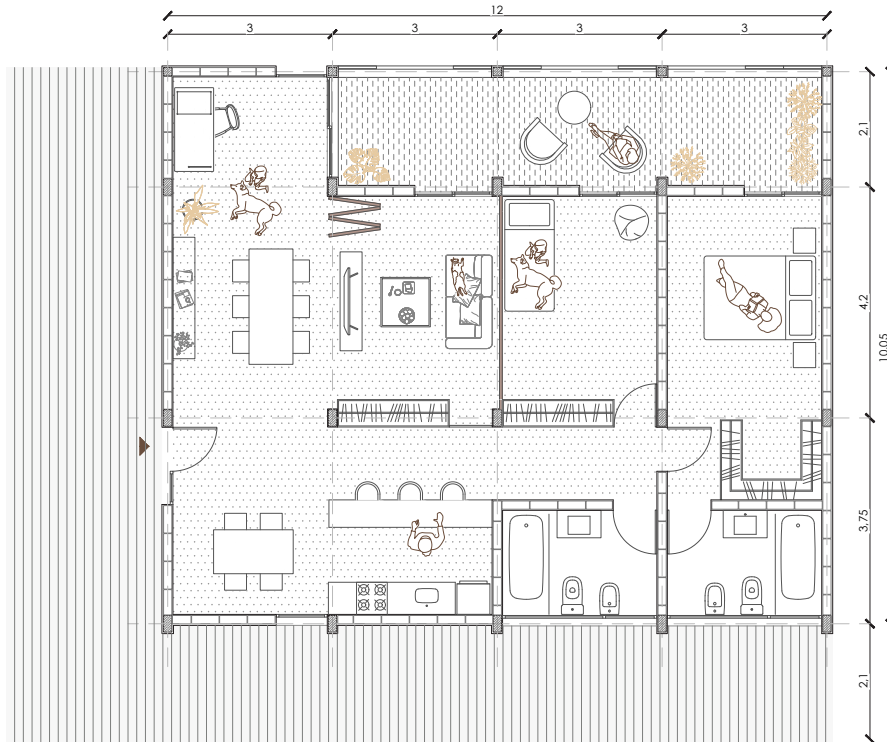


Esta tipología está compuesta por 3 módulos en cada sentido, de los cuales 80m² son Interiores y 12m² exteriores, proyectada para una capacidad de hasta 4 personas y pudiendo dividirse en hasta 3 espacios.

I TIPOLOGÍAS

PLANTA TIPOLOGÍA 2

0 .5 1 3

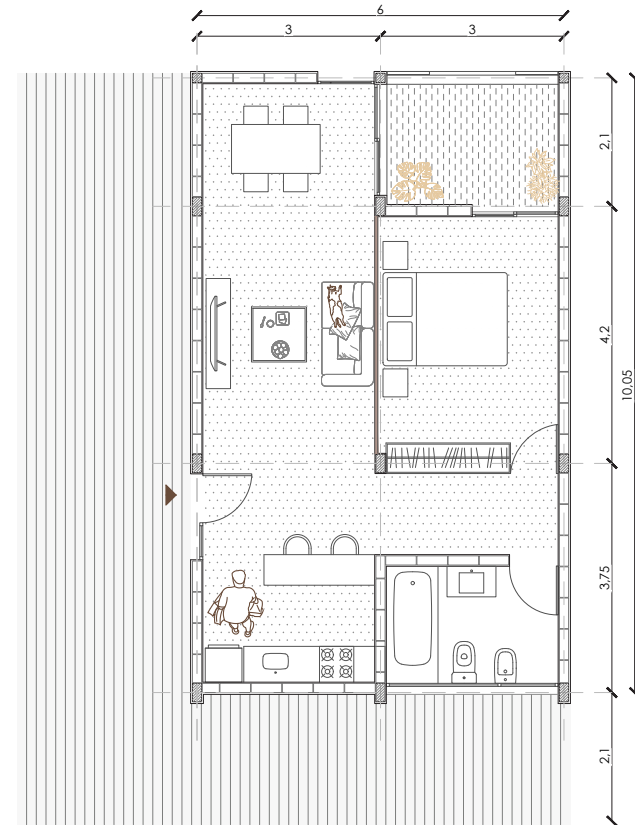
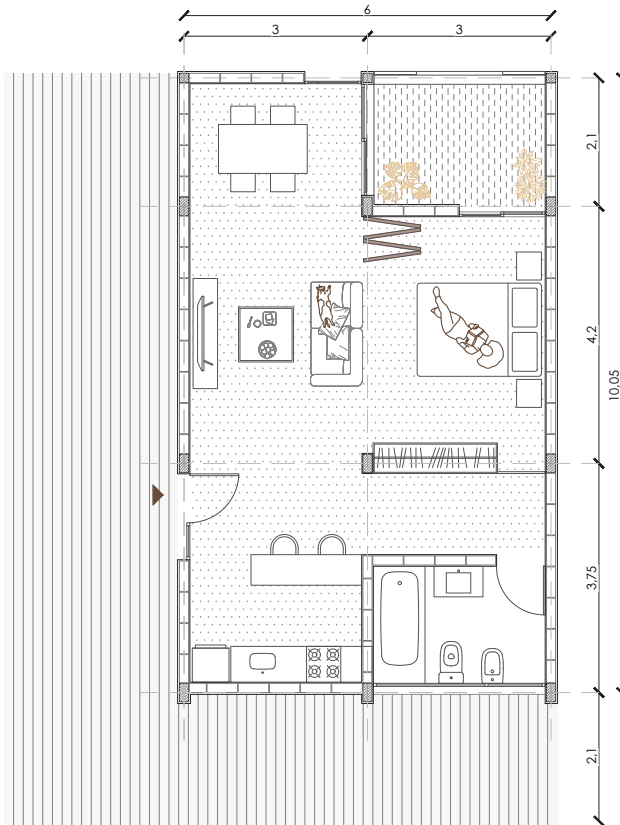


Esta tipología se compone por 4x3 módulos, de los cuales 104m² son interiores y 19m² exteriores, proyectada para una capacidad de hasta 6 personas y pudiendo dividirse en hasta 4 espacios. A diferencia de las otras tipologías se proyectó con 2 baños por su mayor capacidad.

I TIPOLOGÍAS

PLANTA TIPOLOGÍA 3

0 .5 1 3



Esta tipología se compone por 2x3 módulos, de los cuales 50m² son interiores y 5m² exteriores, proyectada para una capacidad de hasta 2 personas y pudiendo dividirse en 2 espacios.

I TIPOLOGÍAS



Todas las tipologías de viviendas tienen lógicas que se repiten como en el caso de estudio; por un lado se agruparon los núcleos húmedos hacia el lado de la pasarela de circulación longitudinal de los bloques, por otro lado se fijan los espacios de guardado que divide el espacio común de estos núcleos; y a su vez este espacio común como en el caso de estudio se puede dividir con paneles plegables.

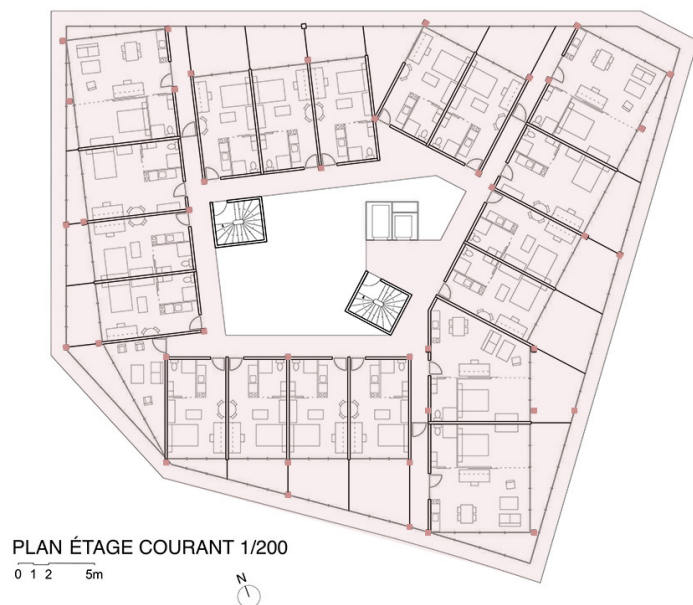
Además de estas lógicas proyectuales, en todas las tipologías los ingresos se ubican en las pasarelas transversales, alineados al pasillo distribuidor de las viviendas; por otro lado los balcones se ubican en la cara opuesta de la circulación longitudinal de las plantas.



3.3 ESTRUCTURA

¿QUÉ TIPO DE ESTRUCTURA PERMITE MATERIALIZAR EL PROYECTO DE FORMA EFICIENTE, FLEXIBLE Y COHERENTE CON LOS CRITERIOS ESPACIALES, TECNOLÓGICOS Y URBANOS QUE LO SUSTENTAN?

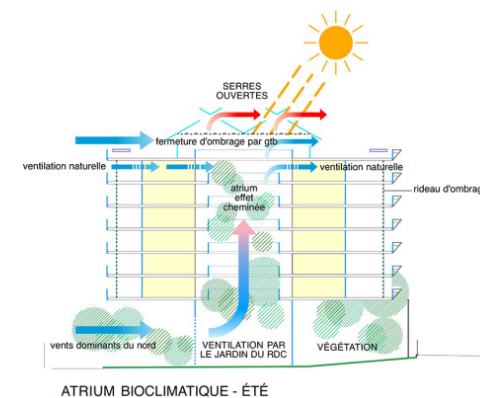
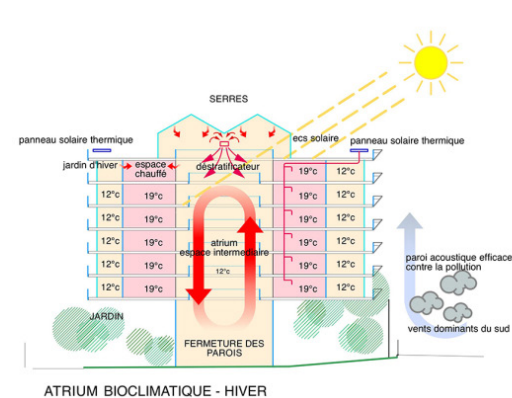
I CASO DE ESTUDIO: 107 VIVIENDAS PARA INVESTIGADORES - ARQ. LACATON Y VASSAL



En este caso de estudio los arquitectos desarrollan una doble fachada para mejorar la eficiencia térmica y funcional del edificio, entendiendo la fachada como un sistema activo y no como una envolvente pasiva.

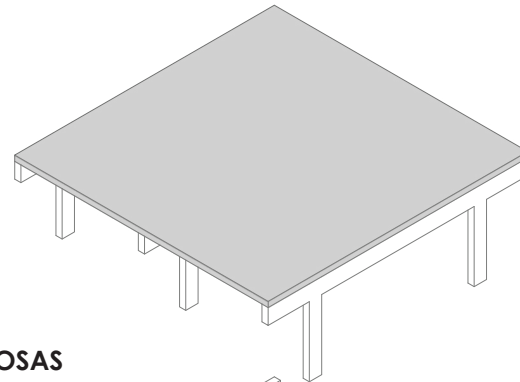
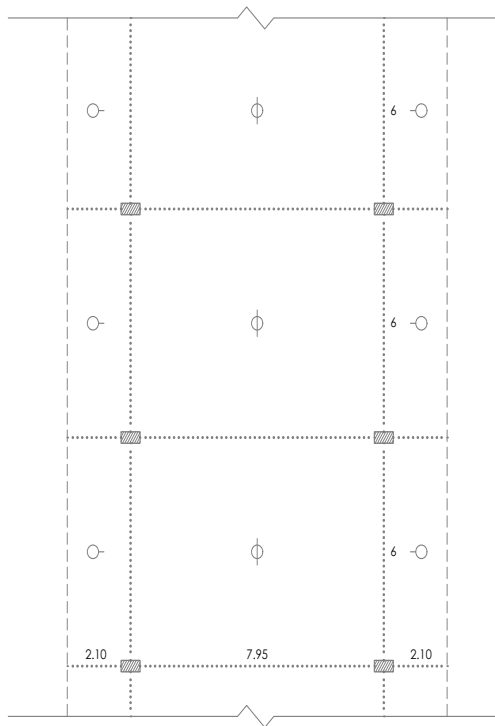
A su vez proyectan un patio central que conectan las pasarelas de acceso a todas las viviendas, lo cual permite la ventilación cruzada de las mismas, pero en invierno ese patio se cubre con un invernadero en la cubierta que permite mantener el calor dentro de las viviendas.

Este sistema de doble fachada lo permite una estructura independiente de columnas, vigas y losas de hormigón armado, que se acomodan a las viviendas.

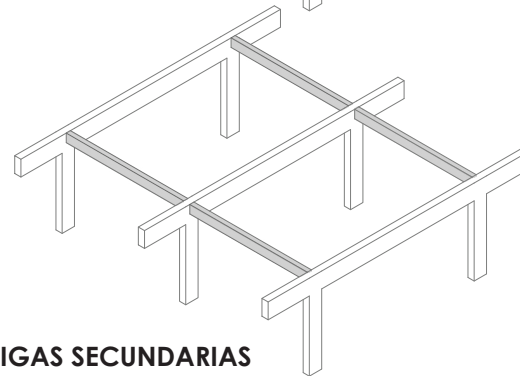


I MODULACIÓN DE ESTRUCTURA Y APOYOS

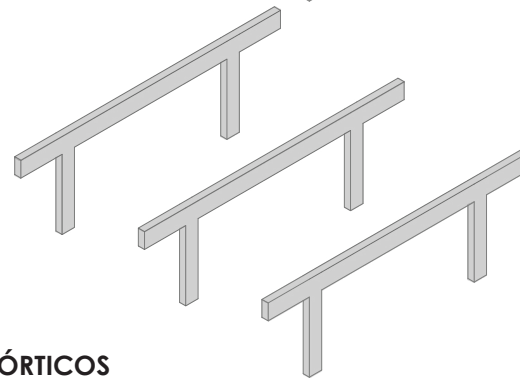
ESQUEMA DE APOYOS EN PLANTA BAJA



LOSAS



VIGAS SECUNDARIAS

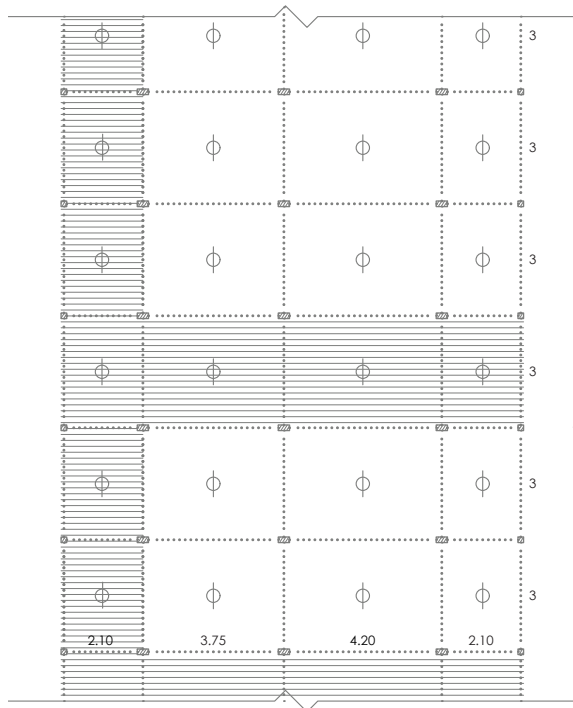


PÓRTICOS

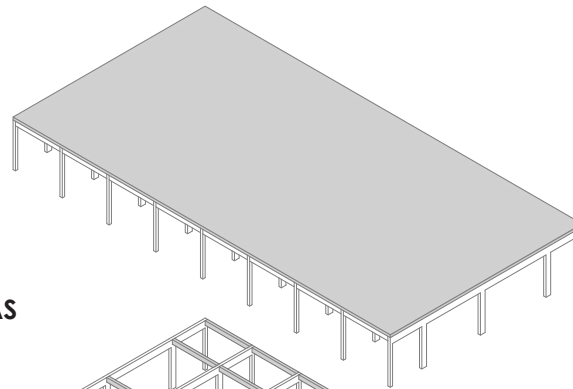
La estructura está compuesta de vigas y columnas de H°A° junto con losas de sistema PRENOVA y con diferentes modulaciones, por un lado la planta baja con módulos longitudinales de 6m y transversales de 2.1m-7.95m-2.1m, compuesta por un sistema de pórticos con columnas de 30x60cm y vigas de 30x75cm, junto con vigas secundarias de 20x40cm y losas de 26cm de espesor.

I MODULACIÓN DE ESTRUCTURA Y APOYOS

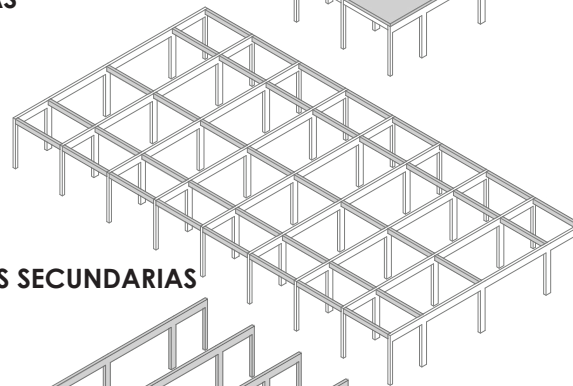
ESQUEMA DE APOYOS EN PLANTA TIPO



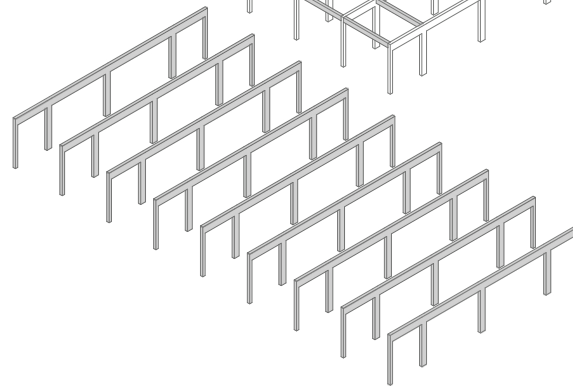
LOSAS



VIGAS SECUNDARIAS



PÓRTICOS



Por otro lado las plantas superiores tienen módulos longitudinales de 3m y transversales de 2.1m-3.75m-4.20m-2.1m, con un sistema de pórticos con columnas de 15x15 en los extremos, 15x30 en las centrales y vigas de 14x40cm, junto con vigas secundarias de 15x25cm y losas de 16cm de espesor.

3.4 CONDICIÓN MATERIAL

¿CÓMO LA FACHADA PUEDE CONVERTIRSE EN UN ESPACIO HABITABLE,
ADAPTABLE Y EFICIENTE QUE RESPONDA AL CLIMA, AL USO
Y AL ENTORNO URBANO?

I CONDICIÓN MATERIAL

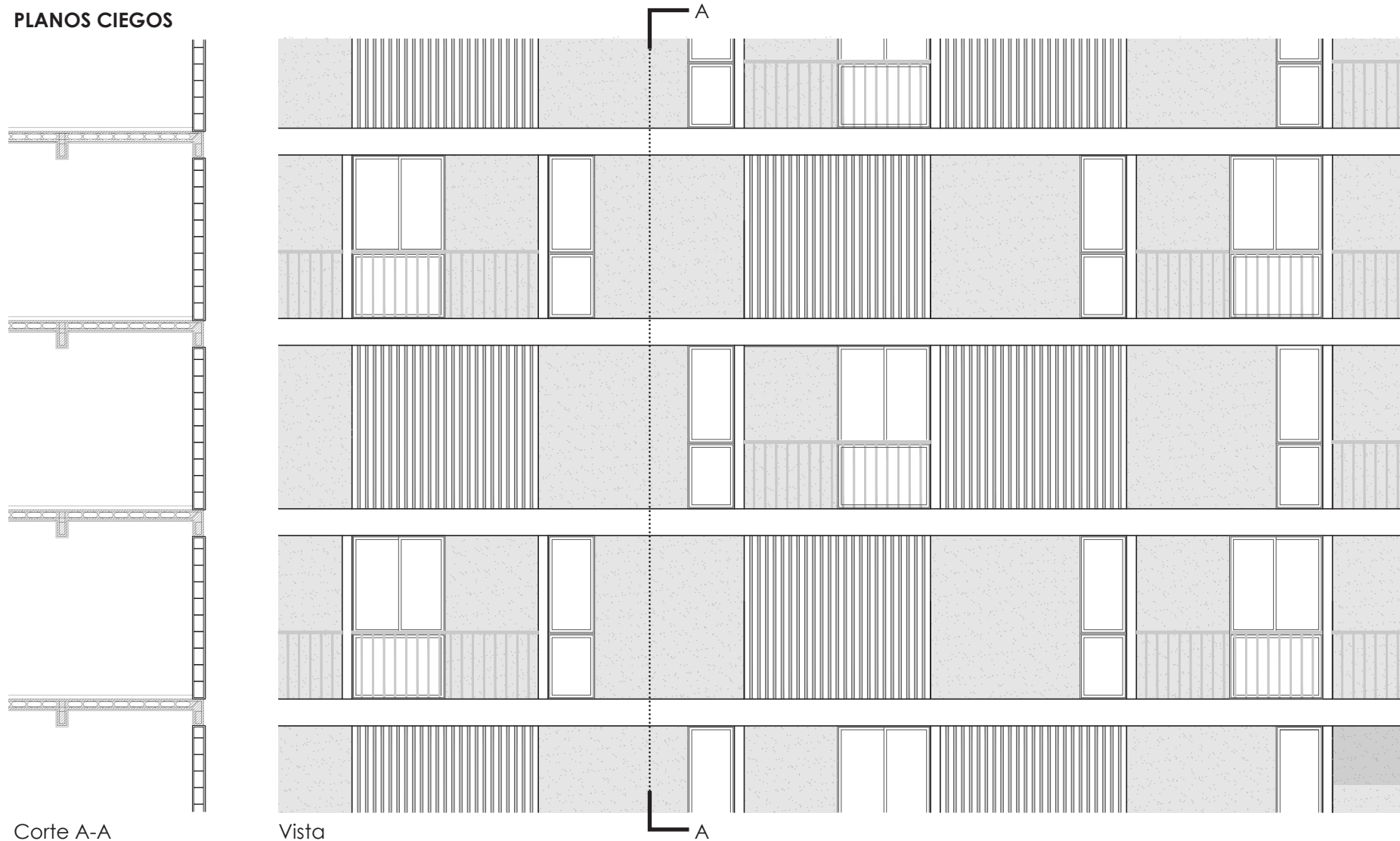
GRILLA FACHADA



Se proyectó la fachada a partir de una grilla de composición de 2.90mx3m, donde la estructura horizontal (losas) se mantiene a la vista mientras que la estructura vertical en ciertas situaciones se oculta por los planos ciegos

I CONDICIÓN MATERIAL

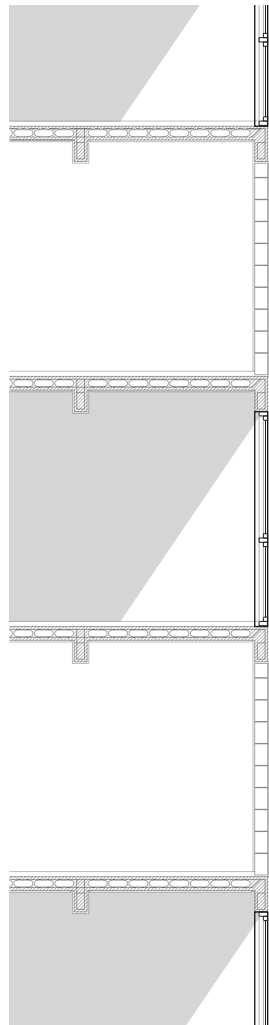
PLANOS CIEGOS



Los planos ciegos están compuestos por bloques de hormigón celular y pueden ocupar $\frac{3}{4}$ o $\frac{1}{2}$ módulo de la grilla, revestidos interiormente por placas de yeso de revoque seco para evitar puentes térmicos, y un revoque 3 en 1 exteriormente con malla de fibra de vidrio.

I CONDICIÓN MATERIAL

PLANOS TRASLÚCIDOS



Corte A-A

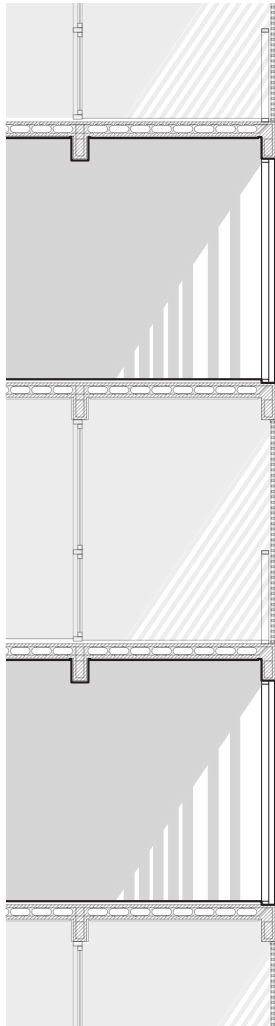


Vista

Los módulos con planos ciegos se completan con planos traslúcidos de 1/4 o 1/2 módulo; los mismos están conformados por aberturas de aluminio DVH.

I CONDICIÓN MATERIAL

PLANOS VACÍOS



Corte A-A

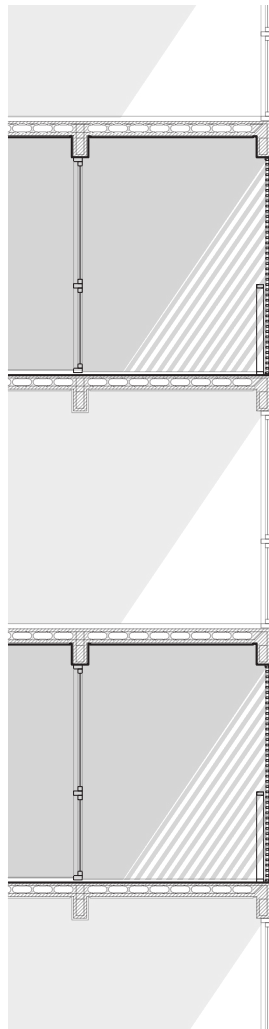


Vista

Los planos vacíos contienen los espacios de circulación que atraviesan los bloques, compuestos por perfiles tubos rectangulares de 40x20mm.

I CONDICIÓN MATERIAL

RETIROS



Corte A-A

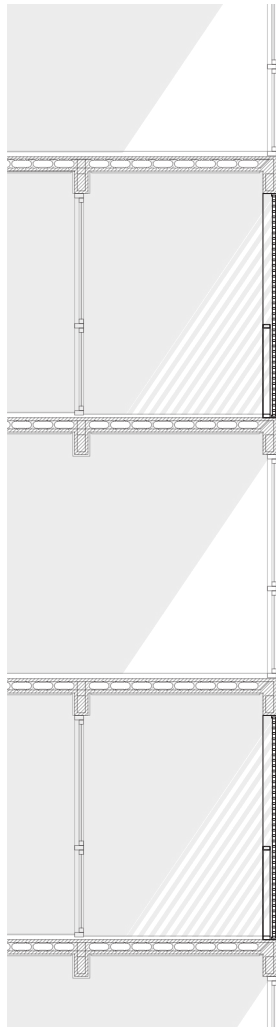


Vista

Los retiros tienen 1 modulo estructural que conforman los balcones de cada vivienda, completados con barandas metálicas con pasamanos con un perfil de 40x80mm y barras verticales de 20x20mm.

I CONDICIÓN MATERIAL

PLANOS CIEGOS



Corte A-A



Vista

Los parasoles están conformados por 1/4 de módulo y materializados por paneles corredizos metalicos con marcos de perfiles de 40x40mm y barras horizontales interiores de 40x20mm.

I CONDICIÓN MATERIAL



REFERENCIAS

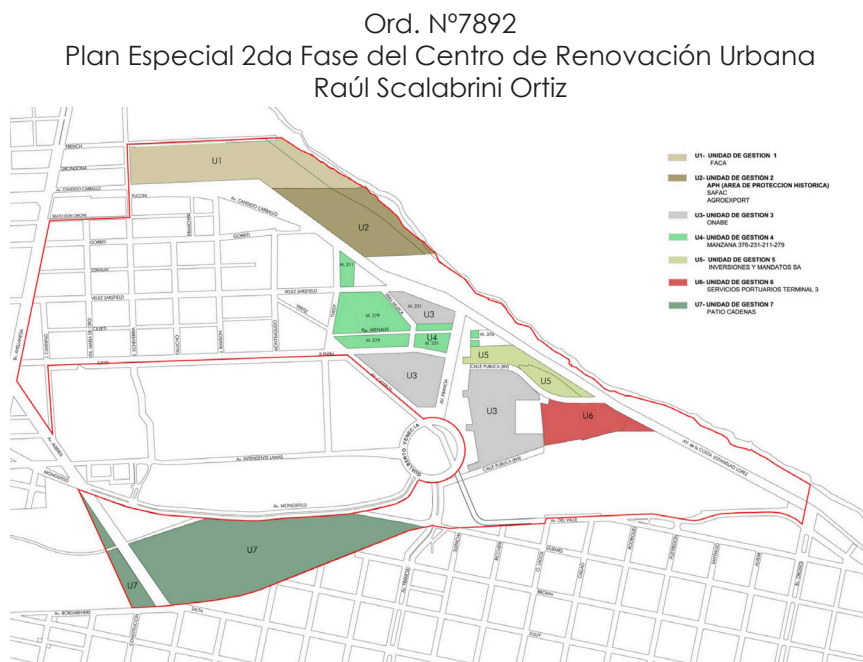
1. Losa Prenova e: 28cm
2. Carpeta cementicia e: 5cm
3. Piso Cerámico e: 1cm
4. Carpeta cementicia e: 3cm
5. Cielorraso suspendido c/ placas de yeso.
6. Losa Prenova e: 16cm
7. Carpeta cementicia e: 5cm
8. Piso Cerámico e: 1cm
9. Cielorraso aplicado de yeso e: 3cm
10. Abertura de aluminio con DVH
11. Baranda c/ pasamanos de perfil 4x8cm y barras verticales 2x2cm
12. Protección solar corredizo con paneles c/ marcos de perfiles 4x4cm y barras interiores de 4x2cm
13. Ladrillos Retak e: 15cm
14. Revoque cementicio exterior 3 en 1 c/ Impronta Retak y malla de fibra de vidrio de 10x10cm
15. Revoque Seco Durlock c/ Adhesivo RS Durlock e: 3.5cm

En este corte podemos ver todos los elementos y materiales que componen la fachada y cómo se articulan entre sí. La fachada puede convertirse en un espacio habitable, adaptable y eficiente cuando deja de entenderse solo como un límite y pasa a funcionar como un sistema de capas. La propuesta no plantea una fachada plana, sino una transición gradual entre lo público y lo privado. Los balcones y espacios de circulación funcionan como espacios semicubiertos que permiten habitar la fachada: sentarse, trabajar, circular o simplemente estar. Estos espacios intermedios generan un gradiente de transición interior-exterior. En el espacio interior los filtros y sus materialidades permiten mayor control visual y lumínico que brinda confort térmico.

4. GESTIÓN

¿QUÉ INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO URBANO Y DE GESTIÓN SE
APLICAN EN PUERTO NORTE?

I INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO Y GESTIÓN DE PUERTO NORTE



Fuente: Normativa Código Urbano de Rosario

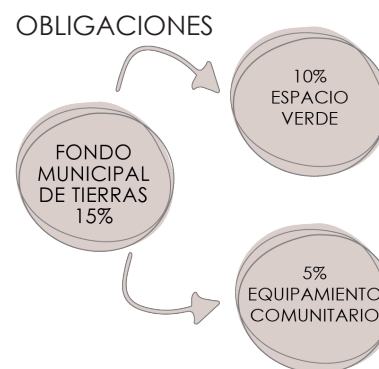
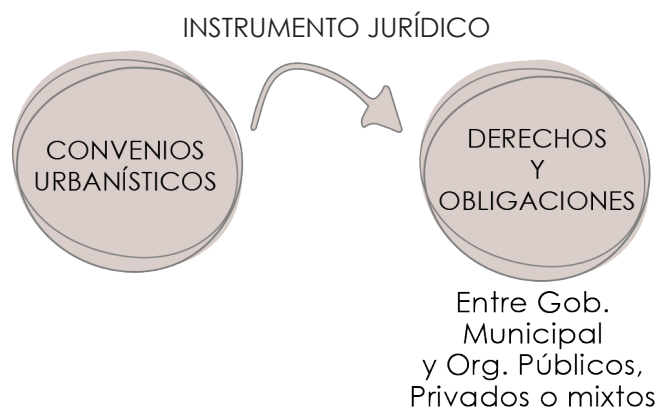
Como describimos anteriormente la Ordenanza N°7892/05 "Plan Especial 2º Fase Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz. Puerto Norte" se compone de una Ordenanzas básicas y complementarias; en ellas se definen 6 Unidades de Gestión.

La ejecución de cada una de estas Unidades esta basada en la asociación público-privada, ya que la mayoría de los terrenos eran de propiedad privada, incorporándose la figura de Convenio Urbanístico para posibilitar las negociaciones directas entre urbanizadores y Municipalidad, permitiendo acuerdos sobre los usos permitidos, índices urbanísticos, la forma de donación de terrenos, los trazados de infraestructura requeridos y los plazos.

Al estar compuesta por diferentes Unidades de Gestión los momentos de ejecución de cada uno permite la negociación continua entre la administración y los intereses empresariales, locales, nacionales e internacionales involucrados.

Dentro de las obligaciones a cumplir por parte de los urbanizadores se encuentra la donación de terrenos donde ingresan al Fondo Municipal de Tierras, el equivalente de un 15% de superficie de la parcela, descontando trazados públicos y servidumbres administrativas.

La norma dispone que se destine un 10% para espacio verde y un 5% para equipamientos comunitarios en otros lugares donde la Municipalidad lo acepte, representando igual valor.



Fuente: "Análisis de los instrumentos de regulación urbana empleados en Puerto Norte y sus áreas de influencia, en Rosario, Argentina" Arq. Ariana Barenmoim + Elaboración propia

I INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO Y GESTIÓN DE PUERTO NORTE

Espacio Publico Unidad de Gestión 5

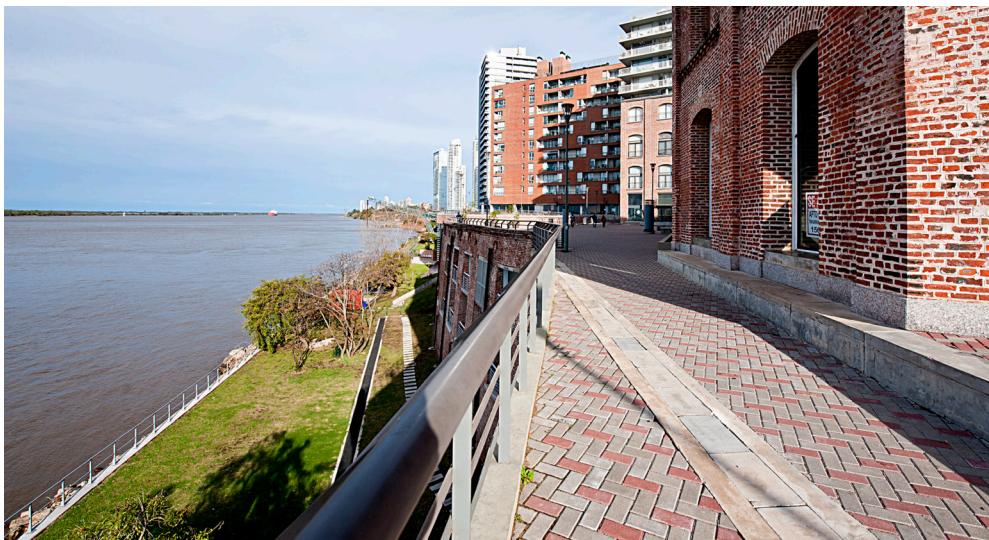


Fuente: Google Maps

Estas normativas no tuvieron tanto enfoque al espacio público como puede verse en la 1er Unidad de Gestión construida (UG5-Dolphins) donde la relación del proyecto con el espacio público responde a una concepción privativa y excluyente, con una cota 0 elevada, construida con paredes opacadas y pequeñas veredas para el paso peatonal.

Lo mismo puede verse en la Unidad de Gestión 2 donde el espacio público construido pareciera no tener relación con la escala, apareciendo pasillos y pasos con dimensiones acotadas, conformando casi una pequeña urbanización cerradas.

Espacio Publico Unidad de Gestión 2



Fuente: Google Maps

Espacio Publico Unidad de Gestión 2



Fuente: Google Maps

¿CÓMO GESTIONAR EL SUELO Y LA ORGANIZACIÓN COMUNITARIA
PARA GARANTIZAR UNA PRODUCCIÓN URBANA EQUITATIVA E INTE-
GRADA?

AMBITO DE ACTUACIÓN
E IDENTIFICACIÓN DE SECTORES

SECTOR A
ÁREA ADMINISTRATIVA / CULTURAL

SECTOR B
ÁREA DE ESPACIO PÚBLICO

SECTOR C
ÁREA INDUSTRIAL TECNOLÓGICA

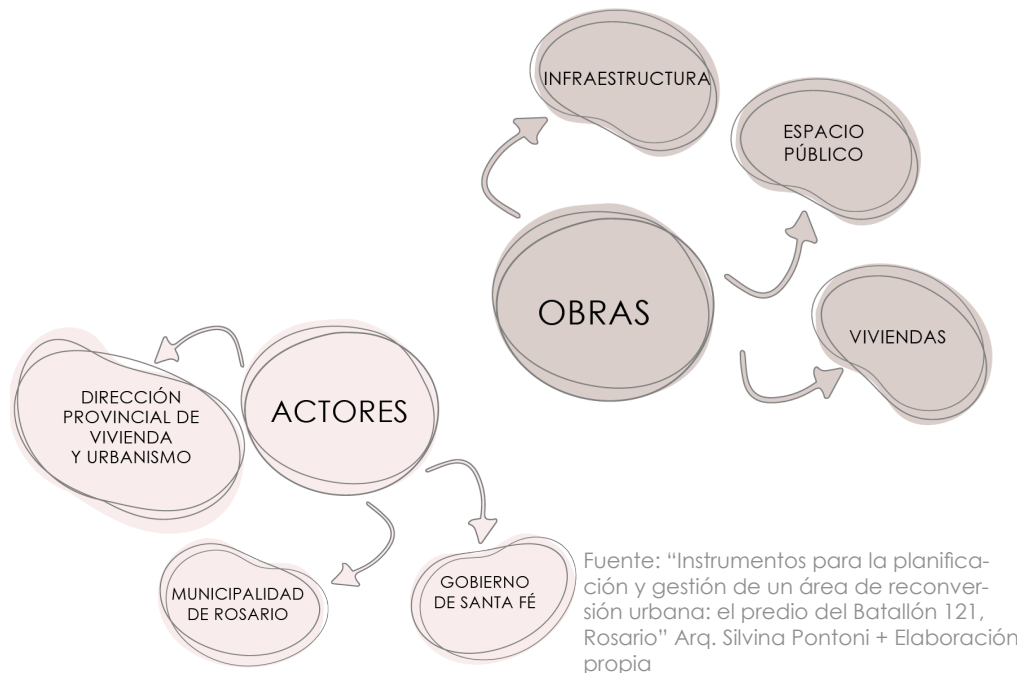
SECTOR D
ÁREA RESIDENCIAL

— ÁMBITO DE APLICACIÓN

Este proyecto de reconversión del predio del ex Batallón 121 en la ciudad de Rosario constituye una experiencia de gestión urbana que articula actores públicos (gobierno Provincial y Municipal) y privados (empresas desarrolladoras) para construir áreas residenciales, educativas, tecnológicas y sociales.

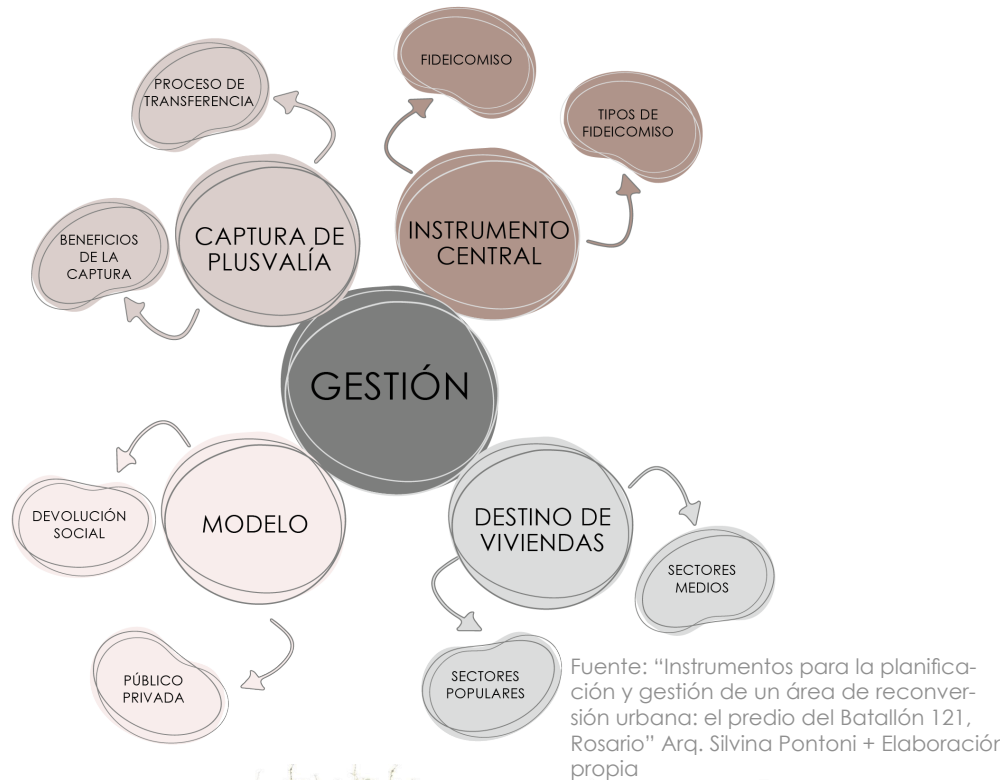
La gestión tiene una estructura mixta (público y privado) utilizando como el fideicomiso como herramienta de articulación legal y financiera, por una lado el fideicomiso inmobiliario que permite la transferencia de uso de las tierras públicas para el desarrollo residencial a la empresa DISUR S.A. encargada de ejecutar las obras habitacionales y de infraestructura.

Por otro lado, el fideicomiso de administración, donde la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo fue el fiduciario del fideicomiso inmobiliario y la empresa pública BMR Mandatos y Negocios S.A lo fue en el fideicomiso del Polo Tecnológico.



Fuente: ArchDaily

I CASO DE ESTUDIO: PLAN ESPECIAL DE REORDENAMIENTO URBANÍSTICO EX BATALLÓN 121



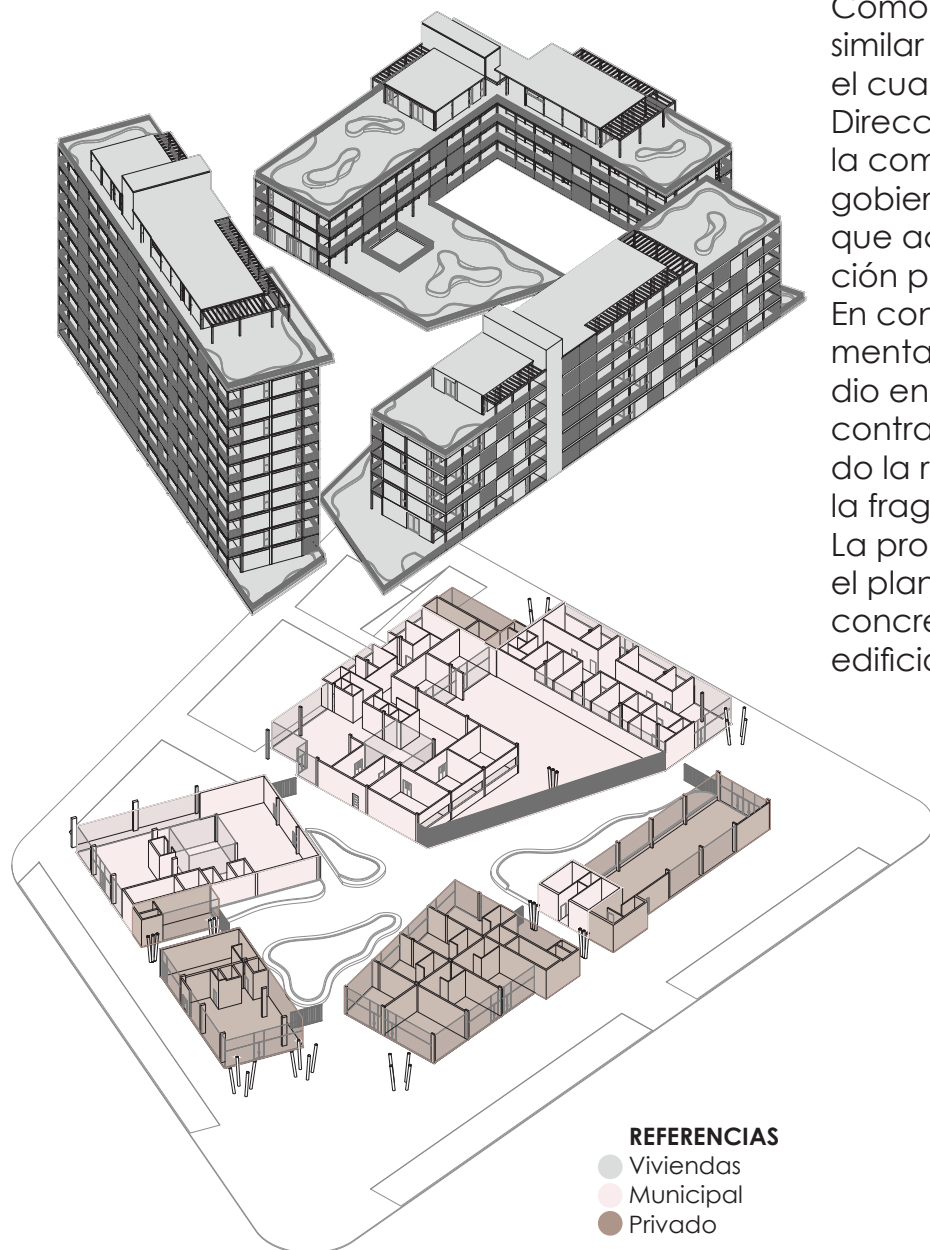
Se utilizó un principio de captura de plusvalía, donde el Estado aportó las tierras públicas aumentando su valor con la planificación y obras previstas y esa valorización fue recuperada como contraprestación donde las empresas desarrolladoras debieron construir viviendas y servicios urbanos equivalentes al valor generado por la intervención del Estado.

Las viviendas construidas fueron destinadas a dos grupos principales:

1- Acceso mediante licitación pública para sectores medios: la empresa DISUR S.A. vendió viviendas a través de una licitación pública con destinatarios del sector medio con capacidad de compra formal. Los compradores accedieron a las viviendas a precios competitivos, aunque no fueron viviendas sociales subsidiadas, sino parte de un mercado regulado por el convenio público-privado.

2- Vivienda social para el barrio Cordón Ayacucho: como contraprestación por el uso de tierras públicas y la valorización del suelo, el desarrollador tuvo que construir viviendas sociales para familias del asentamiento informal conocido como Cordón Ayacucho, ubicado en las inmediaciones. Estas viviendas fueron entregadas sin costo directo a las familias beneficiarias como parte de un programa de relocalización y mejoramiento habitacional en coordinación con la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, con el objetivo de evitar la exclusión social y que el proyecto tuviera un impacto positivo también en sectores vulnerables.

I GESTIÓN

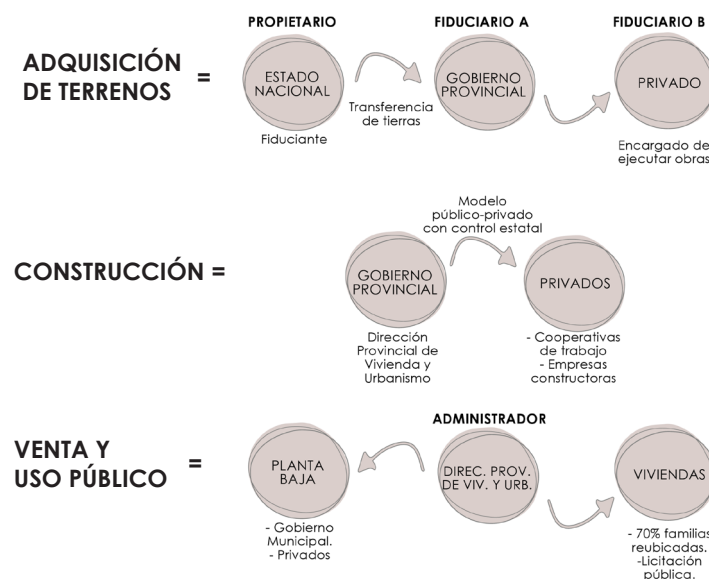


REFERENCIAS

- Viviendas
- Municipal
- Privado

Como en el caso de estudio, para nuestro proyecto se plantea una gestión similar donde el Estado Nacional transfiere las tierras al Gobierno Provincial, el cual cede al Privado para que ejecute las obras bajo el control de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, que también se encarga de la comercialización del proyecto, utilizando parte de la planta baja para el gobierno municipal y privados, y las viviendas con destino para las familias que actualmente viven en el terreno y la posibilidad de realizar una licitación pública para el resto.

En continuidad con este esquema de gestión, el proyecto plantea incrementar el porcentaje del Fondo Municipal de Tierras dentro del mismo predio en lugar de su cesión en parcelas externas. Esta decisión busca que la contraprestación urbana se materialice en el propio proyecto, fortaleciendo la relación entre vivienda, espacio público y equipamiento, y evitando la fragmentación entre áreas residenciales y espacios de uso común. La propuesta busca que los acuerdos de gestión no queden únicamente en el plano normativo, sino que se traduzcan en operaciones arquitectónicas concretas, como la incorporación de equipamientos públicos integrados al edificio, que estructuran el uso cotidiano del conjunto y del barrio.



5. CONCLUSIÓN

I CONCLUSIÓN



Consideramos que el rol del Estado es clave para que los proyectos respondan a las necesidades reales de la ciudad y no únicamente a las lógicas del mercado. En ese sentido, el proyecto propone que el Estado tenga un rol más activo en la gestión del suelo de Puerto Norte, pudiendo exigir mayores aportes al sector privado en términos de espacio público y equipamientos urbanos, dentro del mismo terreno, sin que ello implique perder rentabilidad.

De este modo buscamos demostrar que es posible compatibilizar la rentabilidad del suelo y las necesidades sociales.

Se propone un proyecto que priorice el espacio público en donde no solo se beneficien los habitantes del complejo sino también los habitantes del barrio; fomentando el encuentro, la puesta en común y las decisiones colectivas.

I BIBLIOGRAFÍA

Barenboim, A. (2015). Análisis de los instrumentos de regulación urbana empleados en Puerto Norte y sus áreas de influencia, en Rosario, Argentina.

Carpio-Pinedo, J. (2014). La manzana abierta (îlot ouvert) de Portzamparc como tipología para el paisaje urbano contemporáneo: Aplicación en la ZAC de Masséna-Nord, París. Planuur-e.

Ciccolella, P., & Mignaqui, I. (2013). Capitalismo global y transformaciones metropolitanas: Enfoques e instrumentos para repensar el desarrollo urbano. CLACSO.

Galimberti, C. (2015). La reinención del río: Procesos de transformación en la ribera de la Región Metropolitana de Rosario, Argentina. Revista A&P, UNR Editora.

Galimberti, C. (2016). Políticas públicas en el desarrollo de grandes proyectos de reconversión urbana. Caso Puerto Norte en Rosario, Argentina. Cuadernos Metrópole, 18(36).

Montaner, J. M., Muxi, Z., & Falagán, D. H. (2011). Herramientas para habitar el presente: La vivienda del siglo XXI. Universitat Politècnica de Catalunya.

Municipalidad de Rosario. (2005). Plan Especial 2da Fase del Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz, Puerto Norte. Código Urbano de Rosario.

Pontoni, S. (2021). Instrumentos para la planificación y gestión de un área de reconversión urbana: El predio del Batallón 121, Rosario. En Políticas e instrumentos para la gestión local del suelo. Avances conceptuales, normativos, operativos y de gestión para los gobiernos locales (Actas del Congreso Nacional).

I AGRADECIMIENTOS

A la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario, por brindarnos una educación libre, pública y gratuita, y por constituirse como un espacio de formación crítica, comprometida con la realidad social y el derecho a la ciudad.

A nuestra tutora la Arq. Yanina Ciccero, por su acompañamiento constante a lo largo de este proceso, por la dedicación, el compromiso y las valiosas herramientas teóricas y proyectuales compartidas, que enriquecieron el desarrollo de este trabajo y nuestra formación profesional.

A nuestras familias y amigos, por el apoyo incondicional, la paciencia y el respaldo permanente, fundamentales para transitar este camino y hacer posible la culminación de esta etapa.

