



PFC

PROYECTO FINAL DE CARRERA



# **DINÁMICAS DE INTERACCIÓN EN ESCENARIOS URBANOS**

VIVIENDAS COLECTIVAS, ESPACIOS PÚBLICOS, PRIVADOS Y DE TRANSICIÓN EN TIRO FEDERAL





**FAPyD UNR | 2019**

**AUTORES:**

Cassissa, Lucas

García Limonta, Julia

**CÁTEDRA:**

Arq. Paganini, Susana

**TUTORA ACADÉMICA:**

Arq. Szpac, Mariela

**CO-TUTORA:**

Arq. Galati, Costanza

**COLABORADORA:**

Arq. Meli, Paola

“La Arquitectura es Acto Social por excelencia, Arte Utilitario, como proyección de la Vida misma, ligada a problemas económicos y sociales y no únicamente a normas estéticas. (...) Para ella, la forma no es lo más importante. Su principal misión: Resolver hechos humanos”

Carlos R. Villanueva.

PROYECTO FINAL DE CARRERA  
**DINÁMICAS DE INTERACCIÓN EN ESCENARIOS URBANOS**

Viviendas colectivas, espacios públicos, privados y de transición en Tiro Federal

# PRÓLOGO

Esta publicación es la culminación del Proyecto Final de Carrera (PFC), cursado y realizado en el último año de la carrera de Arquitectura en la Facultad de Arquitectura Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario (UNR).

PFC se incorpora en la renovación del plan de estudios correspondiente al año 2008 y consiste en un espacio-tiempo de síntesis de todos los conocimientos teóricos y prácticos adquiridos a lo largo de la carrera.

Tiene por objeto formar graduados universitarios con conocimientos científico-técnicos y culturales para la producción, transformación y materialización del entorno físico artificial de una comunidad, en un momento histórico determinado.

Es una asignatura de cursado obligatorio con una carga horaria presencial de 210 hs, que se distribuyen entre los dos semestres del sexto año de la carrera.

En el arco temático definido, la convocatoria al PFC aborda los temas hábitat, salud y/o educación, y las infraestructuras (equipamientos públicos) relacionados, como temas de prioridad y en el marco de las políticas públicas.

A partir de un exhaustivo estudio, un proceso de investigación durante el año de cursado, seguido de una etapa de consultoría bajo la tutela de un docente de la cátedra, se transforma en la combinación de todos los conocimientos adquiridos a lo largo de la carrera.

Se incluyen conocimientos proyectuales, urbanísticos y tecnológicos, adecuados a los niveles de definición requeridos por la temática elegida y escala del proyecto.

# ÍNDICE

<b>PARTE I</b>	
INTRODUCCIÓN.....	02
SITIO DE INTERVENCIÓN	
Rosario.....	06
Barrio Alberdi.....	08
Análisis de sitio.....	10
Estado actual.....	12
PLAN URBANO DE ROSARIO 2007 - 2017	
Nuevo Eje Metropolitano Norte-Sur.....	18
PRO.CRE.AR	
Consideraciones generales.....	22
Casos de estudio.....	24
Análisis de casos de estudio.....	34
<b>PARTE II</b>	
PROYECTO URBANO - ARQUITECTÓNICO	
Objetivos.....	38
Proyecto urbano-arquitectónico.....	40
Movilidad/Espacio Público.....	44
Composición de fachada urbana.....	46
Composición del espacio público.....	52
Sector Central.....	54
Sistema constructivo.....	66
Sector Bv. Rondeau.....	70
Sector FFCC B. Mitre.....	78
Equipamiento cultural.....	84
Equipamiento deportivo.....	86
Reubicación de asentamientos irregulares.....	90
DIVERSIDAD TIPOLOGICA	
Prototipos de vivienda.....	96
SÍNTESIS PROYECTUAL	
Diversidad tipológica.....	108
Amplitud del espacio público.....	110
Equipamiento urbano.....	112
Fachadas urbanas.....	114
CONCLUSIÓN	
Reflexión final.....	118
Bibliografía.....	122
PANELES.....	126

# PARTE I

# INTRODUCCIÓN

## INTRODUCCIÓN

Nuestro trabajo de Proyecto Final de Carrera aborda la vivienda colectiva, enmarcada en un programa de políticas públicas que facilitan el acceso a la misma, en los terrenos del ex Tiro Federal.

Buscamos alcanzar una escala apropiada de espacialidad colectiva, inserciones urbanas adecuadas, una coexistencia en la articulación de unidades diversas y una gestión de mantenimiento posibilitada por consorcios acotados.

La adecuación de los espacios a las formas de convivencia contemporánea repensando la “familia tipo”, demandas de crecimiento flexible por densificación interna, coexistencia de trabajo y vivienda en un mismo ámbito, hibridez programática, son algunas de las premisas a las que se intenta dar respuesta en nuestro proyecto urbano-arquitectónico.

El espacio público toma un rol protagónico, generando una planta baja democrática y habitable, a través de un parque público lineal con equipamiento múltiple.

Nos planteamos proyectar viviendas y equipamientos colectivos, articulados a través del espacio público que vinculen fragmentos de ciudad en un área de reconversión urbana. El espacio público lineal articula las viviendas colectivas, incorporando diversidad de usos y equipamiento como escenario de la cultura urbana.

Proponemos densificar el sector incorporando la reubicación de los asentamientos irregulares y dotándolo con diversidad tipológica. Dotamos al sector con nuevo equipamiento comunitario, de carácter deportivo y cultural, como nexo entre los distintos sectores del barrio.



“Si se ignora al hombre la arquitectura es innecesaria, el trabajo del arquitecto es una respuesta al espacio que demanda, y también una pregunta: cómo transformarlo”

Álvaro Siza.

# PARTE I

SITIO DE  
INTERVENCIÓN

## SITIO DE INTERVENCIÓN

### ROSARIO

#### UBICACIÓN

Nuestro proyecto se emplaza en la ciudad de Rosario, la cual está ubicada en la zona sur de la provincia de Santa Fe, República Argentina.

Se encuentra en una posición geoestratégica en relación al Mercosur, en el extremo sur del continente americano y presenta los siguientes puntos extremos:

Latitud: Paralelo 32° 52' 18" Sur y 33° 02' 22" Sur.

Longitud: Meridiano 60° 36' 44" Oeste y 60° 47' 46" Oeste.

Su altitud sobre el nivel del mar oscila entre los 22,5 Y 24,6.

El municipio de Rosario es cabecera del Departamento homónimo, es el centro del Área Metropolitana Rosario y se sitúa a 300 km de la ciudad de Buenos Aires. Ocupa una superficie total de 178,69 km<sup>2</sup>, de la cual la superficie urbanizada es de 120,37 km<sup>2</sup> y cuenta con una población estimada en el año 2018 de 995.497 habitantes.



Plano de ubicación Ciudad de Rosario.

## LÍMITES

Rosario presenta los siguientes límites físicos:

Al Este el río Paraná.

Al Norte las localidades de Granadero Baigorria e Ibarlucea.

Al Oeste las localidades de Funes y Pérez.

Al Sur las localidades de Soldini, Piñeiro y Villa Gobernador Gálvez.

Los arroyos Ludueña al Norte y Saladillo al Sur cruzan el municipio de Oeste a Este y en algunos tramos también le sirven de límite.

## ESPACIOS VERDES

El espacio verde urbano se distribuye en 24 parques, 124 plazas, y otros 228 espacios verdes.

Superficie total de espacios verdes: 11.264.550 m<sup>2</sup> (11,265 km<sup>2</sup>), 6,3% de la superficie total de la ciudad.



Imagen aérea de Rosario.

## ACCESIBILIDAD

La ciudad está conectada con el resto de la provincia y del país por medio de una vasta red de comunicaciones terrestres. Cuenta con la Terminal de Ómnibus “Mariano Moreno”, que presta servicios de transporte público de corta, media y larga distancia.

En Rosario se encuentra el Aeropuerto Internacional “Islas Malvinas”, una renovada terminal aérea ubicada al noroeste de la ciudad, a unos 15 km. del centro.

El Puerto de Rosario está asentado sobre el margen derecho del Río Paraná a la altura del km 420, dentro de la cuenca del Plata, y permite el servicio de buques oceánicos con un calado importante.

Los servicios de trenes de la ciudad se concentran básicamente en el transporte de cargas. No obstante, 2 estaciones de ferrocarril reciben pasajeros: Estación Rosario Sur y Estación Rosario Norte.



Sistema vial Gran Rosario.

## DISTRITOS

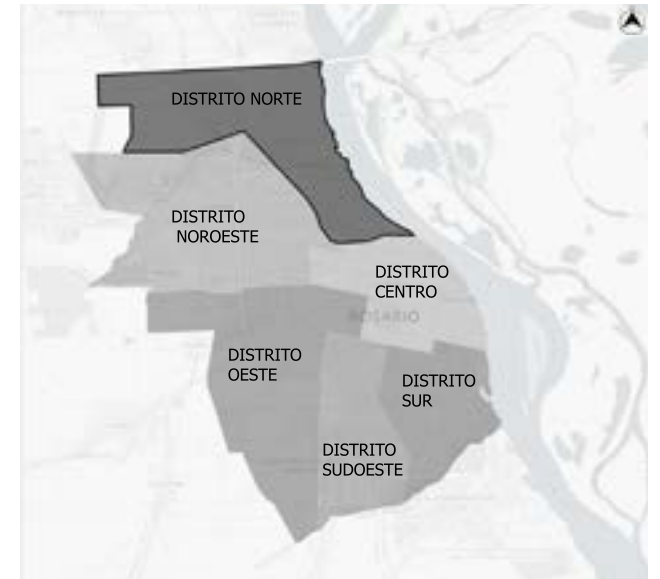
En 1995 comenzó el proceso de descentralización en la ciudad de Rosario, que surgió para hacer frente a las problemáticas de crecimiento fragmentado y desigual.

Es un proceso político, administrativo y social mediante el cual se transfieren funciones, competencias y recursos desde una Administración única (Municipal) hacia entes de menor jurisdicción territorial.

Se ejecutó en varias etapas en las cuales se delimitaron seis Distritos, se creó el área de servicios urbanos en cada uno y se habilitaron los Centros Municipales de Distrito.

El sitio a intervenir se encuentra dentro del Distrito Norte, que tiene una superficie de 34,88 km<sup>2</sup> y una población de 137.883 habitantes.

Presenta como límites: al Norte el límite del Municipio, al Este el Río Paraná, al Sur las vías del ex FFCC Mitre y al Oeste las vías del ex FFCC Belgrano.



Delimitación por distritos.

## SITIO DE INTERVENCIÓN

### BARRIO ALBERDI

Alberdi es un barrio oficial ubicado en el norte de la ciudad de Rosario, sobre la costa del Río Paraná. Es conocido por sus balnearios y por ser una de las zonas de la ciudad preferidas para el turismo y la recreación.

Este barrio era originalmente un pueblo separado de Rosario. Fue fundado en 1876 por José Nicolás Puccio y se anexó posteriormente a la ciudad de Rosario, en 1918.

Alberdi se extiende aproximadamente 2 kilómetros sobre la ribera del Río Paraná con un paisaje urbano que se caracteriza por la barranca del Río Paraná.

El sector más conocido del barrio es la Costanera sobre la Av. Eduardo Carrasco con los balnearios La Florida y Rambla Cataluña, con playas de arena sobre el Río Paraná. También existen clubes deportivos en la ribera del Paraná.

El trazado moderno es en damero, y en la zona entre el balneario y el centro de Alberdi predomina una arquitectura residencial con lotes espaciosos y jardines que le dan una atmósfera singular. Al oeste, este perfil va tomando una arquitectura más sencilla, con algunos sectores precarios y en el extremo oeste predominan complejos habitacionales del tipo monoblock. El norte del barrio es de carácter mixto, con bastantes empresas y pequeñas fábricas.

En el sector céntrico tradicional del barrio, que se extiende en los alrededores de la Plaza Alberdi, se preservan varios edificios antiguos de comienzos del Siglo XX. Uno de sus emblemas es la denominada Villa Hortensia, originalmente residencia de la familia Puccio Alvarado. Fue declarada Monumento Histórico Nacional y actualmente es utilizada como la sede del Distrito Norte de la Municipalidad de Rosario.

Imagen aérea Barrio Alberdi.



## SITIO DE INTERVENCIÓN

### ANÁLISIS DE SITIO

El proyecto se desarrolla en el terreno del predio del ex Tiro Federal Rosario.

Se localiza próximo a la Av. Circunvalación, donde empalman los accesos a la ciudad: la Ruta 11, la Autopista Rosario-Santa Fe y la Ruta 34. Dentro del sistema vial primario se identifica la Av. Jorge Newbery, Av. Sorrento, Av. Carrasco y Bv. Rondeau. Se destaca además, dentro del sistema vial ferroviario, el trazado del FFCC B. Mitre con sus respectivos pasos a nivel.

Con respecto a los espacios verdes de carácter público, se distinguen:

- Los corredores verdes que acompañan longitudinalmente en su recorrido a la Avenida Circunvalación, la Autopista Rosario-Santa Fe y la Ruta 34.
- El parque de la Cabecera en el ingreso Norte de la ciudad.
- El Borde Ribereño, que representa una gran expansión de áreas verdes a orillas del Río Paraná.
- Los dos grandes corredores verdes que delimitan el terreno a intervenir: Bv. Rondeau y las Vías del Ferrocarril B. Mitre.

En este sector se pueden identificar diversos equipamientos de interés preexistentes:

- Centro Municipal de Distrito "Villa Hortensia"
- Estación de Bomberos
- Estación de Policía
- Escuelas
- Jardines de infantes
- Hospitales y Centros de Salud
- Bibliotecas
- Balnearios
- Clubes



Accesibilidad.



Espacios verdes públicos.



Equipamientos preexistentes.



# SITIO DE INTERVENCIÓN

ESTADO ACTUAL



Bv. Rondeau.



Vías del FFCC B. Mitre.



Manzana al Oeste del FFCC.



Límites físicos del predio Tiro Federal.



Asentamientos irregulares.

## SITIO DE INTERVENCIÓN

### ESTADO ACTUAL

El terreno a intervenir se encuentra enmarcado por 2 corredores verdes: Bv Rondeau hacia el Este y las vías del FFCC Mitre al Oeste.

Incorporamos a nuestra intervención 2 manzanas situadas al oeste de las vías. Una de ellas se encuentra actualmente vacante y es utilizada con fines recreativos y deportivos, mientras que la otra tiene carácter residencial y presenta un sector de loteo desocupado.

El predio del ex Tiro Federal Rosario presenta con sus muros medianeros un límite físico continuo muy marcado.

Es por esto que se genera una interrupción en la circulación vehicular Norte - Sur, desvinculando ambos sectores. Se afecta además la integración del barrio y se dificulta la movilidad y conectividad dentro de la zona.



Corredores verdes públicos.



Interrupción de calles Norte-Sur.

De manera similar, las vías del Ferrocarril B. Mitre actúan como una barrera que interrumpe la trama urbana del sector en sentido Este - Oeste, presentando en la zona aledaña al sitio a intervenir dos pasos a nivel.

Por este motivo, se distinguen 2 sectores delimitados por las vías que se encuentran actualmente desvinculados.

En el sector aledaño a las vías del Ferrocarril se detecta un tejido urbano altamente deteriorado y desvalorizado.

A lo largo de sus laterales se observa la ocupación de los terrenos estatales que corresponden al trazado vial ferroviario, donde se ubican - considerando el sector delimitado por los pasos a nivel - alrededor de 50 viviendas en condición de asentamientos irregulares.

Teniendo en cuenta todas estas condicionantes, se toma la decisión de intervenir no sólo el predio del ex Tiro Federal, sino que también se incluye como parte del proyecto la rehabilitación y reacondicionamiento de la zona aledaña a las vías del FFCC delimitada por ambos pasos a nivel y la manzana vacante ubicada al oeste de las mismas, conformando el terreno a intervenir una superficie total de 7 hectáreas.



Interrupción de calles Este-Oeste.



Asentamientos irregulares.



Sitio a intervenir.

# PARTE I

**PLAN URBANO  
DE ROSARIO**

## PLAN URBANO DE ROSARIO 2007 - 2017

### NUEVO EJE METROPOLITANO NORTE - SUR

El Plan Urbano es la figura del planeamiento en la que se define el proyecto urbanístico deseado y posible de transformación a futuro de la ciudad.

El Nuevo Eje Metropolitano Norte - Sur abarca en sentido longitudinal toda la extensión de la ciudad y se ubica en una posición geográfica central de la planta urbana aprovechando la reserva de suelo correspondiente a la ex Troncal Ferroviaria.

Incorpora en su recorrido áreas urbanas caracterizadas por la presencia de situaciones de pobreza y exclusión social, que se manifiestan con la localización de asentamientos irregulares.

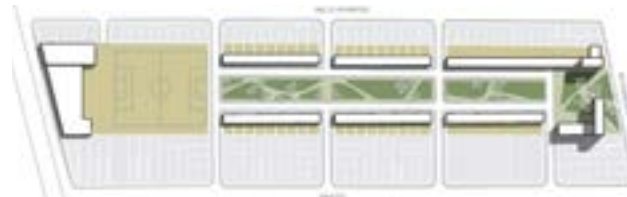
También se encolumnan en proximidad con este recorrido tres Centros Municipales de Distrito –Norte, Noroeste y Oeste– instalados como potenciales focos de regeneración urbana.

La intervención encuadrada en este Plan Maestro comprende los terrenos ferroviarios correspondientes al Ferrocarril General Belgrano y a importantes sectores aledaños sujetos a procesos de reconversión, dentro de los cuales está contemplado el predio del ex Tiro Federal Rosario.

El mismo corresponde a una parcela ubicada en una posición geográfica estratégica perteneciente al Ministerio de Defensa de la Nación, donde funcionaba el Tiro Federal Argentino de Rosario, instalaciones que fueron clausuradas por su incompatibilidad de uso con el entorno residencial.

Mediante la firma de un convenio con el Ministerio de Defensa se propone desarrollar en manos de inversores privados la reconversión del área, a través de un proceso de licitación pública que garantice la selección de la mejor alternativa de construcción del plan pautado por el municipio.

La Municipalidad propone un proceso de renovación urbana que incorpore un importante espacio para el uso público y determine la apertura de calles para garantizar una accesibilidad adecuada al complejo, facilitar su integración con el barrio, fomentar el reordenamiento urbano de áreas ocupadas por asentamientos irregulares y promover la construcción de un programa de viviendas destinadas a distintos sectores sociales. También se contempla la inclusión de la institución deportiva existente mejorando sus instalaciones.



Proyecto de la Municipalidad para el PUR.



**EL NUEVO EJE METROPOLITANO NORTE-SUR.**

**Corredor Vial y Ferroviario:**

- Reconversión de la troncal ferroviaria Corredor Vial Norte-Sur.
- Sistemas complementarios - Corredores verdes.
- Sistema alternativo Bv. Avellaneda - Av. de enlace.

**Áreas de Nuevos Desarrollos Urbanos:**

- A. Reconversión de las instalaciones de Tiro Federal.
- B. Reconversión de Playa Sorrento.
- C. Reordenamiento de Barrios Toba e Industrial.
- D. Reordenamiento del área de Villa Banana.
- E. Desarrollo de nuevas urbanizaciones hacia el Sur.
- F. Rehabilitación de las áreas contiguas a la Troncal Ferroviaria.

# PARTE I

**PRO.CRE.AR**

## PRO.CRE.AR

### CONSIDERACIONES GENERALES

El terreno a intervenir está definido en el marco del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la vivienda única familiar que lleva adelante el Gobierno Nacional (Pro.Cre.Ar.).

Se trata de un Fondo Fiduciario Público, una Política Pública que busca que las personas puedan acceder a su casa propia a través de un crédito hipotecario accesible. Tiene por objetivo reducir el déficit habitacional presente en el país.

Existen diversas líneas en las que se desarrolla el programa ProCreAr:

- Línea Compra, que permite acceder a la compra de viviendas.
- Compra y Construcción, que permite comprar o construir viviendas en terrenos propios.
- Lotes con Servicios, en el cual los gobiernos locales ceden tierras fiscales ubicadas en zonas urbanas para la generar lotes con todos los servicios de infraestructura.
- Desarrollos Urbanísticos, que consiste en la adquisición de departamentos a estrenar en complejos que gestiona el Estado.

El terreno del ex Tiro Federal es un predio de la ciudad enmarcado en el ProCreAr, en una zona donde la mayor parte de los desarrollos son emprendimientos privados.

Entre las distintas modalidades existentes, el terreno de Tiro Federal se enmarca dentro de la línea Desarrollos Urbanísticos. Permite acceder a un crédito hipotecario accesible, con cuotas mensuales bajas y un plazo de hasta 20 y 30 años, con el que se puede comprar un departamento de 1, 2 ó 3 dormitorios, una casa o un dúplex en lote propio con todos los servicios de infraestructura.

La modalidad público-privada está incluida en la línea de Desarrollos Urbanísticos del ProCreAr, e implica el trabajo conjunto entre el Estado y actores privados, quienes invierten recursos para contribuir a la reducción del déficit habitacional.

Para que esto sea posible, se establece un convenio entre la Municipalidad de Rosario y el Ministerio de Defensa de la Nación, donde el Estado Nacional se compromete a ceder tierras públicas localizadas en zonas urbanas donde se llevarán a cabo los emprendimientos urbanísticos.

Las empresas constructoras encargadas de ejecutar los desarrollos urbanísticos son seleccionadas a través de concursos públicos y bajo una serie de criterios establecidos dentro de licitaciones públicas.

La ejecución de los Desarrollos Urbanísticos generados a partir de la iniciativa público - privada se instrumentan a través del Fondo Fiduciario Público Procrear, en el cual intervienen los siguientes actores:

- Subsecretaría de la Vivienda y Desarrollo Urbano de la Nación.
- Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE).
- Anses.
- Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas.
- Banco Hipotecario S.A., en su carácter de fiduciario del fideicomiso.

A partir de el establecimiento de esta modalidad de gestión, en 2013 se realizó un concurso para definir el proyecto a ejecutar en el sitio. El mismo contemplaba varios adjudicados, donde cada uno de ellos se encargaba del desarrollo del diseño de un sector del terreno. Sin embargo, la concreción del mismo no prosperó.

En 2015 se retomó el programa y se realizó un nuevo concurso con la misma finalidad. En este caso, a diferencia del anterior, se estableció que cada participante presentara el proyecto teniendo en cuenta la totalidad del terreno.

El proyecto adjudicado en este nuevo concurso fue el del estudio Aisenson Arquitectos.



Proyecto adjudicado: Aisenson Arqs.

PRO.CRE.AR. ESTACIÓN BS. AS. SECTOR 1 - 2  
Estudio de Arquitectura: MSGSSS Arquitectos  
Cantidad total de viviendas: 2396  
Locales comerciales: 73





PRO.CRE.AR. ESTACIÓN BS. AS. SECTOR 3 - 4 - 5 - 9  
Estudio de Arquitectura: TWARQS Arquitectos  
Cantidad total de viviendas: 2396  
Locales comerciales: 73





PRO.CRE.AR. ESTACIÓN BS. AS. SECTOR 10  
Estudio de Arquitectura: MSGSSS Arquitectos  
Cantidad total de viviendas: 2396  
Locales comerciales: 73





PRO.CRE.AR. JUJUY  
Empresa Constructora: Tensolite S.A.  
Cantidad de viviendas: 75  
Estado: Finalizado





PRO.CRE.AR. SALTA  
Estudio de Arquitectura: Cabrera Arquitectos  
Cantidad de viviendas: 113  
Estado: Finalizado





PRO.CRE.AR. MENDOZA  
Estudio de Arquitectura: Petersen, Thiele y Cruz  
Cantidad de viviendas: 1200  
Estado: Finalizado





PRO.CRE.AR. GRANADERO BAIGORRIA  
Estudio de Arquitectura: BBOA Arquitectos  
Cantidad de viviendas: 105  
Estado: Finalizado





PRO.CRE.AR. BARILOCHE  
Estudio de Arquitectura: BCG Arquitectos  
Cantidad de viviendas: 137  
Estado: Finalizado



PRO.CRE.AR. SANTIAGO DEL ESTERO  
Estudio de Arquitectura: Aisenson Arquitectos  
Cantidad de viviendas: 125  
Estado: Finalizado





PRO.CRE.AR. CÓRDOBA

Estudio de Arquitectura: Aisenson Arqs + Alberto Varas

Cantidad de viviendas: 1200

Estado: En construcción



### SÍNTESIS

Teniendo como base este sistema de gestión basado en políticas públicas, analizamos diferentes casos de estudio que se llevaron a cabo a lo largo del país en el marco del ProCreAr. Estudiamos criterios comunes, analizamos sus operaciones y estrategias como punto de partida para desarrollar nuestro propio proceso proyectual.

### ALTURAS

Se puede distinguir una gran diversidad de alturas, desde conjuntos de PB + 3 pisos, hasta torres de PB + 12 pisos.



Análisis de alturas.

### USOS DE PLANTA BAJA

Se identifican diferentes formas de utilizar la planta baja de los edificios, ya sea dejándola como espacio público de libre acceso o cerrándola para uso privado del conjunto, en ambos casos se generan espacios verdes. Dentro de los usos destinados a la misma se distinguen locales comerciales, espacios de usos múltiples destinados a los habitantes del conjunto, y viviendas. A estas tipologías de vivienda, si se encuentran en relación directa con la calle, se las provee de un ingreso propio y se las dota de un patio privado de la unidad.

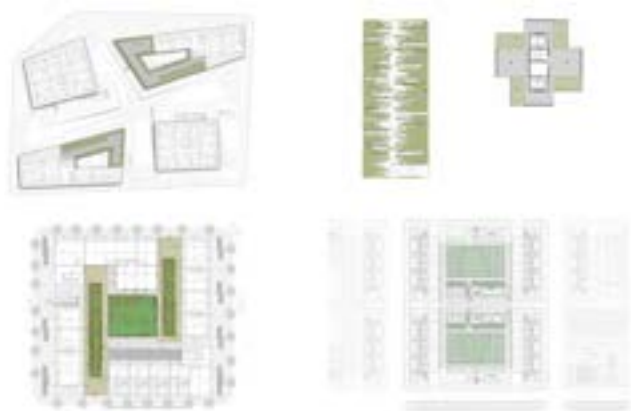


Análisis de usos de planta baja.

### ESPACIOS DE USO COMÚN

Se distinguen dos posibilidades de ubicación y disposición de los espacios de uso común:

- En Planta Baja: en el espacio central del conjunto de viviendas, relacionándose de forma directa con los ingresos comunes y los salones de usos múltiples, conviviendo con las tipologías de ese nivel.
- En Terrazas: con un mejor aprovechamiento de la incidencia directa del sol.



Análisis de espacios de uso común.

### NÚCLEOS DE CIRCULACIÓN

Los núcleos de circulaciones verticales se ubican en el centro, extremos o puntos de inflexión de los edificios para optimizar su uso.

Se componen por el núcleo de escaleras y 1 ó 2 ascensores, y se abastece la mayor cantidad de viviendas.

En las plantas altas, por la ubicación estratégica de los núcleos verticales, las circulaciones horizontales que llegan a las distintas viviendas son las mínimas posibles, logrando un mejor aprovechamiento de la planta.



Análisis de circulaciones.

### TIPOLOGÍAS

Se distinguen unidades de vivienda de 1, 2 y 3 dormitorios, siendo las de 2 dormitorios las predominantes.

Las viviendas de 1 y 2 dormitorios cuentan con un baño completo y la cocina, mientras que las de 3 dormitorios poseen 2 baños completos o uno completo y un toilette.

En todos los casos, se le proporciona a las viviendas un espacio de expansión exterior que dependiendo de las dimensiones y proporciones puede considerarse como balcón o terraza de uso privado.



Análisis de tipologías.

# PARTE II

PROYECTO  
URBANO-  
ARQUITECTÓNICO

## OBJETIVOS

En base al análisis realizado sobre el sitio a intervenir, sistema de gestión y antecedentes, nos planteamos los siguientes objetivos:

### OBJETIVO GENERAL

- Proyectar Viviendas y Equipamientos Colectivos, articulados a través del Espacio Público, que vinculen fragmentos de Ciudad en un Área de Reconversión Urbana.

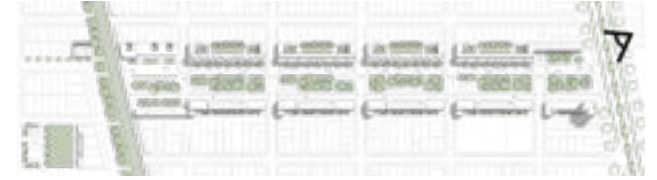
### OBJETIVOS PARTICULARES

- Proyectar un espacio público lineal que articule las viviendas colectivas, incorporando diversidad de usos y equipamiento como escenario de la cultura urbana.
- Densificar el sector incorporando la reubicación de los asentamientos irregulares y dotándolo con diversidad tipológica.
- Conectar el tejido urbano, actualmente desvinculado por las vías del ferrocarril, construyendo nuevas fachadas urbanas.
- Dotar con nuevo equipamiento comunitario, de carácter deportivo y cultural, como nexo entre los distintos sectores del barrio.
- Enmarcar el proyecto urbano - arquitectónico teniendo en consideración las políticas públicas y condicionantes inherentes al programa PRO.CRE.AR.



“La arquitectura es el punto de partida del que quiera llevar a la humanidad hacia un porvenir mejor.”  
Le Corbusier.

# PROYECTO URBANO - ARQUITECTÓNICO





## PROYECTO URBANO - ARQUITECTÓNICO

Con el propósito de generar un eficiente funcionamiento del tejido urbano y dar respuesta a la problemática detectada respecto a la movilidad, fue necesario generar una correcta conectividad entre las distintas partes que lo conforman.

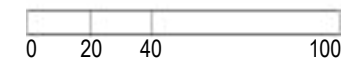
Planteamos la continuidad de la trama urbana con sentido norte-sur, conectando el trazado que hoy en día se encuentra interrumpido por el predio de Tiro Federal y mejorando la circulación vehicular. Generamos la apertura de una calle este-oeste que sirve como articulación a la nueva morfología del sitio y mejora la accesibilidad y conexión del terreno.

Consideramos que la movilidad no hace sólo referencia al uso vehicular, sino que también, requiere de un planeamiento que contemple la utilización y promoción de otros medios de transporte. Incorporamos una bicisenda a lo largo del parque como complemento de la circulación vehicular y peatonal.

Por otro lado, a partir de la detección de 2 corredores verdes públicos como Bv Rondeau y las vías del FFCC, revalorizamos este último y conectamos ambos a través de un parque lineal, priorizando el espacio público en el proyecto. Este parque que atraviesa el terreno permite que todas las viviendas mantengan una estrecha relación con el mismo, además de dotar al barrio de un nuevo sector de esparcimiento y encuentro.

Para dar respuesta a la accesibilidad de las viviendas ubicadas al Sur, planificamos una calle manda peatón en relación al parque para que la circulación vehicular tenga una velocidad reducida y se mantenga como prioridad al peatón.

En cada manzana del parque ubicamos equipamiento público diverso para complementar su uso y ocupación.





BV. RONDEAU

WARNES

DARREGUEIRA

ZELAYA

V. GOMEZ

MIRAMAR

EFEC B. MITRE

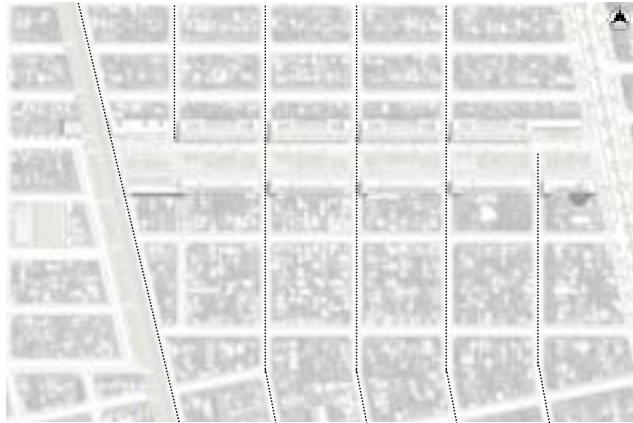
DARREGUEIRA

ZELAYA

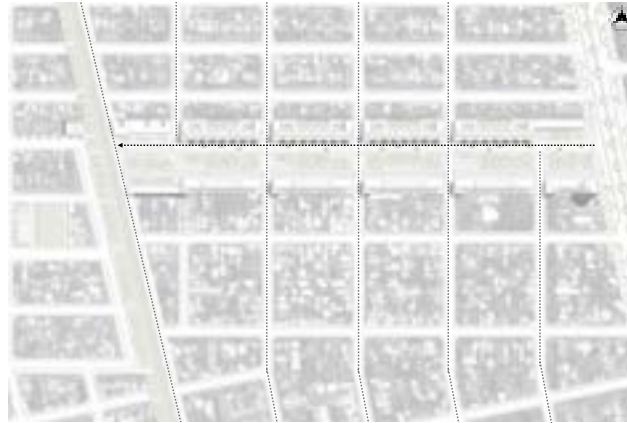
VALLE HERMOSO

V. GOMEZ

VARELA



CONTINUIDAD DE TRAMAS NORTE - SUR.



APERTURA CALLE ESTE - OESTE.



INCORPORACIÓN DE BICI-SENDA.



IDENTIFICACIÓN DE CORREDORES VERDES.



REVALORIZACIÓN VÍAS DEL FFCC-PARQUE LINEAL CONECTOR.



ESTACIONES DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO DIVERSO.

## COMPOSICIÓN DE FACHADA URBANA

### FACHADA GENERAL SUR

Los conjuntos de vivienda presentan 2 morfologías diferenciadas. Una corresponde a los que poseen tipologías desarrolladas en una sola planta y la otra a viviendas en dúplex. Éstos se van alternando a lo largo del terreno con el objetivo de evitar una repetición longitudinal de los mismos y así componer la fachada urbana.





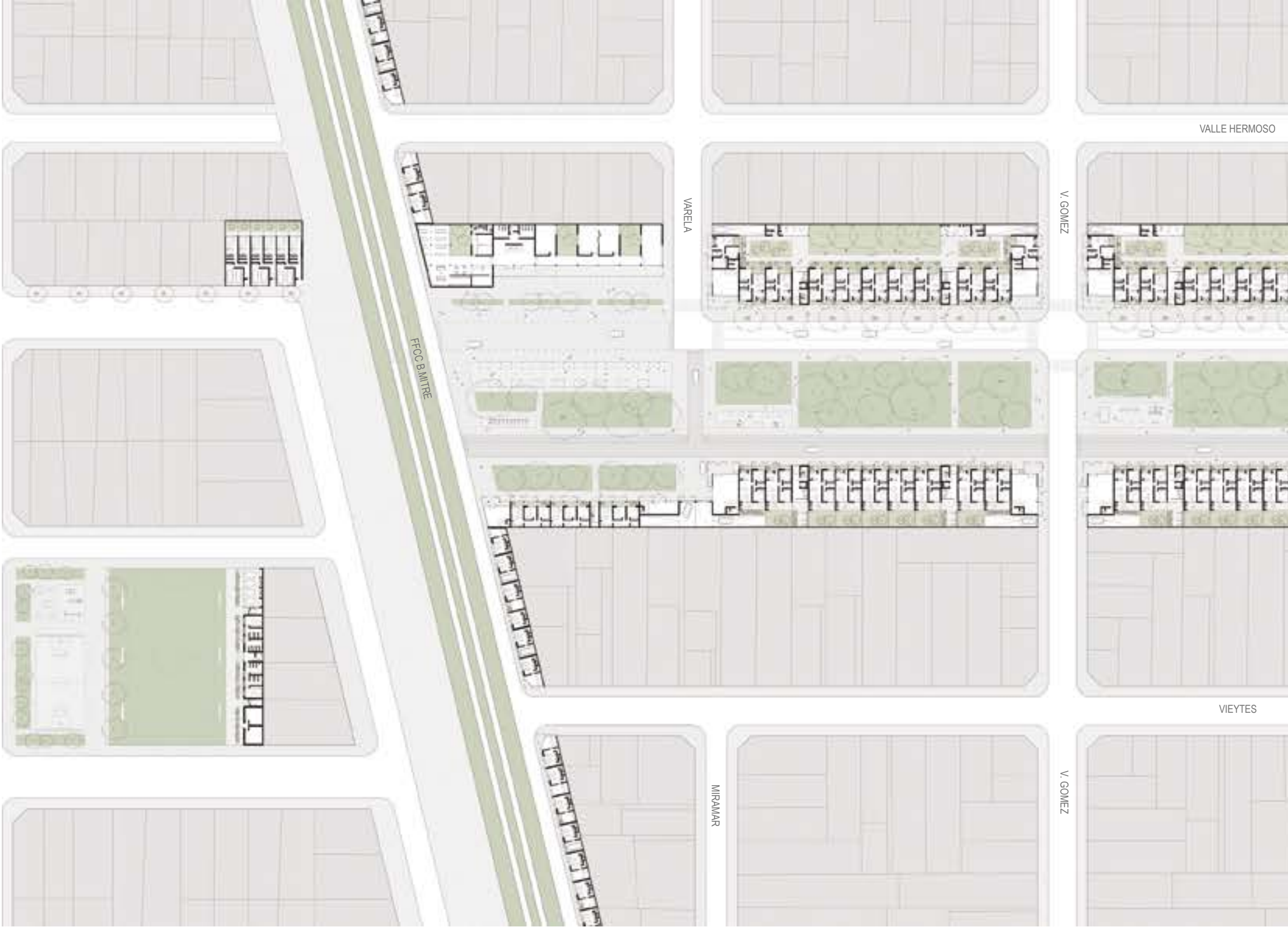
# COMPOSICIÓN DE FACHADA URBANA



FACHADA CONJUNTO DE VIVIENDAS EN UNA PLANTA



FACHADA CONJUNTO DE VIVIENDAS EN DUPLEX



VALLE HERMOSO

VARELA

V. GOMEZ

FCCC B.MITRE

VIEYTES

MIRAMAR

V. GOMEZ



ZELAYA

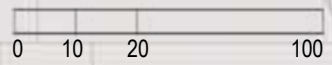
DARREGUEIRA

BV RONDEAU

ZELAYA

DARREGUEIRA

WARNES



## COMPOSICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Como complemento y apoyo al parque lineal, articulamos el mismo en toda su longitud con estaciones equipadas con mobiliario urbano de diverso carácter:

- Puestos de bicicletas públicas en la manzana en relación a Bv Rondeau y la vía.
- Juegos infantiles.
- Pista de skate.
- Postas aeróbicas y calistenia.
- Siestario.
- Ferias para emprendimientos locales en relación al equipamiento comunitario.

Ferias locales



Postas aerobicas y calistenia



Estación de bicicletas públicas



Sector de reposeras públicas



Pista de skate



Juegos infantiles públicos

## SECTOR CENTRAL

### CRITERIOS PROYECTUALES

El espacio público toma un rol protagónico, adquiriendo una amplitud de 45m. Los conjuntos de vivienda alcanzan una altura de PB + 6 pisos en las fachadas frente al parque, y PB + 4 pisos en los laterales, debido a que se adaptan a las diferentes condiciones que presentan el entorno y el contexto. Todos cuentan con terrazas accesibles.

Con los conjuntos de vivienda, si bien buscamos densificar, también priorizamos la calidad y el confort. Edificar más en menos espacio no necesariamente se traduce en casas más pequeñas. Buscamos plantas que se adapten a las distintas necesidades con suficiente espacio compartido para generar áreas de encuentro y reunión.

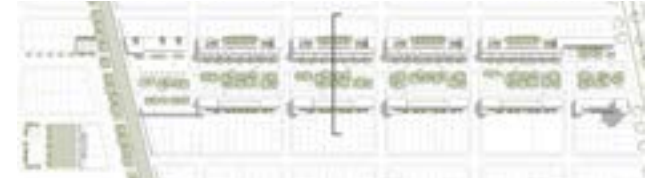
Priorizamos las orientaciones más favorables para ubicar los espacios comunes. En la manzana norte los situamos en la planta baja, y en la manzana sur en la terraza, aprovechando la incidencia del sol.

En ambos casos consideramos espacios verdes y equipamiento que fomenten la comunicación y relación entre los vecinos, generando un lugar de encuentro. De manera contraria ubicamos los patios de uso privado: en la manzana norte en la terraza y en la manzana sur en planta baja.

Sumado a esto, les proporcionamos a todas las viviendas un espacio de expansión exterior en doble altura que mantiene una relación directa con el parque público.

Los conjuntos de viviendas generan un nuevo frente a los fondos de lote, se separan de los mismos para permitir que todas las viviendas tengan una ventilación cruzada, generando además todas las viviendas frentistas.

Al destinar la mayor superficie posible de la planta baja al parque público, utilizamos subsuelos para ubicar las cocheras. Alcanzamos una mayor cantidad, maximizando su aprovechamiento.





## SECTOR CENTRAL

### PLANTA BAJA

La planta baja de los conjuntos se articula a partir del parque público, que adquiere una gran amplitud entre las fachadas de los edificios. Generamos la calle mandapeatón que garantiza una eficiente accesibilidad a las viviendas y su relación con el parque. En cada manzana el diseño y equipamiento del parque varía, manteniéndose los 2 senderos transversales que conectan los ingresos comunes de los conjuntos.

Proyectamos 2 ingresos peatonales comunes por manzana, situados estratégicamente y 2 ingresos vehiculares que se ubican sobre los fondos de lote. Ubicamos los locales comerciales en las esquinas de los edificios, para aprovechamiento del flujo de personas en ambas calles y para dotar con otros usos al conjunto.

Incorporamos viviendas en la planta baja no sólo porque incrementan la cantidad total por edificio, sino también porque generan una actividad e interacción social en relación al espacio público que se complementa con el de los comercios. Estas viviendas, al encontrarse en relación directa con la calle, tienen un ingreso propio, un espacio intermedio que actúa como filtro entre el interior y el exterior y un patio privado.

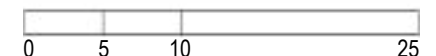
En la manzana norte, las viviendas se articulan en torno a un patio de uso común, donde se aprovecha un sector contiguo al fondo de lote que no es utilizado en el subsuelo para colocar árboles de gran porte sobre tierra natural. En éste se ubican los elementos comunitarios del conjunto.

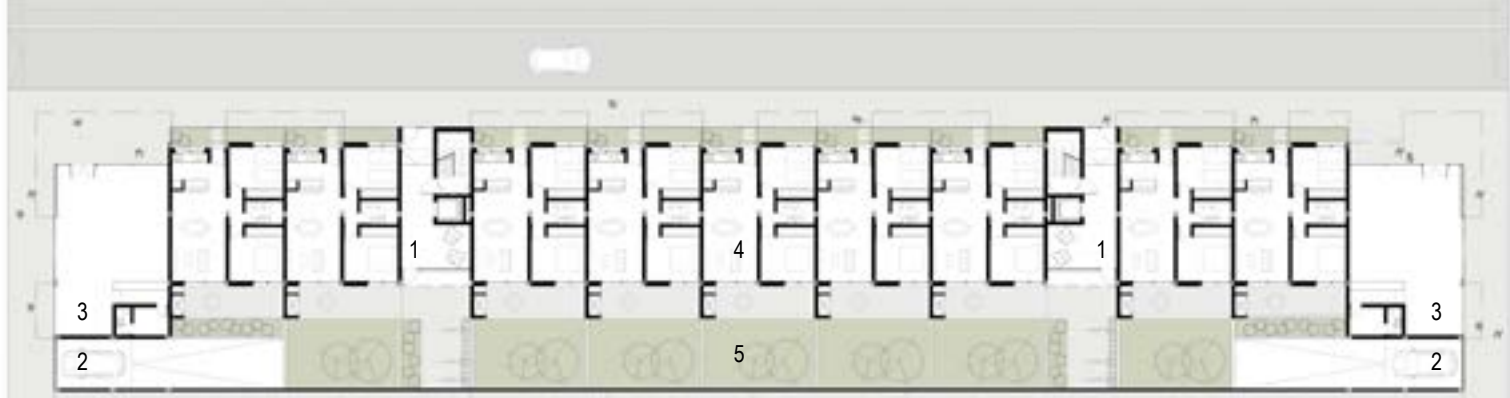
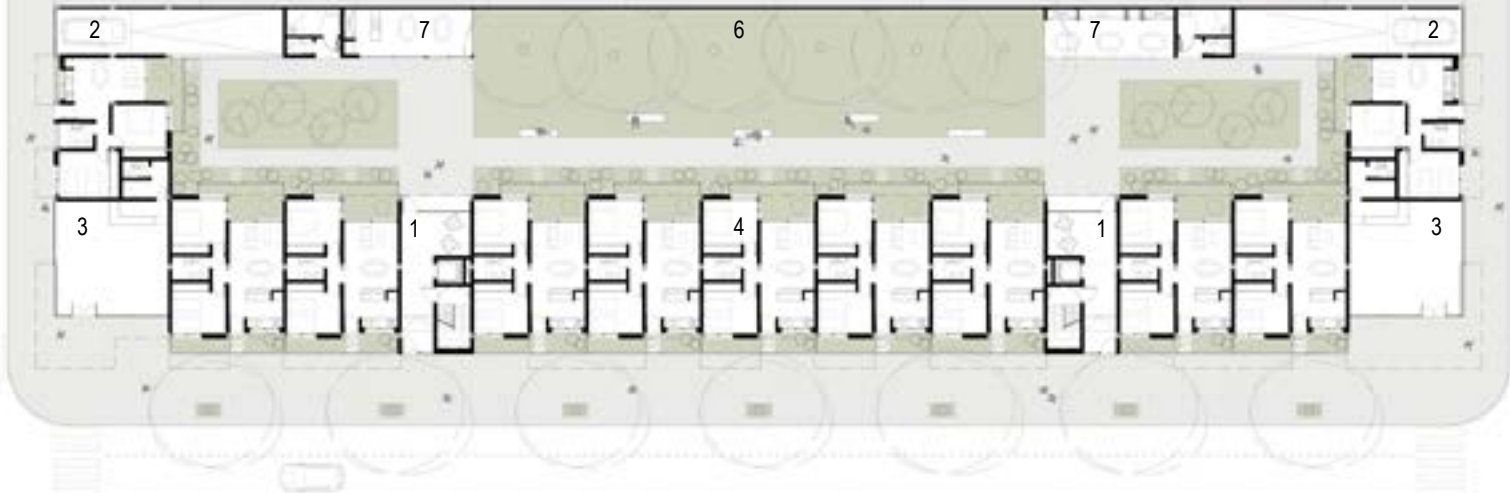
Obtenemos 11 viviendas en la PB de la manzana Norte y 9 en la Sur, siendo todos prototipos de 2 dormitorios.

Con esta diversidad de usos logramos una planta baja más habitable y con una interacción urbana dinámica. Diseñamos un entorno donde la gente pueda detenerse y pasar el rato, evitando que se convierta en un lugar desolado. El movimiento y flujo constante de personas que se apropian del espacio público crean un ambiente más seguro.



- Ingresos comunes .1
- Ingresos vehiculares .2
- Locales comerciales .3
- Viviendas .4
- Patios de uso privado .5
- Patio de uso común .6
- Espacios de uso común .7





## SECTOR CENTRAL





## SECTOR CENTRAL

Organizamos las plantas altas de los conjuntos a partir de dos núcleos de circulación verticales compuestos por las escaleras y un ascensor.

Buscamos abastecer la mayor cantidad de unidades de viviendas con la menor cantidad de núcleos.

Gracias a la ubicación estratégica de los núcleos verticales, las circulaciones horizontales que llegan a las distintas viviendas son las mínimas posibles, logrando un mejor aprovechamiento y optimización de la planta.

En ambos conjuntos, les proporcionamos a las viviendas un espacio de expansión exterior en doble altura que mantiene una relación directa con el parque público.

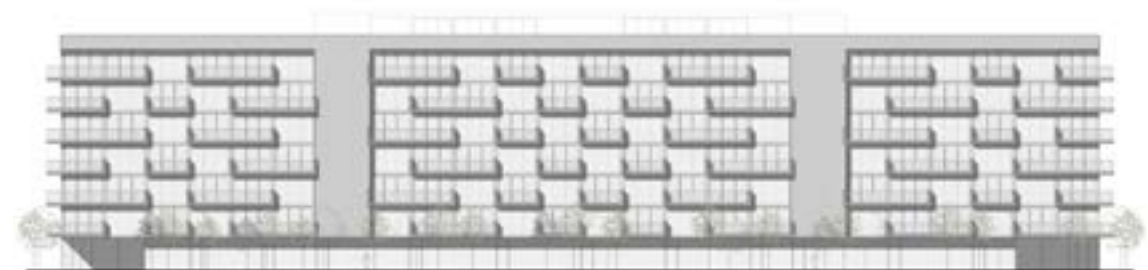
Además, en el conjunto conformado por dúplex, diseñamos un pasillo cada 2 pisos, destinando los respectivos m<sup>2</sup> para su aprovechamiento en las viviendas.

Buscamos densificar brindando una gran diversidad tipológica. Todas las viviendas cuentan con todos los locales de primera categoría frentistas y con ventilación cruzada.

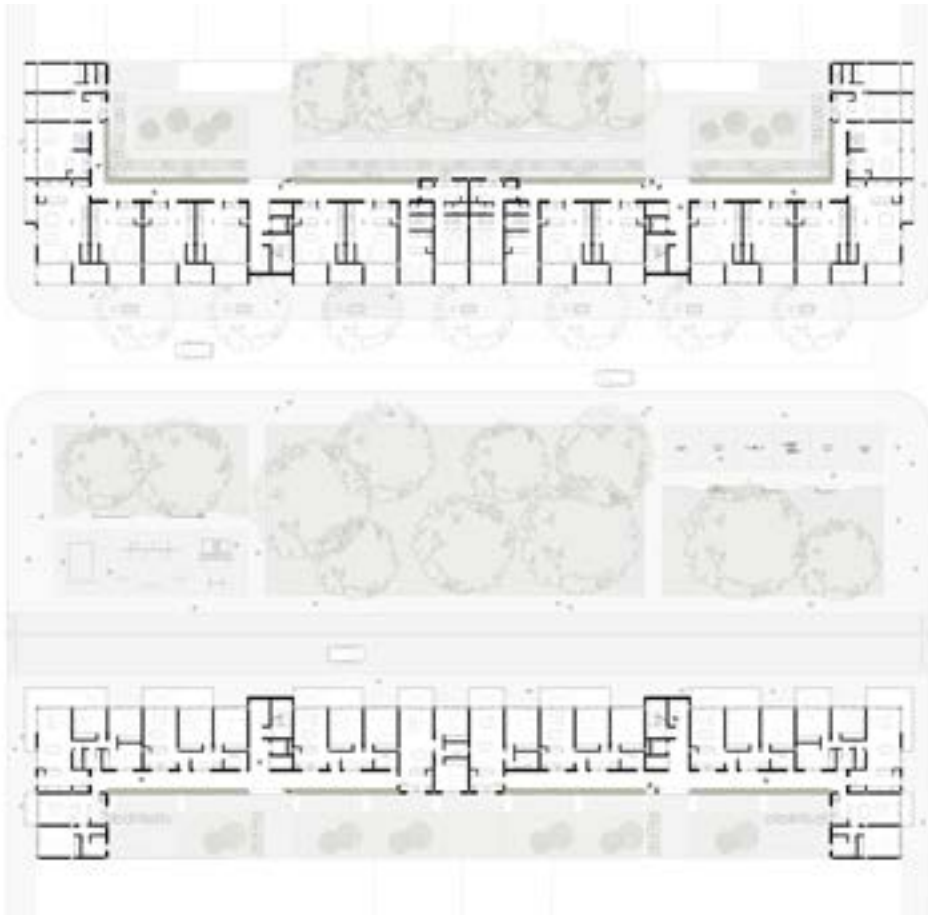
En la manzana Norte obtenemos 67 viviendas en total, y en la manzana Sur 65.



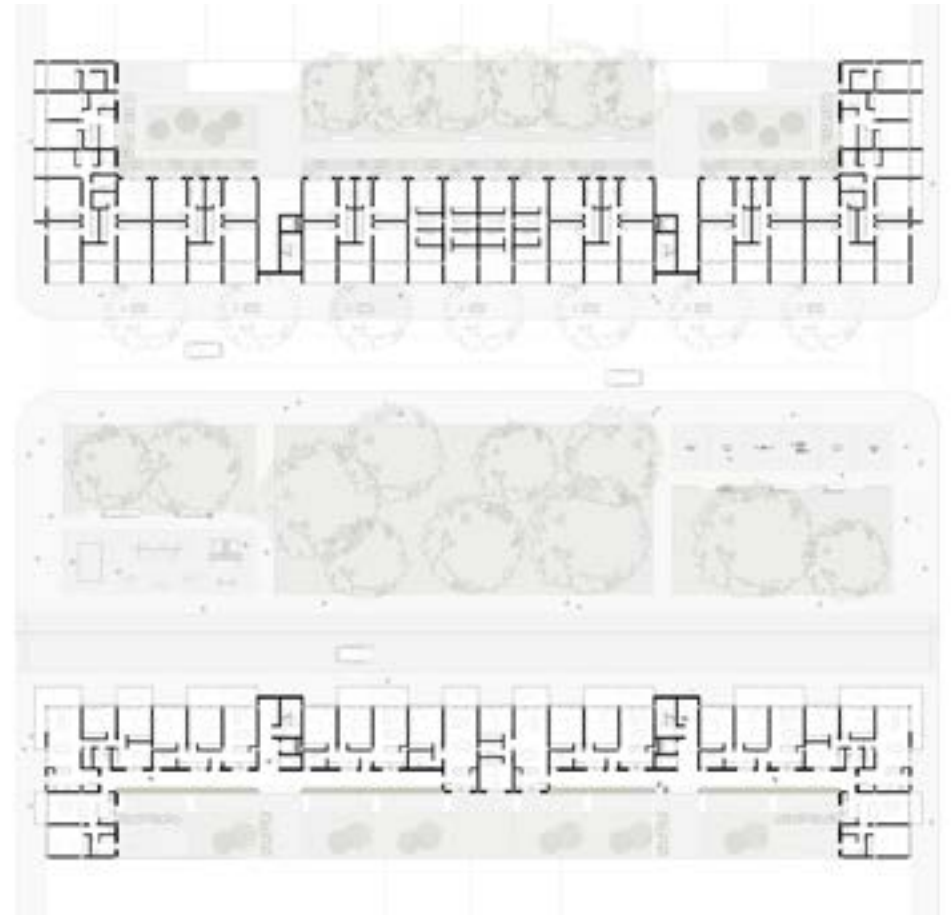
VISTA VIVIENDAS EN DÚPLEX



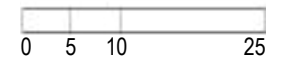
VISTA VIVIENDAS EN UNA PLANTA



PLANTA 1º Y 3º PISO



PLANTA 2º Y 4º PISO

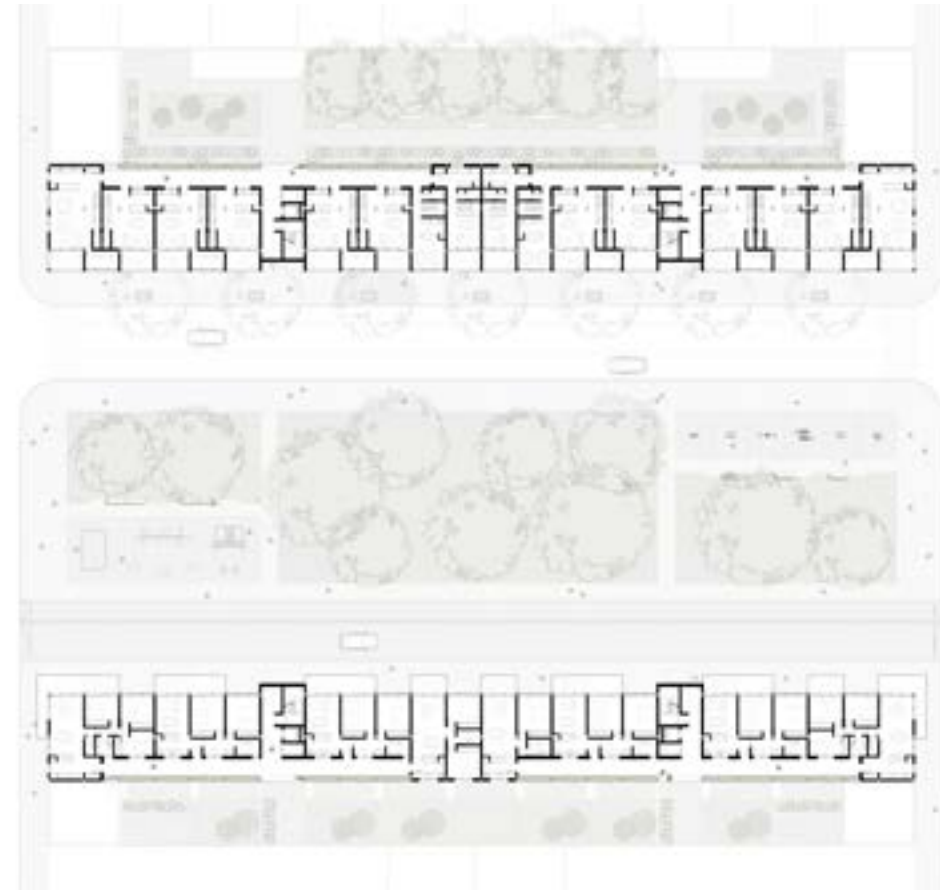


## SECTOR CENTRAL

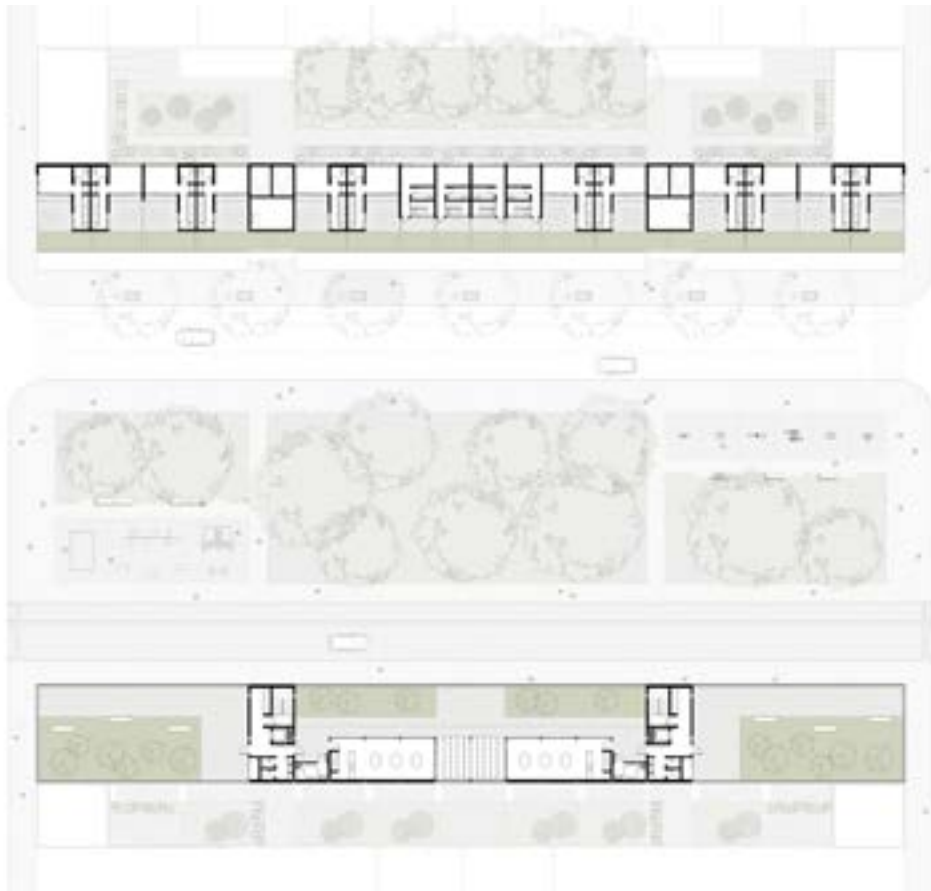
A partir de la 5ta planta, se produce un quiebre en las alturas de los conjuntos, llegando hasta la planta de la terraza solamente el sector que se encuentra en relación de frente con el parque público. Esto es debido a que las alturas de los edificios se modifican y adaptan teniendo en cuenta las diferentes características que presenta el entorno.

Las terrazas adquieren distinto uso de acuerdo a la orientación. En la manzana sur, donde hay un mayor aprovechamiento de la incidencia solar se destina para uso común y en la norte son de uso privado.

Las plantas de subsuelo se organizan a partir de una circulación principal de doble mano, alcanzando así la mayor cantidad posible de cocheras y las complementamos con espacios de guardado para las viviendas. En la manzana Norte obtenemos 72 cocheras para 75 viviendas, y en la manzana Sur 54 cocheras para 65 viviendas.



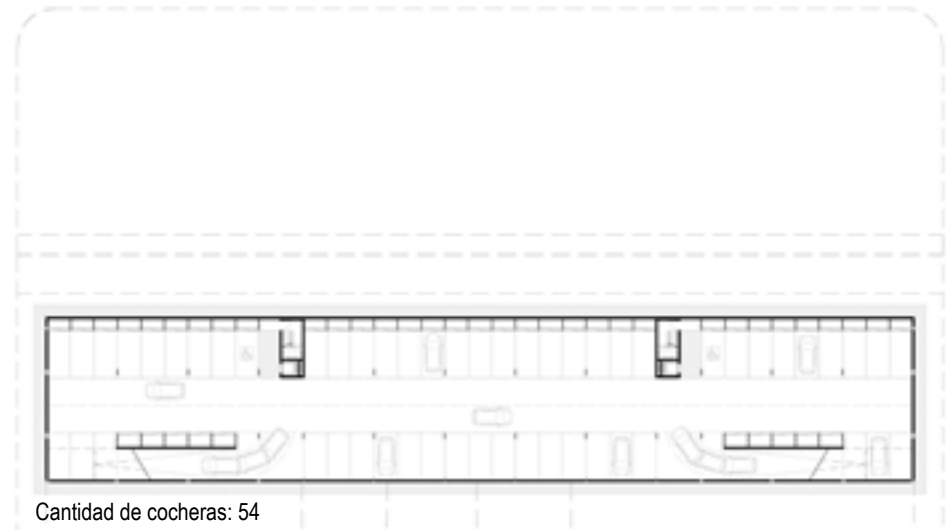
PLANTA 5º PISO



PLANTA TERRAZA

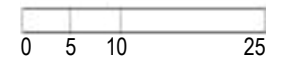


Cantidad de cocheras: 72



Cantidad de cocheras: 54

PLANTA SUBSUELO



## SECTOR CENTRAL





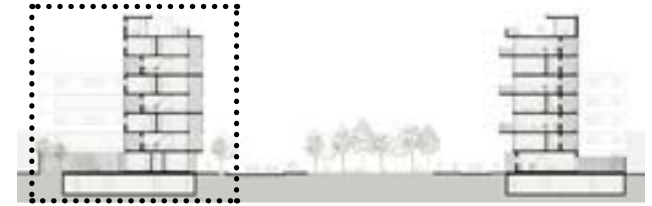
## SISTEMA CONSTRUCTIVO

Al tratarse de un proyecto enmarcado en el programa ProCreAr, buscamos un sistema constructivo que signifique una optimización de recursos y brinde la calidad y confort necesarios, presentando ventajas con respecto a la construcción tradicional.

Utilizamos el sistema de Losas Prenova alivianadas con discos de material reciclado, que permite conseguir grandes luces sin vigas. Produce un ahorro significativo en hormigón y en acero, posibilita la eliminación de contrapisos, carpetas y cielorrasos logrando una reducción en el peso de la estructura. Además, reduce a la mitad los tiempos de construcción y brinda una gran aislación térmica y acústica. Para aprovechar al máximo las posibilidades que brinda este sistema, dejamos el cielorraso visto y utilizamos pisos de cemento alisado, logrando optimizar la reducción de costos entre 5% y 20%.

Por otro lado, los cerramientos y tabiquería son muros de ladrillos Airblock hormigón celular curado en autoclave. Éstos no necesitan revoque grueso, el material es más liviano, mejora la aislación térmica, acústica e ignífuga. Permite además un ahorro en tiempos de ejecución y en costos de mano de obra.

Teniendo en cuenta las orientaciones, dotamos al proyecto de protecciones solares, generamos ventilación cruzada en las viviendas y con este sistema constructivo, se logra un ahorro energético importante en climatización, una reducción de costos y materiales y un menor impacto ambiental.



Membrana asfáltica  
Carpeta de nivelación  
Hormigón de pendiente  
Barrera de vapor  
Losa maciza de H<sup>2</sup>A\*

Tierra negra + vegetación  
Capa de protección  
Doble membrana asfáltica  
Contrapiso con pendiente  
Barrera de vapor  
Desagües pluviales

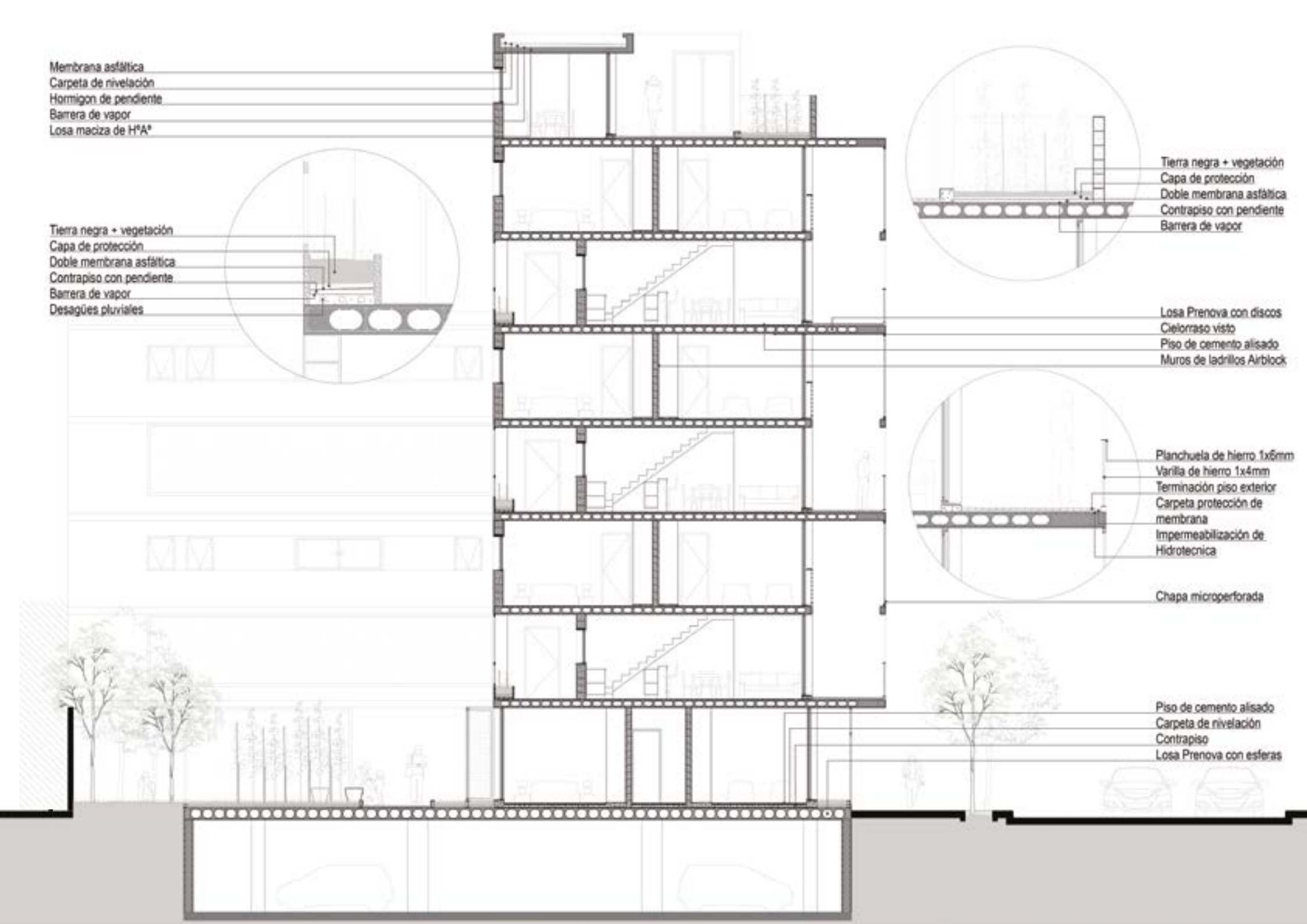
Tierra negra + vegetación  
Capa de protección  
Doble membrana asfáltica  
Contrapiso con pendiente  
Barrera de vapor

Losa Prenova con discos  
Cieloraso visto  
Piso de cemento alisado  
Muros de ladrillos Airblock

Planchuela de hierro 1x6mm  
Varilla de hierro 1x4mm  
Terminación piso exterior  
Carpeta protección de membrana  
Impermeabilización de Hidrotecnica

Chapa microperforada

Piso de cemento alisado  
Carpeta de nivelación  
Contrapiso  
Losa Prenova con esferas



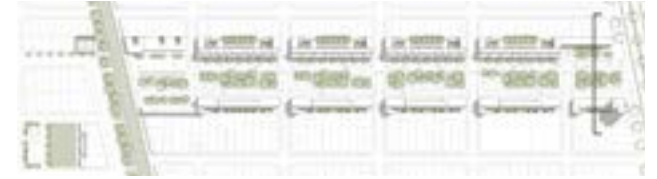




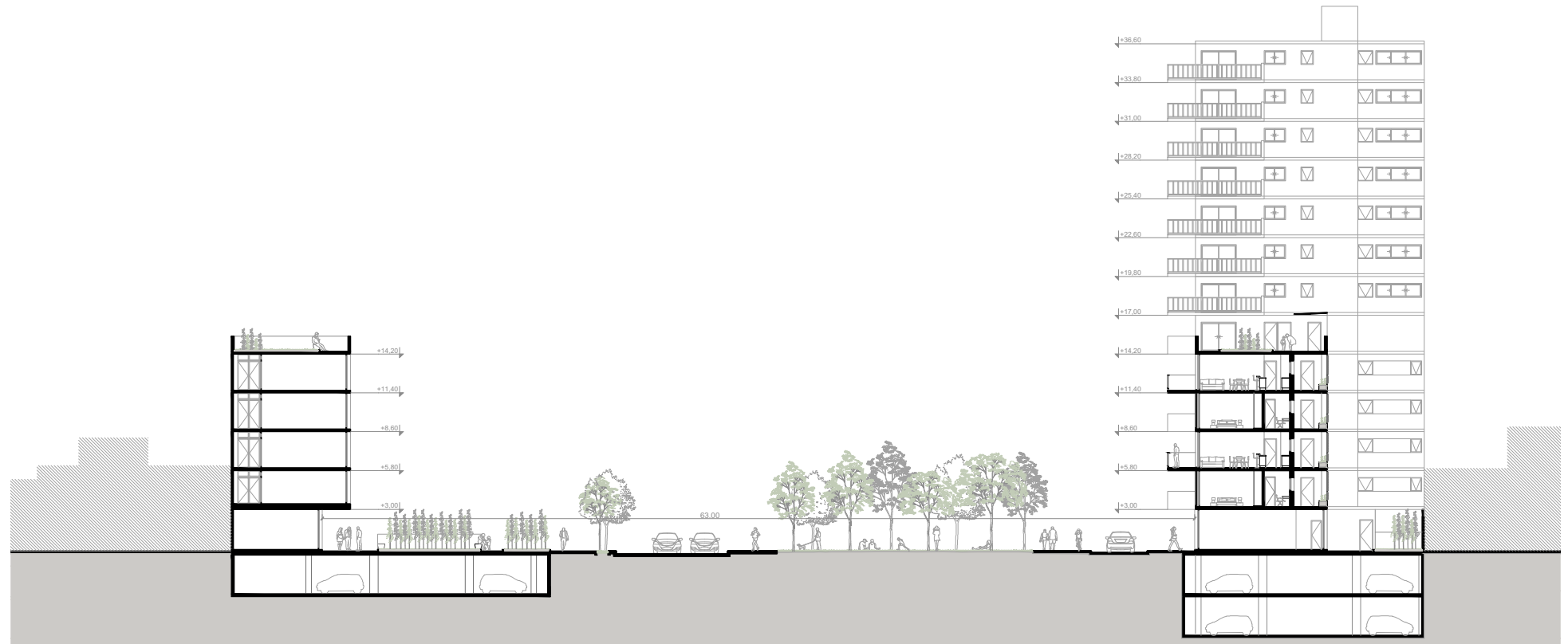
## SECTOR BV. RONDEAU

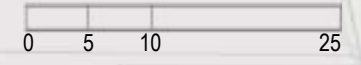
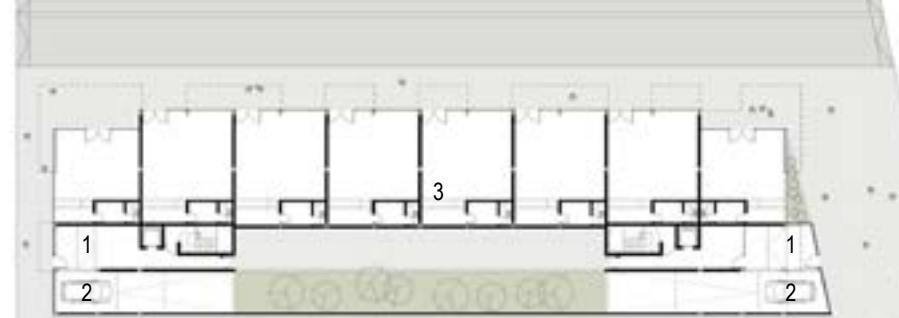
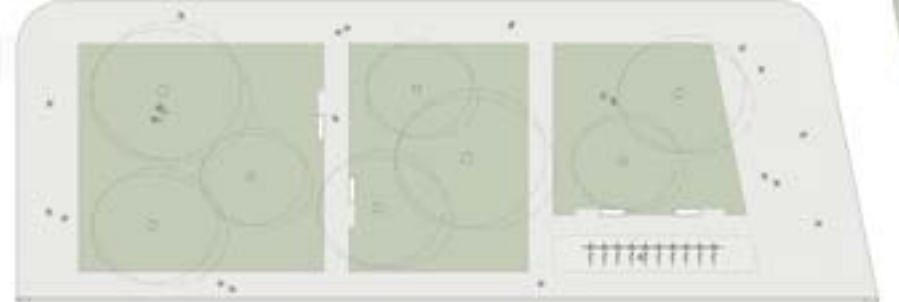
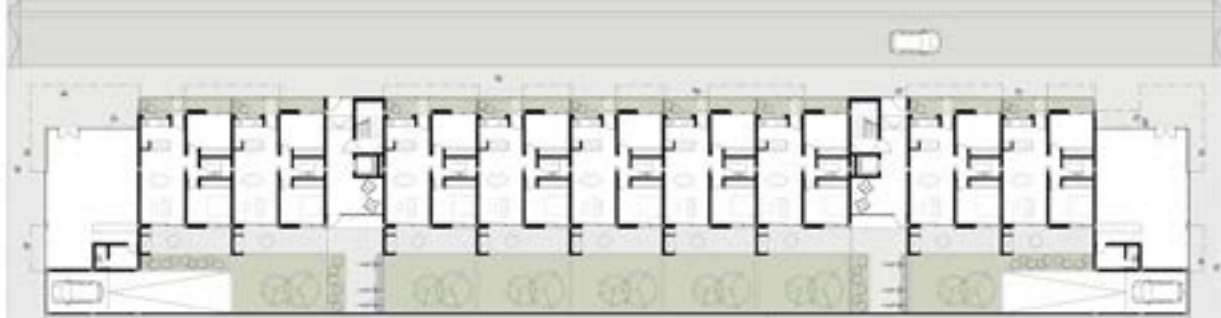
En el sector en relación a Bv Rondeau modificamos el programa y la amplitud del espacio público es mayor (63m). Generamos una planta baja comercial, un edificio de oficinas y un conjunto de viviendas que toman la mayor altura de todo el proyecto. Mantenemos el concepto de generar terrazas accesibles destinadas al uso común.

Para lograr una planta baja ininterrumpida de locales comerciales, ubicamos los ingresos peatonales a las viviendas y a las oficinas en los laterales de los edificios o en puntos de inflexión, generando una plaza comercial en relación a ambos. Por el mismo motivo, situamos los ingresos vehiculares sobre el fondo de lote y en la plaza, generando en el subsuelo un piso de cocheras para la manzana norte y dos pisos para la sur.



- Ingresos comunes .1
- Ingresos vehiculares .2
- Locales comerciales .3

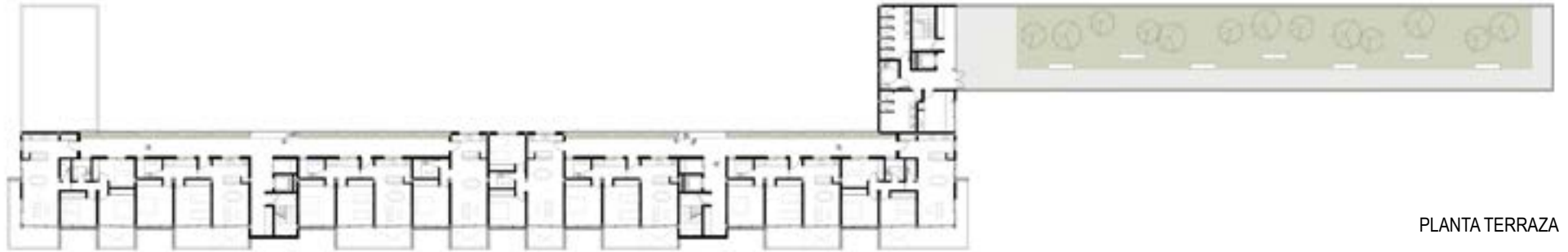




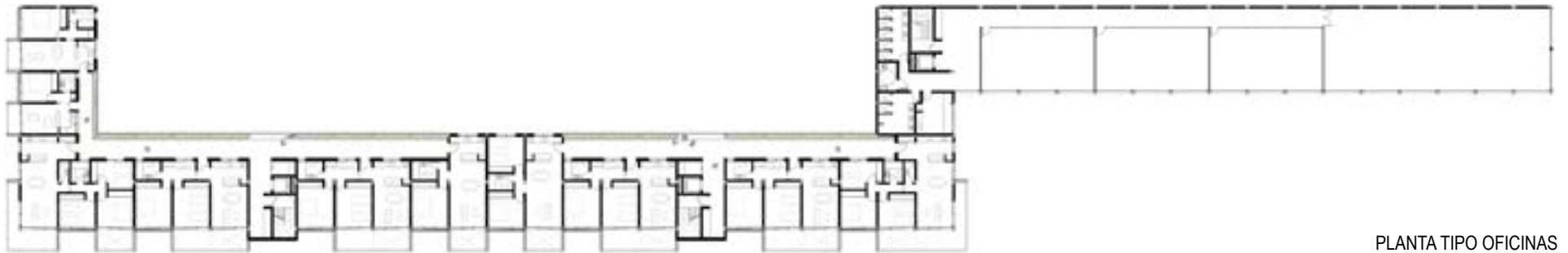
## SECTOR BV. RONDEAU

El edificio de oficinas se compone de PB + 4 pisos, el núcleo de circulación se ubica en el punto de inflexión, junto con los servicios (baños y cocina) y liberamos la planta, pudiendo destinar varios módulos para una única oficina, u organizarse en oficinas de menor tamaño.

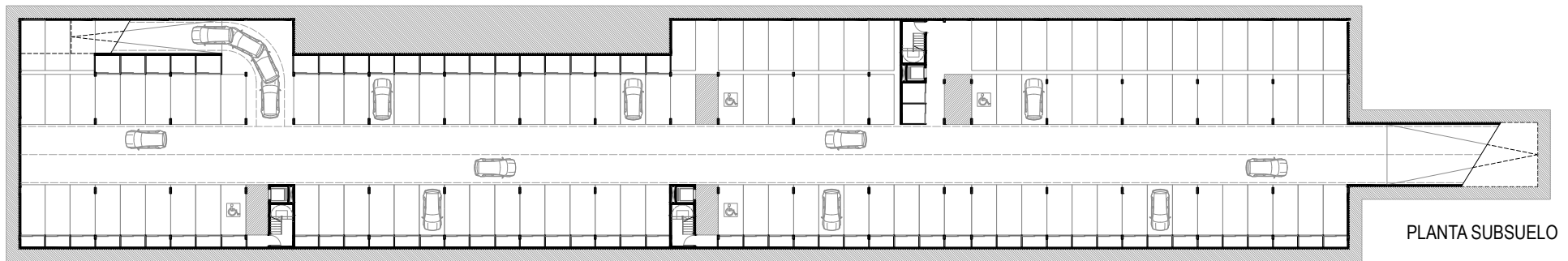




PLANTA TERRAZA

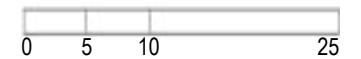


PLANTA TIPO OFICINAS



PLANTA SUBSUELO

Cantidad de cocheras: 124

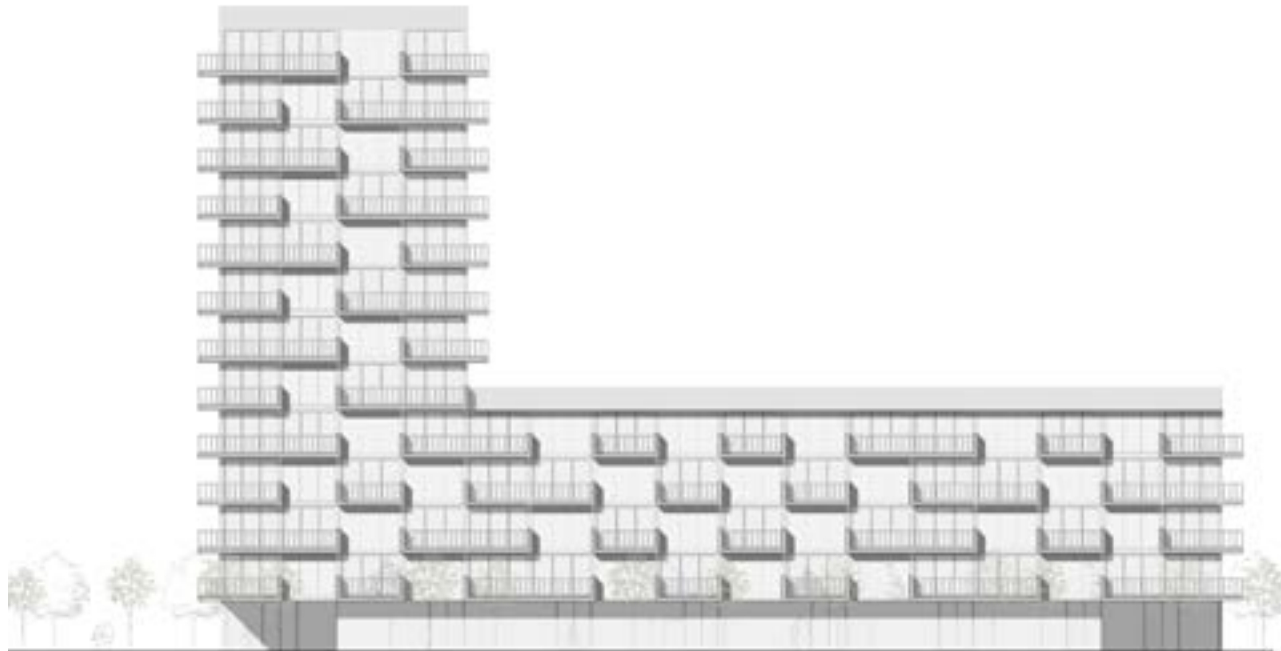


## SECTOR BV. RONDEAU

El conjunto de viviendas se compone de PB +4 pisos en los cuales las viviendas se articulan mediante pasillos en el contrafrente y los núcleos de circulación se ubican fuera de los mismos para liberar la fachada. Los prototipos se desarrollan teniendo en cuenta los mismos criterios aplicados en el sector central. En un 5to piso disponemos los espacios de uso común y terraza y en el sector que hace frente a Rondeau el edificio adquiere una mayor altura alcanzando los 12 pisos.

Las viviendas de los pisos más altos son diferentes, disponiéndose de a dos en torno al núcleo de circulación y cuentan con 2 y 3 dormitorios.

En este conjunto alcanzamos una cantidad total de 47 viviendas.

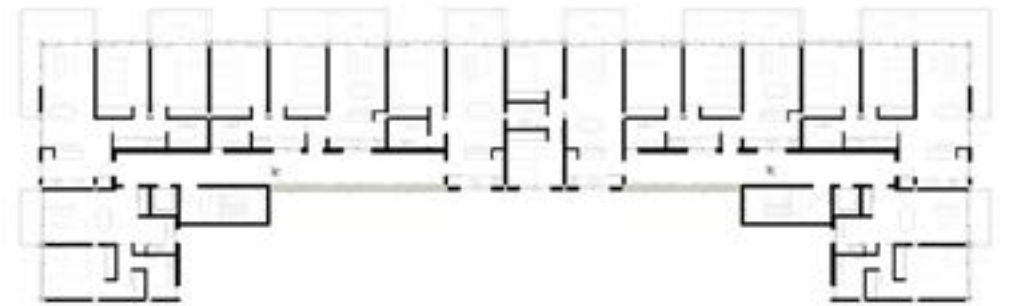




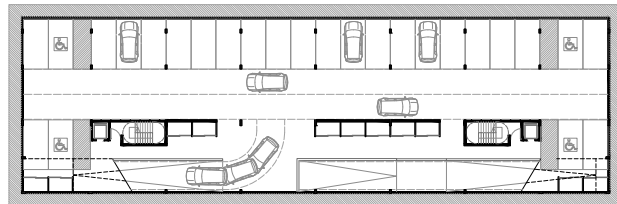
PLANTA TIPO TORRE



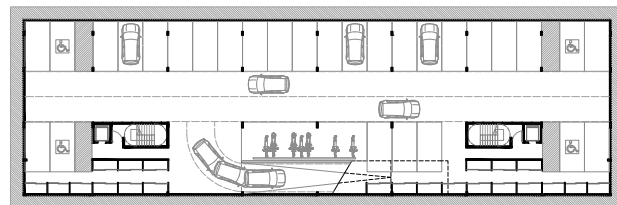
PLANTA 5° PISO



PLANTA TIPO CONJUNTO



PLANTA 1° SUBSUELO



PLANTA 2° SUBSUELO

Cantidad total de cocheras: 55



## SECTOR BV. RONDEAU





## SECTOR FFCC MITRE

Este sector se encuentra en contacto con las vías del ferrocarril, se caracteriza por una morfología más barrial y viviendas de baja altura. En consecuencia, adaptamos el proyecto a esta situación, generando la mayor amplitud del parque (66m) y poniendo en relación el equipamiento comunitario y las viviendas, cuya altura disminuye a PB + 3 pisos.

Ubicamos en este sector equipamiento de carácter cultural para que actúe como punto de encuentro y de relación entre los dos sectores actualmente fragmentados por las vías del ferrocarril, proyectando un parque lineal que se desarrolla a lo largo de la misma complementando la nueva morfología de la zona.

En cuanto al conjunto de viviendas, cuando se acerca a este límite, generamos un retranqueo y disponemos el mismo sobre el fondo de lote, modificando el prototipo para que ventile solo al frente.

La planta baja presenta locales comerciales y viviendas, al tener una altura menor, se articula en torno a un único núcleo de circulación compuesto solamente de escaleras sin la necesidad de ascensor.

En el punto de inflexión situamos los ingresos a las cocheras, las mismas se desarrollan en el subsuelo adquiriendo los criterios que los conjuntos anteriores para lograr un mayor eficiencia y arpocheamiento.



- Ingresos comunes .1
- Ingresos vehiculares .2
- Locales comerciales .3
- Viviendas .4
- Equipamiento cultural .5





5

3

3

4

1

3

2

0 5 10 25

## SECTOR FFCC MITRE

En los pisos superiores, se accede a las viviendas de 1 y 2 dormitorios por medio de un pasillo ubicado al Sur.  
Al igual que en los demás conjuntos con la misma orientación, en la última planta ubicamos la terraza que se destina como espacio de uso común.  
Generamos en este sector un total 90 viviendas.





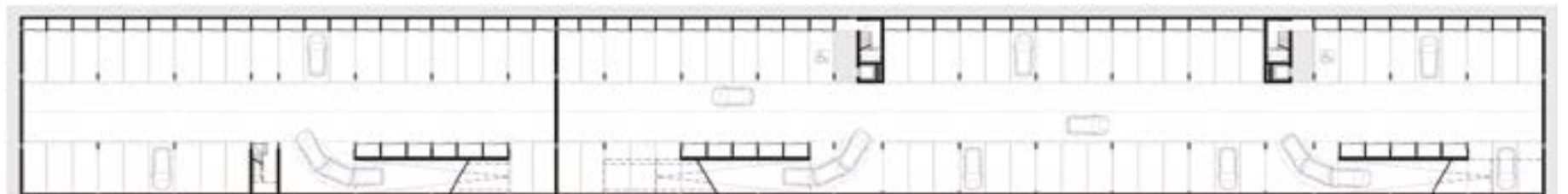
PLANTA TERRAZA



PLANTA 2º PISO

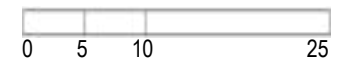


PLANTA 1º Y 3º PISO



Cantidad de cocheras: 90

PLANTA SUBSUELO



## SECTOR FFCC MITRE





## EQUIPAMIENTO CULTURAL

El equipamiento se organiza en 2 sectores articulados por medio de un único ingreso que pueden funcionar de manera conjunta o independiente. Hacia un lado planteamos una biblioteca y hacia el otro, talleres que pueden destinarse a las actividades ofrecidas por el Centro de Convivencia Barrial, ambos en torno a patios internos, generando una relación entre el interior y el exterior.



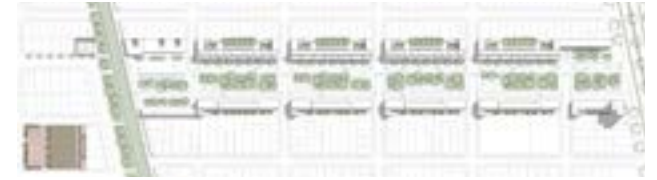
Ingreso y servicios .1  
Biblioteca .2  
Talleres .3





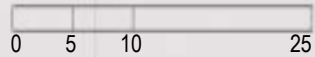
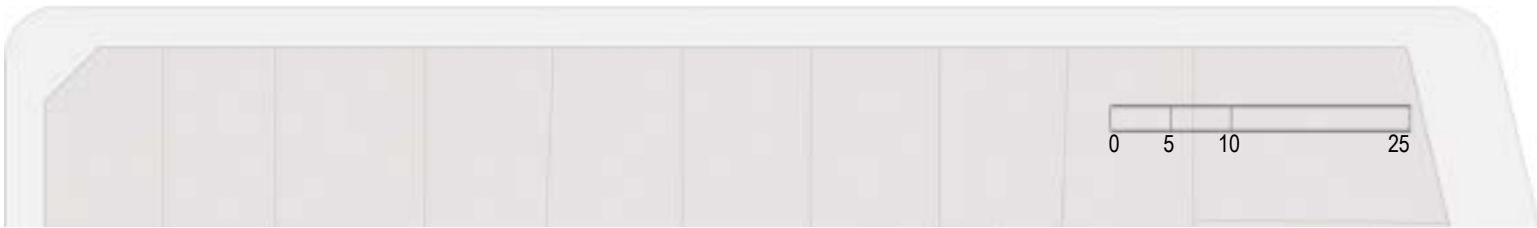
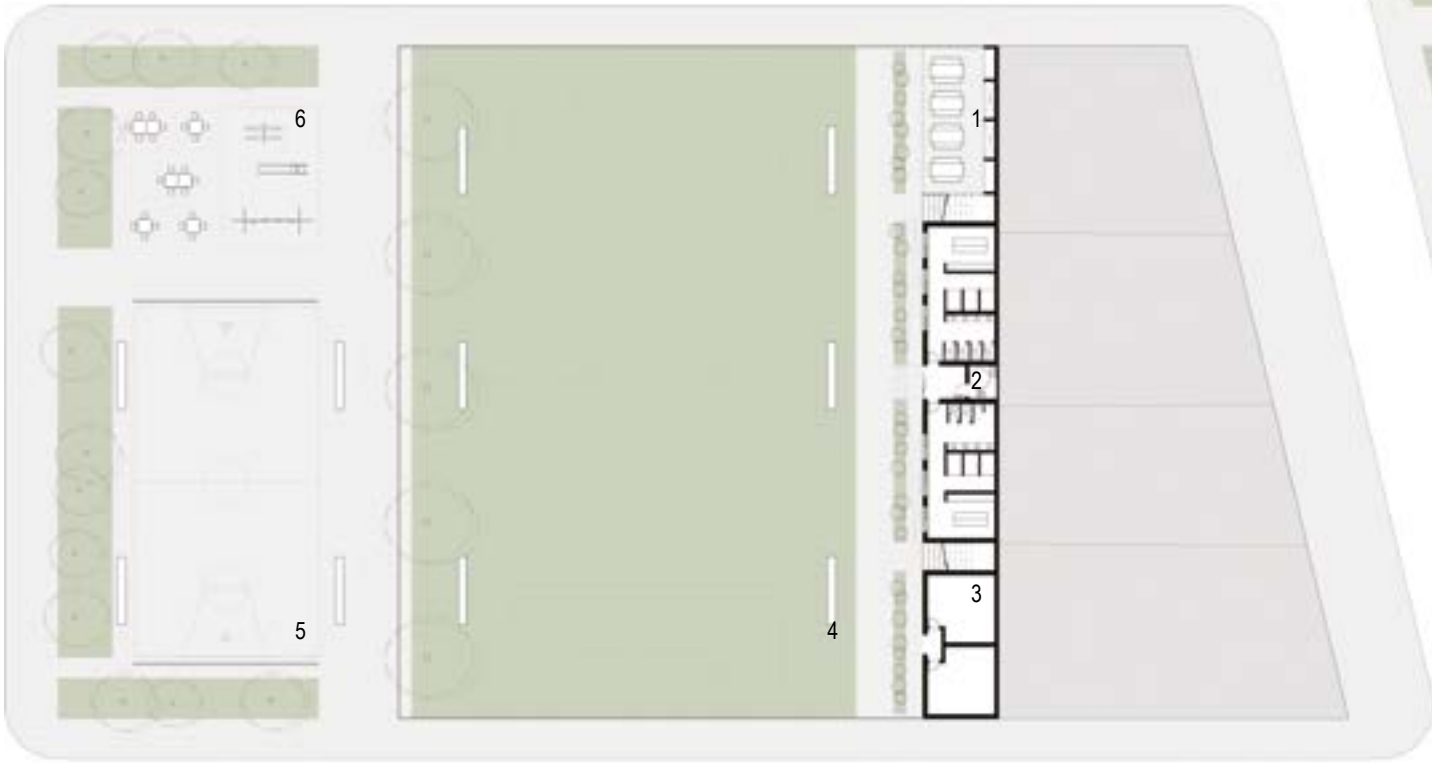
## EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

En la manzana vacante situada al oeste de las vías del FFCC, planteamos un sector recreativo y equipamiento de carácter deportivo como apoyo a la cancha barrial existente. El sector central del equipamiento, que corresponde a los baños y vestuarios, se entierra medio nivel para aprovechar la cubierta con la ubicación de las gradas, quedando así sólo medio nivel por sobre la cota cero.



- Parrilleros .1
- Baños y vestuarios .2
- Guardado .3
- Cancha de fútbol 7 .4
- Cancha multiuso .5
- Juegos infantiles .6





## EQUIPAMIENTO DEPORTIVO





## REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES

Frente a la presencia de asentamientos irregulares, decidimos revalorizar el corredor verde del FFCC y conformar una nueva fachada urbana, reubicando los mismos en viviendas individuales con relación al parque lineal.

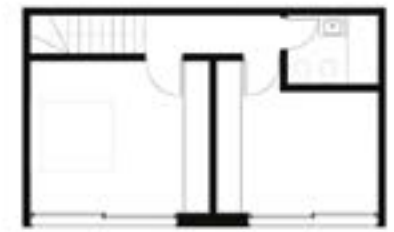
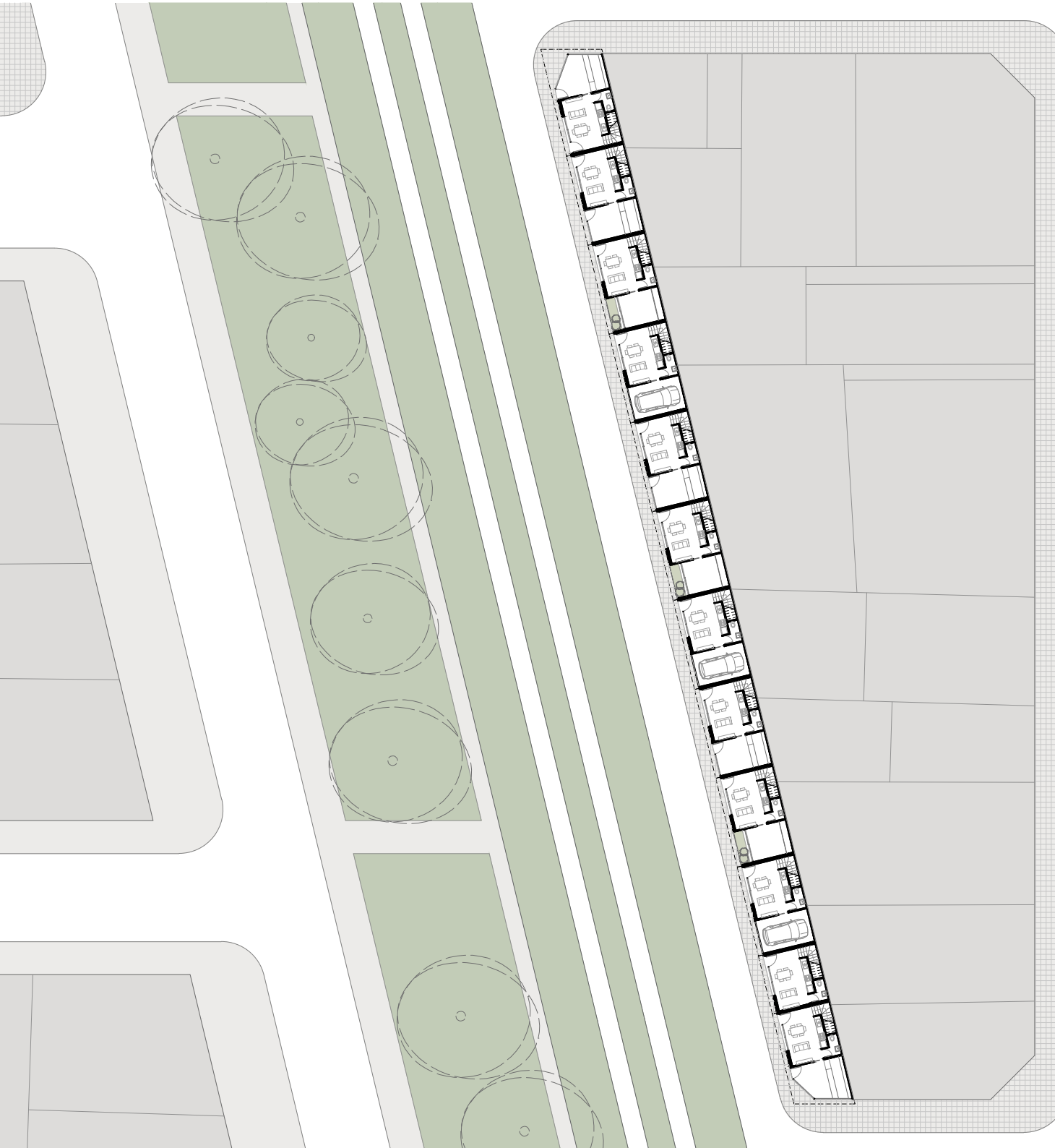
Para esto, generamos la apertura de una calle paralela a las vías y elaboramos un prototipo de viviendas en base a un tamaño de lote mínimo para poder abastecer a la mayor cantidad de familias posibles, debido a la normativa que regula el espacio a liberar en ambos lados de las vías la profundidad máxima que pudimos utilizar para las viviendas fue de 5m. Aun así desarrollamos los prototipos con espacios amplios y buscamos una planta baja flexible en su uso, que pueda adaptarse a las diferentes necesidades de cada familia.

La vivienda se planificó para que pueda adaptarse y tenga cierta flexibilidad a la hora de habitarla, es por esto que un sector se puede destinar como cochera, local comercial o dormitorio.

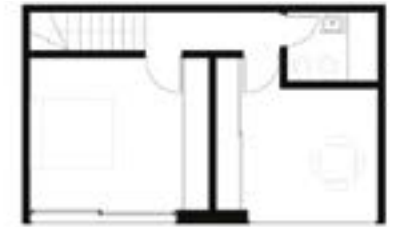
Establecemos además la posibilidad de expansión de la vivienda en planta alta. Las presentamos con un dormitorio y una terraza, la cual puede convertirse en un dormitorio más.

De esta manera, a partir de un prototipo base de vivienda, generamos una gran variabilidad y adaptabilidad en uso y forma, pudiendo variar de 1 a 3 dormitorios.





PLANTA ALTA 2 DORMITORIOS



PLANTA ALTA + TERRAZA



PLANTA BAJA + COCHERA



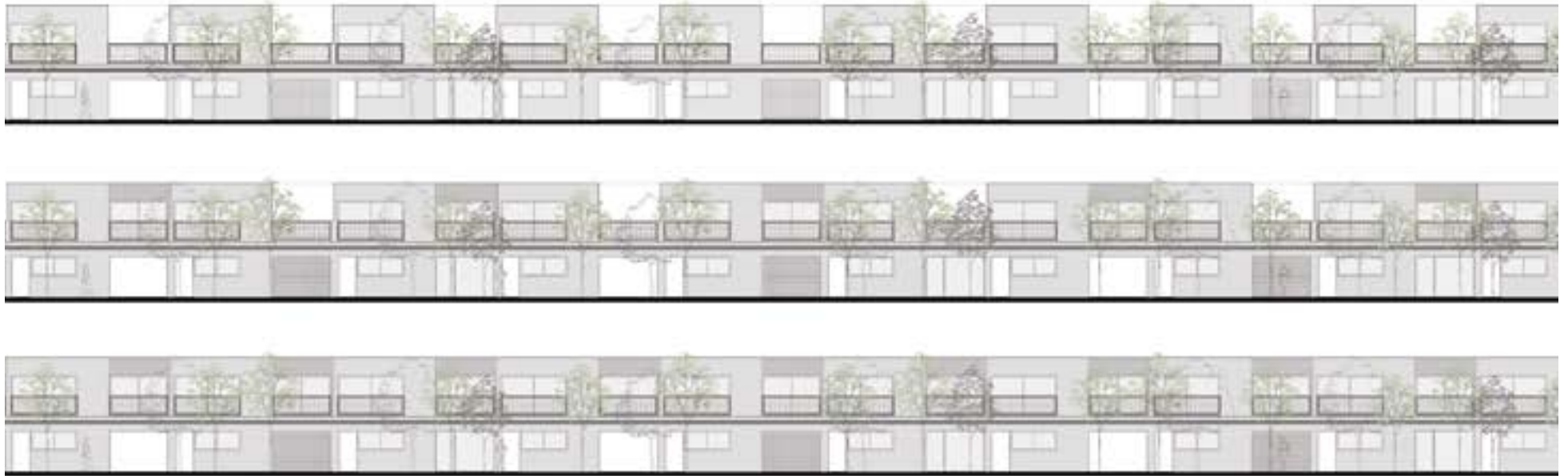
PLANTA BAJA + LOCAL



PLANTA BAJA + DORMITORIO

## REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES

Reconvertimos los asentamientos irregulares en 55 viviendas adaptables a las necesidades de cada familia.



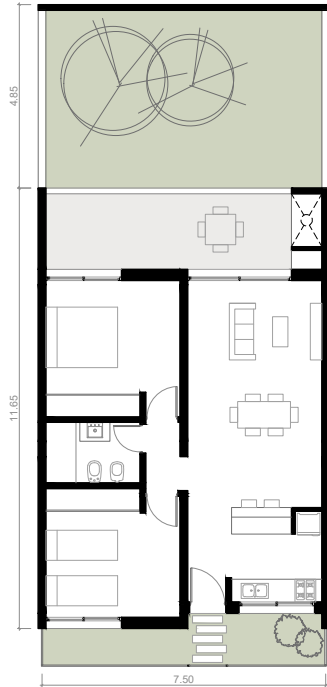


# PARTE II

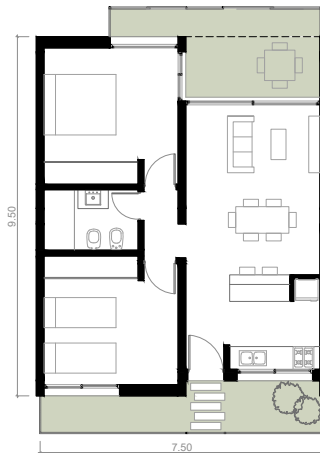
**DIVERSIDAD  
TIPOLOGICA**

# DIVERSIDAD TIPOLOGICA

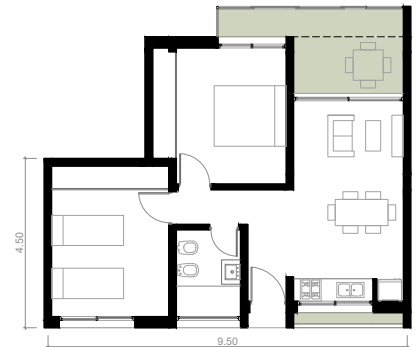
## PROTOTIPOS DE VIVIENDA ESC. 1.200



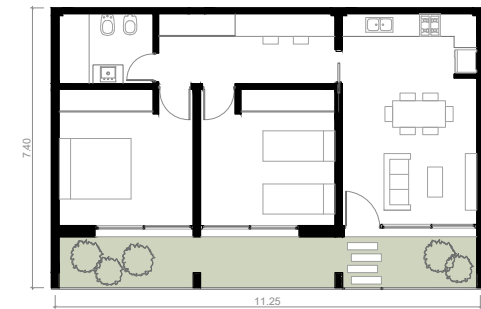
**TIPOLOGÍA 01**  
 Vivienda de 2 dormitorios  
 Superficie cubierta 72 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 62 m<sup>2</sup>



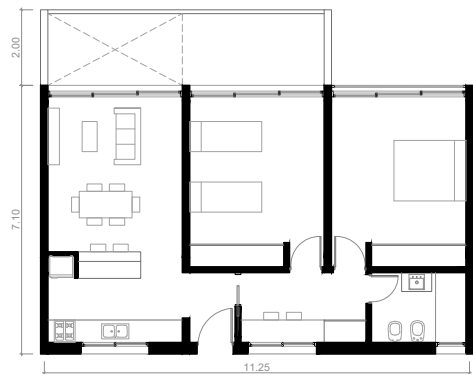
**TIPOLOGÍA 02**  
 Vivienda de 2 dormitorios  
 Superficie cubierta 65 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 18m<sup>2</sup>



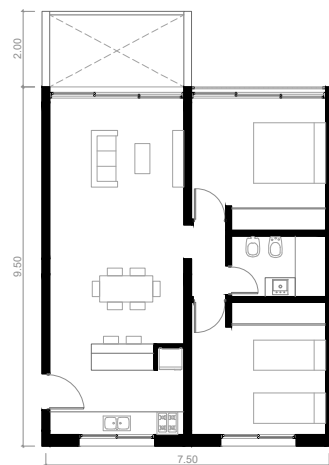
**TIPOLOGÍA 03**  
 Vivienda de 2 dormitorios  
 Superficie cubierta 60 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 8m<sup>2</sup>



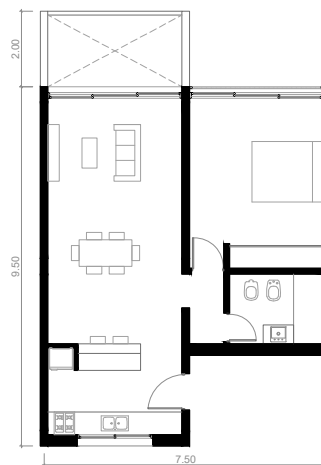
**TIPOLOGÍA 04**  
 Vivienda de 2 dormitorios  
 Superficie 70 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 16 m<sup>2</sup>



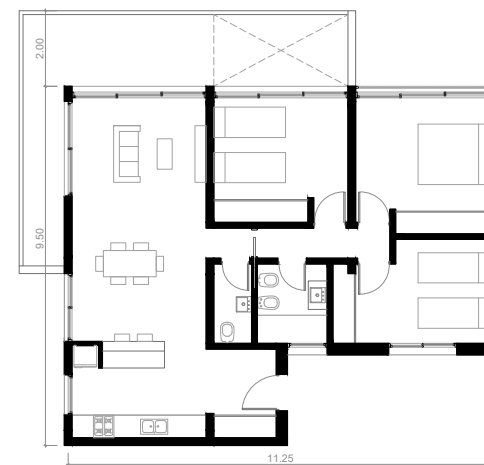
**TIPOLOGÍA 05**  
 Vivienda de 2 dormitorios  
 Superficie cubierta 82 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 15 m<sup>2</sup>



**TIPOLOGÍA 06**  
 Vivienda de 2 dormitorios  
 Superficie cubierta 73 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 8 m<sup>2</sup>



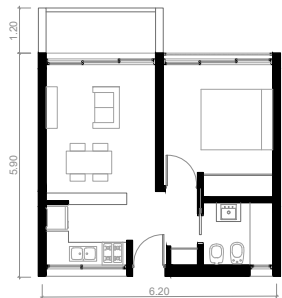
**TIPOLOGÍA 07**  
 Vivienda de 1 dormitorio  
 Superficie cubierta 64 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 8 m<sup>2</sup>



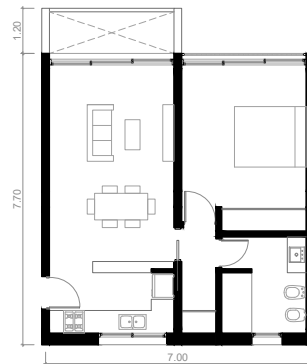
**TIPOLOGÍA 08**  
 Vivienda de 3 dormitorios  
 Superficie cubierta 95 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 24 m<sup>2</sup>

# DIVERSIDAD TIPOLOGICA

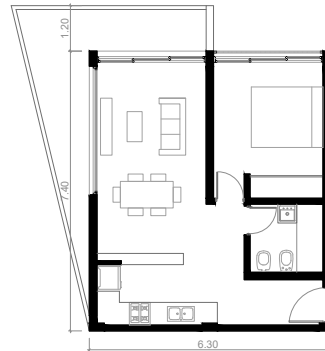
## PROTOTIPOS DE VIVIENDA ESC. 1.200



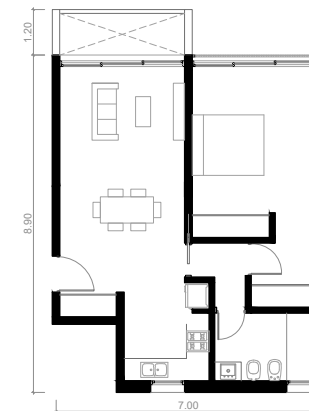
**TIPOLOGÍA 09**  
 Vivienda de 1 dormitorio  
 Superficie cubierta 38 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 4 m<sup>2</sup>



**TIPOLOGÍA 10**  
 Vivienda de 1 dormitorio  
 Superficie cubierta 55 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 4,50 m<sup>2</sup>



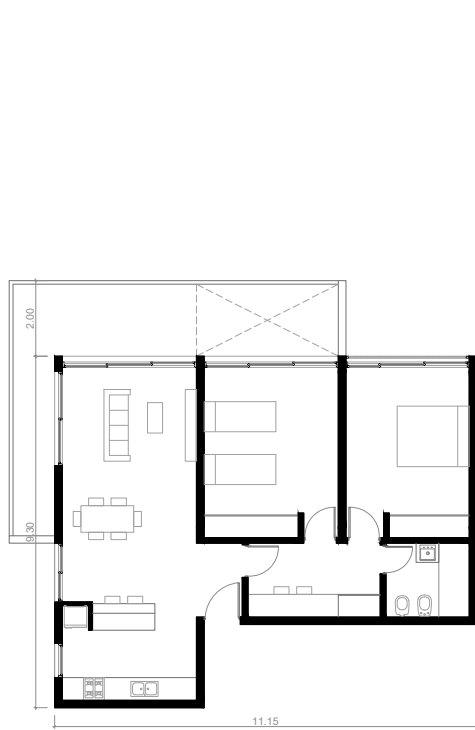
**TIPOLOGÍA 11**  
 Vivienda de 1 dormitorio  
 Superficie cubierta 48 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 12 m<sup>2</sup>



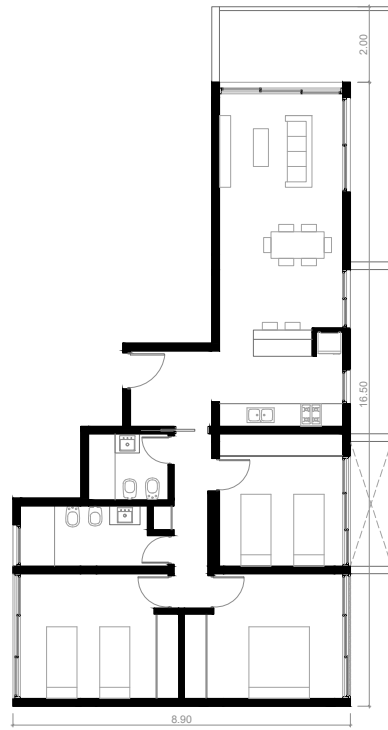
**TIPOLOGÍA 12**  
 Vivienda de 1 dormitorio  
 Superficie cubierta 62 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 4,50 m<sup>2</sup>



**TIPOLOGÍA 13**  
 Vivienda de 2 dormitorios  
 Superficie cubierta 80 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 20 m<sup>2</sup>



**TIPOLOGÍA 14**  
 Vivienda de 2 dormitorios  
 Superficie cubierta 88 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 24 m<sup>2</sup>



**TIPOLOGÍA 15**  
 Vivienda de 3 dormitorios  
 Superficie cubierta 100 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 20 m<sup>2</sup>



**TIPOLOGÍA 16**  
 Vivienda en dúplex de 2 dormitorios  
 Superficie cubierta 85 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 8 m<sup>2</sup>



**TIPOLOGÍA 17**  
 Vivienda en dúplex de 1 dormitorio  
 Superficie cubierta 76 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 8 m<sup>2</sup>

# DIVERSIDAD TIPOLOGICA

## PROTOTIPOS DE VIVIENDA ESC. 1.200



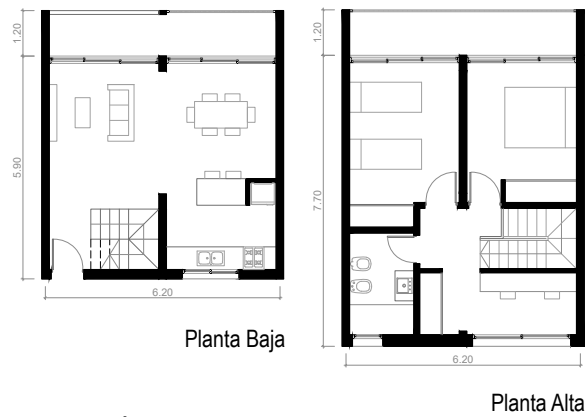
**TIPOLOGÍA 18**  
 Vivienda en dúplex de 2 dormitorios + escritorio  
 Superficie cubierta 100 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 17 m<sup>2</sup>



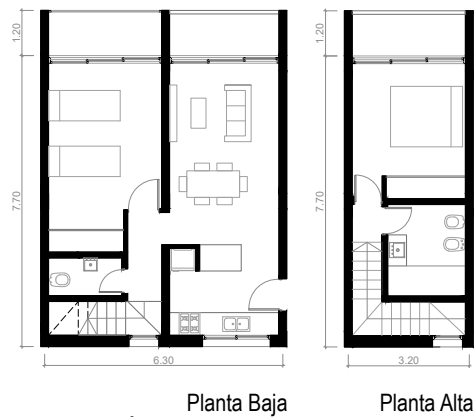
**TIPOLOGÍA 19**  
 Vivienda en dúplex de 2 dormitorios + escritorio  
 Superficie cubierta 100 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 17 m<sup>2</sup>



**TIPOLOGÍA 20**  
 Vivienda en dúplex de 3 dormitorios + escritorio  
 Superficie cubierta 140 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 32 m<sup>2</sup>



**TIPOLOGÍA 21**  
 Vivienda en dúplex de 2 dormitorios  
 Superficie cubierta 87 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 15 m<sup>2</sup>



**TIPOLOGÍA 22**  
 Vivienda en dúplex de 2 dormitorios  
 Superficie cubierta 76 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 12 m<sup>2</sup>

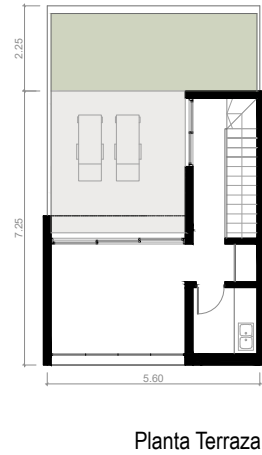


**TIPOLOGÍA 23**  
 Vivienda en triplex de 1 dormitorio + escritorio + terraza  
 Superficie cubierta 100 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 20 m<sup>2</sup>

**DIVERSIDAD TIPOLOGICA**  
 PROTOTIPOS DE VIVIENDA ESC. 1.200



**TIPOLOGÍA 24**  
 Vivienda en dúplex de 3 dormitorios + escritorio  
 Superficie cubierta 167 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 54 m<sup>2</sup>



**TIPOLOGÍA 25**  
 Vivienda en triplex de 2 dormitorios + escritorio + terraza  
 Superficie cubierta 108 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 20 m<sup>2</sup>



### TIPOLOGÍA 26

Vivienda en triplex de 2 dormitorios + escritorio + terraza  
 Superficie cubierta 128 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 50 m<sup>2</sup>



### TIPOLOGÍA 27

Vivienda en triplex de 2 dormitorios + escritorio + terraza  
 Superficie cubierta 128 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 50 m<sup>2</sup>



**TIPOLOGÍA 28 - OPCIÓN A**  
 Vivienda de 1 dormitorio  
 Superficie cubierta 73 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 10 m<sup>2</sup>



**TIPOLOGÍA 28 - OPCIÓN B**  
 Vivienda de 1 dormitorio  
 Superficie cubierta 73 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 10 m<sup>2</sup>



**TIPOLOGÍA 28 - OPCIÓN C**  
 Vivienda de 2 dormitorios  
 Superficie cubierta 71 m<sup>2</sup>  
 Superficie exterior 12 m<sup>2</sup>



TIPOLOGÍA 28 - OPCIÓN D  
 Vivienda de 2 dormitorios  
 Superficie cubierta 83 m<sup>2</sup>



TIPOLOGÍA 28 - OPCIÓN E  
 Vivienda de 2 dormitorios  
 Superficie cubierta 83 m<sup>2</sup>



TIPOLOGÍA 28 - OPCIÓN F  
 Vivienda de 3 dormitorios  
 Superficie cubierta 83 m<sup>2</sup>

# PARTE II

**SÍNTESIS  
PROYECTUAL**

## **DIVERSIDAD TIPOLOGICA**

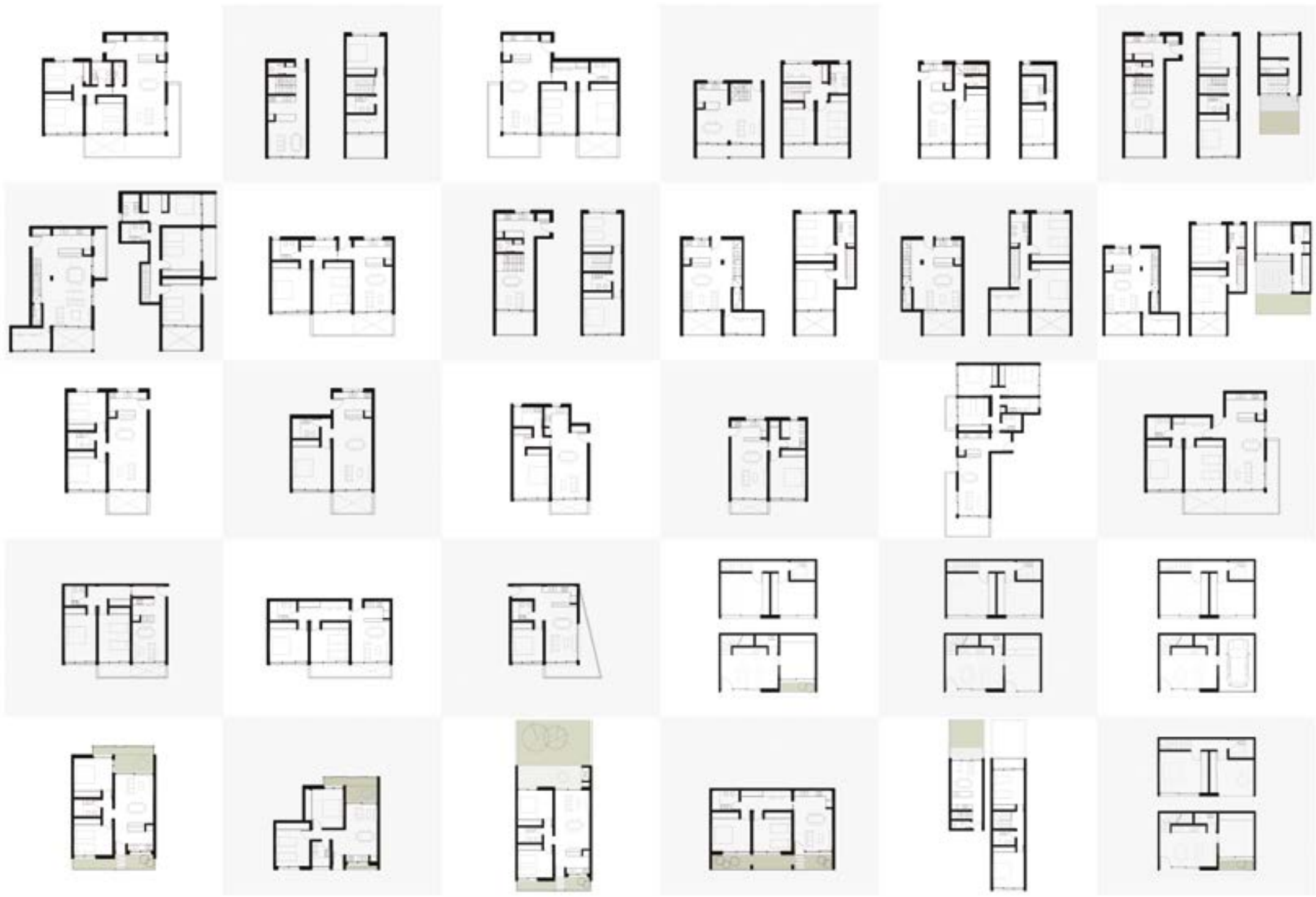
TOTAL DE VIVIENDAS: 645

VIVIENDAS COLECTIVAS: 590

VIVIENDAS INDIVIDUALES: 55

100% DE VIVIENDAS FRENTISTAS

100% DE VIVIENDAS CON EXPANSIÓN EXTERIOR



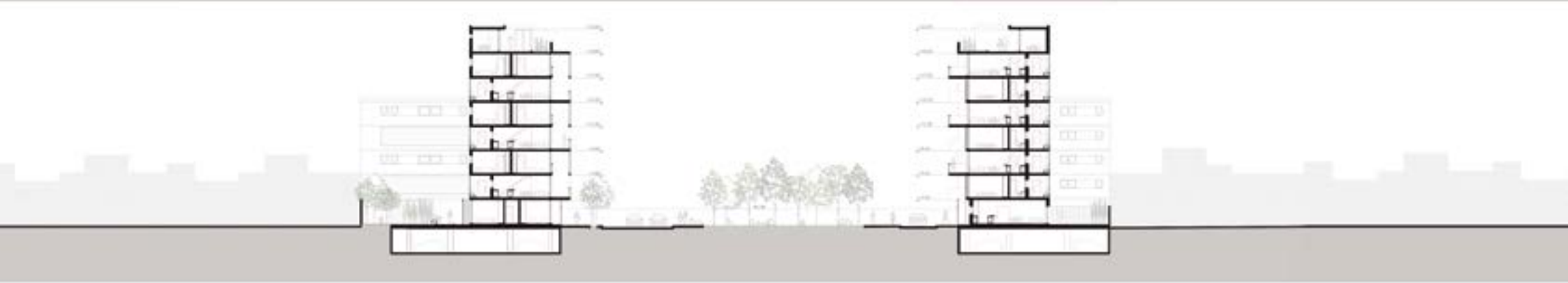
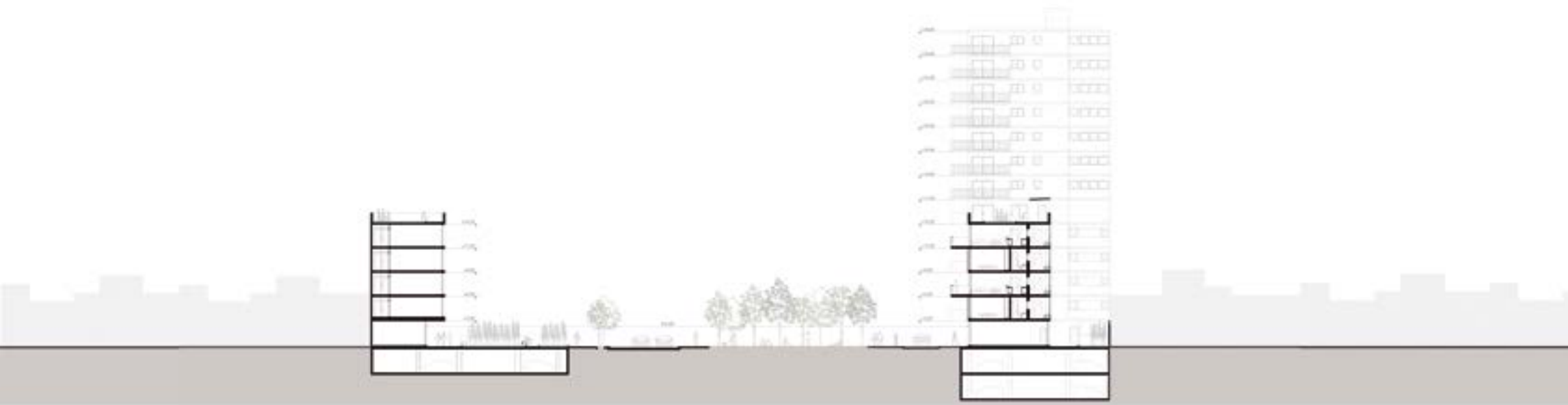
## **AMPLITUD DEL ESPACIO PÚBLICO**

SECTOR BV. RONDEAU: 63m

SECTOR CENTRAL: 45m

SECTOR FFCC MITRE: 66m

REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS: 48m



## EQUIPAMIENTO URBANO

TOTAL ESPACIO PÚBLICO: 5,3 HAS (75 % DE LA SUPERFICIE TOTAL INTERVENIDA)

SEGÚN OMS, SUPERFICIE ÓPTIMA DE ESPACIO VERDE POR HABITANTE: 15M2/HAB  
PROPUESTA EN TIRO FEDERAL: 20.50M2/HAB

EQUIPAMIENTO CULTURAL: 980 M2

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO: 3500 M2

EQUIPAMIENTO EN PARQUE:

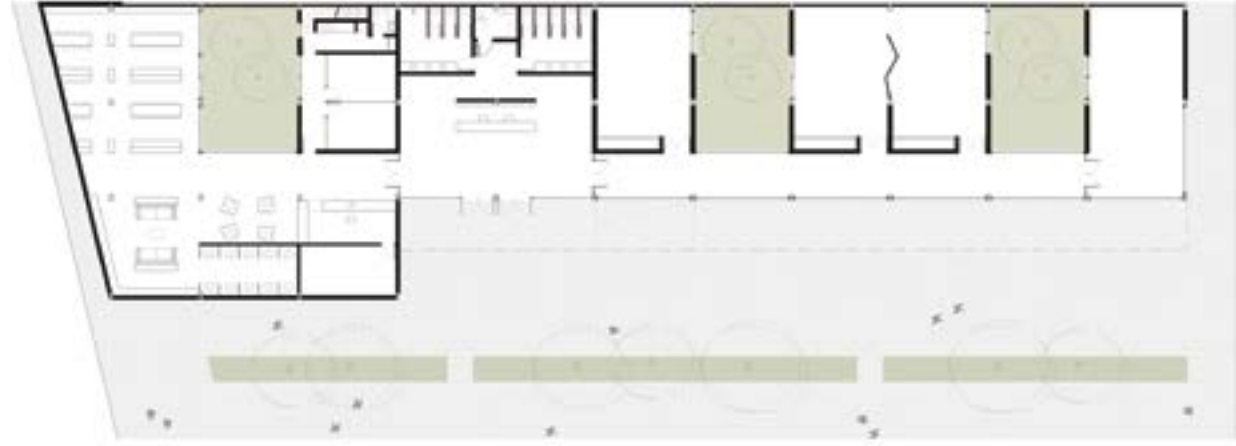
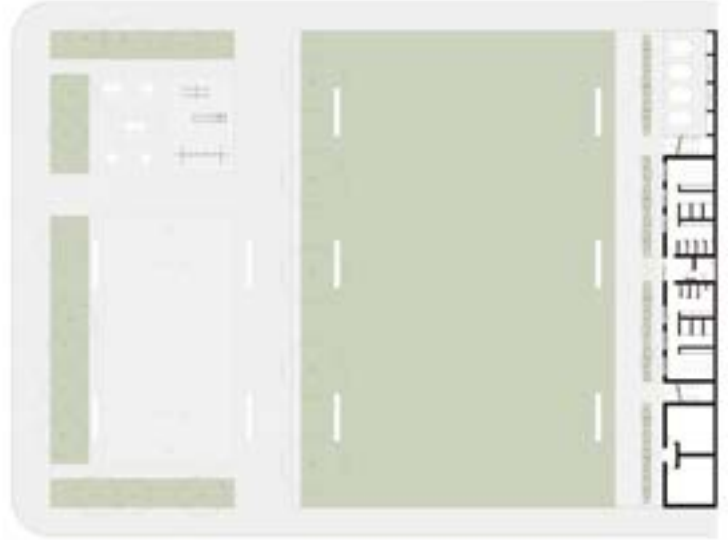
ESTACIONES DE BICICLETAS

JUEGOS INFANTILES

POSTAS AERÓBICAS Y CALISTENIA

SIESTARIO

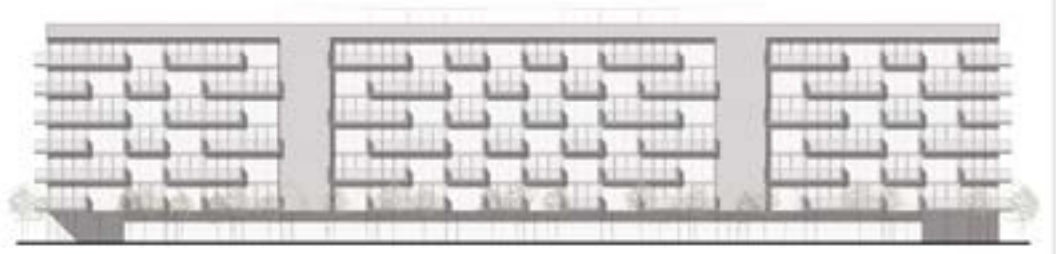
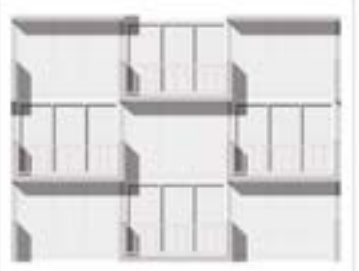
FERIAS LOCALES



## **FACHADAS URBANAS**

FACHADAS VIVIENDAS EN UNA PLANTA

FACHADAS VIVIENDAS EN DÚPLEX



# PARTE II

**CONCLUSIÓN**

## REFLEXIÓN FINAL

La vivienda representa una problemática contemporánea, más incluso en nuestro país, es por esto que se adopta como eje central del proyecto. Asimismo, debido a su importancia y el contexto moderno optamos por enmarcar el trabajo dentro de un programa de Políticas Públicas Federales.

Sin embargo, abordar una gran escala implicó involucrarse en diversos temas que requieren pensar un proyecto en un contexto más amplio y no en la vivienda como una unidad tipológica aislada. En consecuencia, el enfoque del trabajo se centró en el aspecto urbano-arquitectónico.

Es por esto que a pesar de ser un programa principalmente de viviendas, el espacio público toma un rol protagónico. A nuestro entender uno de los puntos clave para desarrollar un proyecto concluyente era lograr un intercambio dinámico entre las viviendas que proyectamos, el espacio público y las personas, sean o no residentes de estos nuevos conjuntos.

En nuestro proyecto, el espacio público actúa como nexo entre los demás agentes que intervienen, cumpliendo distintos roles. Enlaza sectores hoy en día desvinculados, uniendo y mejorando el trazado urbano.

Asimismo, no sólo representa un espacio de transición, con él buscamos generar interacciones urbanas, conectar la ciudad y las personas, teniendo como uno de los objetivos primordiales generar una planta baja habitable.

Resulta fundamental en este tipo de desarrollos una intervención activa del Estado mediante la implementación de políticas públicas. teniendo como objetivo primordial garantizar el acceso a una vivienda propia digna como derecho.

“Hay que ocupar el espacio público. La gente tiene que usar esos espacios, utilizar las veredas la mayor cantidad de tiempo posible. Por eso no tengo dudas de que la arquitectura debe tender a la función social. A crear espacios de encuentro, de movimiento, de interrelación, Y esto puede ayudar a curar las severas cuestiones de inseguridad en esta parte del mundo”

Rafael Iglesia.





**“Los arquitectos en el pasado han intentado concentrar su atención en el edificio como un objeto estático. Creo que las dinámicas son más importantes: las dinámicas de las personas, su interacción con espacios y condición ambiental”**

**John Portman.**

## BIBLIOGRAFÍA

- ALEXANDER, Christopher. Comunidad y privacidad. Editorial Nueva visión, 1963.
- E.P.E.V. Alternativas para la vivienda ante la crisis del modelo aplicado por el Estado para la producción de la vivienda popular. UNR editora, 1995.
- ROSSI, Aldo. La arquitectura de la ciudad. Editorial Gustavo Gilli, 1997.
- BORJA, Jordi, MUXI, Xaida. El espacio público, ciudad y ciudadanía. Editorial UPC Ediciones, 2000.
- FERNANDEZ GALIANO, Luis. Domicilios. Revista Arquitectura Viva 73, 2000.
- HERREROS, Juan. Lo público doméstico. Del proyecto a la política: la vivienda en común. Revista Arquitectura Viva 97, 2004.
- GEHL, Jan. La humanización del espacio urbano. Editorial Reverte, 2006.
- BENETTI, Pablo. Vivienda social y ciudad. Desafíos para la enseñanza del proyecto. Editorial RIO books, 2012.
- ACOSTA, Wladimiro. Vivienda y clima. Editorial Nobuko, 2013.
- GEHL, Jan. Ciudades para la gente. Editorial Infinito, 2014.
- BRAGOS, Oscar, OCHOA, Alberto. Desarrollos residenciales en el área metropolitana de Rosario. Políticas e instrumentos. En página web: [www.fapyd.com.ar](http://www.fapyd.com.ar). Sitio oficial de la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño UNR.
- Código Urbano y Reglamento de edificación. En página web: [www.rosario.gov.ar](http://www.rosario.gov.ar). Sitio oficial de la Municipalidad de Rosario.
- Plan Urbano de Rosario 2007-2017. En página web: [www.rosario.gov.ar](http://www.rosario.gov.ar). Sitio oficial de la Municipalidad de Rosario.
- TELLA, Guillermo. El desafío de hacer ciudad con equidad. En página web: [www.plataformaurbana.cl](http://www.plataformaurbana.cl).



# PARTE II

**PANELES**

## PANEL 01



Nuestro trabajo de Proyecto Final de Carrera aborda la vivienda colectiva, enfocada en un programa de políticas públicas que facilitan el acceso a la misma, en los barrios del ex-Tro Federal de Rosario.  
El espacio público tiene un rol protagonista, generando una planta tipo decroscópica y subsidiada, a través de un parque público lineal con equipamiento múltiple.

Nos planteamos proyectar viviendas y equipamientos colectivos, articulados a través del espacio público que innoven el programa de ciudad en un área de recuperación urbana. El espacio público lineal articula las viviendas colectivas, incorporando diversidad de usos y equipamiento como estrategia de la cultura urbana.  
Proponemos diversificar el sector incorporando la reubicación de los asentamientos irregulares y subsidiado con diversidad tipológica. Dinamiza el sector con nuevos equipamientos comunitarios, de carácter deportivo y cultural, como caso entre los primeros sectores del barrio.



COMPOSICIÓN DE FACHADA URBANA







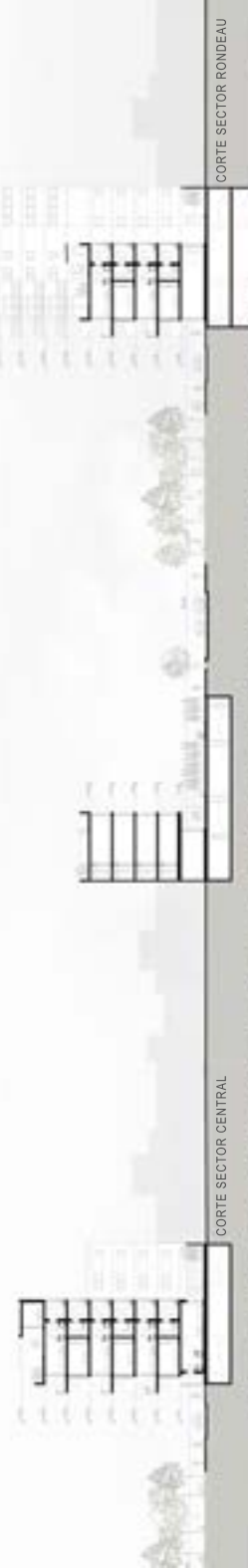
CORTE SECTOR FFCC MITRE







PLANTA BAJA

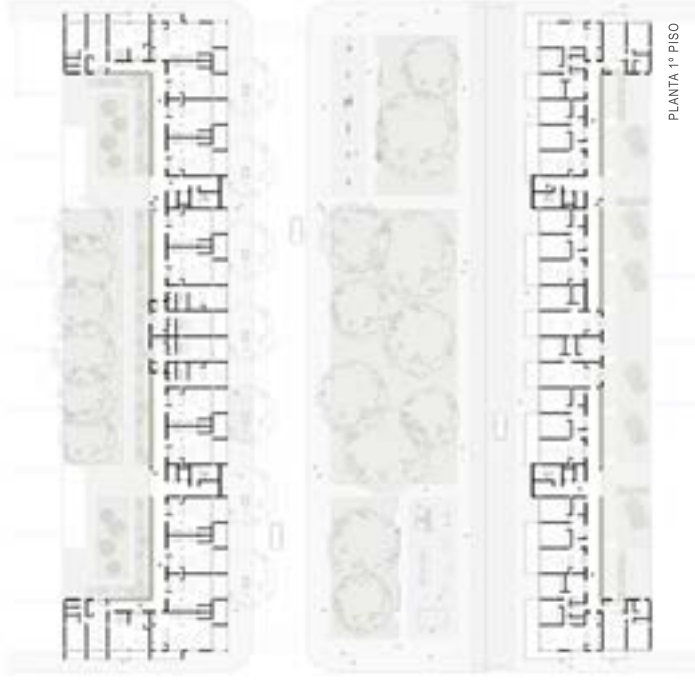


CORTE SECTOR CENTRAL

CORTE SECTOR RONDEAU







PLANTA 1° PISO

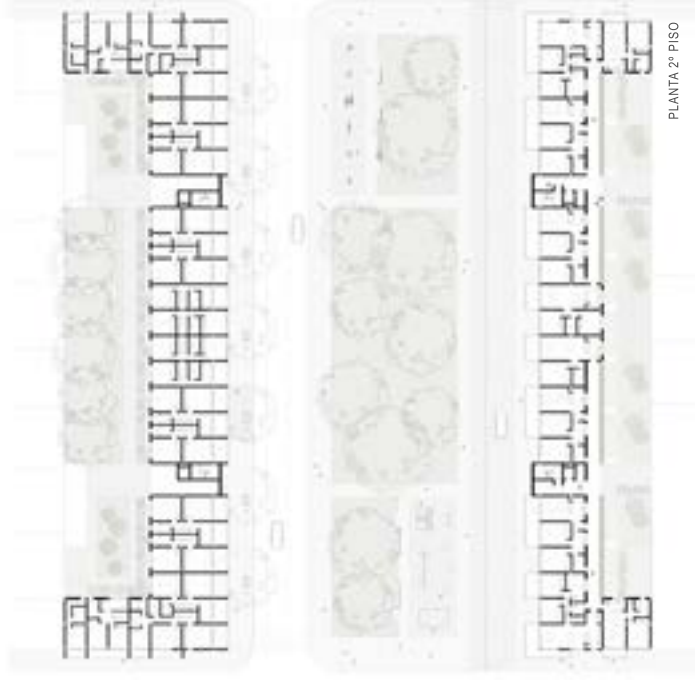
Organizamos las plantas altas de los conjuntos a partir de dos núcleos de circulación verticales compuestos por las escaleras y un ascensor. Buscamos abastecer la mayor cantidad de unidades de viviendas con la menor cantidad de núcleos.

Gracias a la ubicación estratégica de los núcleos verticales, las circulaciones horizontales que llegan a las distintas viviendas son las mínimas posibles, logrando un mejor aprovechamiento y optimización de la planta.

En ambos conjuntos, les proporcionamos a las viviendas un espacio de expansión exterior en doble altura que mantiene una relación directa con el parque público.

Además, en el conjunto conformado por dúplex, diseñamos un pasillo cada 2 pisos, destinando los respectivos m<sup>2</sup> para su aprovechamiento en las viviendas.

Buscamos densificar brindando una gran diversidad tipológica. Todas las viviendas cuentan con todos los locales de primera categoría frentistas y con ventilación cruzada.

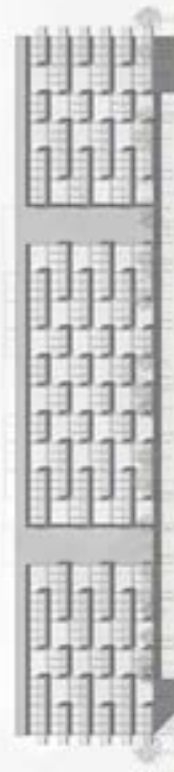


PLANTA 2° PISO



Utilizamos el sistema de losas alivianadas con discos de material reciclado, dejamos el cielorraso visto y utilizamos pisos de cemento alisado. Los cerramientos y tabiquería son muros de ladrillos de hormigón celular curado en autoclave. De esta manera se reducen los costos, materiales y tiempos de ejecución, y se logra una gran aislación térmica y acústica.

Teniendo en cuenta este sistema, las protecciones solares y la ventilación cruzada, logramos un ahorro energético importante en climatización, una reducción de costos y materiales y un menor impacto ambiental.



FACHADA CONJUNTO DE VIVIENDAS EN UNA PLANTA



FACHADA CONJUNTO DE VIVIENDAS EN DUPLEX









## PROYECTO FINAL DE CARRERA

Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño  
Universidad Nacional de Rosario  
Cátedra: Arq. Susana Paganini

### AUTORES:

Cassissa, Lucas  
García Limonta, Julia

2019 | Rosario, Santa Fe, Argentina