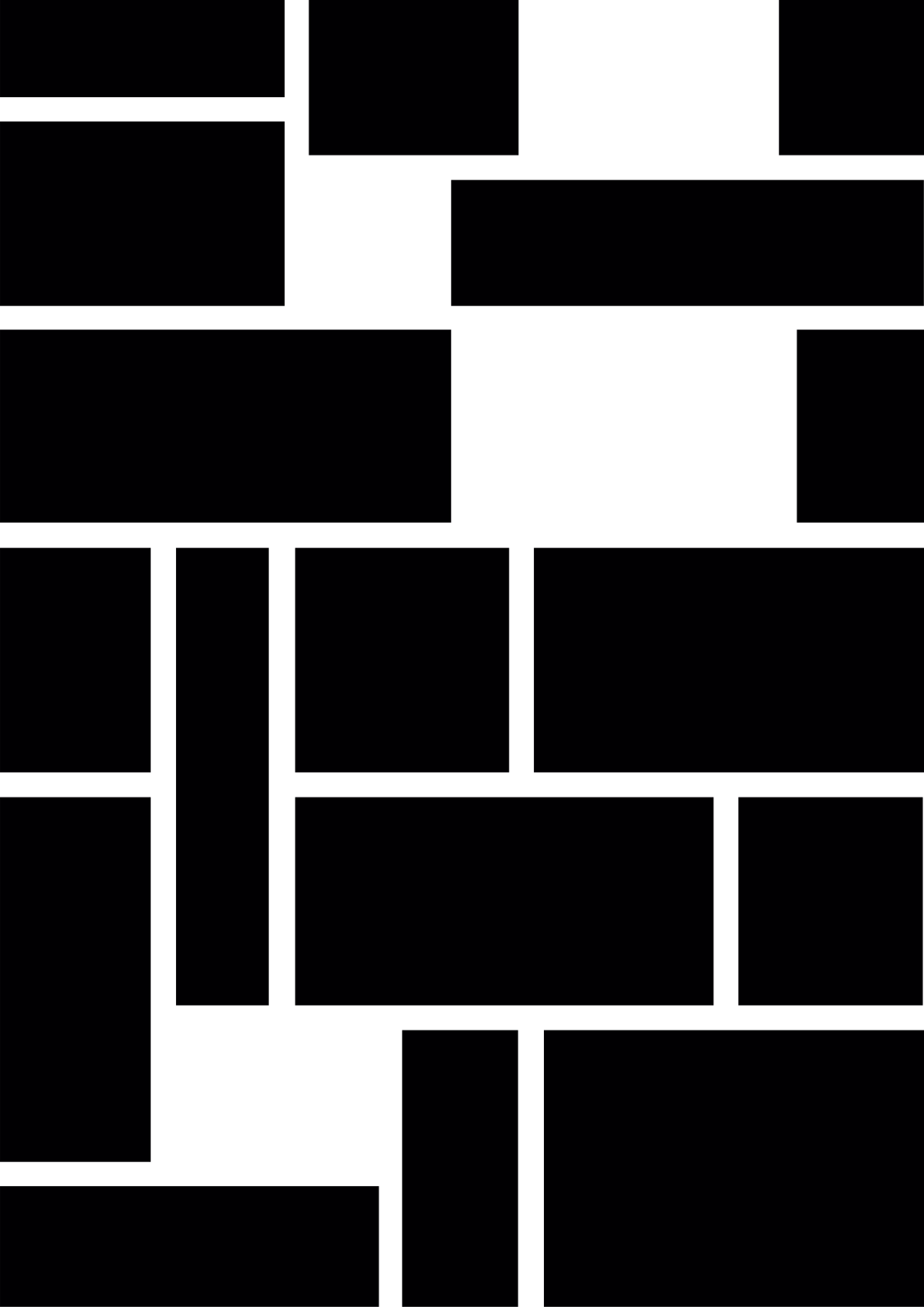
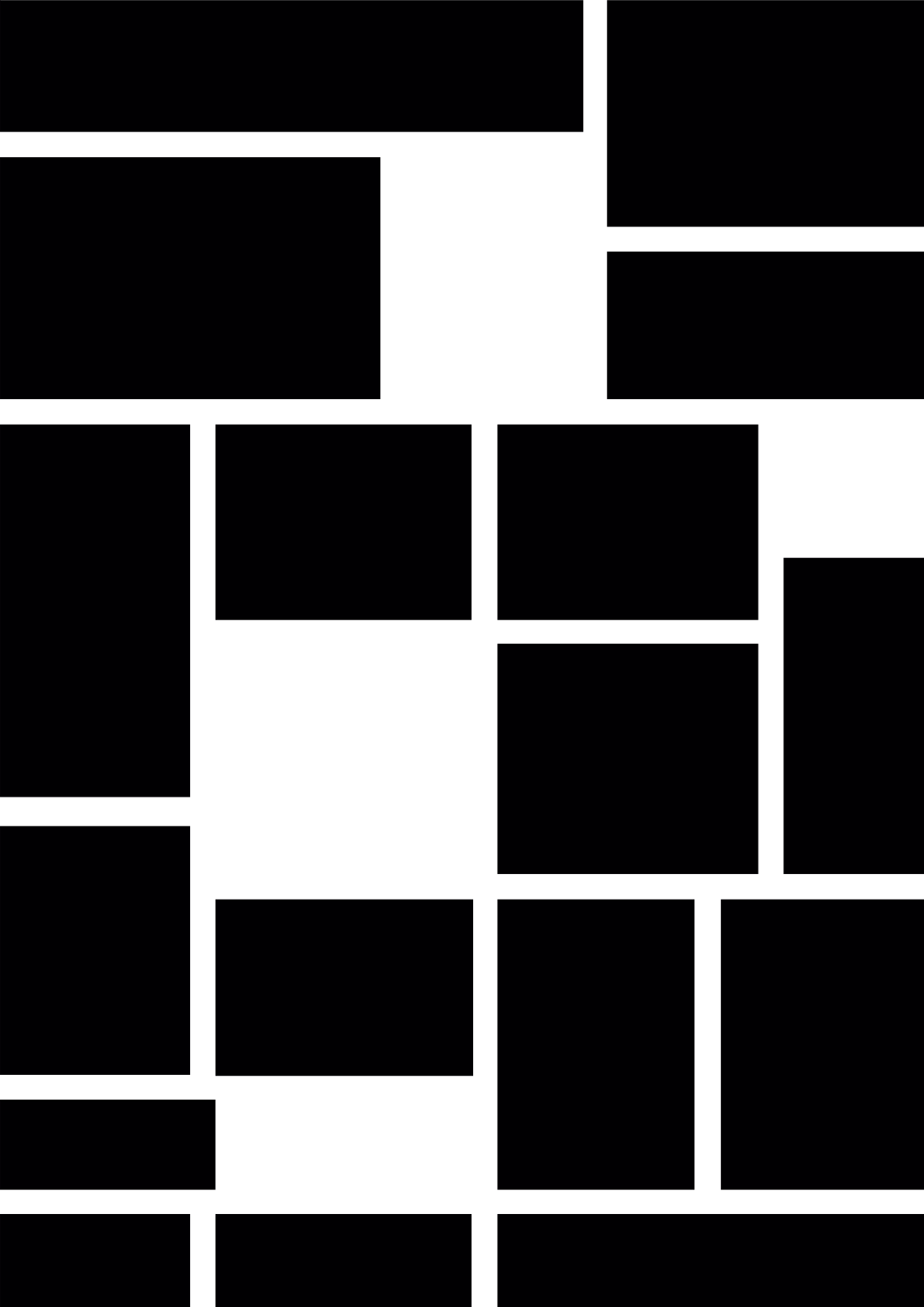
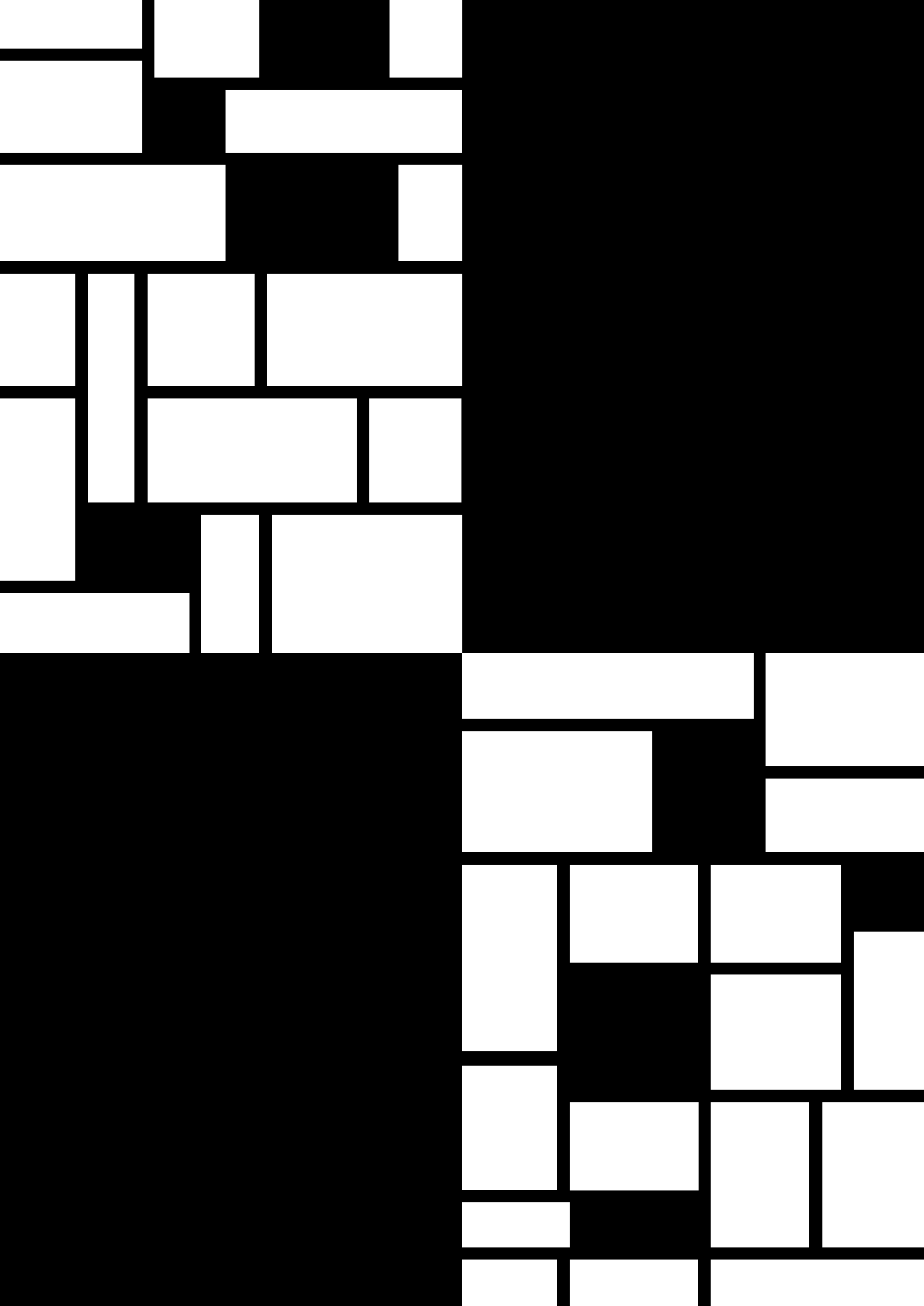




LLENOS / VACIOS

EN LA CONSTRUCCION URBANA DE LA CIUDAD







FAPyD | UNR DICIEMBRE 2018

AUTORES

COLOMAR, Alfonso
MELLADO, Ludmila

CATEDRA

Arq. BELTRAMONE, Alejandro

TUTOR ACADEMICO

M.Arq. BANCHINI, Guillermo

LLENOS / VACIOS

EN LA CONSTRUCCION URBANA DE LA CIUDAD

PROYECTO FINAL DE CARRERA



**« CADA NUEVA SITUACION REQUIERE
UNA NUEVA ARQUITECTURA »**

JEAN NOUVEL - ARQUITECTO

INDICE

INTRODUCCION

Prólogo.	9
Metodología y Plan de trabajo	11

PARTE 1

Marco Teórico	15
Componer con vacíos	17
De lo lleno y lo vacío en las ciudades	19
Transformación urbana de Rosario	23
Planes de renovación urbana	25
Transformación actual de Rosario	31
Precedentes.	33

PARTE 2

Estructura urbana de Rosario	43
Estado de situación del Sector.	47
Análisis del sector	49
Transformación urbana - Puerto Norte	51
Aguas Santafesinas S.A.	53

PARTE 3

Recualificación urbana	57
Plan de detalle Aguas Santafesinas	59
Plan de Masas - Propuesta	61
Programa	63
Proceso Proyectual	65
Lineamientos Proyectuales	67
Lenguaje arquitectónico	69
Proyecto arquitectónico	71
Espacios abiertos	103
Espacio público y ciudadanía	105
Vegetación	109
Espacio calle	111
Elementos de diseño urbano	113

PARTE 4

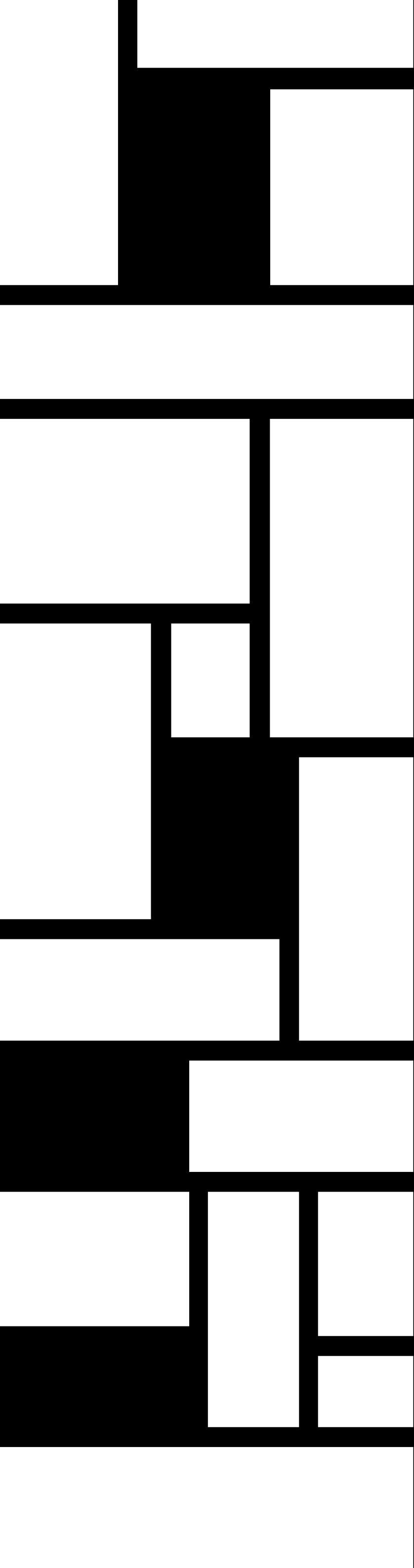
Proyecto ejecutivo	117
Espacio habitable	135
Modos de habitar.	137
Habitantes y comunidad.	139
Flexibilidad funcional	141
Tipologías	143

PARTE 5

Fase tecnológica - constructiva	153
Etapabilidad constructiva	155
Estructura resistente	157
Detalles constructivos	165
Instalaciones	171

CIERRE

Conclusión	179
Agradecimientos	181
Bibliografía	183



INTRODUCCION

PROLOGO

La siguiente publicación es el resultado del trabajo realizado durante los años 2017 y 2018 en la cátedra de Proyecto Arquitectónico a cargo del Arq. Miguel Ángel Garaffa en el marco de la asignatura Proyecto Final de Carrera, de la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño (FAPyD) de la Universidad Nacional de Rosario (UNR).

Concluida la etapa examinadora del presente trabajo se da por terminada la etapa formativa desarrollada en dicha casa de altos estudios, obteniéndose así el título de grado Arquitecto.

Desde la Facultad de Arquitectura se realizó la convocatoria al Proyecto Final de Carrera 2017 incorporándolo dentro del marco temático de las políticas públicas de interés social, como son: Hábitat y Vivienda, Infraestructura, Equipamientos y Arquitectura del Paisaje.

De acuerdo a lo estipulado, los alumnos conformando grupos de máximo dos personas, eligen el tema a desarrollar, lugar a intervenir, programa de necesidades y demás aspectos inherentes que hacen a un proyecto de arquitectura. Guiados en dicho proceso por los docentes propuestos por la cátedra y quedando a cargo de un tutor académico, el cual los conducirá en cada una de las etapas hasta la culminación del mismo.

En este caso se seleccionó el tema de Hábitat y Vivienda, para poder desarrollar la vivienda agrupada incluida dentro del tejido urbano de la ciudad de Rosario.

Esta publicación sirve como recopilación de dicho proceso, siendo más que un anteproyecto. Incluyendo dentro de la misma el desarrollo de todos los aspectos que hacen al mismo, como ser: aspectos urbanísticos, lingüísticos, tecnológicos, técnicos y de paisaje; según los niveles de definición determinados por la escala y temática abordada. A su vez se busca generar y lograr producir una síntesis entre todas las asignaturas que conforman la carrera de Arquitectura, otorgando un cierre a la misma; demostrando los conocimientos adquiridos en cada una de ellas.

METODOLOGIA

De acuerdo a lo estipulado en la Resolución n° 141/2018 C.D. el Proyecto Final de Carrera se desarrolla en dos tramos, integrados ambos en la modalidad de taller.

La primera de esas partes abarco el primer y segundo cuatrimestre del año lectivo 2017; consta de un cursado obligatorio durante el cual se requirió a los alumnos la definición de aspectos generales y elección del tema y lugar, durante el primer cuatrimestre; y en el segundo cuatrimestre se avanzó sobre las posibilidades tipológicas y dispositivas sobre el sitio elegido, determinando un plan de masas adecuado y comenzar a definir los espacios según una dimensión arquitectónica. El cursado finalizó con la entrega y posterior aprobación de un anteproyecto, delineando las primeras aproximaciones del proyecto.

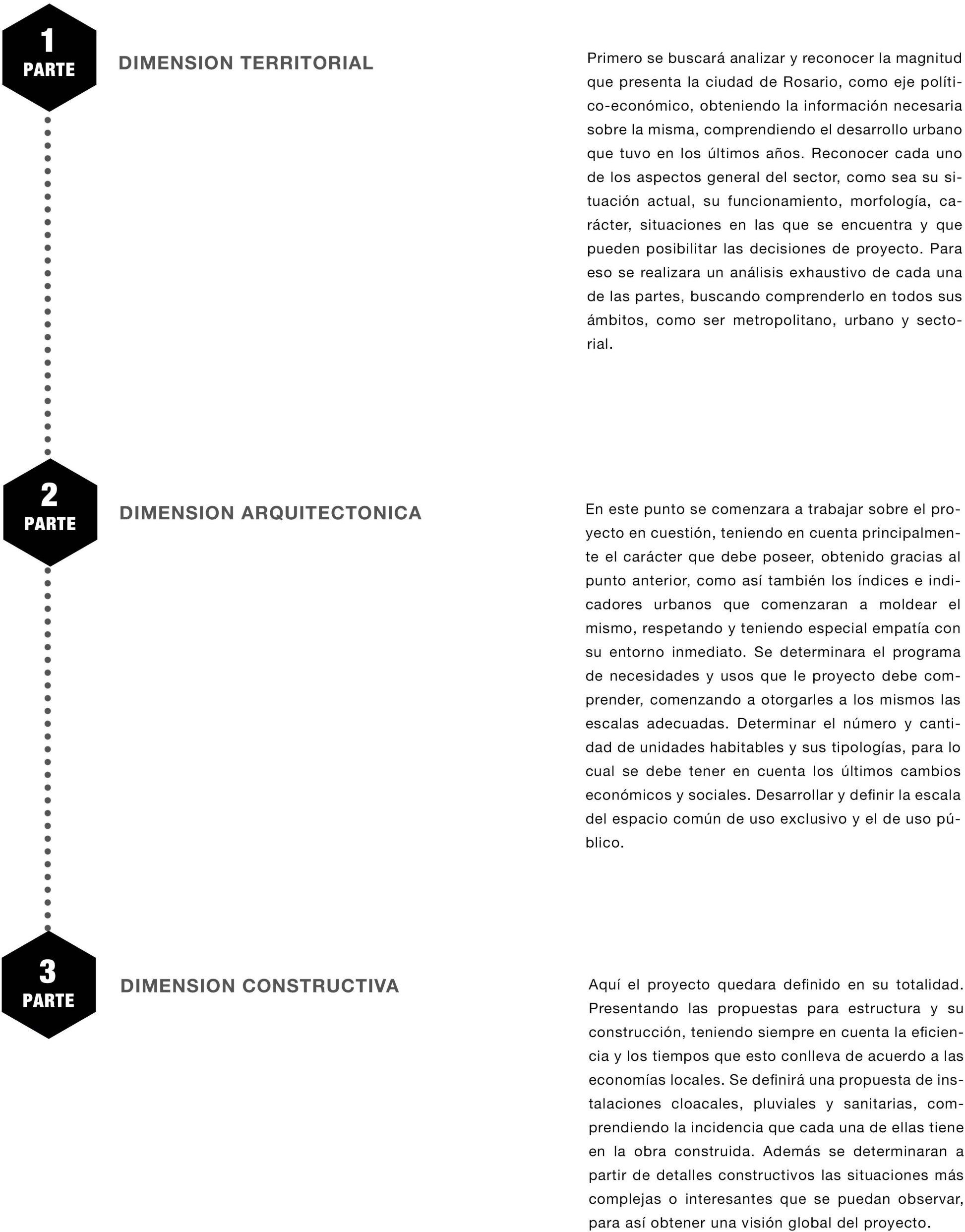
Durante el cursado de la materia se realizaban las correcciones y consultas pertinentes dentro del ámbito de taller, para lo cual además de correcciones individuales de cada caso, se realizaban las llamadas enchinchadas, las cuales permiten obtener un mayor rango de visión a nivel de cátedra, así como también poder compartir las inquietudes personales con los demás compañeros.

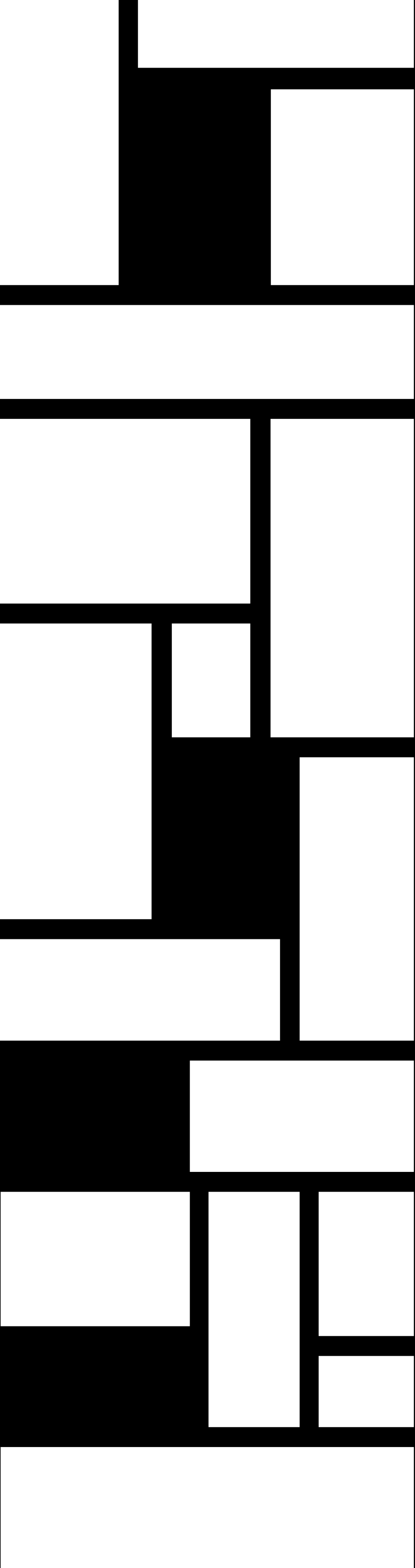
El segundo tramo en el que se dividió, constó de entrevistas y correcciones particulares con el tutor académico aportado por la cátedra. Su principal tarea y objetivo era la de conducir las decisiones tomadas para así poder solventar el desarrollo del proyecto y que el mismo quede definido en todas sus escalas y ámbitos, de la manera más adecuada posible. Además de las mencionadas entrevistas con el tutor se realizaban consultas externas con otros profesionales, para así poder obtener mayor y mejor información acerca de las propuestas y así el desarrollo del trabajo se realiza de una manera más completa; como por ejemplo realizar consultas con especialistas en Urbanismo, Estructura, Instalaciones, Historia, etc. Todas y cada una de las cuales nos aportan y amplían la mirada de lo que es hacer Arquitectura.

Una vez finalizado el cursado de la materia y habiendo obtenido la regularidad necesaria, el o los alumnos cuentan con dos años para poder preparar y presentar el trabajo, para luego frente a los profesores encargados de evaluar para así obtener la aprobación del mismo y poder realizar las presentaciones pertinentes; concluyendo de esta forma con el mismo y obteniendo el título de grado mencionado anteriormente.

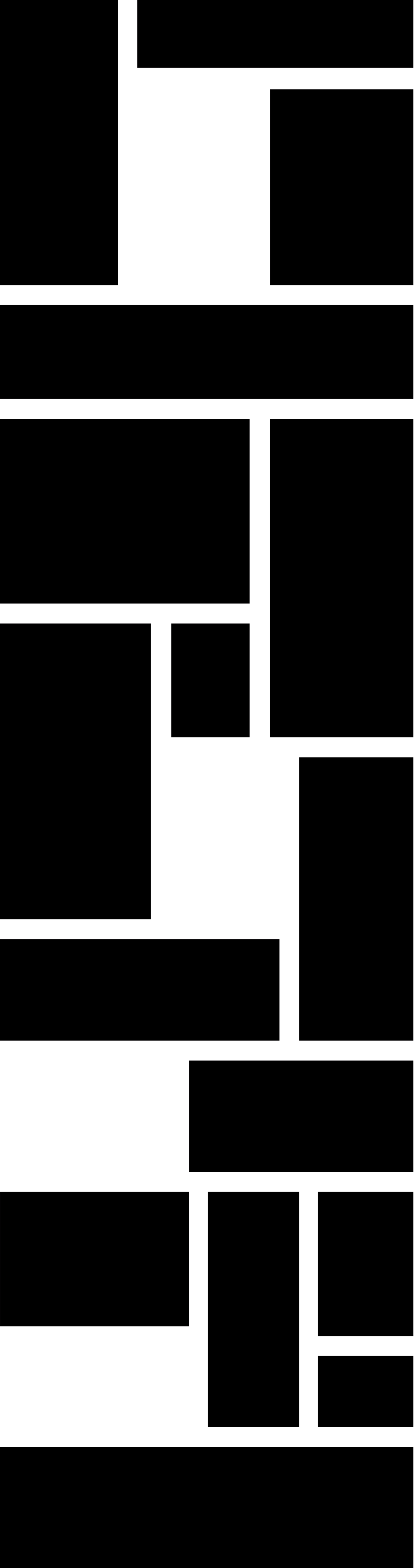
PLAN DE TRABAJO

El plan de trabajo propuesto para el desarrollo del proyecto consta de tres partes fundamentales. El recorrido principal que se quiere recorrer es ir desde lo general hasta lo particular, definiendo cada una de las escalas que esto requiere.





PARTE 1



MARCO TEORICO

COMPONER CON VACIOS

Generalmente cuando hablamos de llenos y vacíos, y de su composición, solemos asociar la figura con el lleno, pero igualmente podríamos asociarla con el vacío. El vacío es condición del lleno y viceversa. El vacío es entendido como escasez, despojo; lleno es abundancia, exceso.

Cuando hablamos de la configuración del vacío está bien aclarar que el mismo no es el continente que no tiene nada, en rigor decimos vacío contraponiéndolo al lleno. Es esencial entender que cuando decimos configurar el vacío en realidad estamos diciendo concebir el espacio entre volúmenes contruidos con una fuerte voluntad de apropiación del espacio. Así entendemos que el vacío no es un mero espacio remanente o sobrante; y que existe la posibilidad de componer el objeto-espacio obligando a que el lleno y el vacío sean partes correlativas de una misma configuración.

Es a partir de esta dualidad entre el lleno y el vacío que se puede comenzar a pensar en una configuración donde ambas partes se encuentren estrechamente relacionadas, una con la otra, conformando una composición en base a la intención que se quiere remarcar.

El vacío en el arte ha sido objeto de distintas interpretaciones. La que más nos interesa en este momento es la "plástica", estando referida al arte, a la arquitectura o al urbanismo. En la pintura, la escultura y la arquitectura del último siglo es posible detectar indicios de que este camino se ha comenzado a recorrer.

Desde los primeros años del siglo XX, muchos artistas han logrado activar el vacío para configurar con él formas significativas capaces de trascender las dualidades tradicionales lleno-vacío e interior-exterior. Primero, el vacío fue visto como una materia que podía ponerse en primer plano para reforzar la cualidad figurativa del lleno; después, el vacío comenzó a competir con la figura; finalmente, se convirtió en el protagonista de la composición.

¿Pero qué pasaría si comenzamos a intervenir en el sentido que se le da a la frase "Llenos y vacíos"?

Para sorpresa de muchos esto puede sonar extraño pero a partir de diferentes puntos de vista podemos comenzar a entender de distintas maneras a esa composición; dejándonos cada una, una nueva y distinta visión de la misma.

Así nos encontramos con el Cuadrado negro sobre fondo blanco (1915) de Kazimir Malevich, el cual puede ser entendido como un lleno sobre un vacío, o un gran vacío.

O el mismo Mondrian en varias de sus obras plantea la activación del vacío generado por la configuración y disposición de los llenos.

Rem Koolhaas en las maquetas para la Très Grande Bibliothèque (1989) de Paris, nos plantea una situación similar, pudiendo observar un vacío ocupado por llenos o un lleno fundido por vacíos apilados.

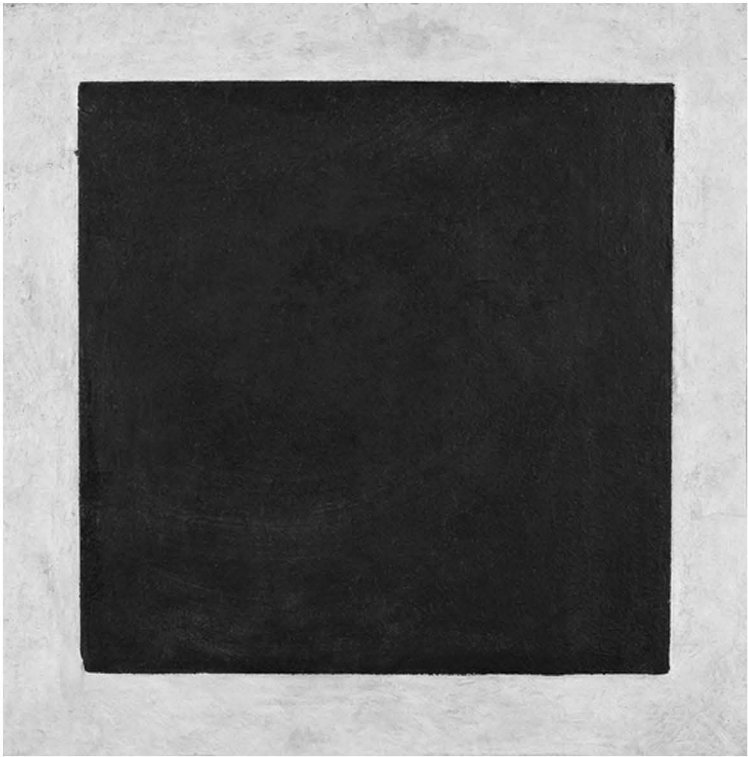
El escritor francés Georges Perec en su libro Especies de espacios (1974) experimenta con la parte plástica de la literatura y nos brinda diferentes composiciones donde se pueden apreciar los llenos-vacíos que conforman espacios. Planteando diferentes estrategias de ocupación del mismo.

Nuevamente Koolhaas en las plantas de la TGB nos presenta la dicotomía de si es un lleno vaciado o un vacío lleno de espacios.

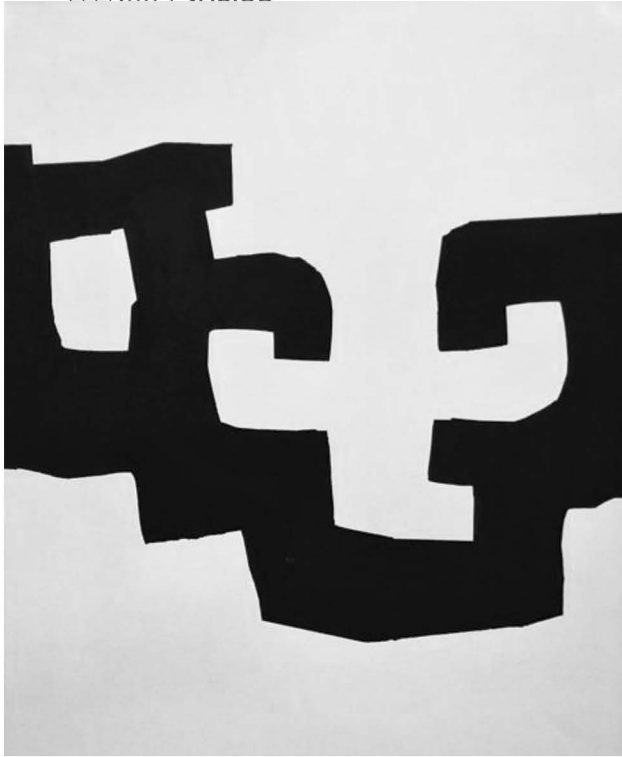
Similar a las plantas de la TGB, pero visto desde otra perspectiva; Louis Kahn en muchas de sus planimetrías nos invita a pensar si es un lleno vaciado o un vacío lleno de espacios.

Finalmente Le Corbusier también juega con esta dialéctica en las plantas del proyecto para la Casa del gobernador (1957) en Chandigarh. Juega con los vacíos siendo ocupados por llenos, conformando nuevos espacios intersticiales.

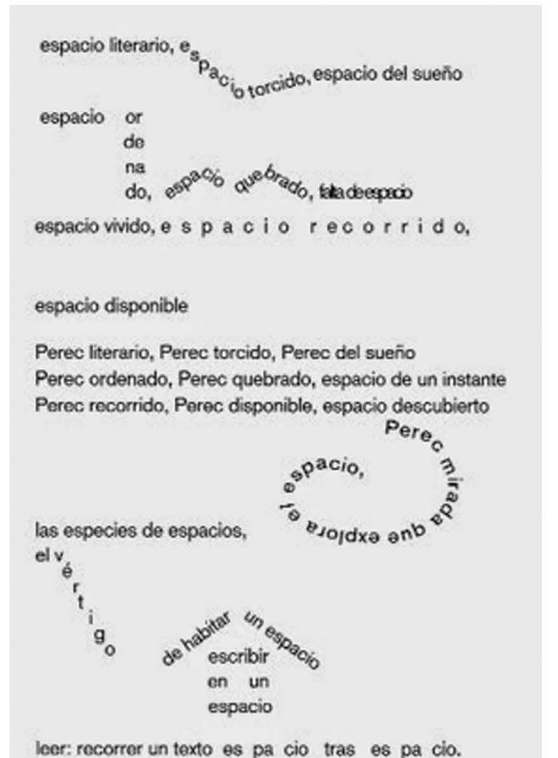
Para Chillida, *"la forma no es algo que se instala y se construye en un lugar, sino algo que determina y construye el lugar, la escultura y la arquitectura determinan y construyen lugares que no existían antes."*



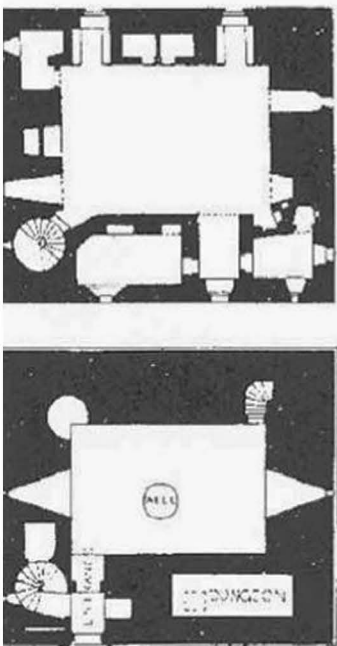
Cuadrado negro sobre fondo blanco, Kazimir Málevich , 1915



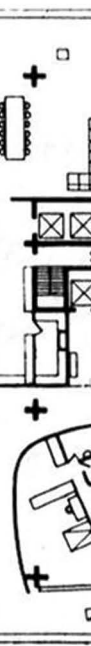
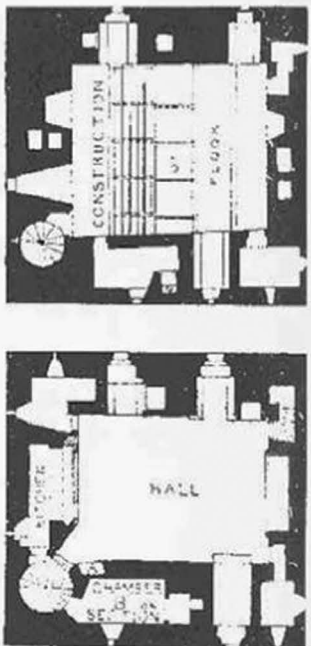
Barcelona III, Eduardo Chillida, Litografía



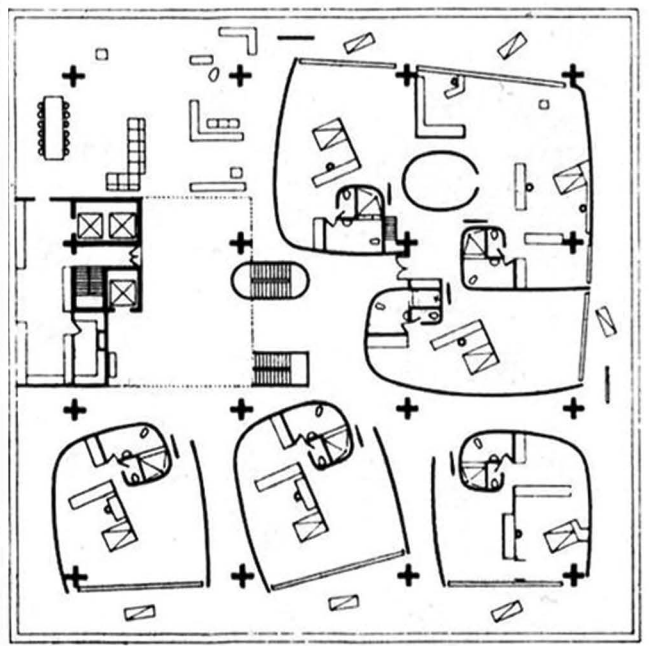
Especies de Espacios, Georges Perec, 1974



Desconocido, Louis Kahn



Trés Grande Bibliothèque, Estudio OMA, 1989



Casa del Gobernador - Chandigarh, Le Corbusier, 1965

DE LO LLENO Y LO VACIO EN LAS CIUDADES

La espacialidad de la estructura urbana actual deriva de un adecuado equilibrio entre lo público y lo privado referido a que “todo tiene que ver más con lo vacío, que con lo lleno”. Al leer esta frase podemos deducir que siempre que hablamos de llenos y vacíos en la conformación de la ciudad, se le otorga al lleno la condición de hecho construido asumiendo un carácter privado, de manera análoga, al vacío se le otorga la condición de no construido tomando así un carácter público.

Mucho se habla de la pérdida del espacio urbano debido a la presencia del automóvil, de la falta de relación entre edificios con la calle, de la renovación y la zonificación urbana excluyentes, de los intereses privados contra los públicos y los cambios indiscriminados del uso del suelo. La ciudad actual, no compacta, sino desafortadamente crecida y dispersa, prescinde del suelo agrícola y genera suburbios o asentamientos irregulares alejados de los centros de trabajo, lo que determina una escala no adecuada para el habitante urbano, sea cual sea su condición social. Este distanciamiento hace que los planificadores urbanos, de cierta forma, manejen la escala basada en objetos macro y generen espacios que fueron pensados para otro fin. Se requieren rutas cortas, pequeños espacios y una clara jerarquía de ciudad para que esta funcione a diversas escalas. Su fundamento es el individuo.

Es así que la ciudad es pensada como un tapiz de retazos y los espacios “sobrantes” son realmente residuos con poca funcionalidad; otros, se llenan durante el día y se vacían en la noche. La ciudad requiere que los espacios públicos sean útiles y dependan del ir y venir y del mirarlos y vivirlos en ambos sentidos.

En cuanto a lo urbano, la escala se definió históricamente en el mundo occidental con el “damero”, la conformación basada en calles que se cruzan en ángulo recto y determinan así las manzanas; esto fue herramienta de colonización de muchos pueblos, donde se definía la plaza principal como un gran vacío dentro de dicha cuadrícula. Las “plazas” son recintos, espacios representativos deliberadamente conformados, calificados y con ciertas cualidades, que se repiten en muchos asentamientos y ciudades debido a que muchas estructuras urbanas se conformaron en base al damero.

Otros espacios que representan una magnitud distinta y de gran trascendencia son las zonas urbanas destinadas a parques; los cuales no solo son espacios verdes, protegidos, sino que sirven de esparcimiento para una población grande. Estos parques y zonas verdes primordialmente conformados generan estructuras y recorridos enlazados, y generan,

además, movilidad y diferenciación; dando forma a una ciudad más orgánica.

Otro espacio vital es la “calle” o el “espacio calle”, en el cual se considera dentro de este no solo la cazada sino que ambas veredas. Es aquel que sirve para ir y venir, donde se delimita lo público de lo privado; y se precisa ese fino hilo entre lo semipúblico y lo semiprivado. La calle es mixta, acepta las idas y venidas de peatones, de vehículos; contiene el paisaje conformado por edificaciones, árboles y, hoy, por el mercadeo de cosas. Su perfil define escalas a diferentes niveles y contiene y sujeta la arquitectura; la arquitectura, a su vez, determina la escala, las proporciones y una estética. La calle también es la oportunidad para captar la atención de los transeúntes, para eso se la debe dotar de un frente vida, a partir de lo antes mencionado.

Estos espacios, antes mencionados, deben ser sostenibles. Es decir a través de la actividad deben auto mantenerse pues deben permanecer en el tiempo, con una vida útil propia en cuanto al uso y el abuso donde el tiempo no sea visible. Se establece así un diálogo con lo universal y lo permanente a través de lo cotidiano y lo utilitario.

El espacio público, el vacío, se presenta como un lugar que articula y da continuidad a las distintas escalas del acontecer de la ciudad y de la vida de sus habitantes. Es en esta articulación en la que aparece la interacción, base fundamental de las relaciones sociales.

Las ciudades se arman. Crece desde lo público hacia lo privado, este último es el que comienza a delimitar y dar forma al espacio público, o vacío. Es por esto que el espacio privado, construido, debe poseer cierta permeabilidad y estar en relación con los vacíos urbanos. Para que así se comience a diluir esa línea rígida que separa a ambos y podamos comenzar a hablar de semipúblico y semiprivado. Potenciar la relación de ambos espacios, para ello la vivienda se debe abrir frente a la calle, priorizando la conexión, pero manteniendo los límites que el habitar y la privacidad demanden.

Las ciudades son el ecosistema vital para la mayoría de la especie humana. Cualquier ecosistema se define por el intercambio de flujos de materia y energía entre los componentes de éste y entre éstos y el exterior. De hecho, esta ley se repite a diferentes niveles jerárquicos, siempre siendo permeables en el sentido de que permiten y favorecen los flujos de intercambio en todas direcciones. Es por esto que cuando hablamos de permeabilidad urbana debemos entender que es uno de los elementos de urbanidad fundamentales que constituye una respuesta espacial equivalente a movimiento y representa secuencias espaciales dinámicas y articuladas.



Pianta Grande di Roma, Giambatista Nolli, 1748



Edifício Gustavo Capanema - Lucio Costa, Oscar Niemeyer, Affonso Reidy, Korge Moreira - 1945, Rio de Janeiro -

tender que es uno de los elementos de urbanidad fundamentales que constituye una respuesta espacial equivalente a movimiento y representa secuencias espaciales dinámicas y articuladas.

Para entender la permeabilidad urbana principalmente debemos tener en cuenta el concepto de filtro urbano donde, un nuevo dispositivo, arquitectónico y urbano en este caso, sea capaz de gestionar las conexiones entre lo privado y lo público, entre lo presencial y lo virtual; donde las comunicaciones con su entorno sean amables y sea consciente del contexto en donde se encuentra. Se debe potenciar la permeabilidad del espacio público, pasando a través de lo privado, el cual en este caso funcionaría como ese filtro indispensable, para que dichas relaciones entre uno y otro comiencen a desarrollarse de la mejor manera posible.

Es esencial entender que la vivienda como ámbito de desarrollo del habitar, con su carácter privado, es una de los principales medios por el cual se le puede dar forma al espacio público. Pero este mismo debe ser activado y desarrollado con una mixtura de usos, donde se potencie el uso, mantenimiento y mejoramiento del mismo. Generando así un escenario urbano cualificado, el cual se pone al servicio de la vida y las actividades que esta conlleva.

Lo público se contrapone a lo privado. Son opuestos, pero sin el uno, el otro no opera. Desde lo privado solo se llega a lo público y viceversa, y mientras que lo privado tiene quien lo cuide, quien lo mejore, lo público carece en muchos casos de agentes que se ocupen de él. Debemos realizar un uso y abuso discriminado de esos espacios, en términos de que estos espacios se conviertan en parte de una colectividad; que se resalten los espacios comunes y sean igualmente recordados por el imaginario que

generan colectivamente por su impacto: la calidad del espacio vacío.

Deambular por las calles y los espacios públicos debe ser algo agradable, una experiencia que incita a permanecer y a repetir las experiencias visuales, sensoriales y de seguridad por la inclusión que sucede en ellas, donde debe estar claro el diseño del ir-venir-ir.

La sostenibilidad de estos espacios bajo la premisa de la pertenencia y, dada la legitimación que se logra, motiva la mejora permanente y apropiación por parte de la comunidad de estos espacios. Es la imagen de la ciudad con la cual la comunidad finalmente se identifica y establece una íntima relación con el entorno inmediato. Debemos pensar desde lo más urbano hasta lo más íntimo, la unión con lo privado, pasando por el espacio intermedio.

Lugares comunes, frecuentados, limpios, activos, bien soleados y bien iluminados son espacios que las personas valorarán y a los que les darán permanencia y vigencia en ciertas culturas; en otras, algunos de estos aspectos no son valorados; sin embargo, los lugares tienen su vida y algarabía; son, en todo caso, base del éxito del diseño urbano formal.

Las ciudades están llenas de este tipo de espacios. En ocasiones, se trata de reinterpretarlos en nuevos desarrollos. La calidad radica en que la espacio-temporalidad se adecue a la escala, la proporción, la intensidad y los usos apropiados; la mezcla de usos; la fachada que conforma calle con la vía; el juego de vacíos-llenos; las zonas activas y pasivas; la permanencia, el silencio, la intimidad de lo privado, el paso raudo y lento de la gente, de vehículos de transporte público; los edificios públicos; el manejo de límites; las periferias; pero, sobre todo, el



Edificio Seagram - Mies Van der Rohe - 1958, Manhattan



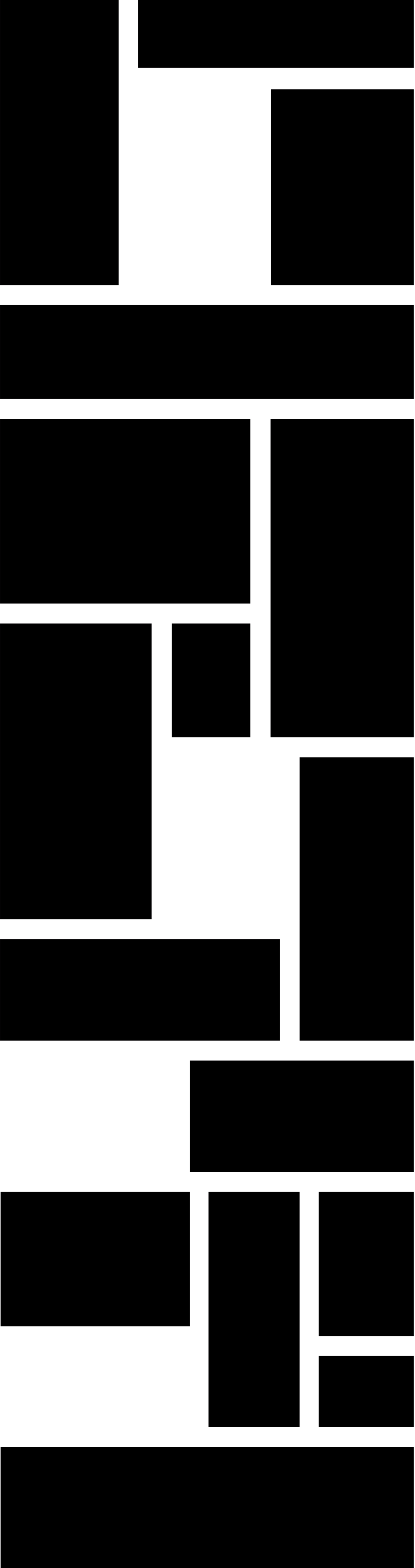
Brooklyn, NY

adecuado uso de espacios abiertos para que estos no se conviertan en despoblados. Es el ir-venir-ir que tensiona los espacios para que estos funcionen, se complementen, interactúen y comuniquen un lenguaje más allá del estético.

Finalmente en las intervenciones revalidadas por lo colectivo, confluyen usos múltiples para garantizar cierta vitalidad. La clave es que las zonas son delimitadas para su uso, la gente las respeta y las usa adecuadamente. Hay un juego de espacios públicos, semipúblicos/privados y privados; transparencias. El éxito está en la clara convergencia y convivencia del colectivo, el encaje que cose elementos.

Lo interesante es generar un proyecto que integrado y mimetizado en un pedazo de ciudad más grande, conjugue edificios de diferentes morfologías, alturas y, además, respete el tejido urbano; conforme un nuevo centro de manzana con un interior primordialmente peatonal, en algunos casos.

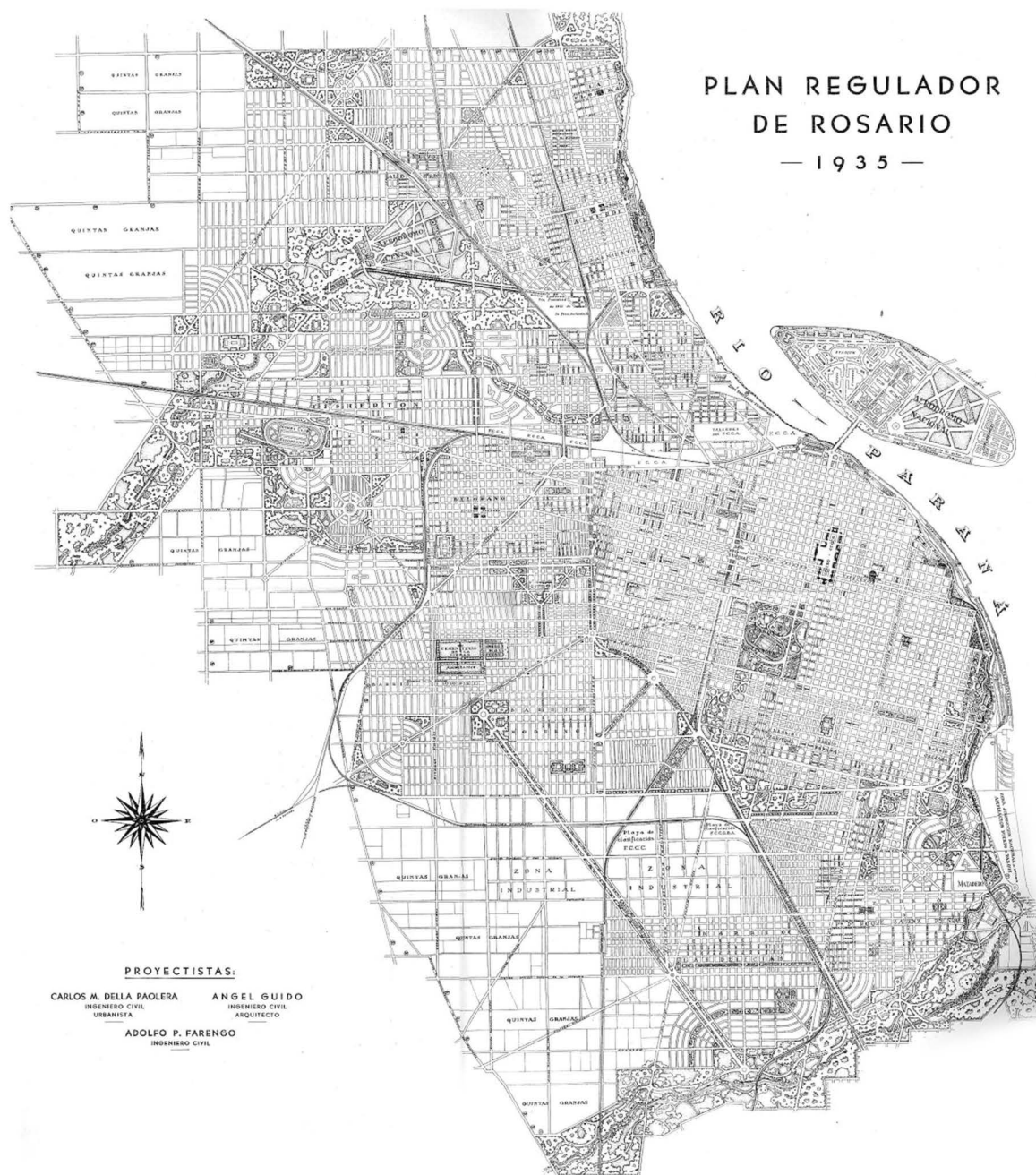
Confluyendo también áreas públicas, semipúblicas, semiprivadas y privadas a través de paseos peatonales y espacios abiertos con paisajismo; los edificios deben permitir ciertas transparencias; existiendo una enorme permeabilidad entre una y otra zona del proyecto. El juego de volúmenes con vacíos y llenos puede conferir espacialidades diversas.



TRANSFORMACION URBANA DE ROSARIO

1935

PLAN REGULADOR ROSARIO



Durante las décadas del veinte y del treinta se intensificaron los pedidos para la transformación de Rosario en una urbe moderna y progresista: en una «gran ciudad». Fue así que, en 1929, el Concejo Deliberante dispuso la elaboración de un plan y autorizó la contratación de tres profesionales para llevar adelante la tarea: Alfredo Farengo, Ángel Guido y Carlos María Della Paolera. Este plan fue aprobado en 1935, presentado y premiado en el Primer Congreso Argentino de Urbanismo celebrado ese mismo año.

El Plan Regulador de Rosario fue un documento que consiguió sintetizar en sí mismo la aspiración colectiva de vivir en una ciudad moderna en el marco de una sociedad desarrollada, procurando la reorganización formal y funcional de la misma con una mirada pretendidamente científica.

Se partió de una propuesta de organización territorial, esbozo de lo que hoy llamaríamos «área metropolitana», que definía una estructura basada en la articulación del sistema de grandes parques regionales, el sistema vial, el sistema ferroviario y el sistema de nuevos núcleos poblados.

Estética más organización funcional fueron los dos principios rectores del plan. La propuesta se basó fundamentalmente en la reestructuración ferroviaria (supresión de ramales y estableci-

miento de una estación terminal única de pasajeros, de acuerdo con el plan de reorganización del sistema ferroviario de fines de los años veinte), el traslado del puerto al sur de la ciudad, la definición de un nuevo sistema vial y de transporte público y la monumentalización del área central de la ciudad (avenida Este-Oeste, Centro Cívico, avenida Norte- Sur). También se planteó una gran área industrial en el suroeste de la ciudad y el proyecto de una «pequeña ciudad industrial tipo» que se ubicaría a partir del límite norte del municipio, sobre el río Paraná.

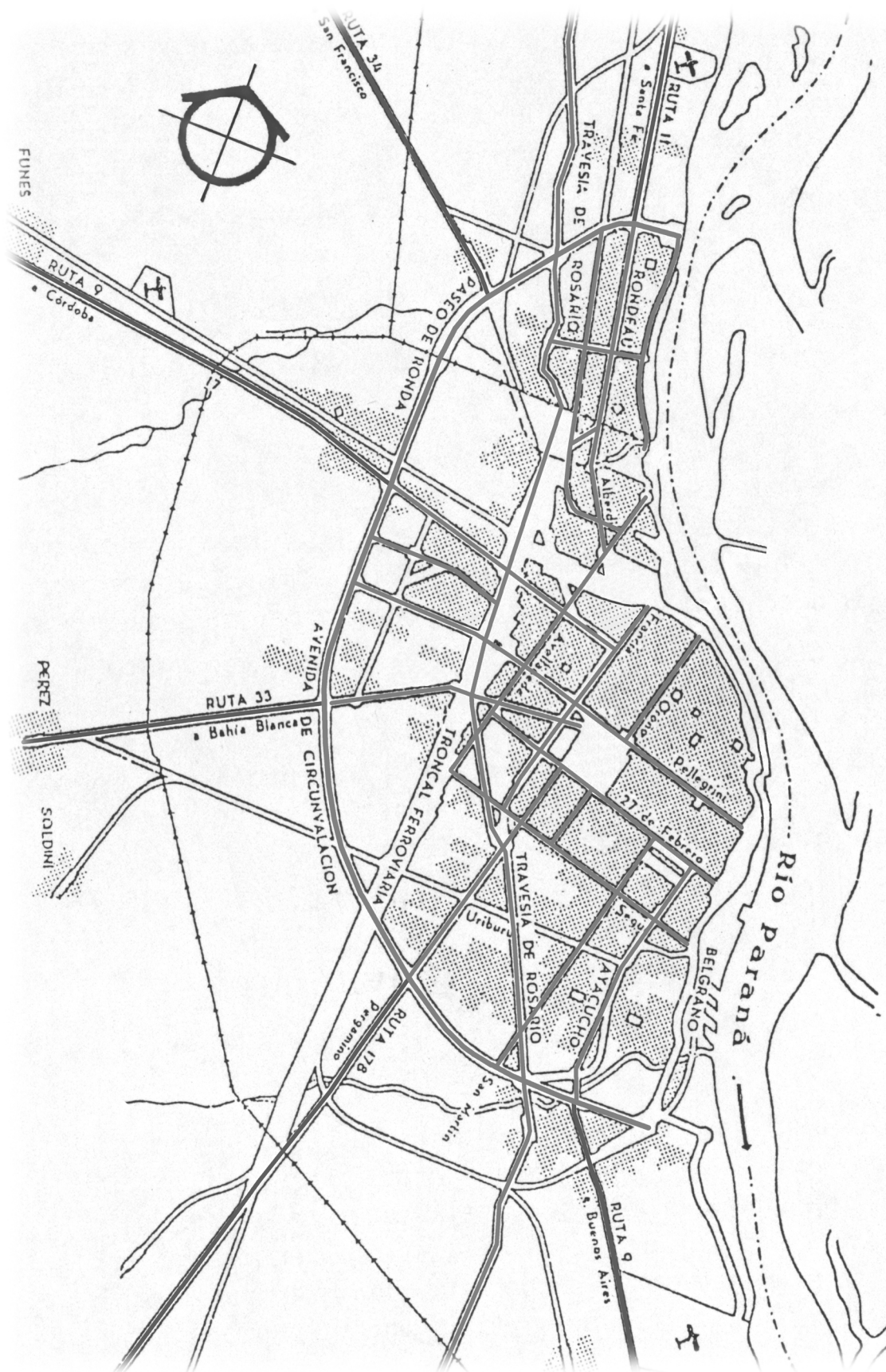
Este fue el primer plan para una ciudad argentina que contemplaba el tema de la vivienda de los trabajadores, planteando a tal efecto un esquema de «barrio tipo» con viviendas individuales y colectivas de distintas dimensiones de acuerdo a las diferentes composiciones familiares.

Los bordes de los arroyos, del río y las tierras liberadas del uso ferroviario fueron aprovechados para definir un amplio sistema de parques, entre ellos el actual Bosque de Los Constituyentes y el Parque Sur.

Con la incorporación de nuevos parques se transformaría la costa sobre el Paraná en un gran espacio verde; de esta manera, se pretendía garantizar el uso público de la barranca y la costa.

1952

EL PLAN ROSARIO



Este plan se basó fundamentalmente en la propuesta de un reordenamiento ferroviario para

Rosario contenida en el Plan Ferroviario Nacional, aprobado por decreto nacional n ° 13441/49. El proyecto de reestructuración ferroviaria se sustentó en la definición de una traza de atravesamiento norte-sur (la «troncal ferroviaria») y la supresión de numerosos ramales que quedaban desafectados de la circulación ferroviaria. Constituyó en su momento un instrumento de desarrollo urbano vinculado a una estrategia de desarrollo nacional y regional.

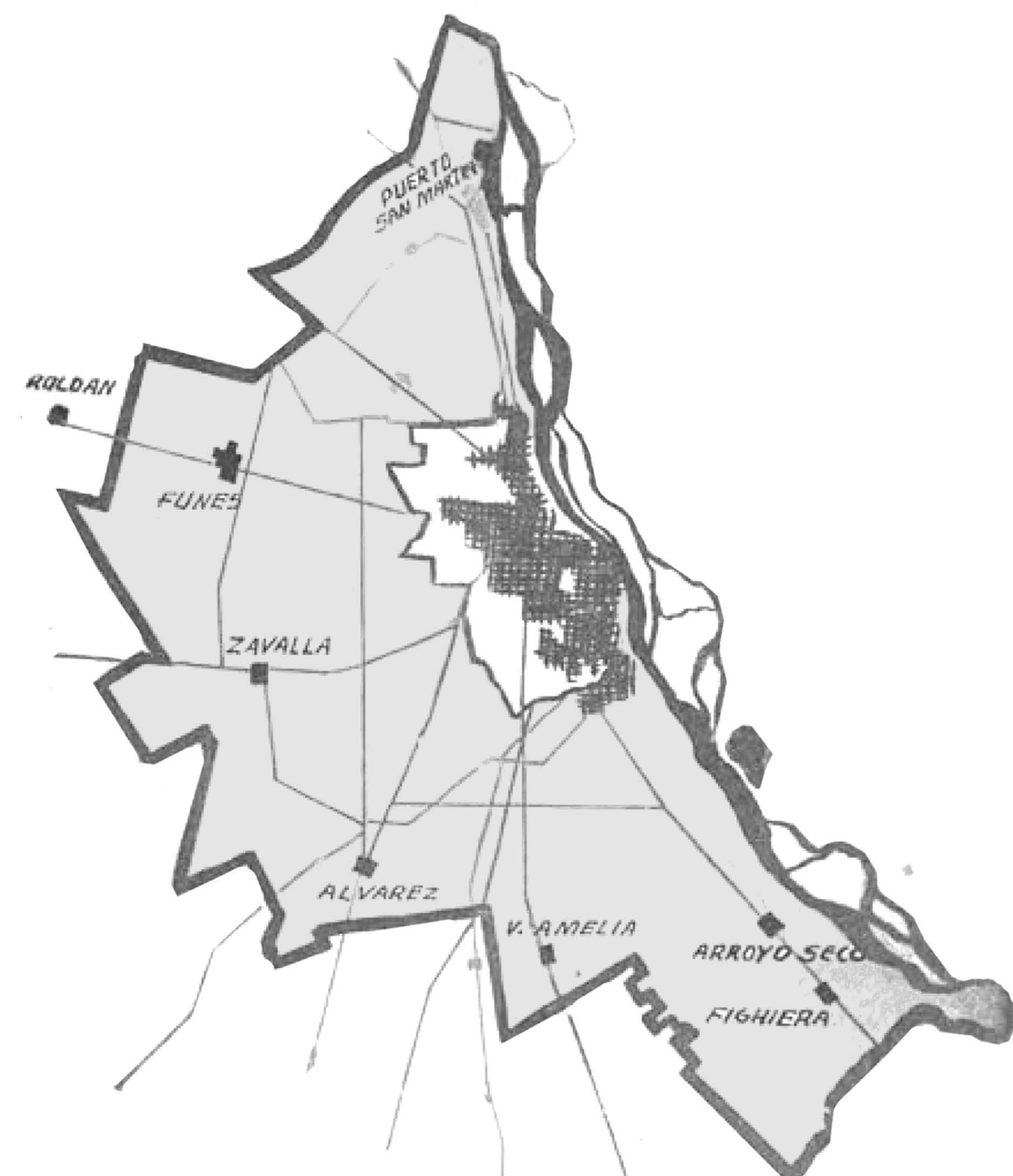
De gran incidencia en el futuro crecimiento de la ciudad, los proyectos más significativos de este plan estaban contenidos en el artículo 4° de la ordenanza n° 1030 del 8 de octubre de 1952 que lo aprobó: trazado de nuevas avenidas, tales como la avenida de Circunvalación, avenida de la Travesía (no en su trazado actual), avenida de Enlace, avenida Belgrano, avenida Este (coincidente en parte con el tramo sur de bulevar Avellaneda paralelo a la

traza ferroviaria); ensanches de calles y avenidas correspondientes a los accesos existentes y futuros (Córdoba, Mendoza, Pellegrini, Godoy, Lagos, Ayacucho) y otros para mejorar la conectividad en el oeste de la ciudad (Felipe Moré, Juan José Paso, Campbell); la definición de distritos industriales en la zona oeste de la ciudad, sobre avenida Godoy y avenida del Este y la determinación del predio para la Ciudad Universitaria, en el actual Centro Universitario Rosario (CUR).

El Plan Ferroviario Nacional de 1949, estructura básica del «Plan Montes», se derogó en 1958 y se recuperó nuevamente con la sanción de la ley nacional n ° 16052/61. No obstante ello, el decreto del Comisionado Municipal derogó la ordenanza n ° 1030 y redefinió algunos de los ensanches contemplados en el «Plan Montes» y además, estableció una franja de tierra en el sur de la ciudad, sobre el río, sujeta a expropiación para la ampliación del puerto.

1967

PLAN REGULADOR ROSARIO



El plan regulador establecía una organización urbana que se sostenía en las grandes componentes estructurales: el sistema portuario, el sistema ferroviario, el sistema vial, el aeropuerto, los centros urbanos y recreativos y el sistema de desagües.

A su vez, continuó con la propuesta de dismantelar y trasladar a la zona sur de la ciudad las instalaciones portuarias de la zona norte, definiendo distintas secciones operativas y manteniendo una zona franca en la costa central. Del mismo modo, prosiguió con la idea de construcción de la «tronal ferroviaria» a lo largo del trazado norte-sur del ex FCGMB. Se proponía la realización de una estación única de pasajeros entre avenida Pellegrini y avenida Godoy.

El sistema vial jerárquico quedó determinado por autopistas, avenidas de penetración y avenidas de distribución. Se contempló además la concreción de un sistema arterial ribereño (la actual Avenida de la Costa y la prolongación hasta el límite del municipio de la avenida Eudoro Carrasco).

La definición de centros urbanos y centros de recreación resultaron claves para el desarrollo futuro de Rosario, propuestos con el objetivo de renovar y descentralizar la estructura urbana con funciones y perfiles específicos. Estas decisiones incidieron profundamente en la posterior transformación y crecimiento de la ciudad, tales como la instalación del Centro Cívico; el Centro

Universitario; el Centro de Transporte Terrestre, los centros residenciales propuestos para las áreas ferroviarias desafectadas de tal uso y para las grandes áreas vacantes (Oroño, Grandoli, Deliot); los centros de renovación urbana (espacios verdes con viviendas colectivas y equipamientos educativos, culturales y recreativos) también en áreas desafectadas del uso ferroviario y portuario y los centros de reserva hasta que su destino fuera determinado por la Prefectura del Gran Rosario (Batallón 121, Cementerio La Piedad, Mercado de Abasto).

Entre los centros de recreación propuestos se encontraban el Parque Arroyo Ludueña, el Parque Oeste, el Parque Sur, el Jardín Zoológico y Botánico en Molino Blanco y el Autódromo de Rosario.

De acuerdo con el plan, el Código Urbano formaba parte inescindible de él. Por tal motivo, una vez aprobado el plan se procedió a su elaboración, como instrumento destinado a la regulación del desarrollo urbano por medio de la zonificación en sus aspectos físico y funcional y la definición de distritos urbanos en base al reordenamiento y racionalización de la sectorización espontánea de la ciudad, los niveles de dotación de infraestructuras en los distintos sectores y la meta de crecimiento demográfico establecida en 2 300 000 habitantes, cifra que se indicaba como «población óptima» para Rosario.

1991

PLAN DIRECTOR



Los objetivos que orientaron la elaboración del plan fueron: la recuperación del rol productivo de la ciudad, el control de su proceso expansivo, la superación de las deficiencias de accesibilidad y el reequilibrio de las áreas periféricas.

La transformación de Rosario se sustentaba en siete grandes operaciones estructurales: la recuperación del frente costero, la reconversión portuaria, la sutura interior, la redistribución de la centralidad, la consolidación de la ciudad existente, la construcción de un nuevo frente y la protección del verde y los ámbitos naturales.

El proyecto sobre la ribera del Paraná partía de definir el destino funcional de los tres sectores en que se dividía (costa norte, costa central y costa alta-sur), mientras que la reconversión portuaria planteaba para la zona sur las actividades vinculadas con las cargas generales y granos, manteniendo en la zona norte un puerto limpio de carga general con playa de contenedores y parque público.

Se mantenía la idea de «troncal ferroviaria», entendida como una gran espina verde con cruces a distintos niveles de las principales vías de comunicación este-oeste y la reconstrucción de una calle paralela, trazada desde avenida Pellegrini hasta su encuentro con bulevar Avellaneda.

Este plan presentó por primera vez una propuesta para el frente sobre el área rural, tal como se planteaba un proyecto para el frente sobre el río. Las acciones tendientes a dar forma a ese

proyecto se referían a la actuación sobre el sistema vial, con el propósito de ordenar física y funcionalmente el frente interior de la ciudad.

La protección del verde y los ámbitos naturales aspiraban al desarrollo de políticas de recuperación del verde público existente y a la incorporación de nuevas áreas creando un sistema equilibrado de sitios y equipamientos recreativos de distinta escala.

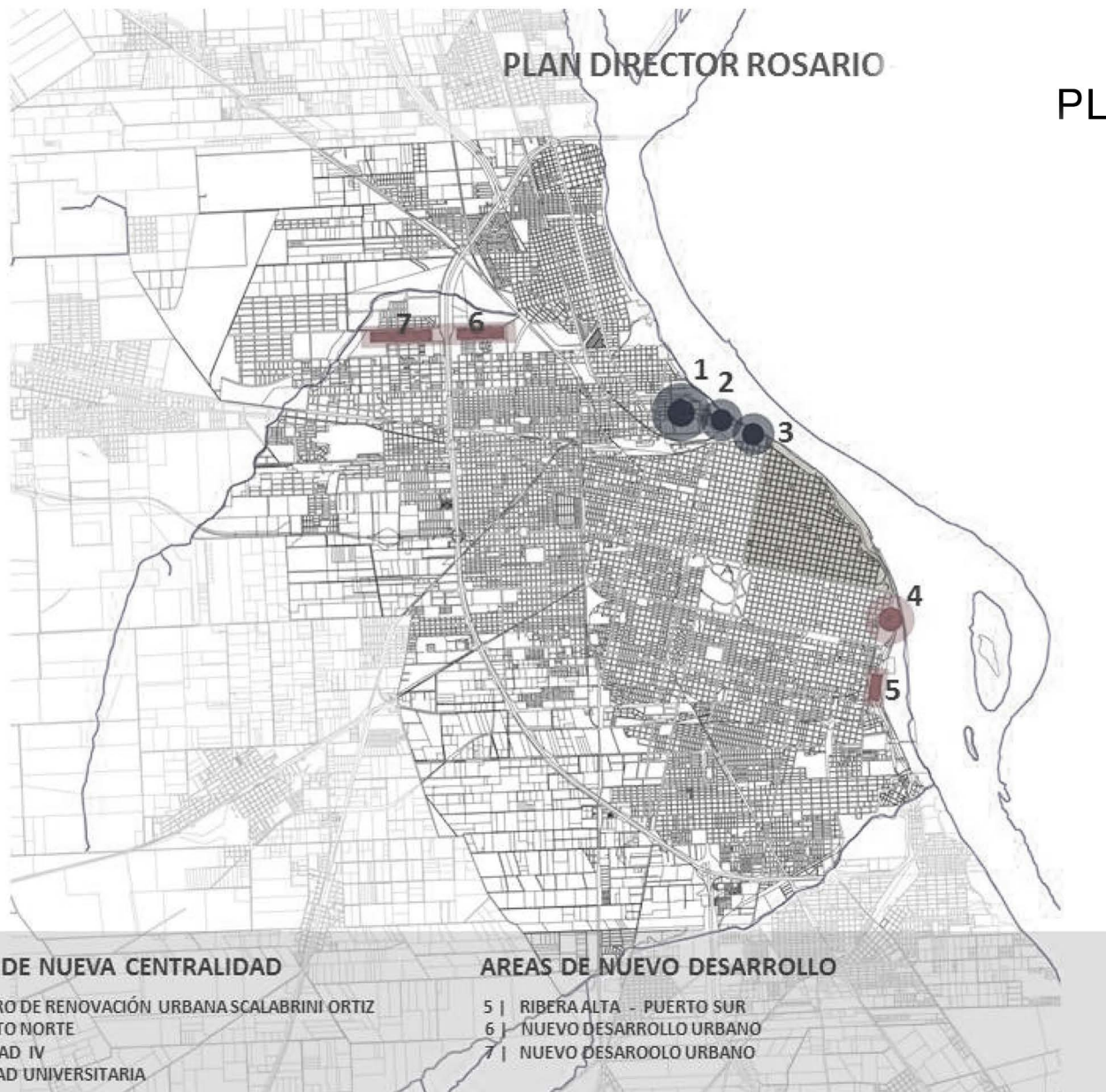
El plan contempló también la transformación a escala local o intermedia, asociada a la transformación estructural de la ciudad abordada desde tres perspectivas: el completamiento del sistema vial, la identificación de áreas de valor programático y la delimitación de áreas de tejido homogéneas. Así se reconocieron áreas de: reconversión; de reordenamiento; de remodelación o nuevo proyecto; de preservación, mantenimiento y consolidación.

Este plan definió también sus políticas de carácter sectorial referidas al destino de la tierra ferroviaria, la actuación en asentamientos irregulares, la dotación de infraestructuras, la extensión de la planta urbana y el transporte público de pasajeros.

Se precisaron además los instrumentos de actuación urbanística, de acuerdo a las características particulares de cada área de la ciudad: distritos regulares, planes especiales o completamiento interior, planes, planes de intervención y proyectos unitarios. También se establecieron las bases para la elaboración de un nuevo código, que se sustentaba en la definición de distritos.

2001

PLAN DIRECTOR DE ROSARIO



Este plan formuló cuatro proyectos estructurales, a los cuales se les otorgó un carácter emblemático. A su vez, estos quedaron conformados por proyectos e intervenciones menores sobre componentes y sitios urbanos de valor estratégico para la transformación de la ciudad.

Así, el sistema ciudad-río, el nuevo frente territorial, el sistema ciudad-aeropuerto y el nuevo eje metropolitano se presentaron como los proyectos sobre los cuales se cimentaría el futuro desarrollo de la ciudad, dando continuidad a algunos de los proyectos ya formulados por el plan de 1991.

Estos cuatro proyectos de carácter poli funcional propusieron estimular el desarrollo turístico-recreativo de Rosario, así como el desarrollo de una nueva centralidad metropolitana; la transformación intencionada del borde de la ciudad como sede de actividades logísticas; la promoción del desarrollo de un nuevo polo de comunicaciones –el aeropuerto– y un nuevo centro direccional –Puerto Norte– y la regeneración espacial y funcional del gran eje ferroviario norte-sur, asociada a la rehabilitación de asentamientos irregulares, que se originaron en torno a las áreas ferroviarias.

El plan director definió las directrices y los contenidos de las políticas urbanas: el ordenamiento del territorio, la promoción de la vivienda y la provisión de los servicios, la recuperación de los espacios públicos y los equipamientos, la preservación del medio

ambiente y el patrimonio construido, el tránsito, el transporte, el sistema vial y la nueva dimensión de la centralidad.

Además, asumió cuestiones que no habían sido consideradas por los tradicionales planes reguladores como: los espacios públicos (las orientaciones generales para su recuperación, la distribución territorial, los instrumentos y acciones para intervenir en ellos); la vivienda (en particular las políticas de actuación para los asentamientos irregulares); el patrimonio construido (protección e instrumentos de actuación); y la centralidad (la ampliación del área central y las nuevas centralidades locales).

En esta propuesta se presentaron los nuevos instrumentos y mecanismos de gestión que habrían de hacer posible su puesta en marcha. En particular, se desarrollaron los denominados instrumentos de ordenamiento de escala intermedia y se propuso la creación de una agencia o corporación municipal de desarrollo urbano. De acuerdo con estos nuevos instrumentos, se expusieron los contenidos básicos de los planes especiales para sectores de interés urbanístico: de reordenamiento urbano y de reconversión urbana. Con mayor desarrollo, se presentó el Plan Especial para el Área Central y se elaboraron las propuestas para la transformación de los Distritos Norte, Noroeste, Oeste, Sudoeste y Sur.

2007 - 2017

PLAN URBANO ROSARIO



El Plan Urbano Rosario fija una estrategia para la transformación urbanística de la ciudad, basada en la definición de un marco de actuación general y uno más específico de carácter prioritario, que hace foco en porciones territoriales particularmente demarcadas. Para ello establece las políticas generales a aplicar en todo el territorio municipal, referidas a los distintos temas que inciden en el desarrollo urbano, como: ordenamiento de suelo, sistema vial, espacios públicos, equipamientos colectivos e infraestructura y servicios básicos. Define también las políticas a aplicar en temáticas sectoriales vinculadas a problemáticas más específicas: vivienda, movilidad, patrimonio histórico, arquitectónico y urbanístico, industria y servicios y medio ambiente. Plantea para cada uno de estos temas, que conforman los contenidos básicos del plan, los objetivos que guiarán las futuras transformaciones y las principales actuaciones propuestas para cumplir con los objetivos delineados.

Más allá de estos enunciados de orden genérico, el plan prioriza

la actuación urbanística a desarrollar en los próximos diez años, a los efectos de impulsar una transformación estructural de la ciudad, mediante la definición de seis ejes: las Centralidades Urbanas, el Frente Costero, el Nuevo Eje Metropolitano Norte, el Nuevo Eje Metropolitano Este-Oeste, los Bordes de los Arroyos y el Nuevo Frente Territorial. En cada uno de ellos se cruzan y entremezclan los distintos temas planteados en las políticas generales que aplicadas en forma simultánea y en un territorio específico, asumen para la actuación urbanística un valor estratégico. Encolumnadas en cada eje, se detallan operaciones de diferente escala que serán abordadas con instrumentos normativos específicos (Planes Especiales, Planes de Detalle, Áreas de Preservación Histórica y Proyectos Urbanos Especiales) y se explicitaron un abanico de instrumentos de gestión (Convenios Urbanísticos, Régimen Diferencial para el desarrollo de Edificios Especiales y Convenios de Esfuerzo Compartido).



El debate en torno a las grandes intervenciones urbanas y sus modos de localización y configuración, está siendo abordado desde distintos contextos territoriales, y casi siempre, en referencia a las grandes ciudades del planeta. Mientras tanto, la discusión sobre los efectos que estas irrupciones producen en el espacio y dinámica urbana y en el tejido social del entorno, así como sobre el tipo de intervenciones e instrumentos implementados en ciudades de escala y complejidad menor y de países emergentes, aún no se encuentra plenamente encarado ni desarrollado. Este abordaje podría relativizar algunas de las interpretaciones negativas que vienen esgrimiéndose y proyectándose a todos los casos, así como identificar algunas de las virtudes de estas actuaciones parciales si se enmarcan dentro de las directrices generales para la ciudad.

La variedad del conjunto de intervenciones públicas y privadas realizadas en la ciudad de Rosario en los últimos veinte años, constituye una valiosa compilación de ejemplos que permite y merece ser explorada para comprender las lógicas de conformación de estas potencialmente poderosas herramientas de transformación social y urbana, las formas en que se articulan políticas e intereses en la construcción de la ciudad actual y los aportes y desafíos que el urbanismo fragmentario, asociado al urbanismo del plan, puede plantear en nuestro contexto local.

Cabe destacar que esta serie de proyectos urbanos y obras -al recuperar la relación de Rosario con su río, por un lado, y al intentar crear nuevos focos de

centralidad urbana en áreas internas y degradadas, por el otro-, modificaron en cierta medida la fisonomía de la ciudad y contribuyeron a la creación de una nueva imagen, convirtiéndose en señales del cambio de la ciudad.

Primero debemos entender que son los Grandes Proyectos Urbanos y cómo funcionan. Los Proyectos Urbanos (PU) son aquellos proyectos unitarios de gran dimensión que pretenden representar, a pesar de los propios límites físicos, la forma ejemplar de la ciudad moderna.

El concepto de Proyecto Urbano, si bien es aplicable a un territorio definido y acotado dentro de la ciudad, busca satisfacer necesidades diversas de la ciudad en su totalidad y crea un ámbito utilizable por toda la ciudadanía, generando flujos desde diversos puntos de la ciudad hacia estos focos, que si bien periféricos en cuanto a posición territorial, desde el punto de vista de su uso forman “sub-centros”. El carácter dominante que ofrece un sector para que sea motivo de un Proyecto Urbano es el espacio colectivo como objeto de recalificación.

En los últimos veinte años, en la ciudad de Rosario, se ha comenzado a realizar una serie de transformaciones que tienen como principal objetivo la recuperación y ampliación del frente costero, tanto en su zona central como así también en su zona norte y sur, aunque ocupada en su totalidad por el puerto de la ciudad. Todos esos proyectos implicaron la recua-

TRANSFORMACION URBANA DE ROSARIO

Grandes proyectos urbanos y recuperación del frente costero

lificación y generación de nuevos artefactos con una marcada carga pública.

La primer de estas obras que marca un quiebre en la manera de habitar el frente costero y genero un hito en la ciudad fue la construcción del Colegio y Centro Cultural Parque de España, que encabezó la tendencia a acortar la distancia entre la ciudad y el río; realizado por el arquitecto catalán Oriol Bohigas en 1992; dentro del marco que signifió el derrumbe de las murallas pertenecientes al puerto, con anterioridad la ciudad terminaba donde comenzaban esas murallas y el contacto de la misma con el río era nulo. Amplificando con astucia las condiciones topográficas de la barranca, con sus tramos de escalinata en cascada y columnas de Hércules que se avistan desde lejos, el edificio otorgó una nueva fachada a la costa y estableció nuevos íconos en el paisaje ribereño, generando una situación de costura entre dos situaciones muy distintas.

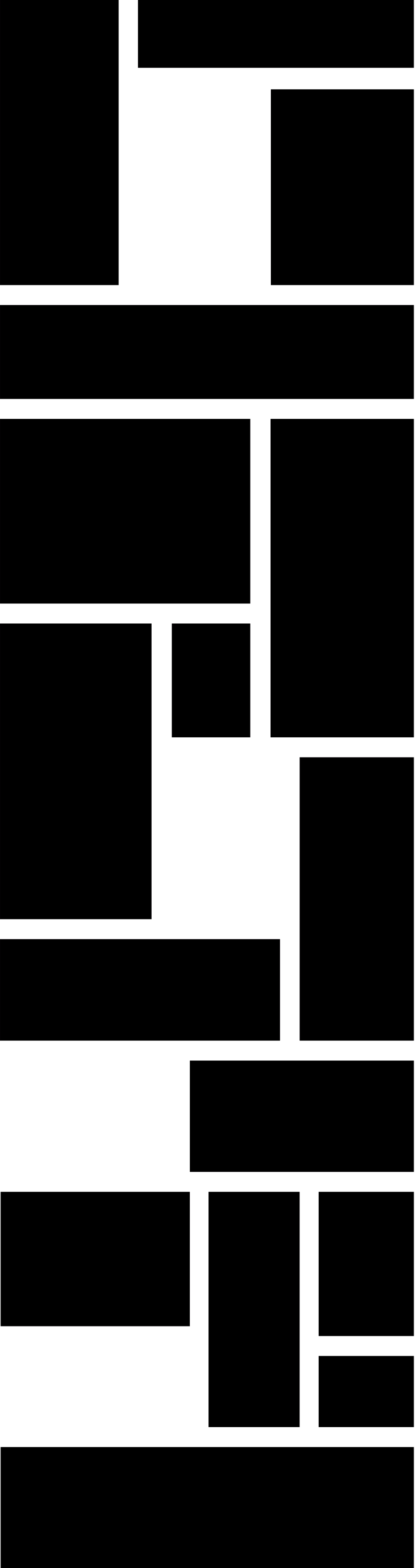
Esta nueva forma de pensar y de apropiarse del frente costero suscito una larga lista de proyectos y reconversiones a lo largo de toda la costa central en los años siguientes. Se remodelaron y reactivaron los parques costeros de la ciudad, incorporando a la misma un nuevo estilo de vida. Los galpones, edificios y silos existentes y que habían pertenecido a al puerto, luego de su desafectación y posterior reubicación en la zona sur de la ciudad, comenzaron a ser renacionalizados para dotar a estos nuevos espacios públicos de usos y actividades relacionadas con la recreaciones; incorporándose nuevos bares y lugares gastronómicos, centros culturales, centros de convenciones, museos, etc. (Museo MACRO, Centro de Expresiones Contemporáneas, Estación Fluvial, Galpones de la Juventud)

Esta nueva expansión y toma de posesión paulatinamente comenzó a expandirse por fuera de la costa central. Así se planteó la construcción del llamado Puerto de la Música, ubicado en la intercepción de Av. Pellegrini y Av. Belgrano. El mismo debía funcionar como un nuevo centro cultura, con sala de conciertos, anfiteatro, centro de exposiciones y escuela de música. Estaba pensado para poder reactivar una zona que actualmente se encuentra degradada y poder completar el recorrido de los parques costeros en su parte más baja.

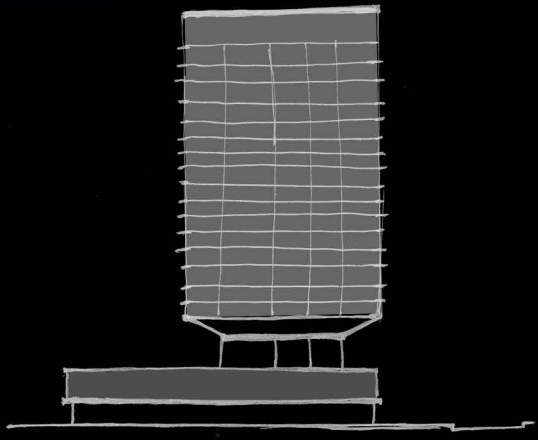
Siguiendo con esta misma expansión, en la Zona Norte de la ciudad, más específicamente en el Barrio Refinería, se comenzó a plantear un nuevo nodo de conexiones llamado Puerto Norte. Desarrollado en casi 100 has., lo que implicó el armado de un complejo andamiaje de gestión, dividiendo al sector en siete unidades de gestión, cada una de las cuales conto con el desarrollo de un Plan de Detalle propio. El mismo implica la construcción de un gran número de viviendas, pensadas para distintos sectores de la sociedad, junto con la recuperación para espacios públicos de la ciudad 42 de las 100 hectáreas que forman parte del sector; las cuales se incorporan al recorrido costero, en un lugar de fluida y masiva concurrencia pública, garantizada por la libre circulación y uso de los espacios abiertos ubicados en el borde de la barranca y a ambos lados de la avenida. Este recorrido continuo de 1.900 metros lineales está conformado por paseos y pequeñas plazas que vinculan Puerto Norte con Parque Sunchales. Grandes parques, generosas ramblas, importante paseos, nuevas calles y avenidas distinguen especialmente a este proyecto, que permite de este modo dar continuidad al sistema ribereño.

El desarrollo de la estructura urbana de Rosario pone en cuestionamiento la centralidad tradicional, entendida como el lugar histórico de concentración de actividades vinculadas con el comercio, los servicios especializados, la administración, las finanzas y la residencia. En ese sentido, la ciudad demanda ser comprendida cada vez más como una estructura policéntrica, con nuevas centralidades, de distintas magnitudes, tanto de carácter metropolitano como municipal. Puede tratarse de un uso o servicio específico concentrado en un sitio determinado o de la coexistencia de distintas actividades que se realizan sinérgicamente, dando respuestas a demandas de distinto carácter. Por ello, las nuevas centralidades se presentan como un medio apropiado para reactivar la ciudad existente, partiendo del valor que simboliza el centro tradicional y que se va adecuando necesariamente a las nuevas particularidades que muestra la estructura de la ciudad.

Es esto mismo lo que se busca generar con cada uno de los proyectos que se desarrollaron y se continúan desarrollando, generar nuevos centros en torno a un espacio público común que permita la apropiación de la ciudadanía.



PRECEDENTES



El edificio IBM se encuentra en Catalinas Norte, zona céntrica de la ciudad de Buenos Aires, rodeado de construcciones de alta densidad. Una vez finalizado, el edificio cambió el perfil de la zona, mostrándose dominante en la perspectiva urbana.

El edificio consiste en una torre apoyada en dos grandes núcleos estructurales de hormigón, sobre un basamento. El basamento se separa tanto del suelo como del fuste de la torre, manteniendo una escala urbana.

Se diseñó con las premisas de lograr la máxima superficie útil de las plantas tipo, libres de columnas interiores y aprovechando la iluminación natural. Para lograr esta flexibilidad, la obra se rige por un módulo que abarca desde la estructura hasta los más mínimos detalles, como artefactos de iluminación.

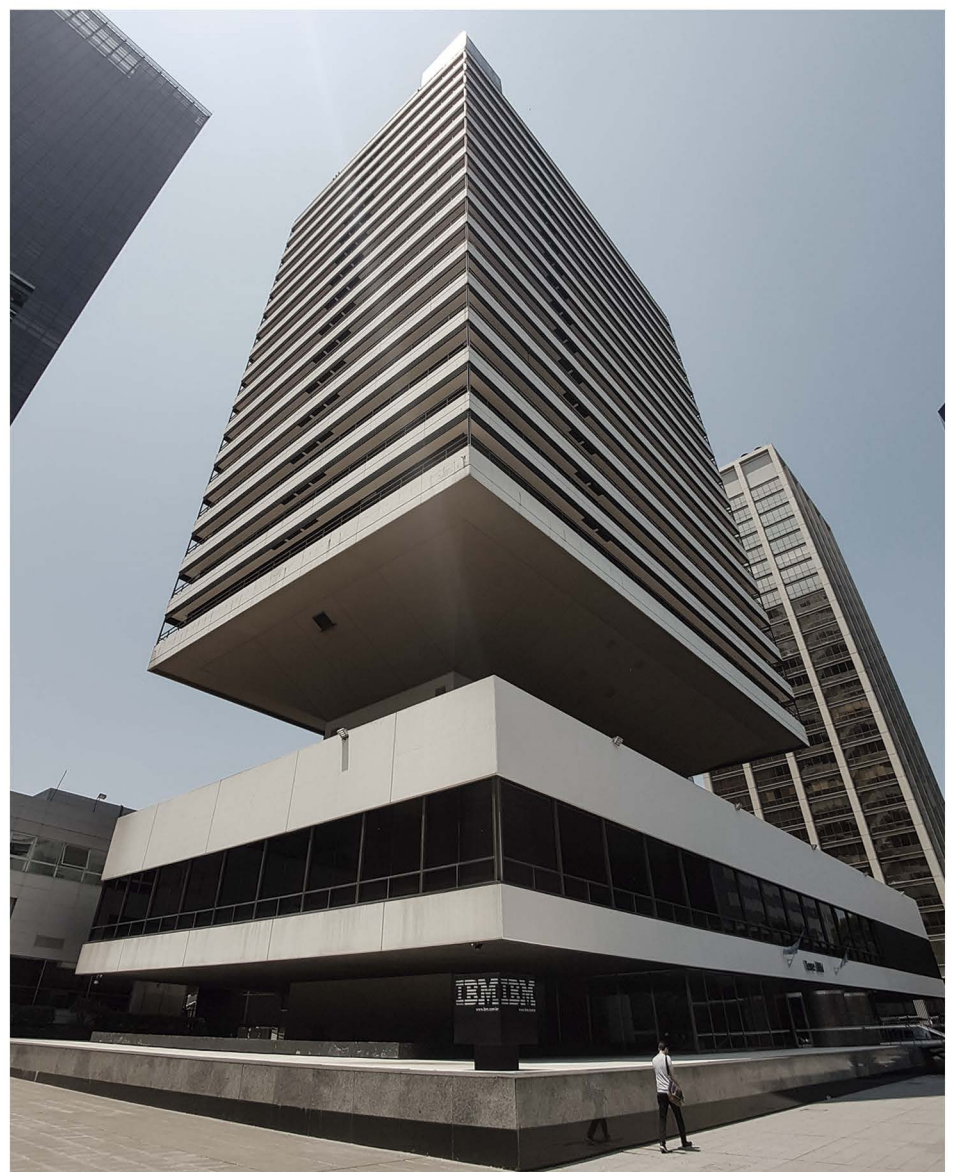
Se utilizó estructura de hormigón armado. El volumen de oficinas se sustenta en una serie de columnas perimetrales y dos núcleos centrales que apoyan directamente sobre la fundación. Las columnas no llegan al suelo sino que transfieren su carga a estos núcleos a través de una estructura de transición de dos placas, una inferior y otra superior. La inferior sube en pendiente e intercepta a la placa superior, que es horizontal. Las cargas verticales y asimétricas son absorbidas por un emparrillado de vigas.

TORRE IBM

Mario Roberto Alvaréz

Buenos Aires, Argentina

1983

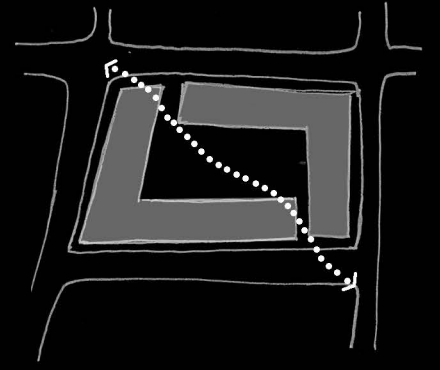
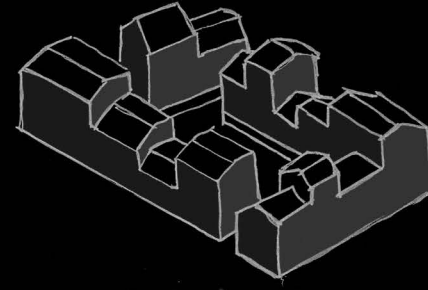


CONJUNTO DE VIVIENDAS VIVAZZ

Zigzag Arquitectura

Asturias, España

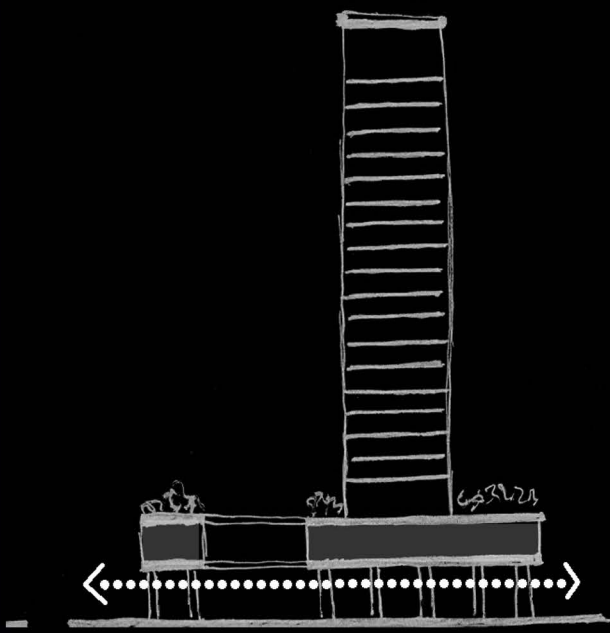
2010



El primer objetivo que se planteó era recuperar la doble cualidad del lugar, por lo que el proyecto es urbano y rural. Era esencial modelar el bloque urbano tradicional rígido de siete alturas diferentes, para llegar a la construcción de un nuevo volumen de alturas variables (de tres a siete pisos), que contiene el programa residencial. Se buscó que el edificio coincidiera con el medio ambiente, por lo que los vacíos y recortes permiten la vista hacia las montañas por los espacios vacíos entre los edificios. Esto ayudó a la vez al ingreso de luz y ventilación natural al interior del edificio.

Abrir el bloque fue otra de las prioridades y se buscó evitar convertir el espacio interior en una zona que da la espalda, por lo que es el principal centro de reunión social de sus habitantes. Los espacios de día de los departamentos dan a la plaza, generando por lo tanto, actividad en sus fachadas circundantes. El acceso fue diseñado al romper el bloque en dos de sus esquinas, creando un espacio de tensión diagonal. La entrada a los departamentos sucede a través de este espacio intermedio, activando la relación de vecindad.





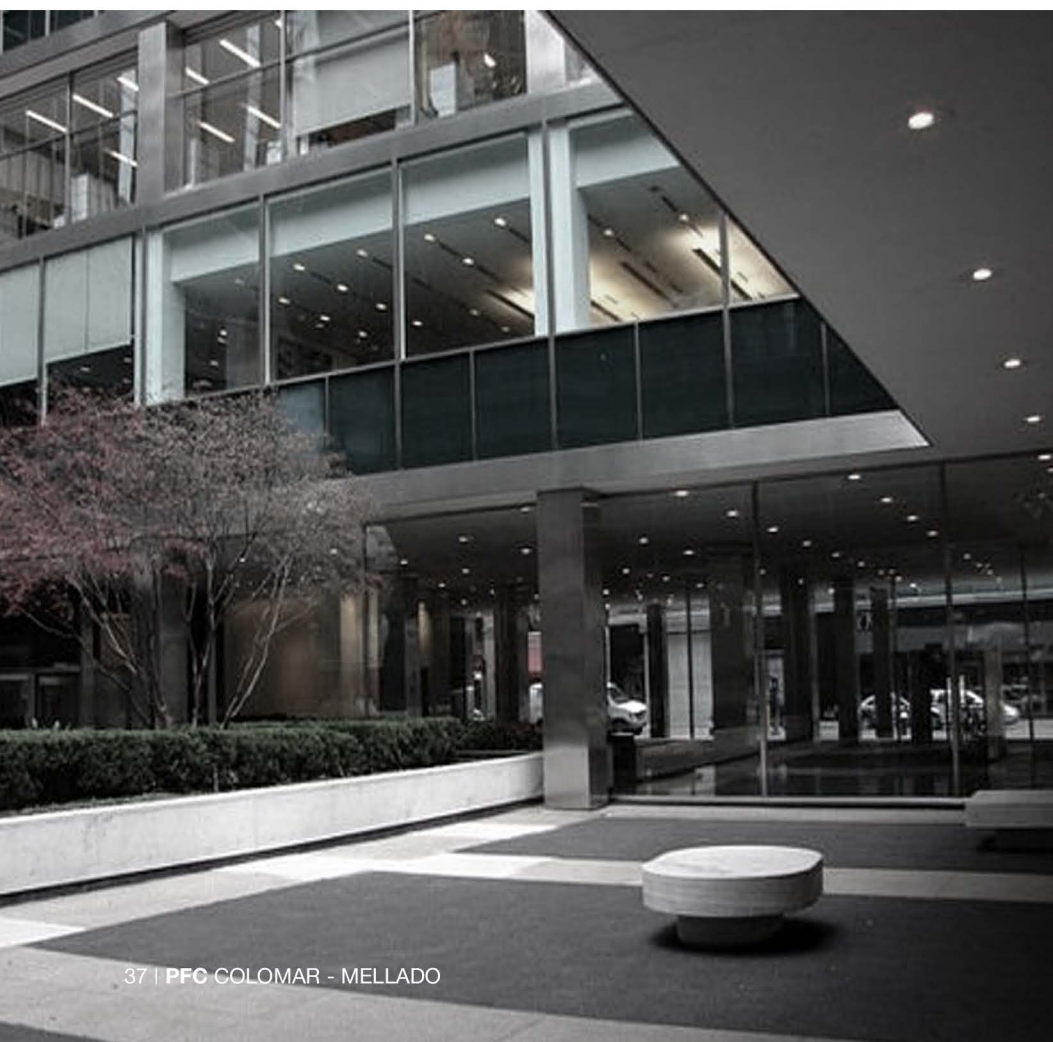
Obra paradigmática del Estilo Internacional, es uno de los primeros edificios construidos íntegramente con una fachada vidriada en Estados Unidos. El arquitecto utiliza el recurso de retirar el edificio en altura respecto a la línea de edificación, generando un espacio público calificado en un predio privado. Sin embargo, Bunshaft va más allá y genera un basamento despegado de la planta baja y elevado sobre pilotes, con un patio en el centro, que genera una especie de galería entorno a la plaza. El resultado es un espacio de transición entre lo público y lo privado, un oasis de intimidad en el caos de la metrópolis. Dicho basamento se extiende horizontalmente en toda la longitud del terreno, conformando un frente continuo sobre ambas calles. El volumen en altura, colocado encima del basamento y retirado sobre uno de los laterales, se resuelve con la tipología pantalla, que permite generar una extensa superficie vidriada, con un despiece extensivamente estudiado por el arquitecto.

LEVER HOUSE

Gordon Bunshaft - SOM

Manhattan, New York

1952

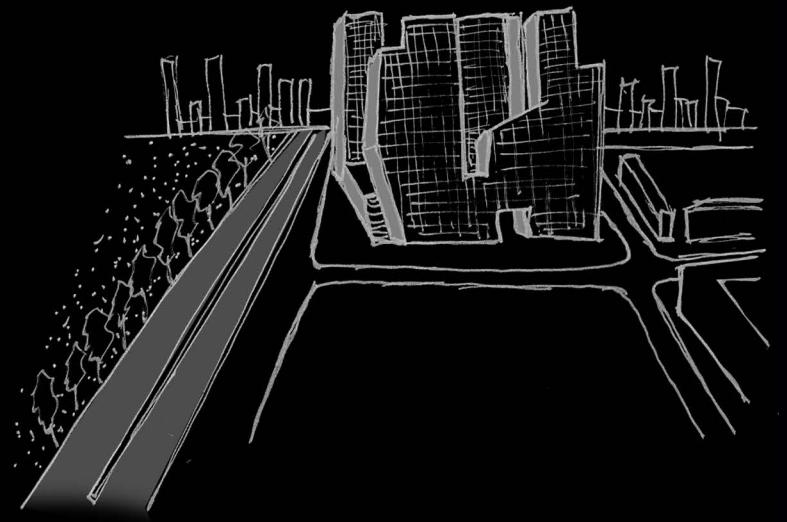


SLICED POROSITY BLOCK

Steven Holl

Chengdu, China

2012

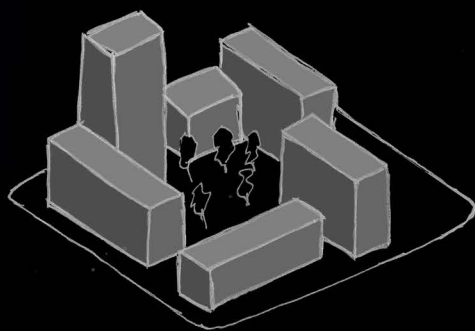


Formando grandes plazas públicas con un mix de varias funciones, el grupo de cinco torres tiene la intención de ser vistas más como un área pública que un conjunto que se cierra en sí mismo. Busca crear un gran espacio público metropolitano, en lugar de un rascacielos único como objeto icónico. Su volumetría se presenta rebanada por el sol y toma su forma a partir de la distribución de la luz natural, así resulta en una geometría variable en los bloques. El gran espacio enmarcado en los bloques genera plazas públicas con un híbrido de diferentes funciones.

Los tres niveles de la plaza cuentan con jardines de agua sobre la base de los conceptos del tiempo. Estos tres estanques funcionan como claraboyas para los seis pisos comerciales ubicados por debajo.

El proyecto destaca dentro de la trama urbana a partir de su masividad y densificación por bloques, otorgándole un carácter distintivo y de hecho urbano dentro del entorno, caracterizado este principalmente por una densidad baja y de bloques cerrados.





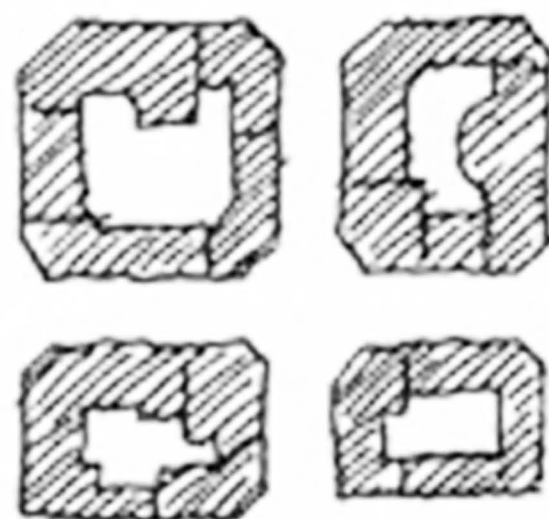
Muchos creen que Christian de Portzamparc consiguió desarrollar el método que permite conciliar la arquitectura moderna con el encanto y convivencia del barrio popular.

Portzamparc critica la manzana de la ciudad de la que él llama la Edad I; es decir, la manzana cerrada, que crea calles que son pasillos, en la que los edificios sólo reciben luz por dos de sus caras; en la que reina el modelo; en la que la belleza se equipara a homogeneidad. La Edad II supone la desaparición de la manzana y el reino del bloque, que se aleja de la calle para poder ganar altura y significa la culminación de la lógica trabajo-transporte-dormitorio. La nueva manzana, la que simboliza la Edad III de la ciudad, es la manzana abierta, con una volumetría fragmentada que respeta el concepto de barrio y de calle, pero que evita que ésta se transforme en pasillo uniforme. La "manzana abierta" permite la coexistencia del espacio público -calle- y el privado -vivienda y jardines interiores- sin mezclarlos; reivindica que cada apartamento tenga derecho a vistas próximas, pero también a un horizonte lejano; que los edificios tengan cuatro fachadas; que el volumen de edificabilidad no se establezca en función del solar, sino de la manzana; que haya sol para todos, pero que cada bloque sea distinto.

ILOT OUVERT

Chrisitan de Portzamparc

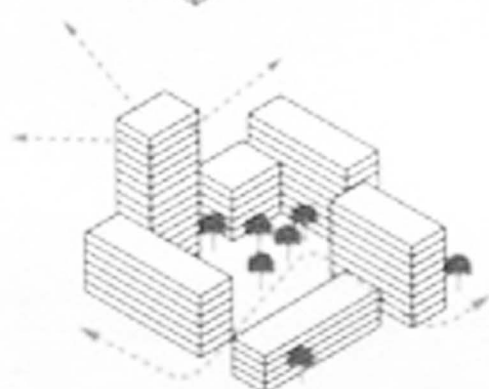
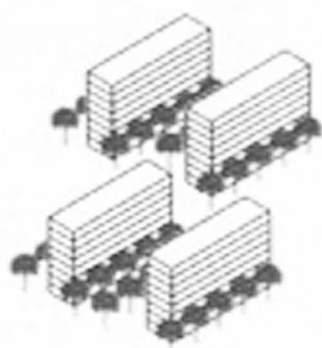
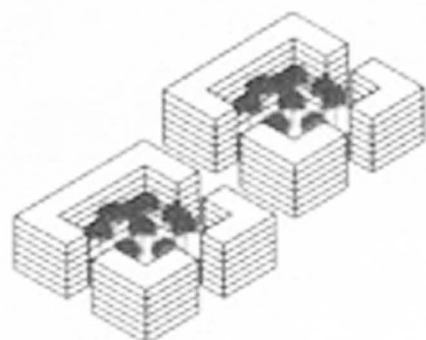
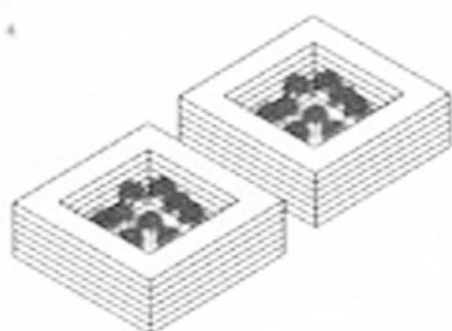
1970s



ilot fermé



open planning



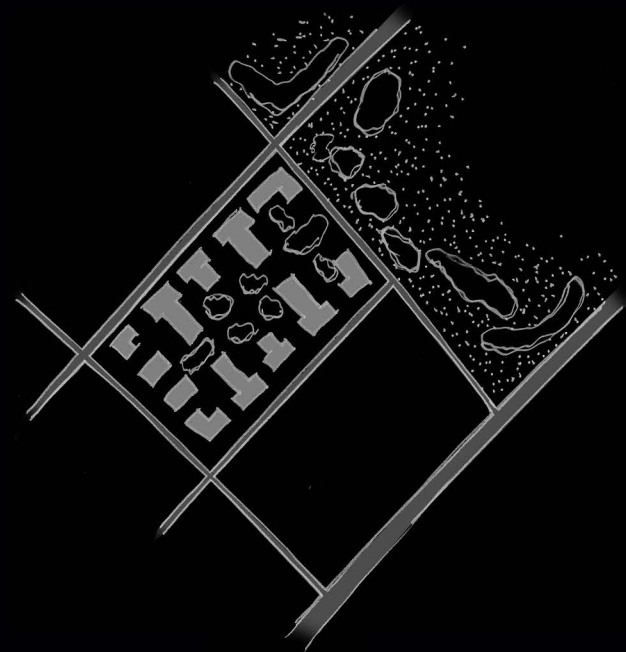
*ilot ouvert
immeubles
parques libres*

BARRIO PARQUE LOS ANDES

Fermín Bereterebide

Buenos Aires, Argentina

1928

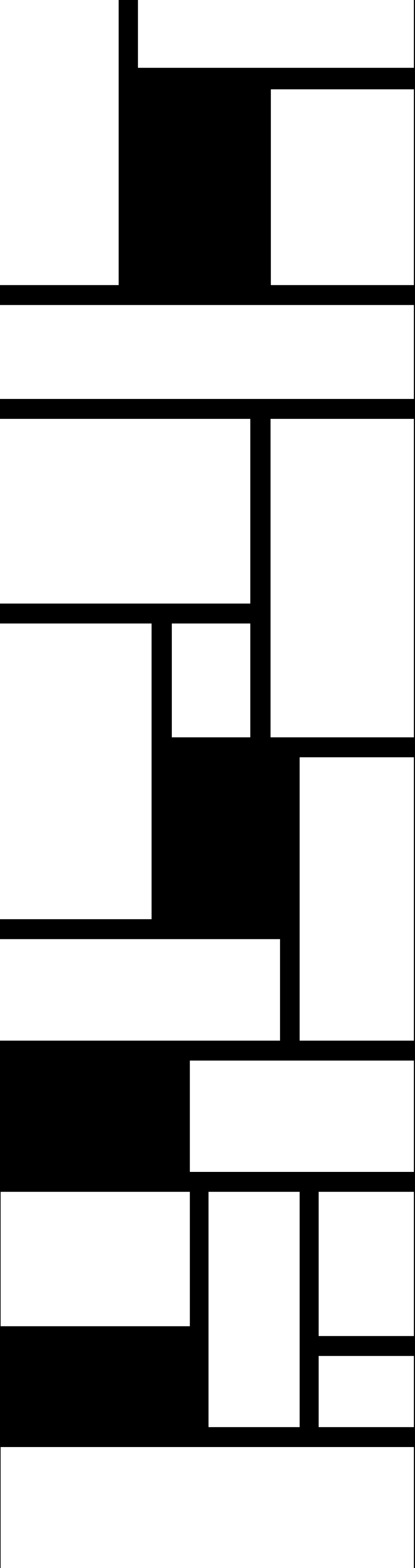


El micro barrio consiste en doce cuerpos de planta baja y tres pisos altos. Son totalmente independientes y están separados por espacios de circulación, de tal manera que no existen patios cerrados, y los edificios no se hacen sombra mutuamente en ningún momento. En la distribución de los departamentos, se buscó ubicar a los mismos a lo ancho de los edificios otorgándoles doble frente, con las habitaciones hacia uno de los lados y los servicios hacia el otro, permitiendo la ventilación y la independencia de las unidades.

El espacio libre terminó representando el 63% de la superficie del terreno, ocupados con tres patios, arboledas y juegos infantiles y para adultos. Posee además locales comerciales, a los que se les sumo un pequeño salón de espectáculos, jardín de niños y un subsuelo.

Este proyecto intenta trasladar las nuevas ideas, nuevas tecnologías e incorporar normas orientadas a elevar la calidad de vida: bloques separados por distancia de sombras, ventilación cruzada, espacios verdes internos, fuerte vinculación social.



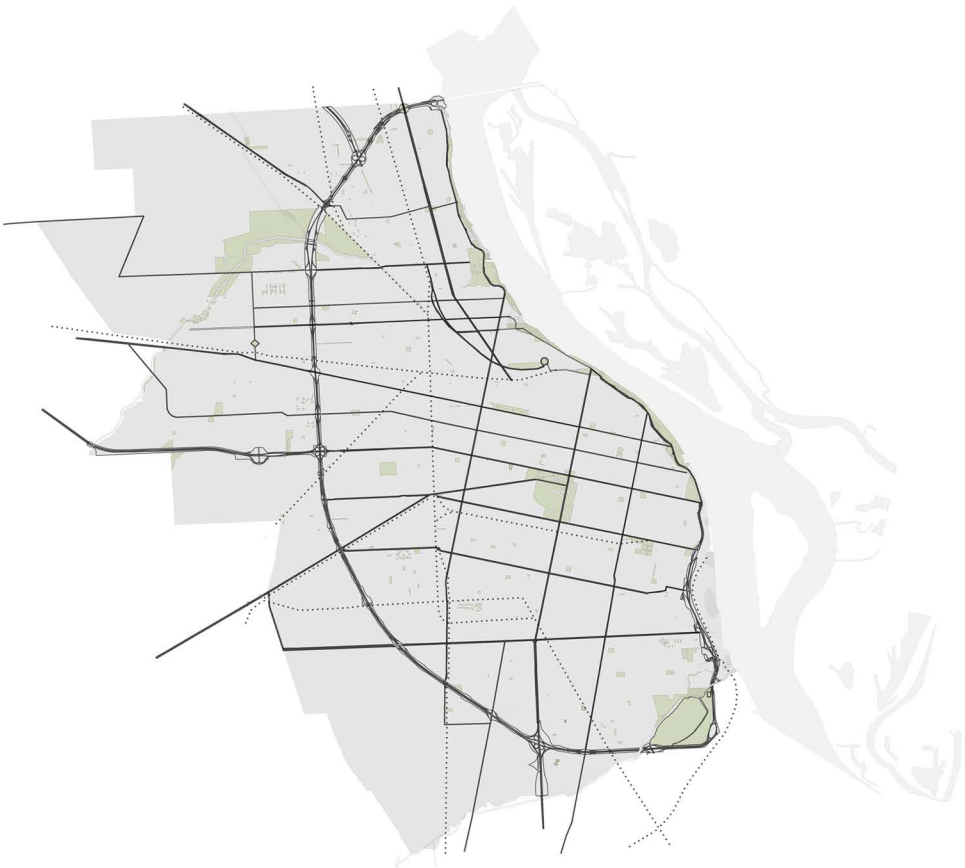


PARTE 2

ESTRUCTURA URBANA DE ROSARIO



SEPARACION EN DISTRITOS



RED DE ESPACIOS PUBLICOS



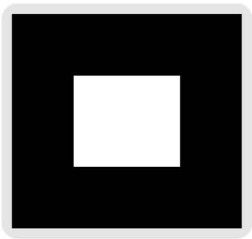
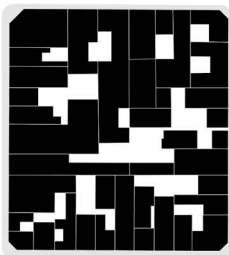
- AREA CENTRAL
- PRIMER ANILLO PERIMETRAL AL AREA CENTRAL
- SEGUNDO ANILLO PERIMETRAL AL AREA CENTRAL





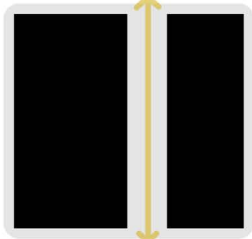
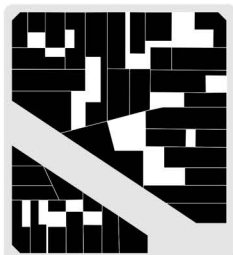
ESTADO DE SITUACION DEL SECTOR

Manzana tradicional
Barrio Pichincha



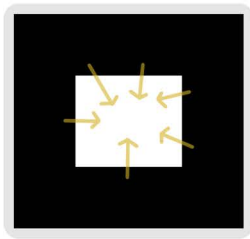
La manzana tradicional constituye una masa homogénea con frentes totalmente consolidados. Se genera un centro de manzana por la unión de los diferentes espacios abiertos privados. Alta densidad - no permeable.

Manzana con pasaje
Zona Oeste



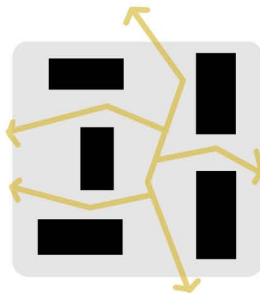
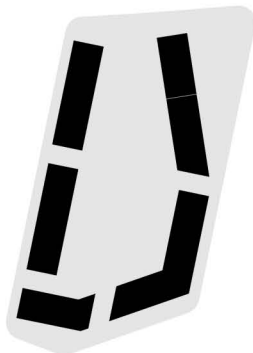
La manzana con un pasaje o atravesamiento de carácter público presenta una cierta permeabilidad. Se mantienen los diferentes dueños con o sin espacio privado abierto.

Nueva urbanización
Condominios Refinería



Algunos desarrollos inmobiliarios se presentan con un gran espacio central de carácter privado, sólo utilizado por los propietarios del lugar. Generan gentrificación.

Nueva urbanización
Patio Cadenas



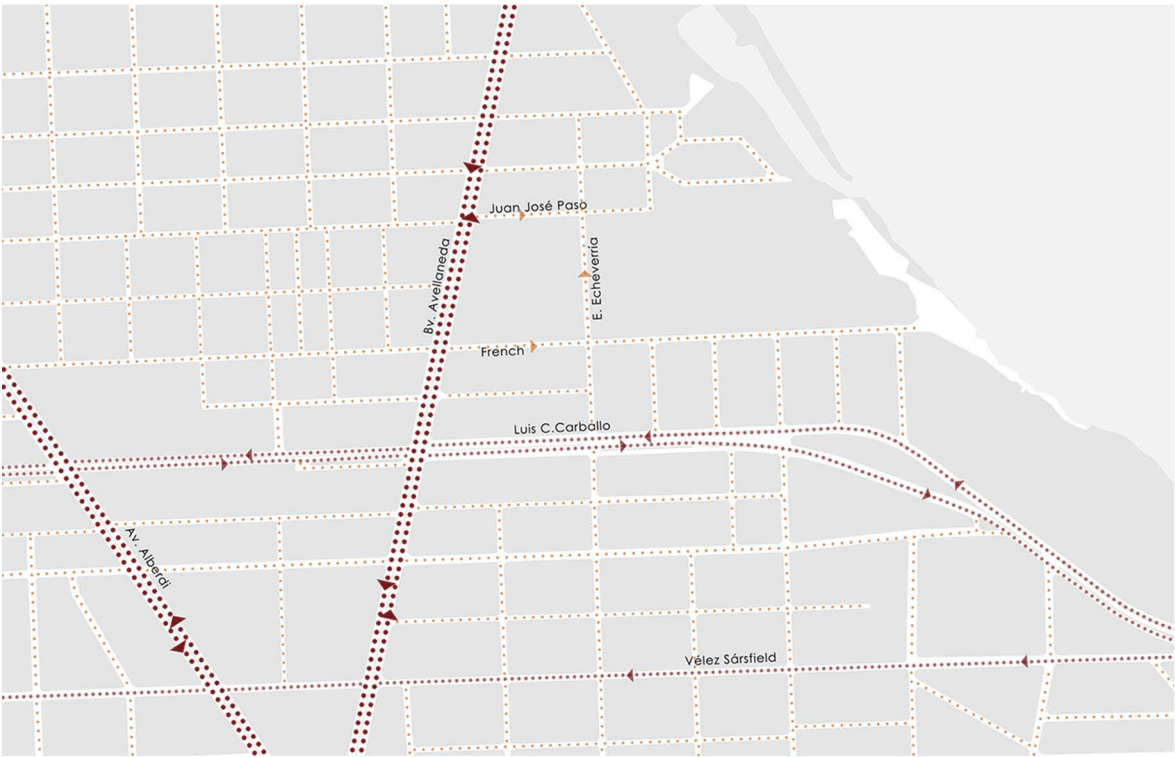
Las nuevas urbanizaciones generan un gran espacio público y comunitario pudiendo ser utilizado tanto por los residentes como por el público en general. Generan una densidad puntual debido a la ocupación por bloques. Alta permeabilidad.



- Calles estructurales
- Calles secundarias
- Hechos primarios
- Grandes Proyectos Urbanos
- Trama urbana
- Zonas vacantes
- Equipamiento industrial y/o comercial
- Espacio público - abierto
- Borde de río y arroyo

- Sistema de parques ribereños
- Carácter peatonal o pedestre de los parques ribereños
- Ciclovías aledañas al sistema de parques costeros
- Guarderia y Club Náutico Avellaneda
- Zona de recreación - Caribe Canalla y Camping Rosario

ANALISIS DEL SECTOR



FLUJOS DE CIRCULACION

- Ejes de circulación primarios
- Ejes de circulación secundarios



LLENOS Y VACIOS

- Masa construída



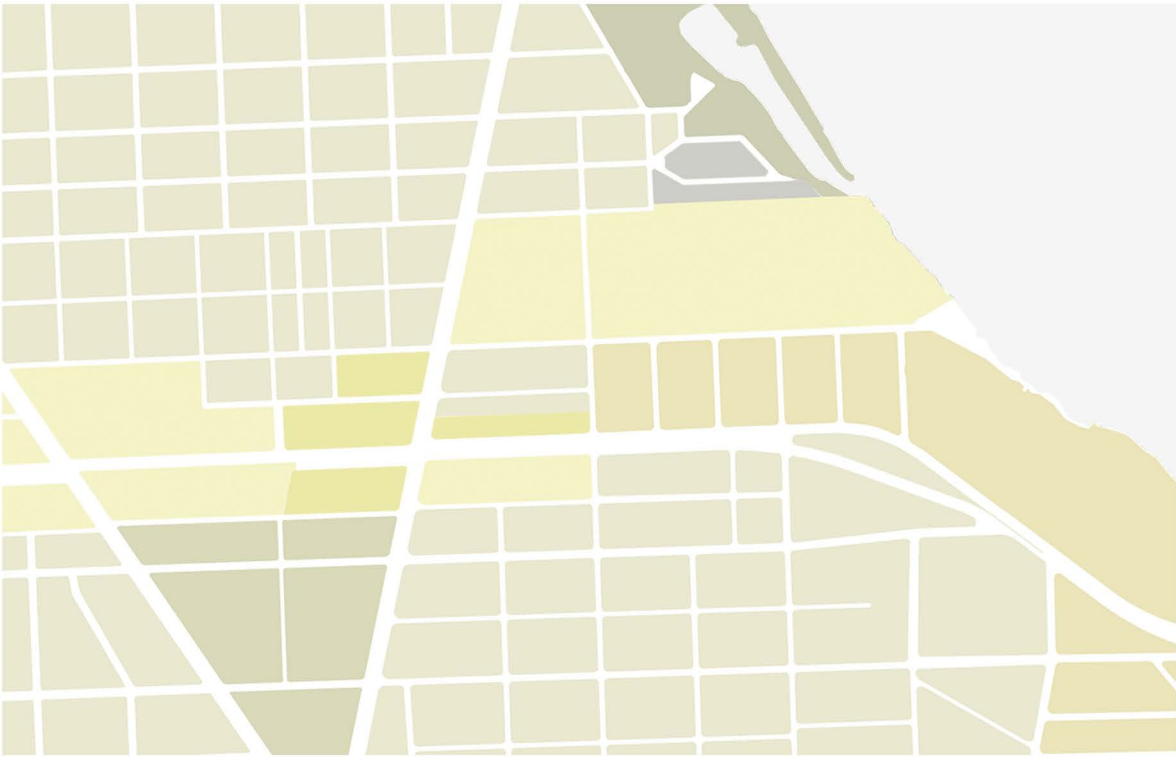
ALTURAS

- Hasta 12 m
- Hasta 18 m
- Más de 18 m

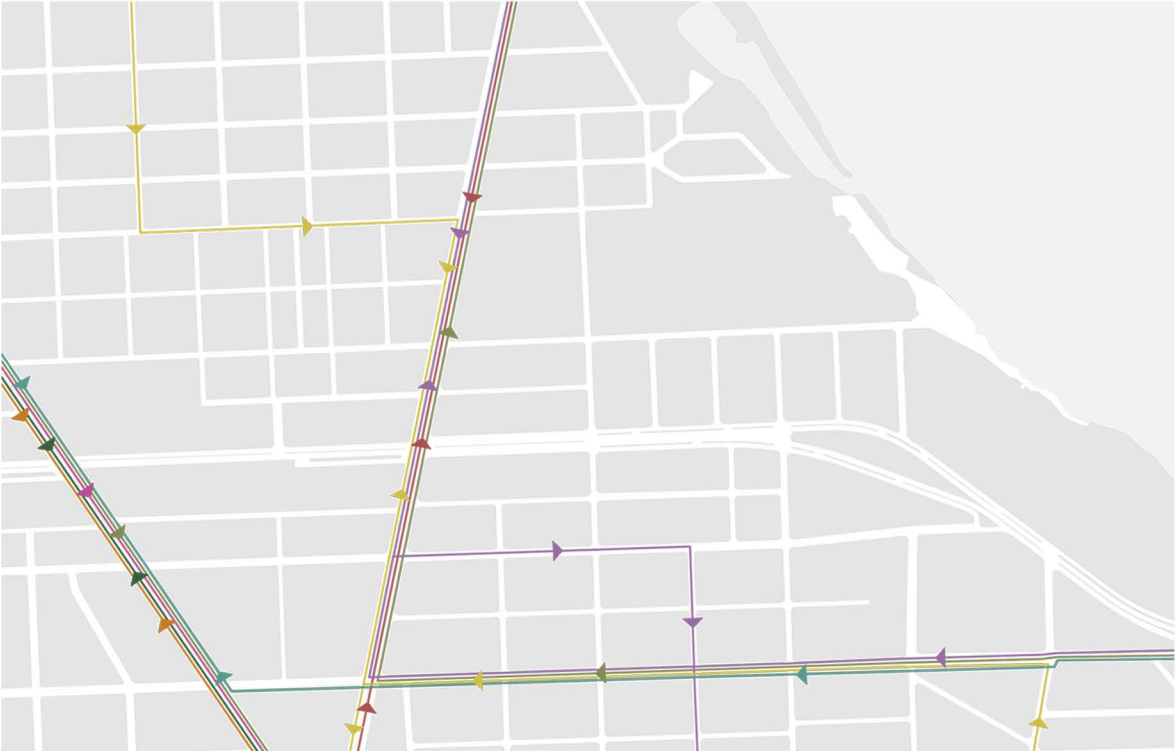
- USOS
- Viviendas
 - Comercios
 - Comercios de gran embergadura
 - Servicios
 - Equipamientos
 - Viviendas de alta densidad
 - Patrimonios Históricos



- CLASIFICACION URBANA
- Área de tejido 3
 - Área de tejido 1
 - ARDPH
 - Plan Especial-Plan de Detalle
 - Área de Protección Histórica
 - Instalaciones Deportivas
 - Puerto Norte



- LINEAS DE COLECTIVO
- Línea 153
 - Línea 129
 - Línea 110
 - Línea 113
 - Línea 35/9
 - Línea 103
 - Línea 143
 - Línea 146



Unidad de gestión 1 – Ex FACA-AFA

El proyecto contempla un conjunto residencial y comercial donde se combinan edificios de 7 y 23 plantas de altura sobre la Av. De las Tres Vías, articulandos en torno a un paseo peatonal central. El silo existente, será preservado y adaptado para locales gastronómicos o culturales. Además, se genera un paseo central peatonal sobre el eje central del conjunto.

Superficie aprox. del predio: 84.040 m²
Superficie a edificar: 117.000 m² (superficie máxima edificable según ordenanza).

Unidad de gestión 2 - Sector 1 FORUM

Este proyecto contempla la conformación de un conjunto arquitectónico que armoniza los edificios antiguos a preservar con la nueva edificación. En total habrá siete edificios. El programa netamente residencial combina con algunos edificios destinados a oficinas, con comercios, locales gastronómicos, una guardería náutica e instituciones culturales.

Superficie aprox. del predio: 21030 m²
Superficie a edificar: 68.800 m²

Unidad de gestión 2 - Sector 2 Ciudad Ribera

Es un emprendimiento que contará con unidades de vivienda, un hotel, oficinas y consultorios en un conjunto de siete edificios, una plaza central de escala metropolitana, un paseo ribereño costero a medio nivel en la barranca del Paraná, un centro de convenciones, comercios y locales de gastronomía. Superficie del predio: 21.592 m². Superficie de la edificabilidad total admitida: 49.253 m²

Unidad de gestión 3 - ADIF

El sector comprende una superficie distribuida en tres parcelas estratégicamente dispuestas a lo largo de Av. Francia, y la otra, localizada en el extremo del Parque Scalabrini Ortiz. Superficie del predio: 18.205 m²

Manzana 279

Se impulsa el desarrollo de un proyecto urbanístico que incorpora la construcción de tres edificios exentos, destinados al desarrollo de vivienda colectiva; y una tira de vivienda individual, localizada sobre una nueva calle que se abre entre ambos emprendimientos.

Unidad de gestión 4 - MANZANA 407

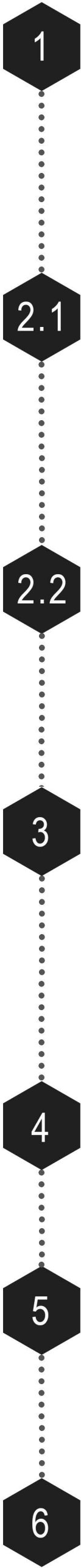
El proyecto urbanístico planteado se conforma a partir de la combinación de edificios exentos y conjuntos residenciales definidos en tiras de más baja altura y en estrecha relación con los espacios verdes circundantes, que incorporan una variedad de servicios complementarios a la vivienda.

Unidad de gestión 5 Nordlink – Embarcadero – Dolfinos Guaraní

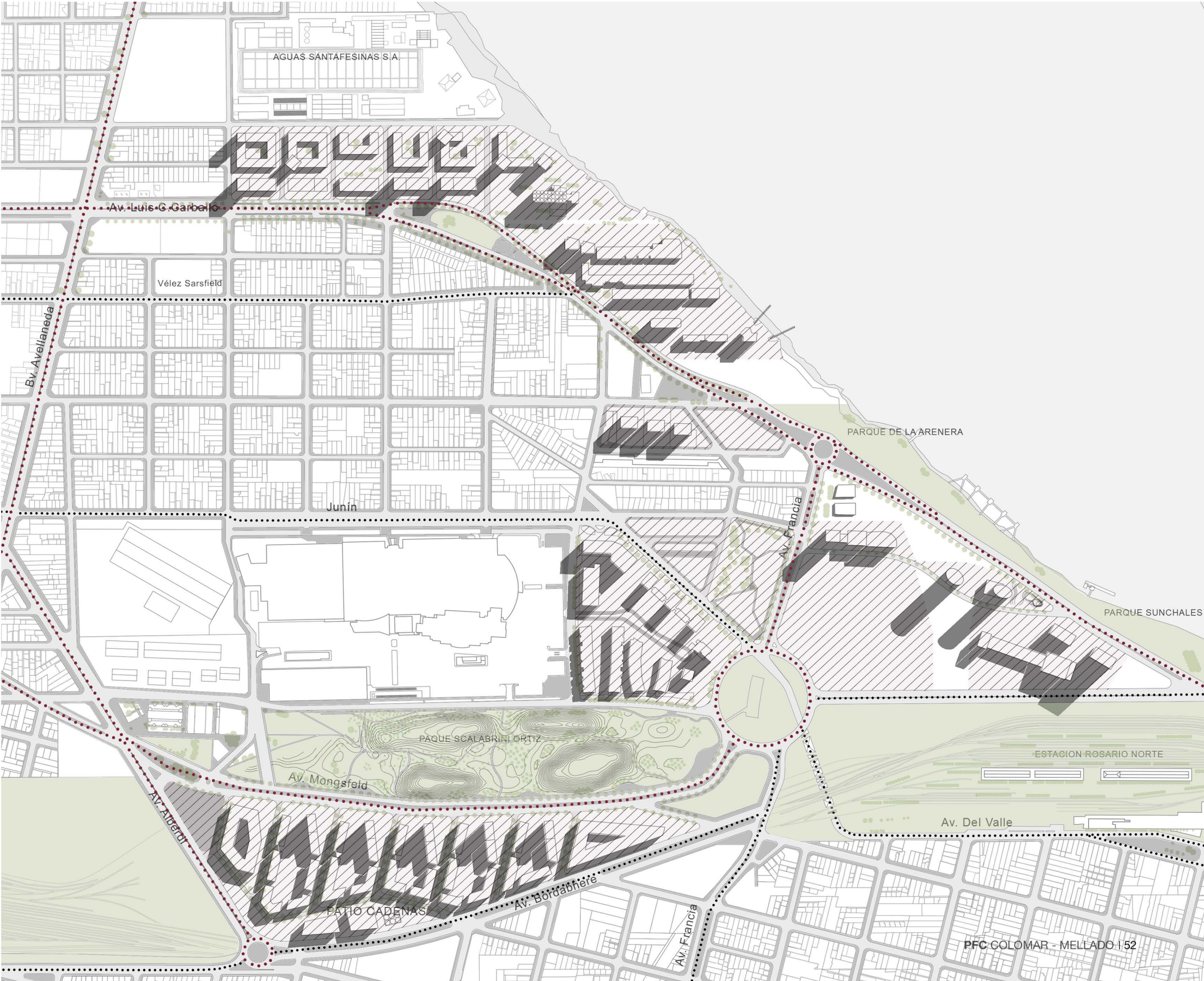
Se trata de tres edificios de viviendas en torre, con amenidades en planta baja, que alcanzan unos 130 m de altura y un edificio más bajo –de 8 plantas- destinado a oficinas, con una rambla de uso público sobre la avenida. Superficie aprox. del predio: 16.834 m².

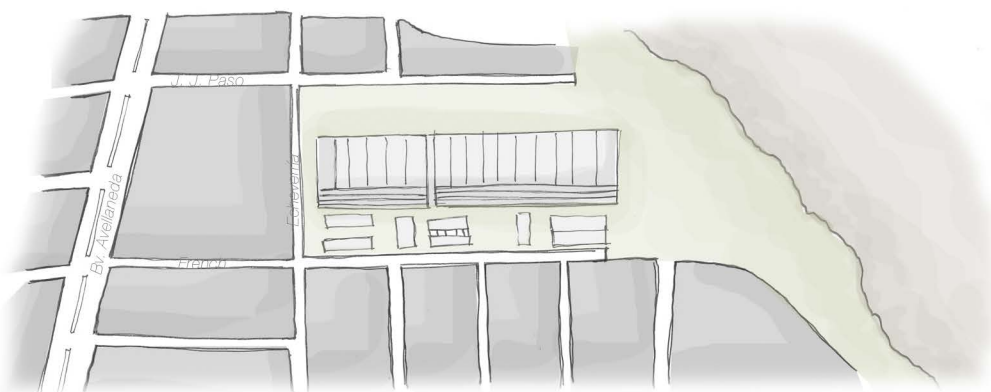
Unidad de gestión 6

El proyecto establece la construcción de dos torres de 40 pisos que se destinarán a viviendas e impulsa la reconversión del silo existente, reemplazando parte del mismo con nueva edificación. Esto permite desarrollar en el mismo un hotel. Se intervendrá en la barranca con un edificio destinado a la gastronomía y guarderías náuticas. Superficie aprox. del predio: 25.000 m².



TRANSFORMACION URBANA - PUERTO NORTE Y SCALABRINI ORTIZ





AGUAS SANTAFESINAS S.A.

Breve reseña de la planta potabilizadora de agua de Rosario

La construcción de los sistemas de aguas corrientes y cloacas, de la ciudad de Rosario, estuvo estrechamente asociada a la expansión de las ciudades occidentales durante la primera globalización, en el siglo XIX. En muchos casos la administración de dichos servicios se encontraba a cargo de los poderes nacionales o provinciales, y en otros casos a cargo del estado municipal de cada ciudad. En los primeros años a partir de su surgimiento y hasta mediados del siglo XX el mismo fue explotado y llevado a cabo por empresas de capital extranjero instaladas dentro del territorio nacional.

En la Argentina, la preocupación por la instalación de sistemas de agua potable y saneamiento comenzó a plantearse hacia mediados del siglo XIX, momento en el cual el país se encontraba en pleno crecimiento y auge, producto de la explotación agraria de los territorios del interior, así como también de la instalación de los ferrocarriles y puertos los cuales propiciaron dicha expansión territorial.

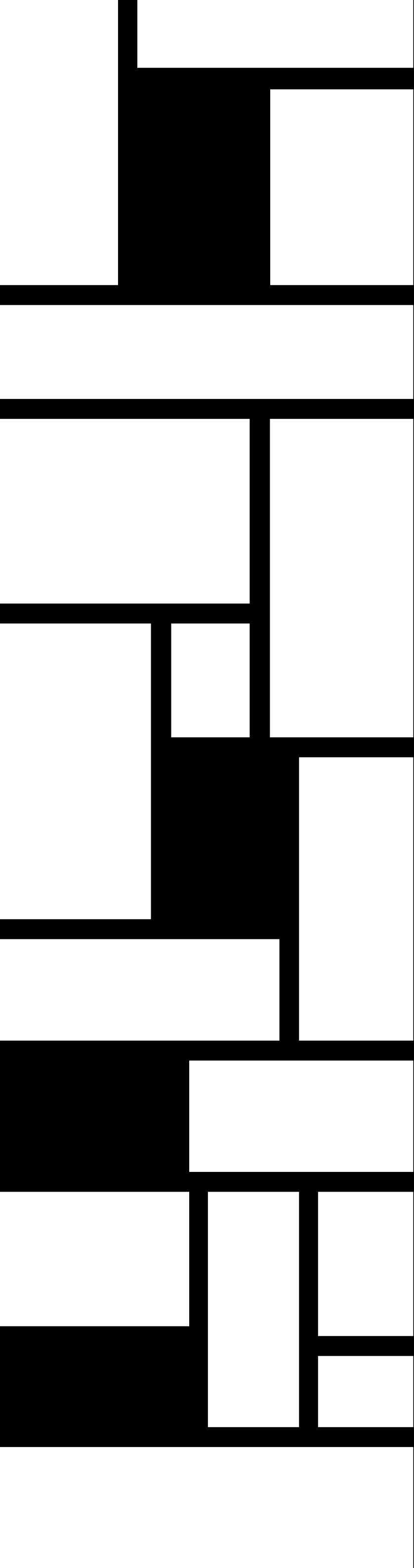
Así, como se destacó anteriormente, la experiencia más importante de acción municipal se verificó en Rosario, la segunda ciudad más poblada del país, a partir de finales de los años 1880. En esta última ciudad se optó rápidamente por entregar el servicio en concesión a un grupo de compañías privadas de capital extranjero, que lo mantuvieron bajo su control hasta mediados del siglo XX.

La construcción del sistema de aguas corrientes se contrató en 1884, con Andres Mac Innes quien inmediatamente transfirió la concesión a *RiverPlate Trust, Loan and Agency*. Al finalizar la primera fase de las obras, *RiverPlate Trust* transfirió la concesión a *Rosario Waterworks Company Limited*, creada en 1887 en la ciudad de Londres con el objeto de explotar este servicio.

Ambas compañías propiedad del banquero británico Charles Morrison, cuyo presidente era John Morris.

Para el momento de la fundación de la *Rosario Waterworks Company*, la ciudad contaba con solo cincuenta mil habitantes, siendo una de las tres ciudades más importantes del país, debido a su ubicación privilegiada como puerto del Río Paraná y como confluente de diversas vías de ferrocarril proveniente de las cuatro puntas del territorio. El mismo año que se consolidaba la compañía que proveería el servicio de aguas corrientes se comenzaba la construcción de la planta potabilizadora en la zona norte de la ciudad. La misma contaba con túneles ferroviarios debido a que se necesitaba transportar el combustible utilizado para el funcionamiento de las máquinas y calderas.

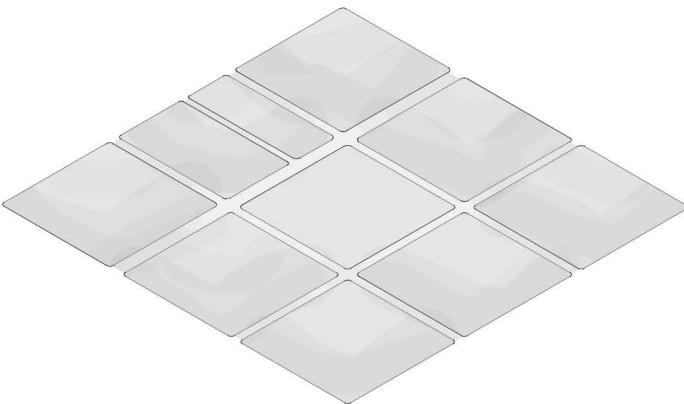
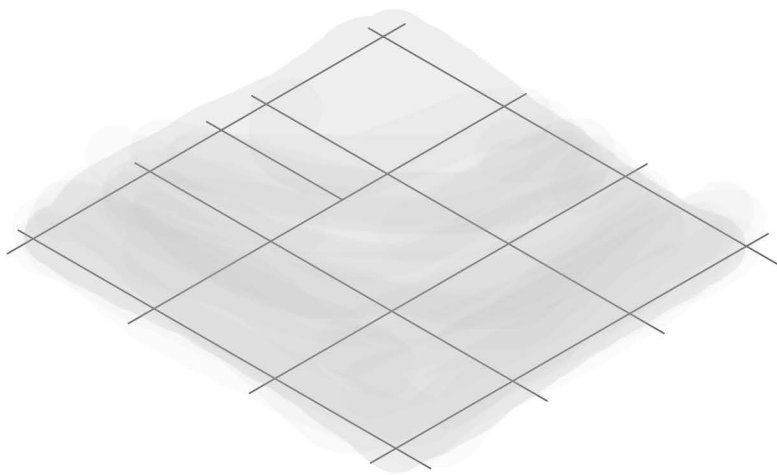
La concesión del servicio de aguas corrientes en la ciudad de Rosario a manos de la empresa británica, duro casi setenta años. Finalizando en 1948 cuando debido a diversas circunstancias, como problemas con la administración municipal, freno del aumento de las tarifas, pérdida de asociados y consumidores; fue nacionalizada por el estado y en 1965 es transferida a Obras Sanitarias de la Nación, quien en ese mismo año construye e inaugura la nueva y actual planta potabilizadora en los mismos lotes que se encontraba la anterior, erigida por la empresa de capitales británicos. En un lote comprendido por las calles Echeverría, Juan José Paso, French y el Río Paraná.



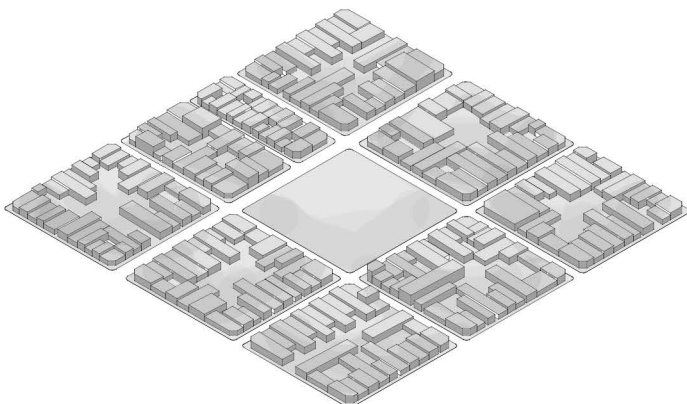
PARTE 3

RECUALIFICACION URBANA

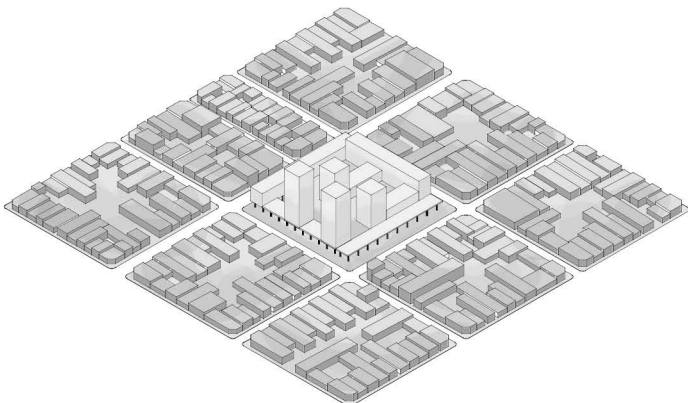
“Todo proyecto modifica una realidad preexistente”
Arq. Héctor Floriani, Rector UNR, 2018



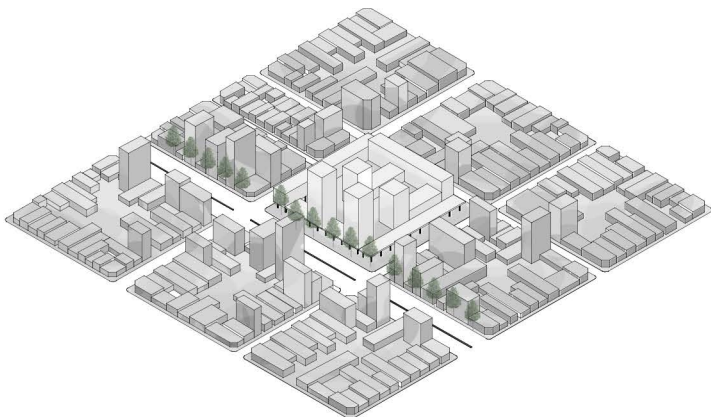
Como método de intervención se decidió considerar a la trama urbana como una matriz semirregular



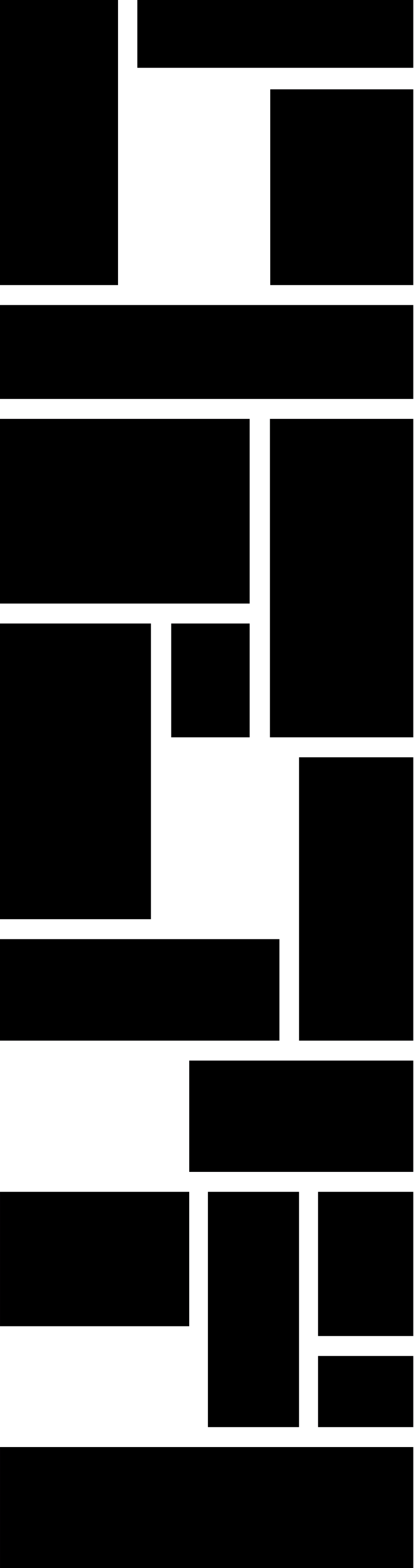
El sitio a intervenir generalmente es una zona vacante dentro de la trama. Sobre el cual se produce una infiltración.



En este caso dicha infiltración es un aproyecto arquitectónico con escala urbana. El cual una vez inserto el nuevo artefacto comienza a modificar paulatinamente su entorno inmediato.

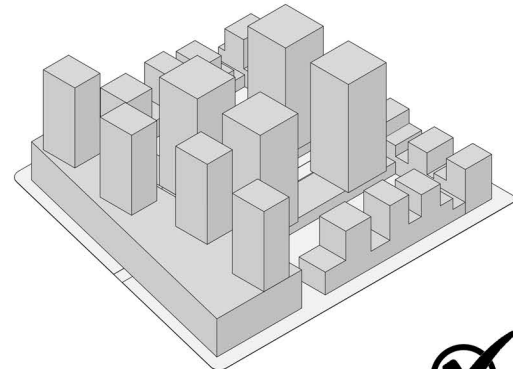
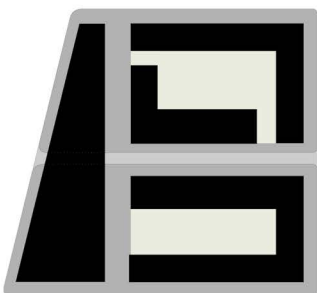
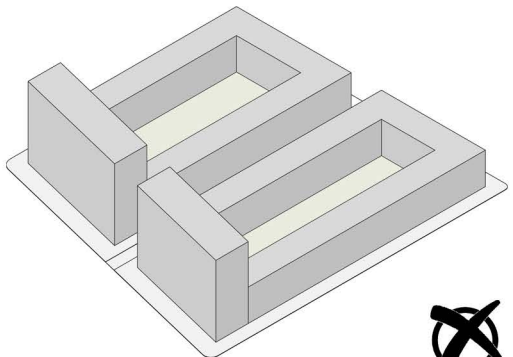
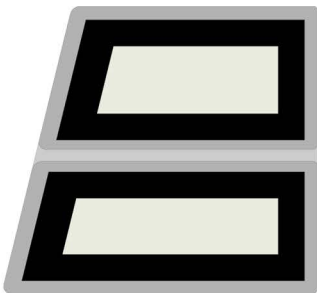
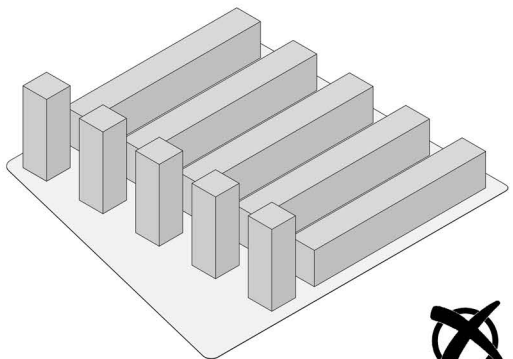
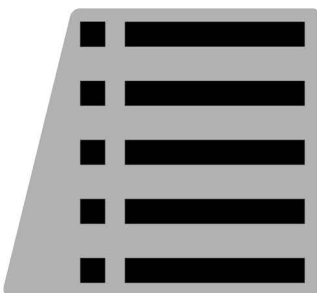
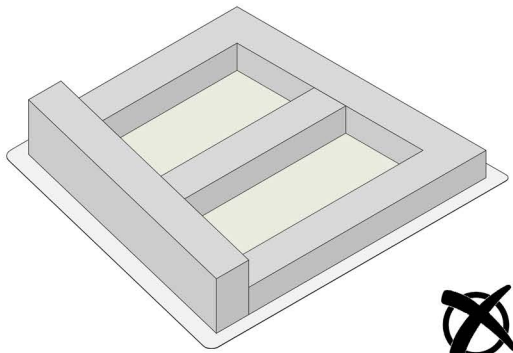
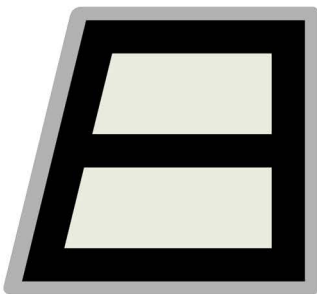


El sector intervenido, el entorno inmediato donde se inserta el proyecto, comienza a modificar su fisonomía y morfología; recualificando y activando al mismo. Cambiando su aspecto paisajístico y potenciando su carácter de nueva centralidad.



PLAN DE DETALLE
AGUAS SANTAFESINAS

PLAN DE MASAS



Para llegar a un plan de masas se analizaron diferentes propuestas, partiendo de una manzana tradicional caracterizada por su compacticidad, dando como resultado la unificación de las fachas, pero con diferentes alturas teniendo en cuenta la escala de la calle a la que servía.

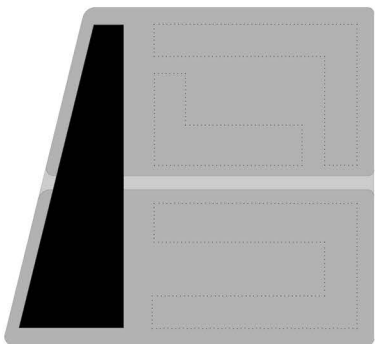
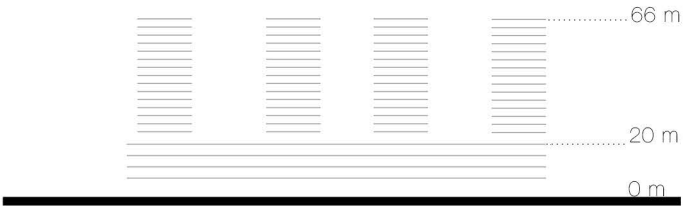
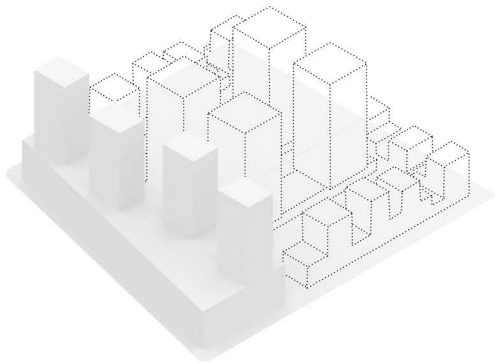
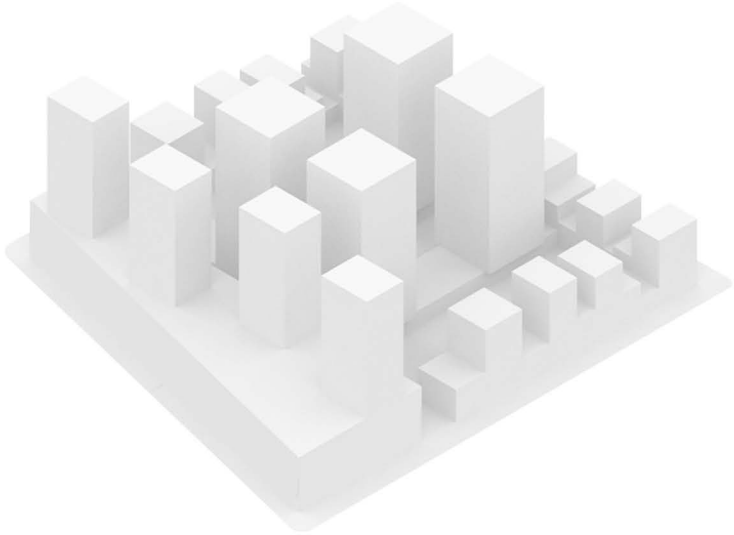
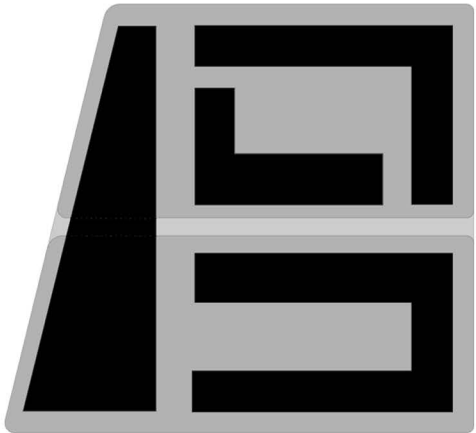
Luego se continuó con propuestas que planteaban abrir la manzana trabajando con un concepto más libre en la ocupación del suelo, pero siempre manteniendo la diferencia de alturas según la escala correspondiente.

Al analizar las anteriores propuestas los espacios que se generaban no eran los deseados y tampoco eran acordes a la dimensión de la manzana; por lo tanto se decidió por continuar la calle G. Carrasco, con un carácter de peatón. Lo que nos permitió generar dos sectores bien diferenciados pero unificados en cuanto a las decisiones proyectuales.

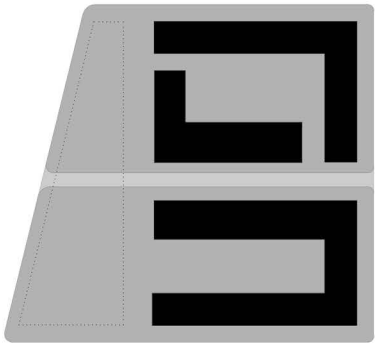
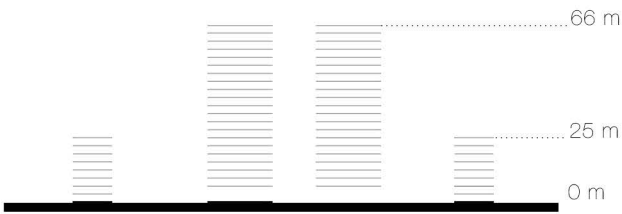
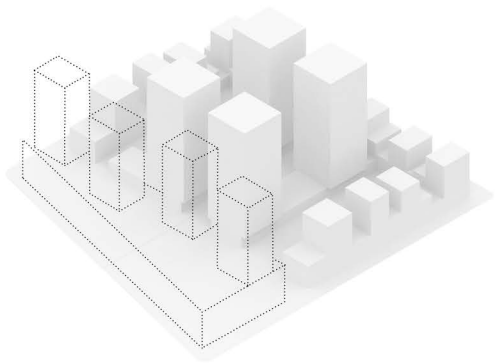
El plan de masas adoptado responde:

- **Enriquecimiento del recorrido** de la calle mediante una heterogeneidad formal y volumétrica.
- La **variación de alturas** favorece la unión con el espacio público.
- Da como resultado una **manzana abierta**, proponiendo un nuevo concepto de calle.
- Permite la mezcla de usos y la variedad social efectiva.
- **Densificación por bloques**, dialogando con el entorno inmediato.
- Respeta las **escalas del lugar**, tanto la barrial como metropolitana.
- **Calidad espacial** para las unidades de vivienda, logrando continuidad exterior interior y relación con el paisaje.
- **Revitaliza el área**, integrándola a un sector en actual crecimiento.

Superficie total terreno	26.500 m2 (2,65 has)
FOS	0.55
FOT	4.50
M2 Construidos	119.430 m2
M2 pisada	14.396 m2

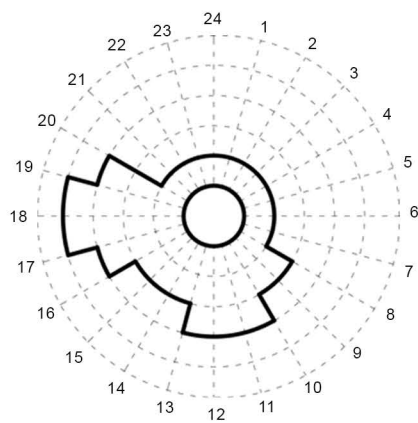


Sobre Bv. Avellaneda se plantea una planta baja comercial, atravesable, con una altura de siete metros. Un basamento que continua con la línea de edificación y llega hasta los veinte metros de altura, generando un frente continuo. Sobre dicho basamento se colocan cuatro torres, hasta completar los sesenta y seis metros de altura en total.

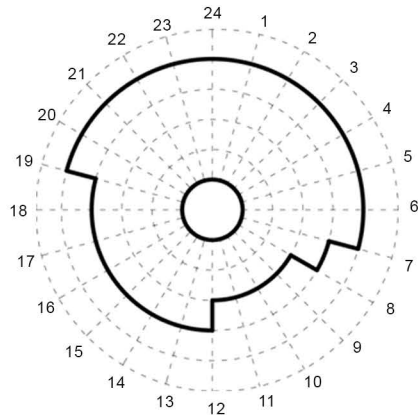


En el resto del terreno se plantean cuatro torres colocadas sobre la calle G. Carrasco, de sesenta y seis metros de altura. Sobre las calles French, Echeverría y Juan J. Paso se colocan bloques de altura variable, siendo su altura máxima veinticinco metros. La planta baja se plantea como atravesable con una altura de seis metros.

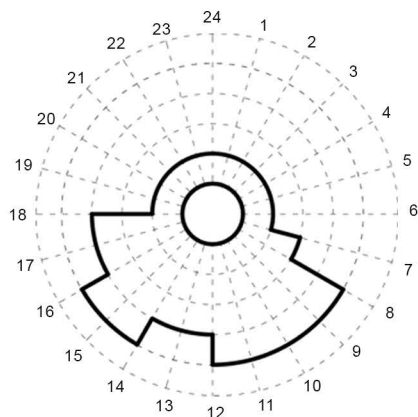
PROGRAMA



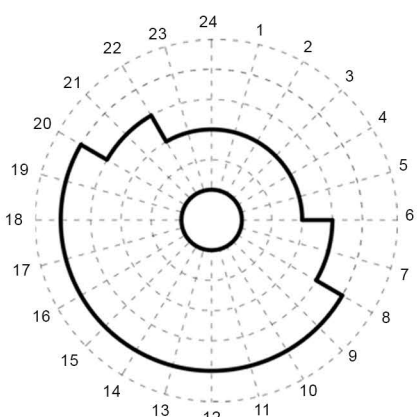
COMERCIOS



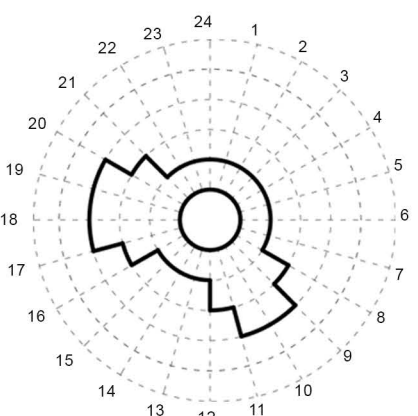
VIVIENDAS



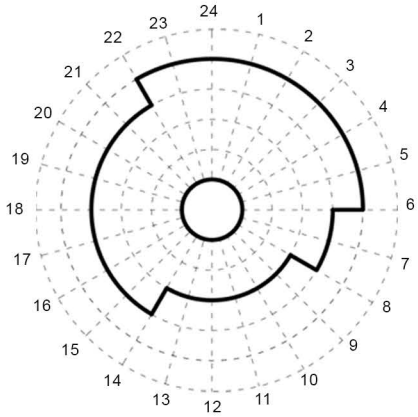
OFICINAS



ESPACIO PUBLICO

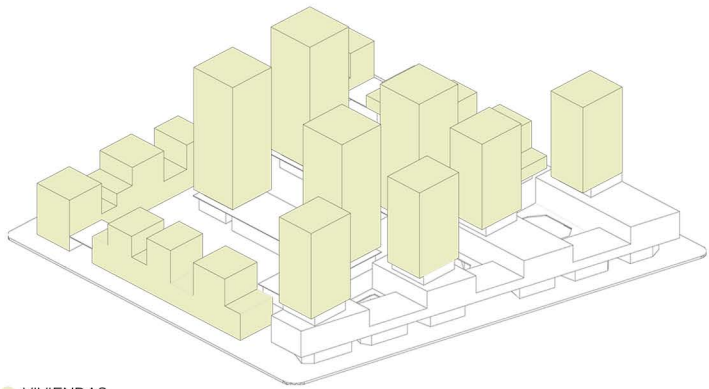


GIMNASIO

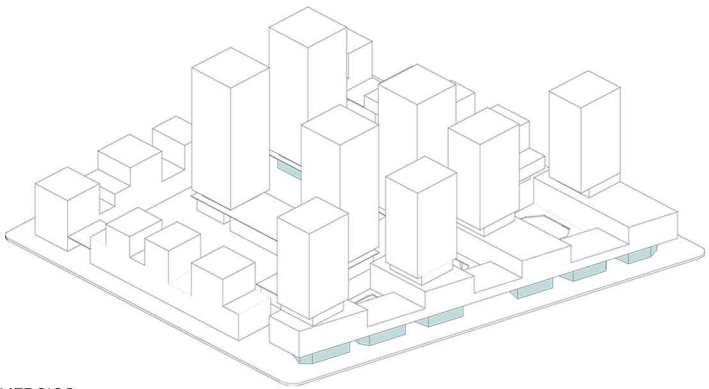


ESTACIONAMIENTO

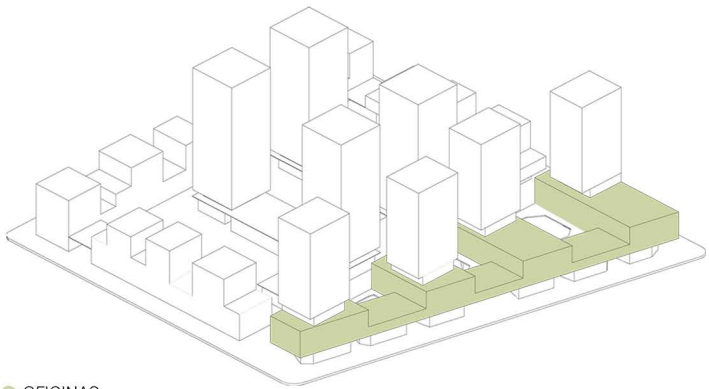
LLENOS Y VACIOS



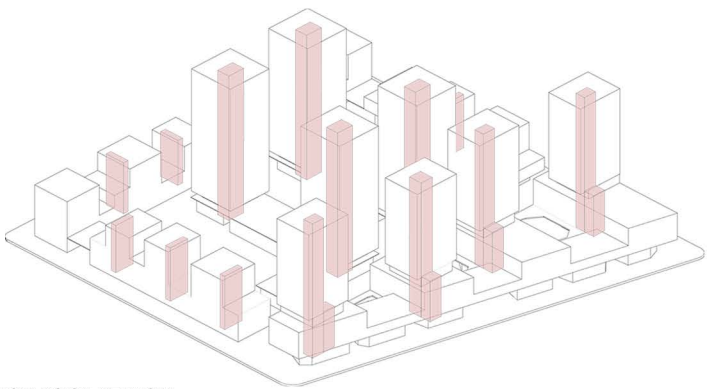
VIVIENDAS
74.264 m2



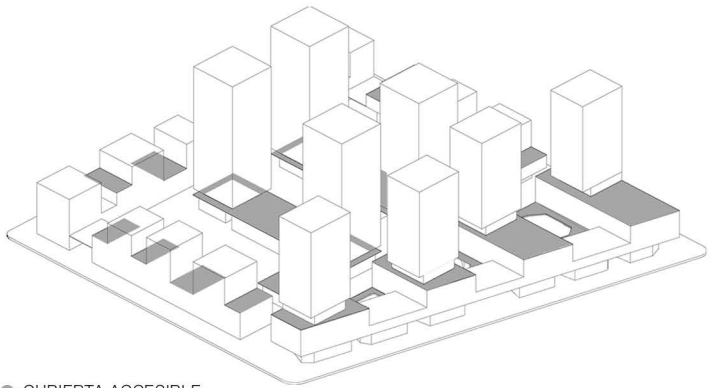
COMERCIOS
1461 m2



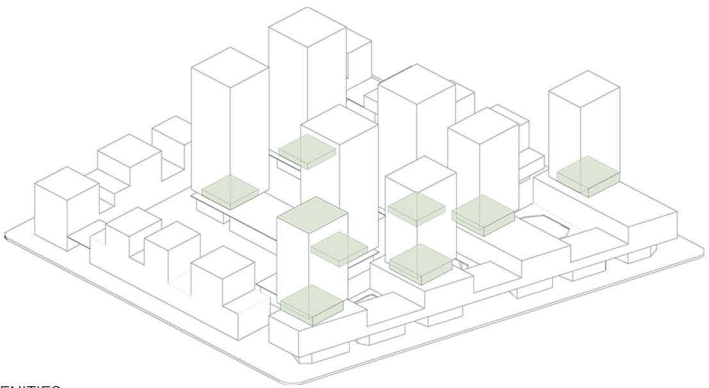
OFICINAS
10.547 m2



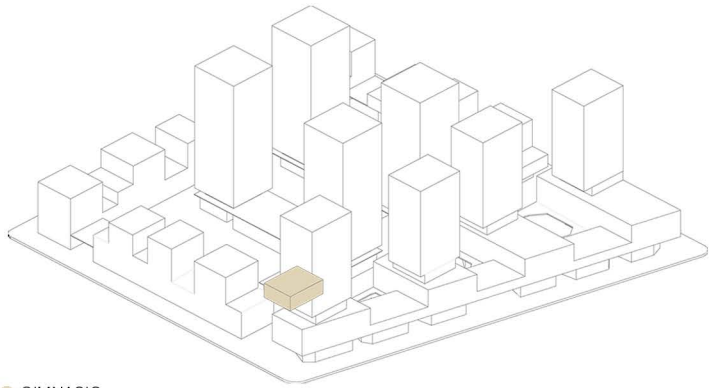
CIRCULACION VERTICAL
10.053 m2



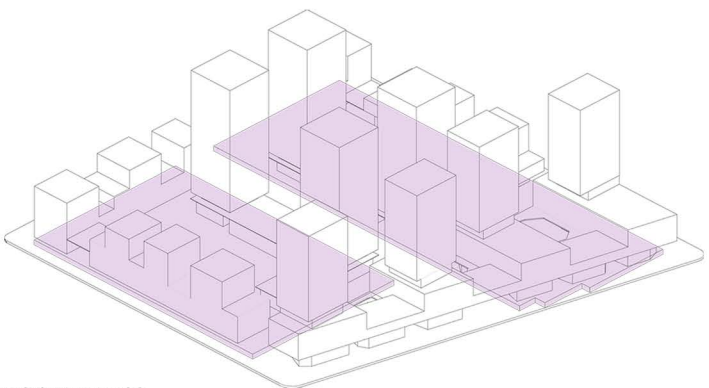
CUBIERTA ACCESIBLE
6.698 m2



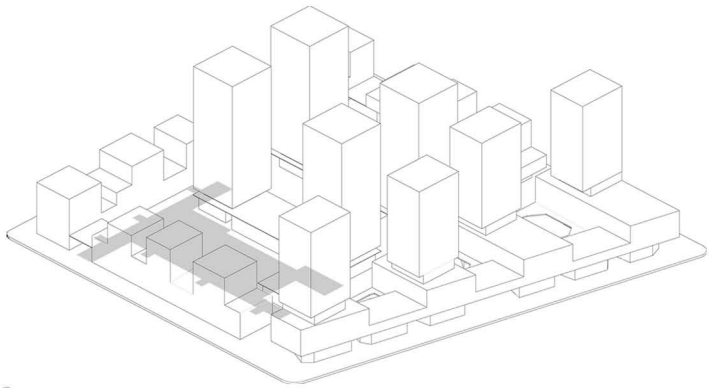
AMENITIES
1.532 m2



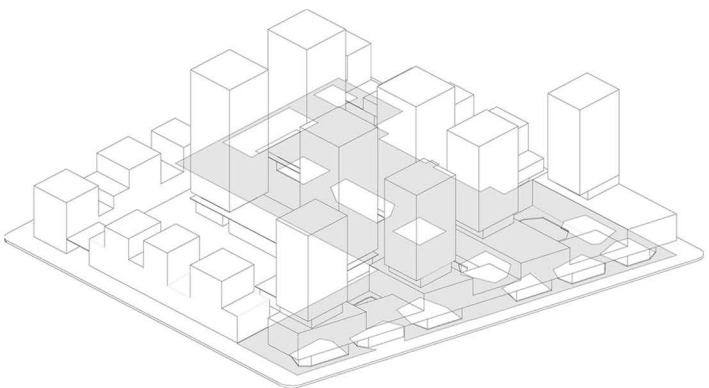
GIMNASIO
454 m2



ESTACIONAMIENTOS
18.584 m2



ESPACIO PUB.USO EXCLUSIVO
2.866 m2



ESPACIO PUB.USO COMUN
10.255 m2





PROCESO PROYECTUAL

El terreno donde se emplaza el proyecto pertenece a la empresa Aguas Santafesinas S.A, actualmente dicho predio se encuentra en desuso, las instalaciones allí presentes, totalmente abandonadas; de este modo es considerado como un lugar de oportunidad, una zona vacante donde poder desarrollar dicha obra y así recalificar y avivar el sector.

El proyecto se encuentra ubicado en un sector de actual crecimiento, presenta características particulares en cuanto a los distintos tipos de usos que se reconocen en el área, además de presentar un carácter híbrido debido a las diferentes escalas de su entorno: la escala metropolitana, escala urbana y escala barrial. Además de encontrarse en un punto considerado de conexión entre dos sectores muy diferenciados pero siendo ambos situaciones de borde.

Es por todo esto que el proyecto se desarrolla en diferentes aspectos y escalas, presentando distintas líneas de acción. La primera abarca un aspecto macro, una porción más grande del sector. Se plantea generar una conexión entre Puerto Norte y el Parque Alem, a partir del atravesamiento de la planta baja de nuestro proyecto, el cual conducirá los flujos de personas provenientes desde ambos puntos y así generar un intercambio entre ambos sectores.

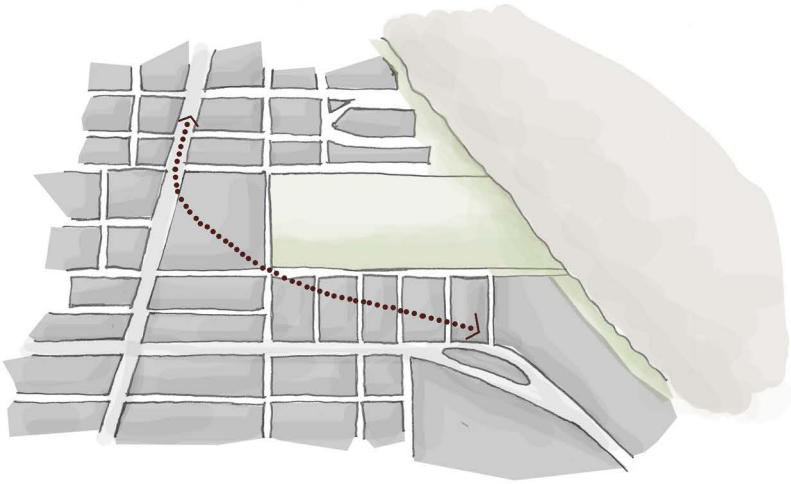
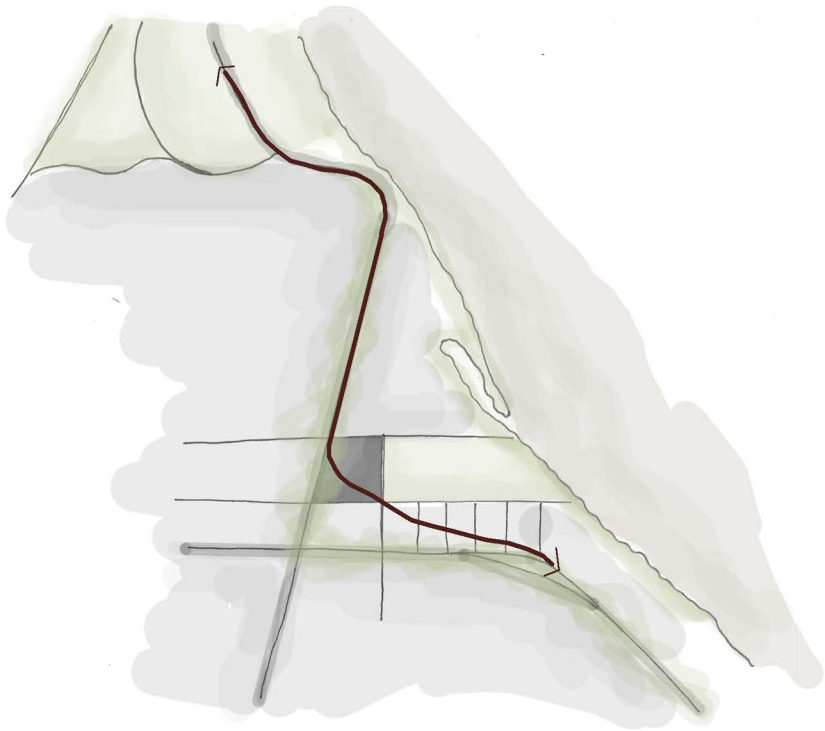
En cuanto a la planta baja del proyecto, considerada por nosotros como uno de los puntos más importantes del mismo, decidimos plantearla con cierta porosidad en algunos sectores y cerrada en otros, esto con la intención de encausar los flujos de personas arriba mencionados. Una planta baja atravesable y que puede ser recorrida desde distintos puntos logra una vida social y activación del espacio. Decidimos colocar una mixtura de usos, como ser vivienda y comercios de distintas características para poder activar la zona y responder a las necesidades del sector.

Sobre Bv. Avellaneda se planteó un basamento con uso de oficinas, dicho basamento logra generar un frente continuo en todo el boulevard, sobre este basamento se colocan cuatro torres que alcanzan los sesenta y seis metros de altura, así todo este artefacto que funciona como una gran pieza busca otorgarle el carácter correspondiente a la escala de corredor metropolitano. En la planta baja de este sector se colocaran comercios de gran envergadura, coincidiendo con los que se encuentran actualmente en el corredor Avellaneda; funcionando estos, junto con un diseño específico de la vegetación, de filtro entre el bullicio de Bv. Avellaneda y la vida social que se desarrolla en el interior del terreno, tanto las viviendas como los espacios públicos de uso común y exclusivo.

La prolongación de la calle G. Carrasco con un carácter manda peatón está pensada para generar una división en el terreno para así poder generar ingresos a los distintos conjuntos habitacionales. Es por esto que se le decide otorgar un aspecto y un carácter correspondiente al de gran proyecto urbano, integrándola tanto en su nivel como tratamiento de piso y a su vez dotándola de elementos de diseño urbano y vegetación. Esta misma calle obtiene un carácter importante dentro del proyecto, por lo tanto se decide colocar sobre ella los edificios más altos, y en planta baja activar a la misma a través de viviendas y comercios.

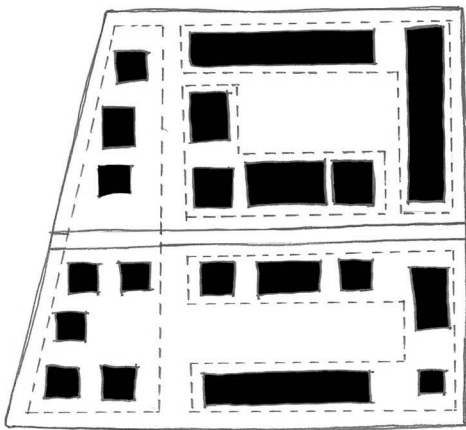
Los bloques circundantes al terreno están pensados en relación a la escala barrial del entorno inmediato, de sus vecinos. Es por esto que se plantean alturas variables llegando hasta los veinticinco metros, con terrazas accesibles de uso común. Se buscó dotar a todas las calles que delimitan al terreno con un frente de vida a partir de la conexión y el intercambio entre los vecinos.

LINEAMIENTOS PROYECTUALES



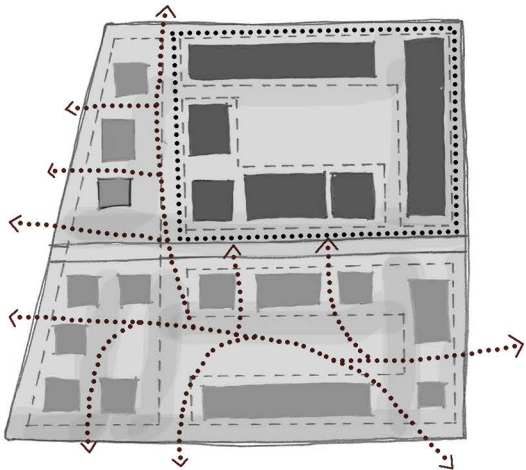
ATRAVESAMIENTO

Se busca conectar dos puntos de la ciudad como son Puerto Norte y el Parque Alem, con el fin de continuar con el sistema de parques ribereños de la zona norte de la ciudad.



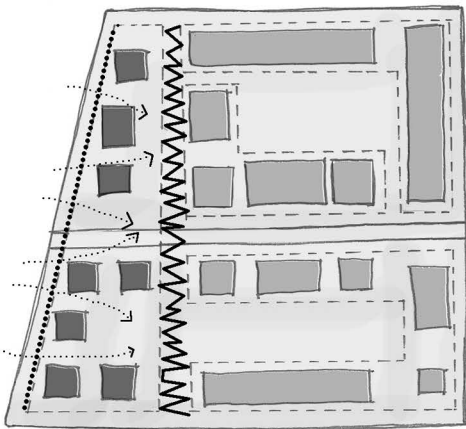
LLENOS Y VACIOS

Se considera al terreno a intervenir como un gran vacío, un tápiz, sobre el cual se colocan diferentes llenos según los espacios que se deseen generar.



POROSIDAD

A partir de la composición anterior se logra la porosidad o permeabilidad de la planta baja, lo cual potencia el atravesamiento buscado. Los flujos provenientes de diversos sectores del proyecto confluyen en el espacio público de uso común, del sector norte, cdirigiéndose tangencialmente hacia el sector norte, el cual se encuentra ocupado en su totalidad por un claustro de carácter cerrado, pero permeable visualmente.

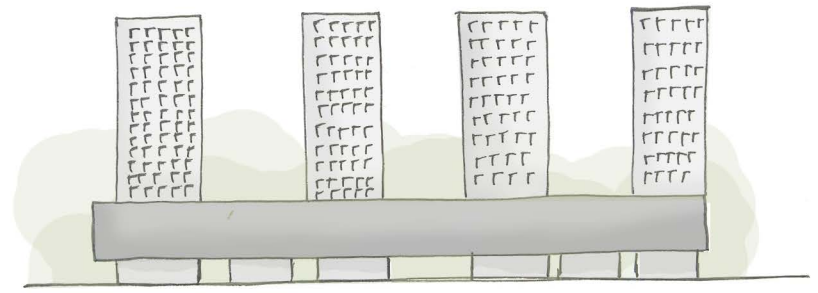


FILTRO / FUELLE

La pieza programática colocada sobre Bv. Avelaneda, tanto en planta baja como en su alzado comienza a funcionar como un filtro frente al bullicio de dicho corredor urbano.

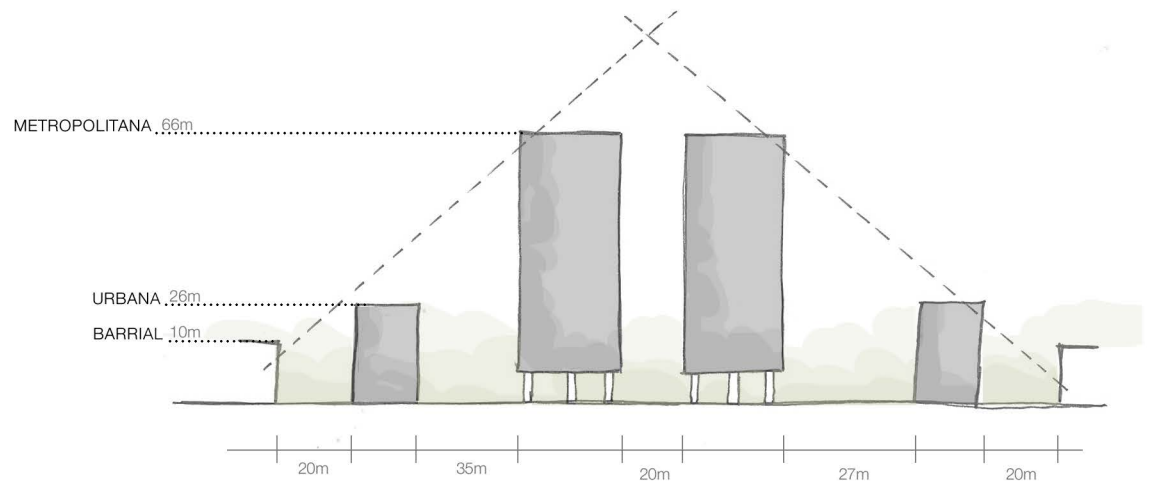
FRENTE CONTINUO

La pieza colocada sobre Bv. Avellaneda está pensada para generar un frente continuo, sobre dicho corredor, con diversidad programática; a partir de un basamento el cual actúa como pantalla y copia la línea de edificación, alzándose en altura hasta generar dicha continuidad.



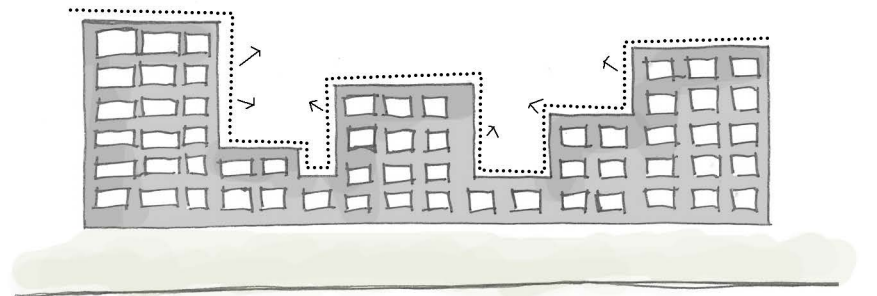
ALTURA SEGÚN ESCALAS

Se colocan las mayores alturas sobre G. Carrasco para dotar a dicha calle de un carácter de Gran Proyecto Urbano; las menores alturas se disponen sobre los boques laterales, respetando la morfología existente.



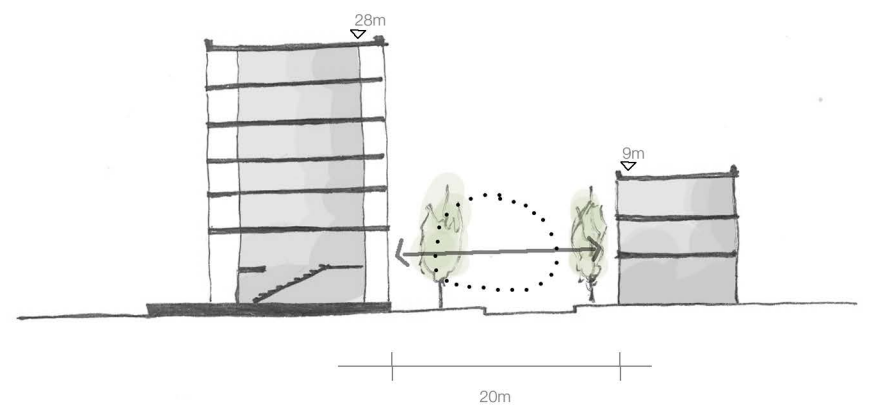
RECORTE URBANO

La fachada de los bloques, así como su concepción formal, se pensó a partir de la permeabilidad y la apertura visual generada por la variación de alturas.



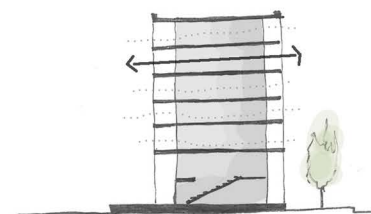
VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

La decisión de colocar viviendas en planta baja responde directamente con las viviendas consolidadas de las calles aledañas. Así se busca generar un intercambio entre los vecinos, respetando la escala del barrio y otorgándole a dichas calles un frente de vida continuo.



VENTILACION CRUZADA

Todas las viviendas se diseñaron con ventilación cruzada en sus espacios principales, considerado esto como uno de los factores de confort fundamentales.

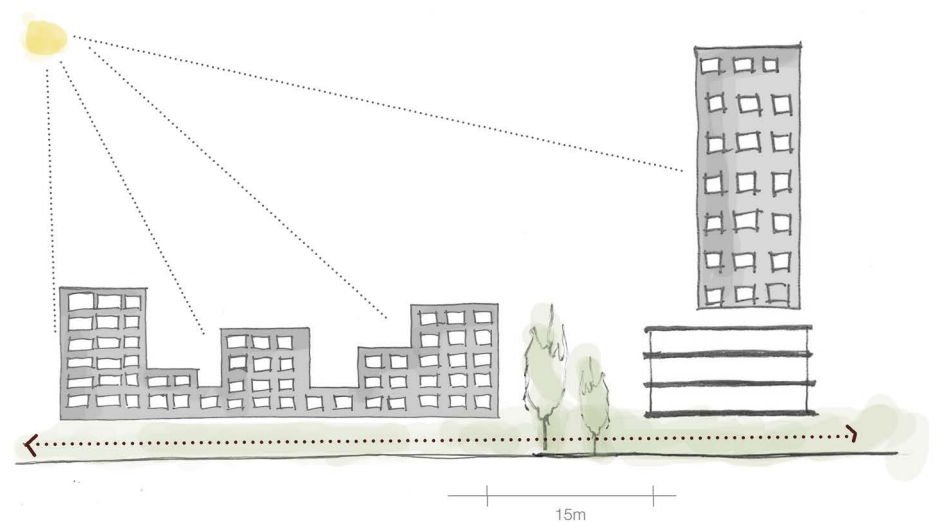


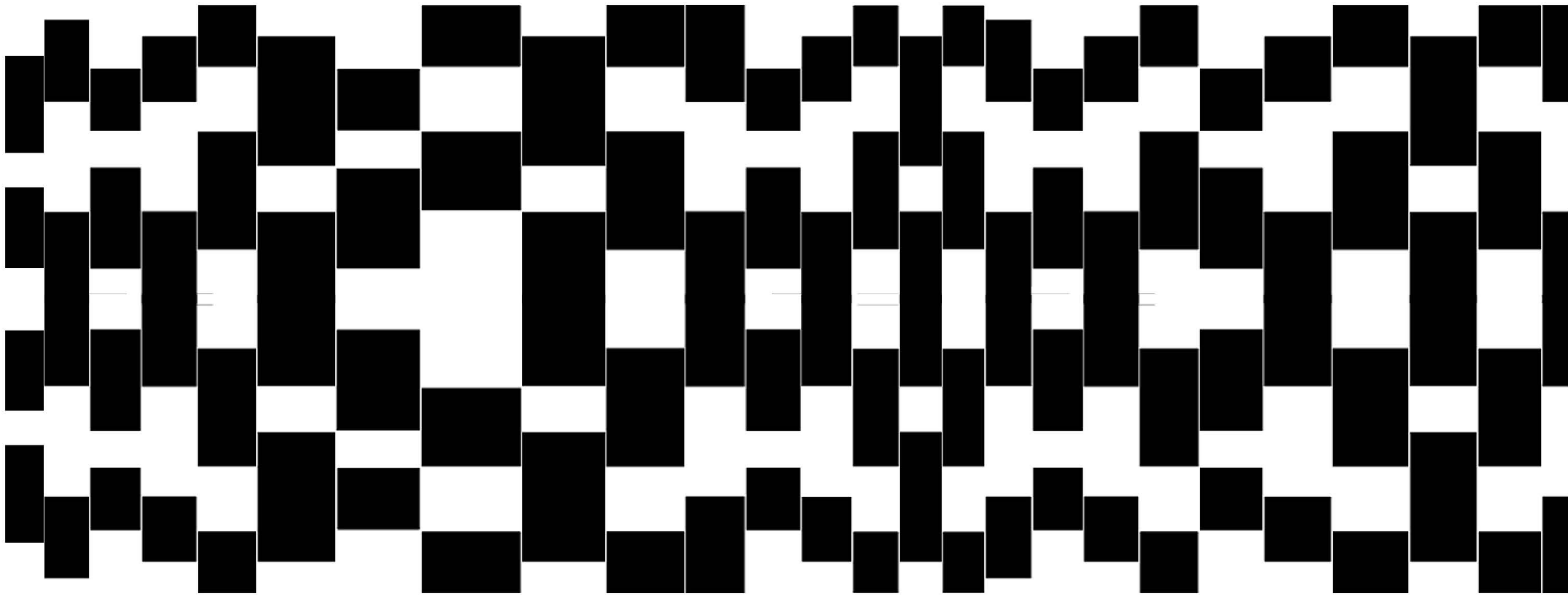
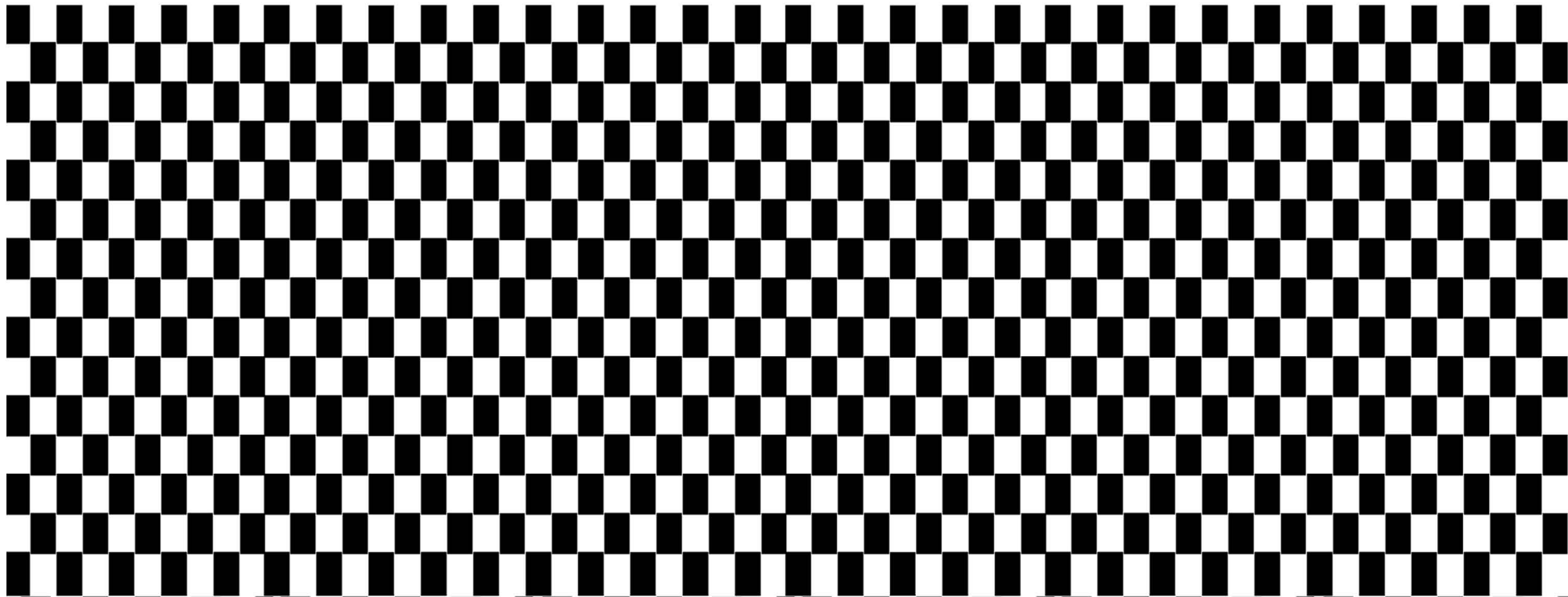
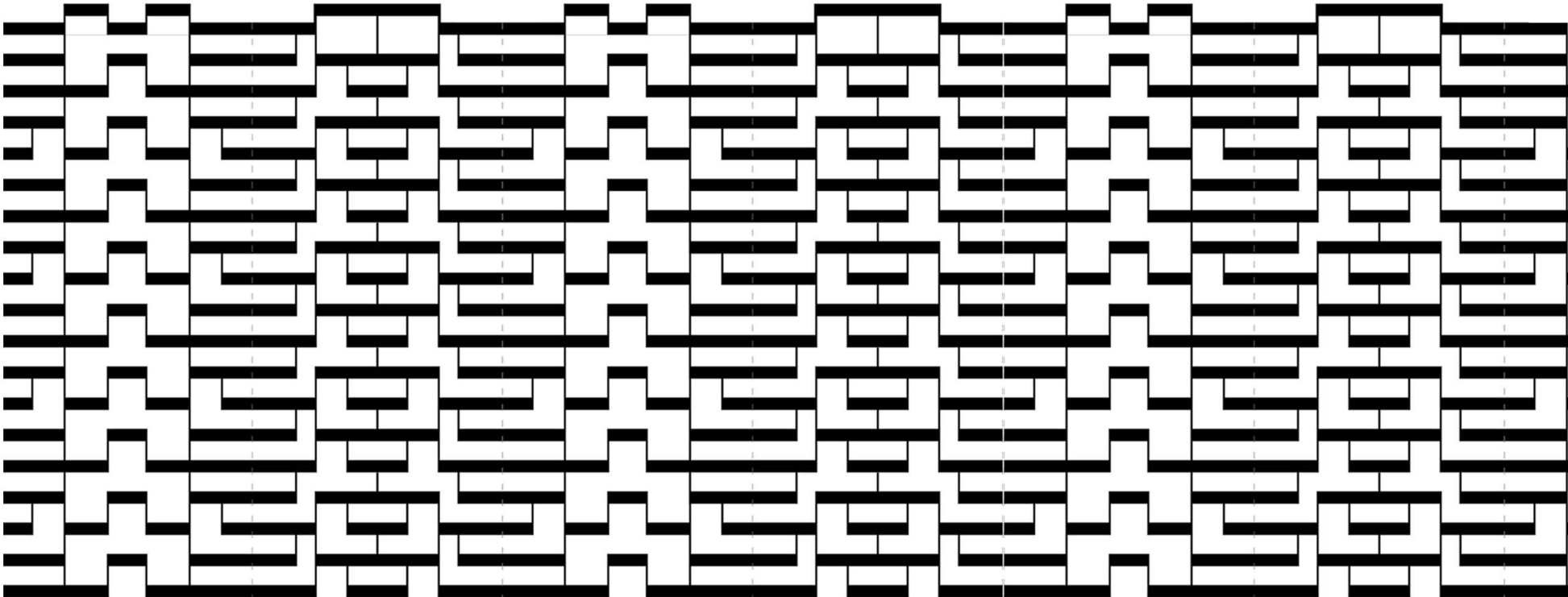
ASOLEAMIENTO

La diferencia de alturas y recortes urbanos posibilita el asoleamiento de todas las fachadas.

PLANTA BAJA ABIERTA

La planta baja de la mayoría del proyecto es abierta, posibilitando el atravesamiento y el recorrido desde diferentes puntos.





LENGUAJE ARQUITECTONICO

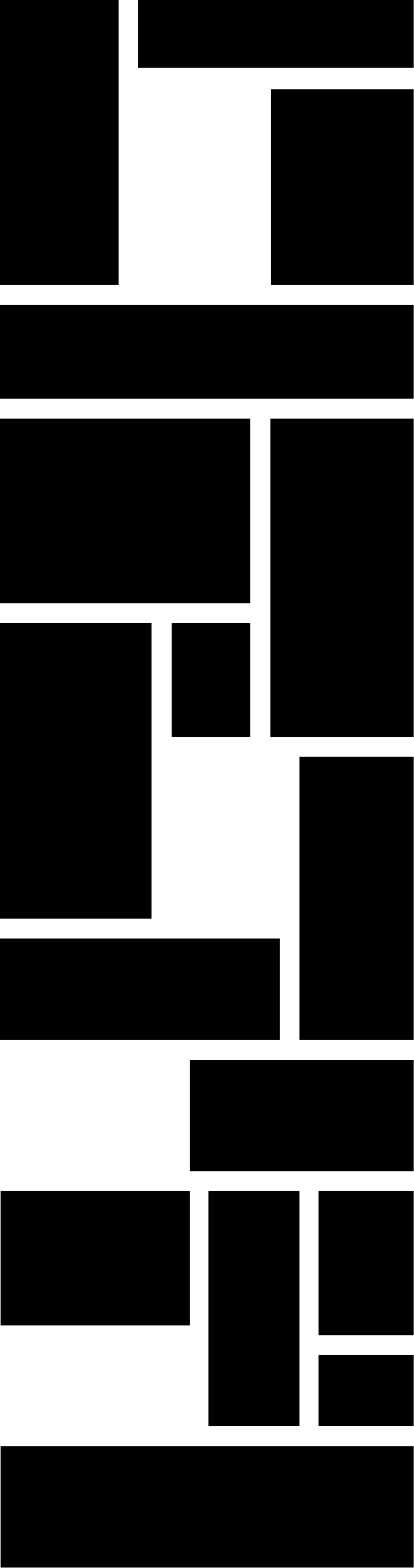
El lenguaje arquitectónico no es otra cosa que el estilo o tendencia que el arquitecto individualmente adopta o modifica a su manera o gusto.

El lenguaje arquitectónico, es parte de cómo el proyecto se expresa en relación a su entorno.

La arquitectura se presenta como un sistema combinatorio que comunica y busca emitir un mensaje. El arquitecto piensa, pero no producirá una obra hecha de palabras, sino un objeto hecho de formas y de materiales. Este objeto transmite su propio y particular mensaje que en buena parte no admite ser traducido a palabras. De esta forma se puede afirmar que la arquitectura es un lenguaje, al igual que este, presenta elementos finitos como lo son: los materiales, colores, formas, tipologías y estructuras. Estos elementos se unen basados en conceptos de unidad, geometría, modulación, ritmo, armonía y proporción entre otros. Aunque las combinaciones pueden ser infinitas, se necesita de estas bases para la exitosa producción arquitectónica.

El arquitecto es el emisor de un mensaje que se transmite a través de espacialidades e intenciones que buscan que el usuario (el receptor) se relacione con el entorno de distintas formas. La arquitectura se vuelve icónica y tiene un significado en la memoria colectiva.

En este proyecto en particular la principal búsqueda es la relación armoniosa con el entorno y poder darle una identidad particular al sector y al barrio. Es por esto que en nuestra búsqueda de un lenguaje arquitectónico, encontramos en las composiciones a partir de llenos y vacíos una cuestión interesante que se decidió desarrollar a partir de composiciones plásticas que le otorguen carácter a nuestro proyecto; generando fachadas abstractas con composiciones plásticas, utilizando para materializar la obra el hormigón armado, principalmente, ya que este al ser un material tan noble nos permite obtener y percibir estas inquietudes que se están buscando en cuanto a las composiciones de las fachadas y en la intención de obtener un proyecto arquitectónico con escala de gran proyecto urbano y logrando transformarse en un punto de referencia dentro del sitio.



PROYECTO ARQUITECTONICO



LLENOS Y VACIOS

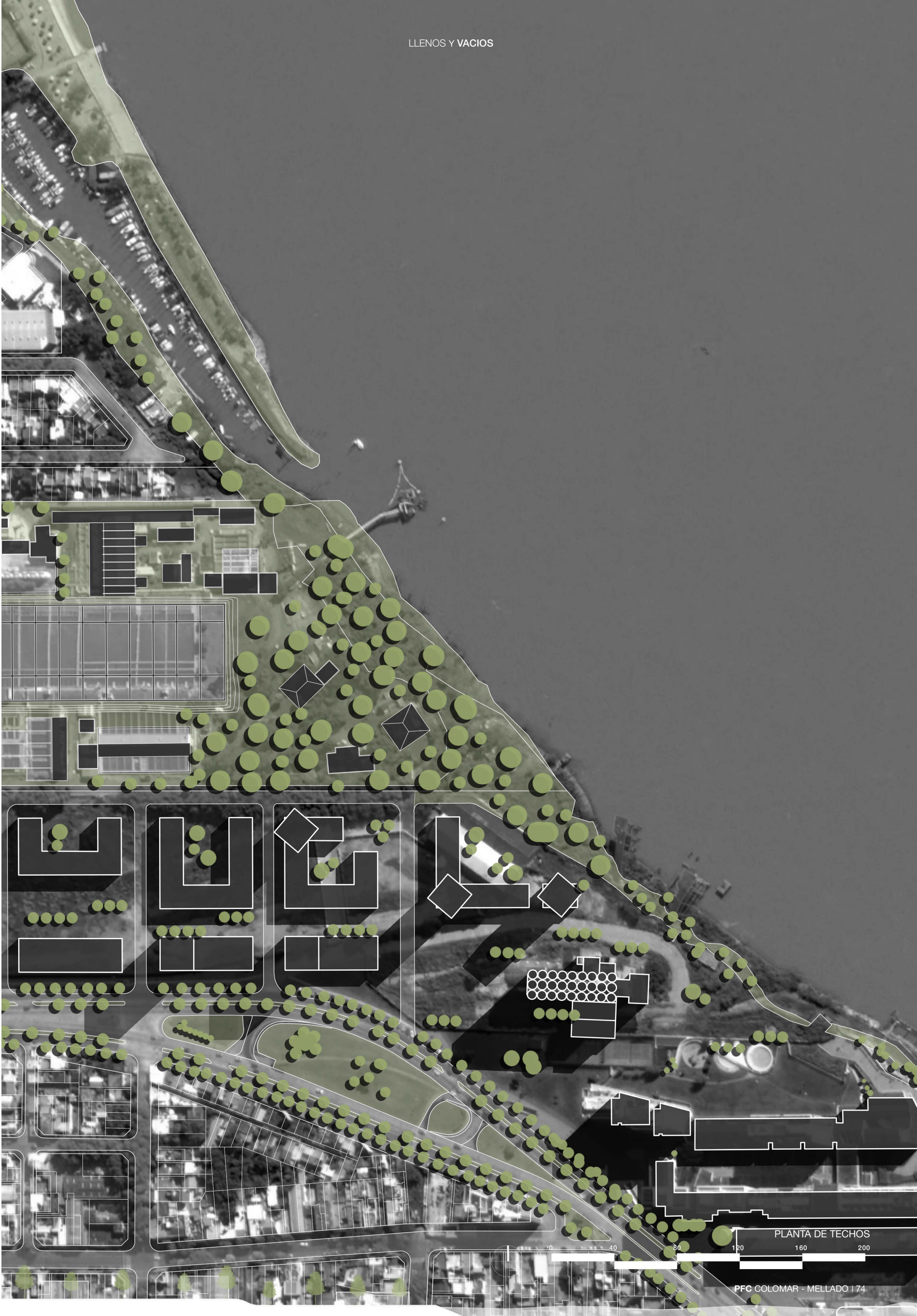
J.J. Paso

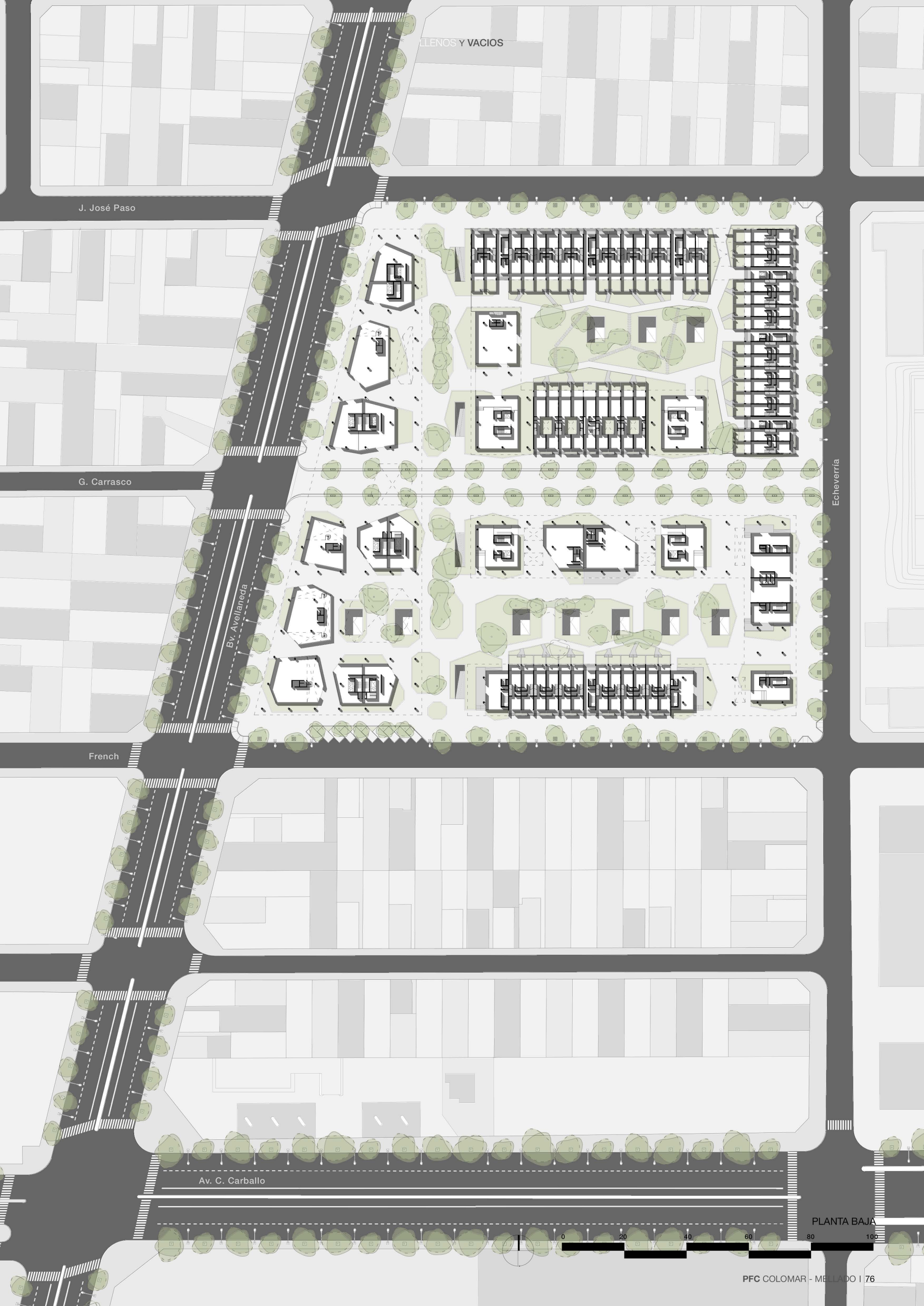
G. Carrasco

French

Av. C. Carballo

Econoverria





LLENOS Y VACIOS

J. José Paso

G. Carrasco

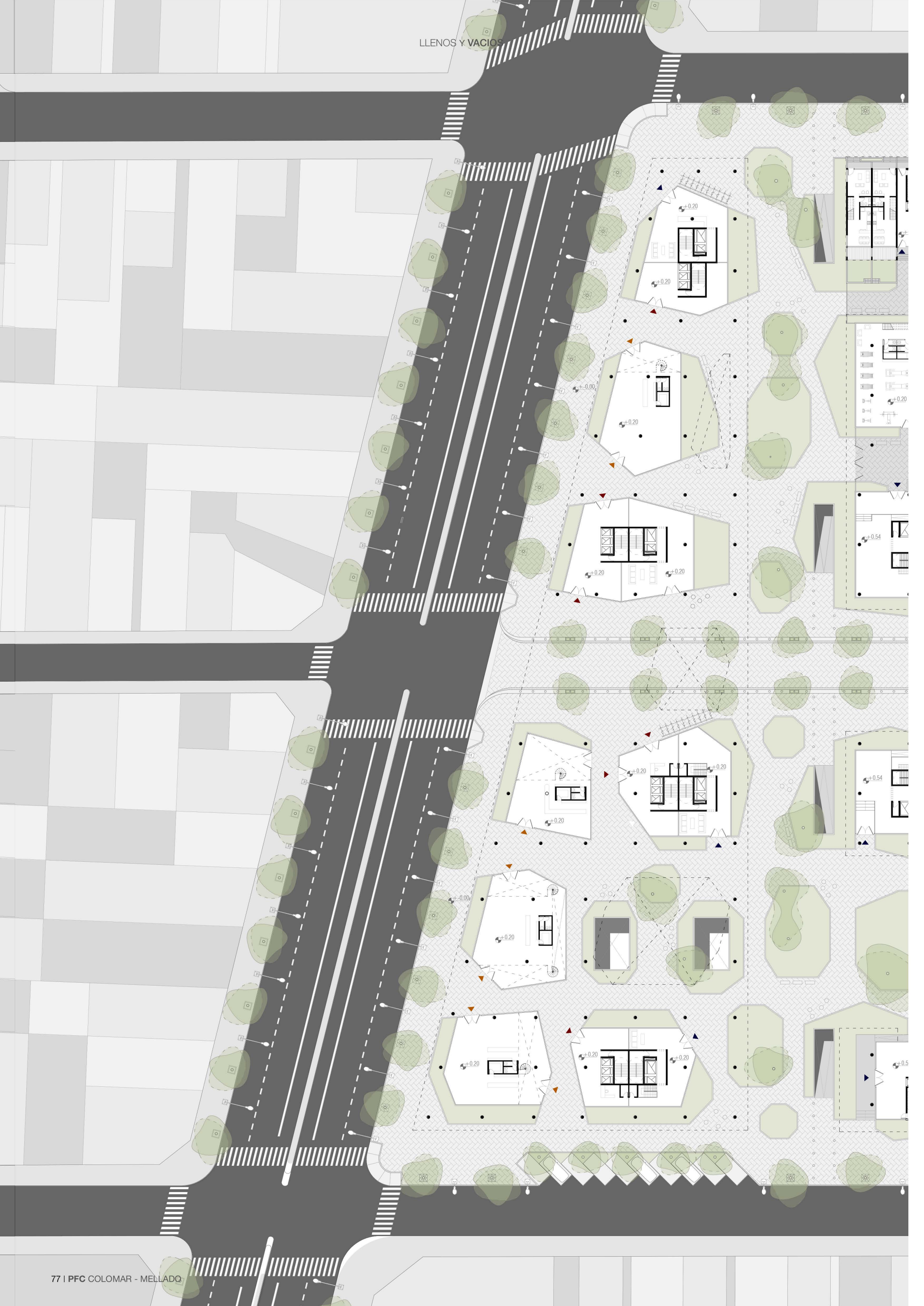
Bv. Avellaneda

French

Av. C. Carballo

Echeverría

PLANTA BAJA

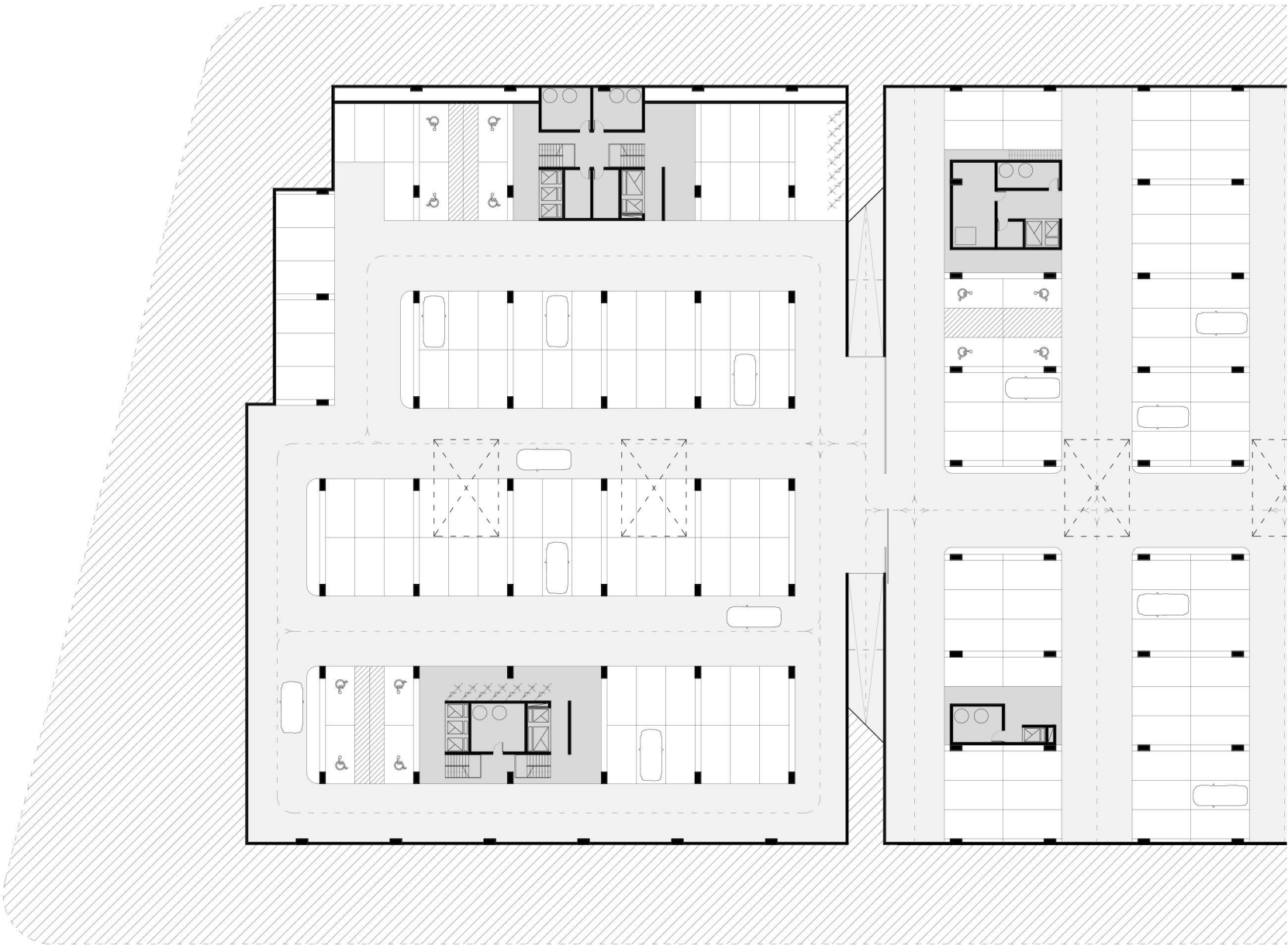
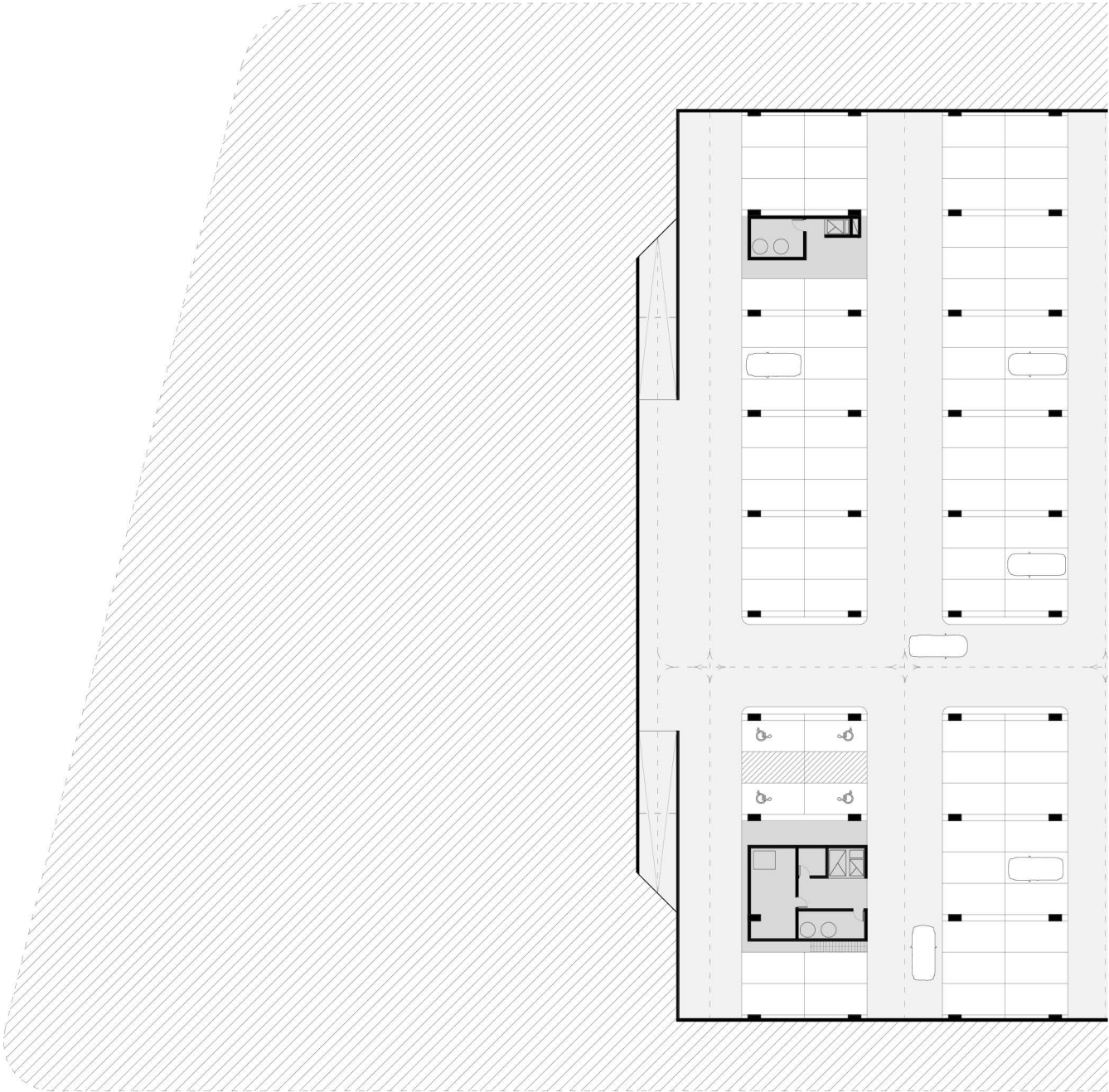


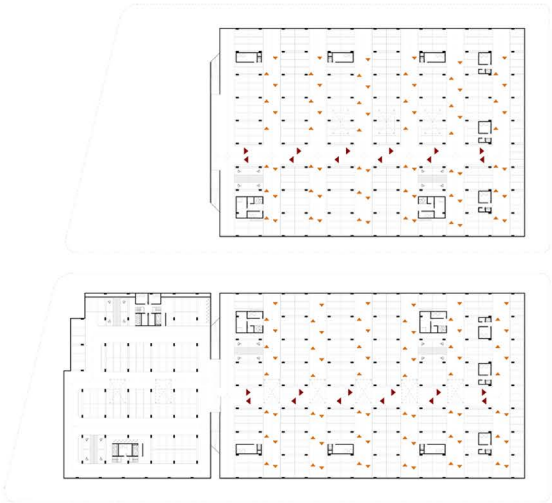
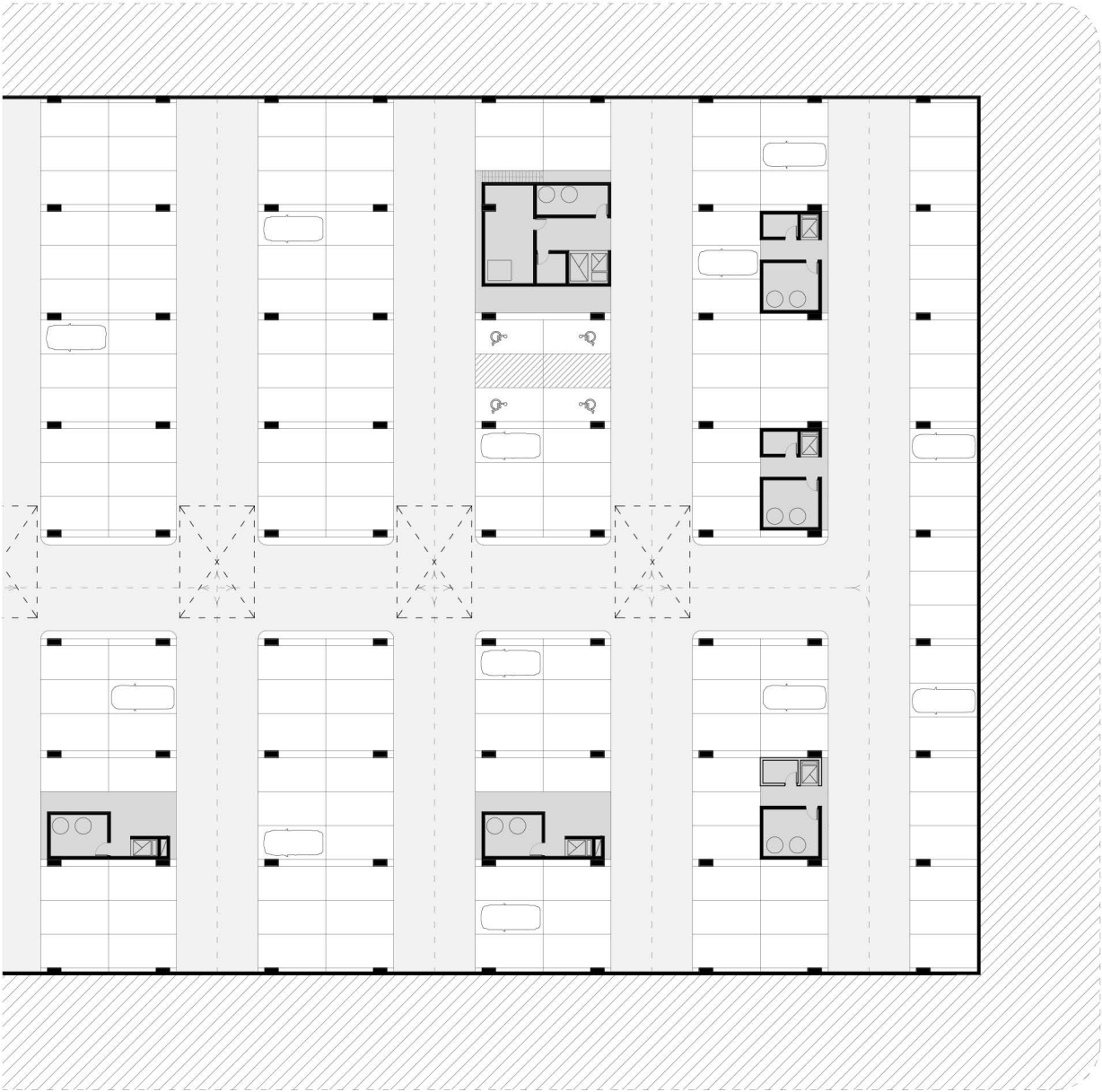
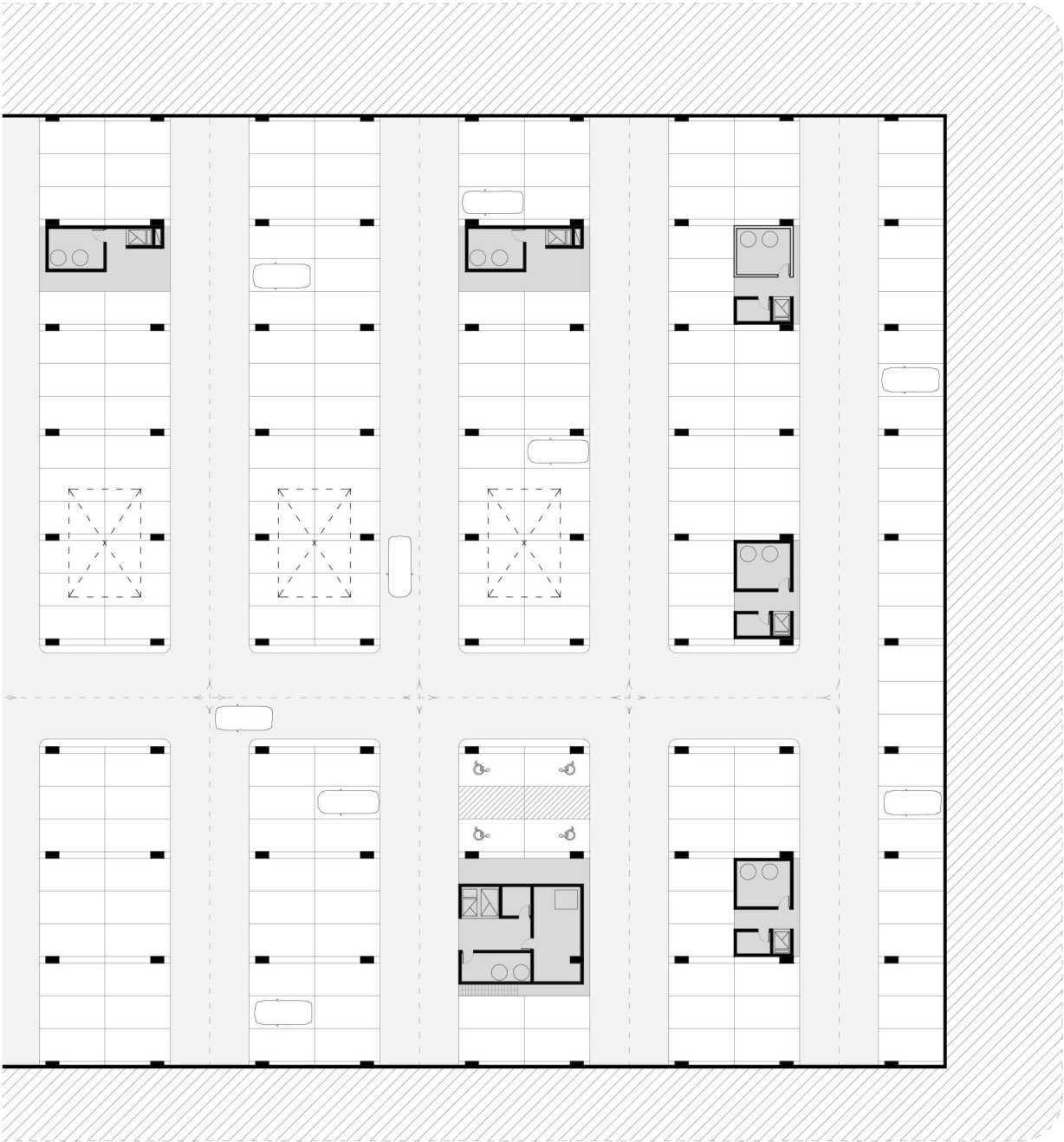


PLANTA BAJA

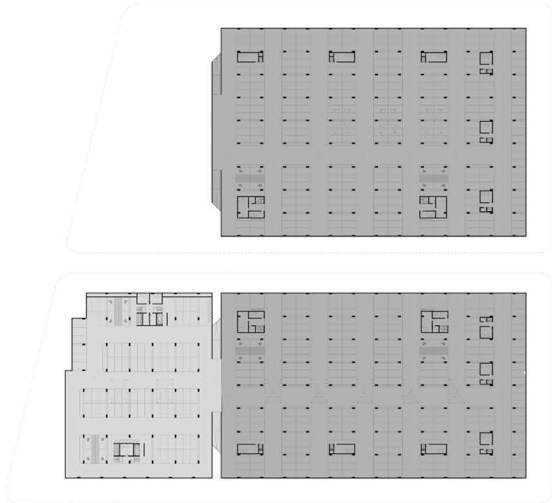




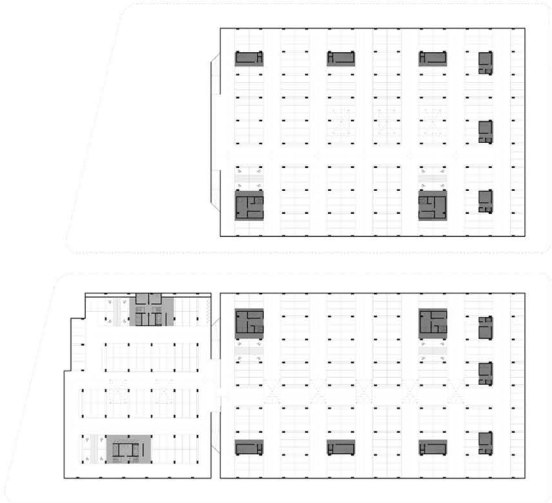




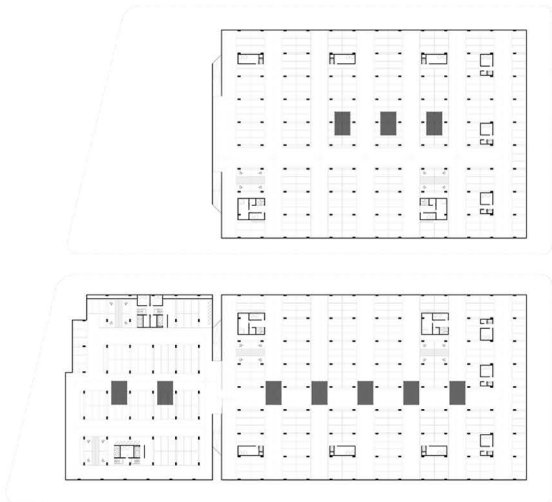
- Calles principales
- Calles secundarias



- Estacionamiento privado
485 autos
16 espacios p/ discapacitados
- Estacionamiento público
80 autos
8 espacios p/ discapacitados



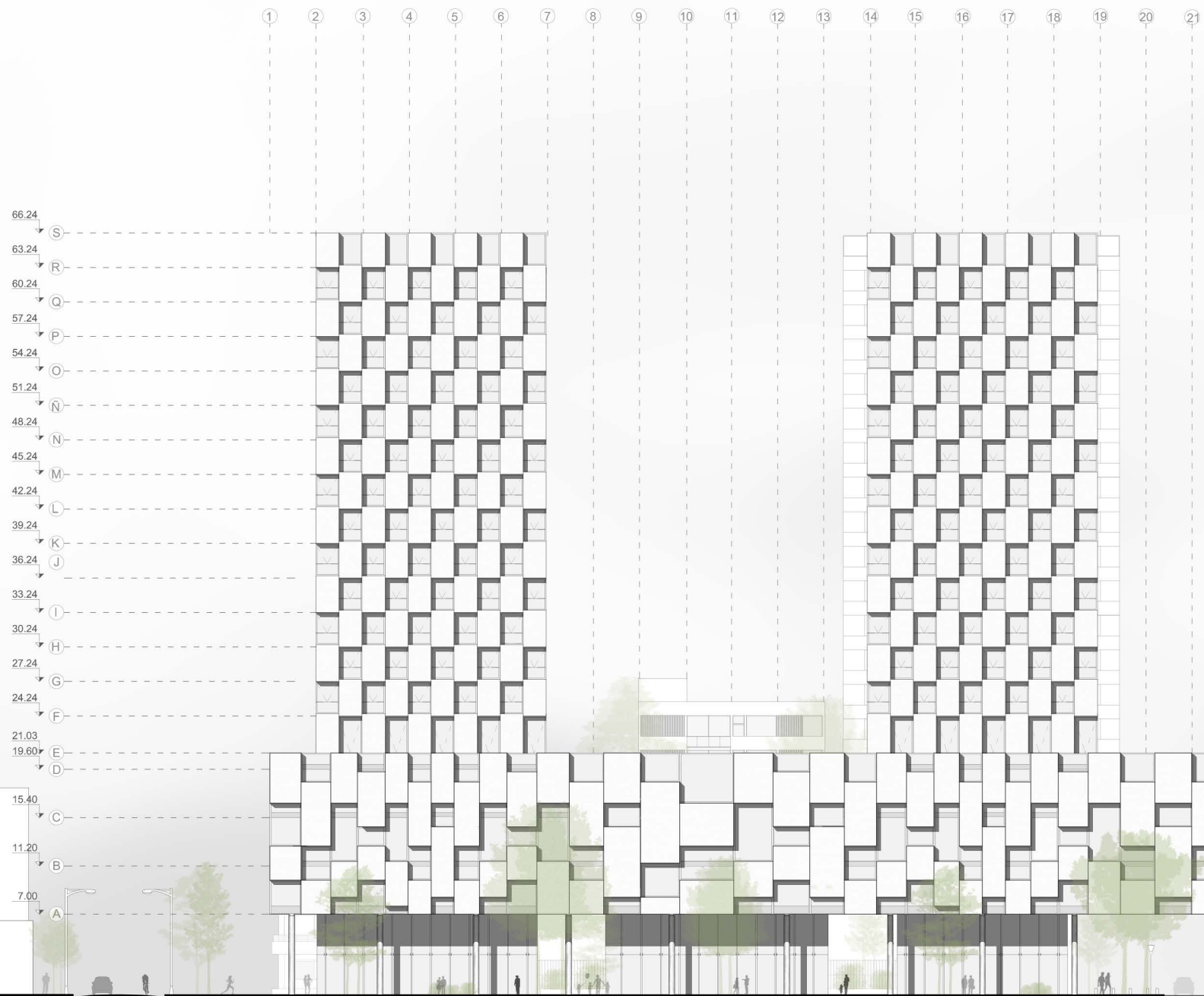
- Núcleos verticales viviendas
- Núcleos verticales ateliers y oficinas

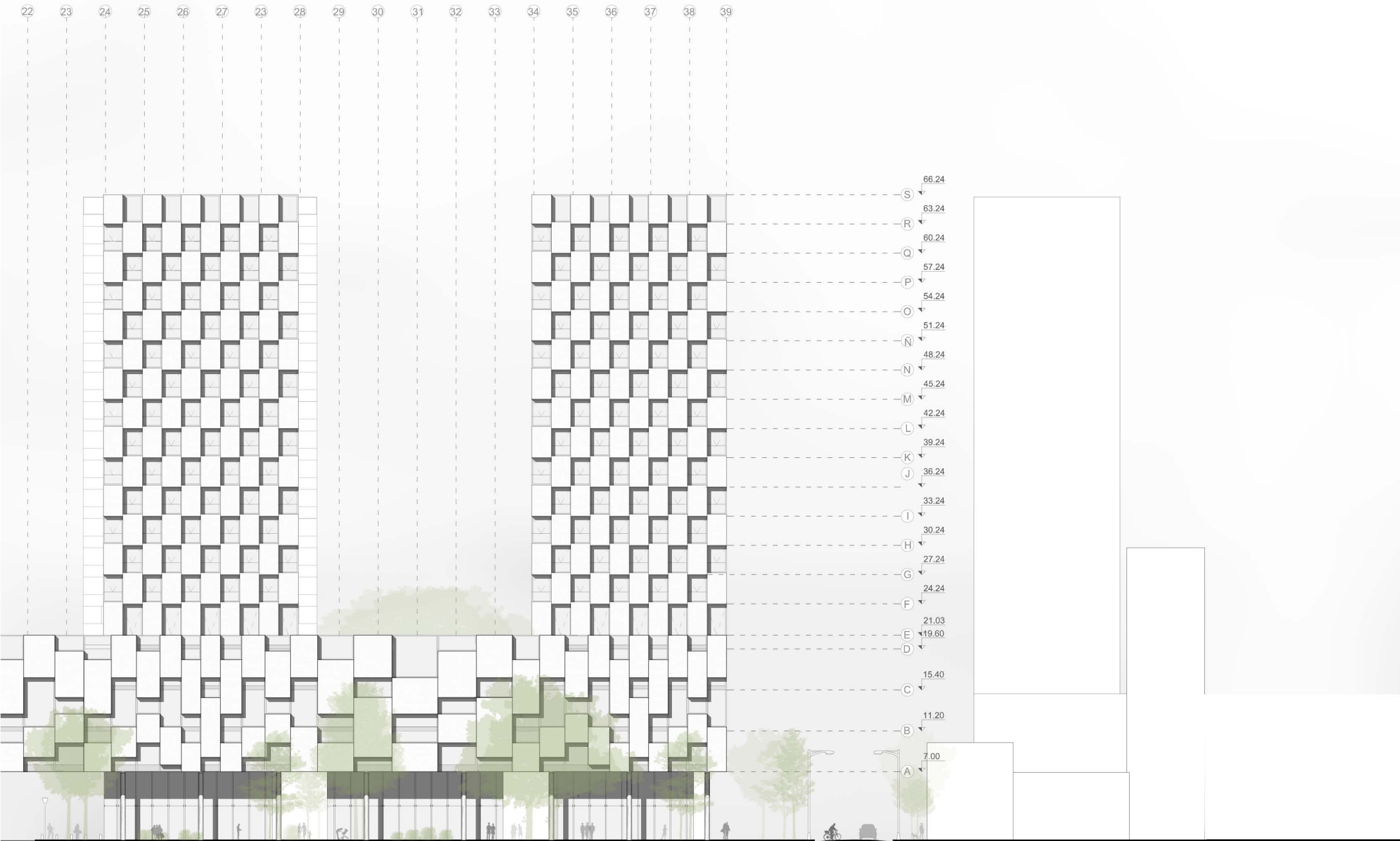


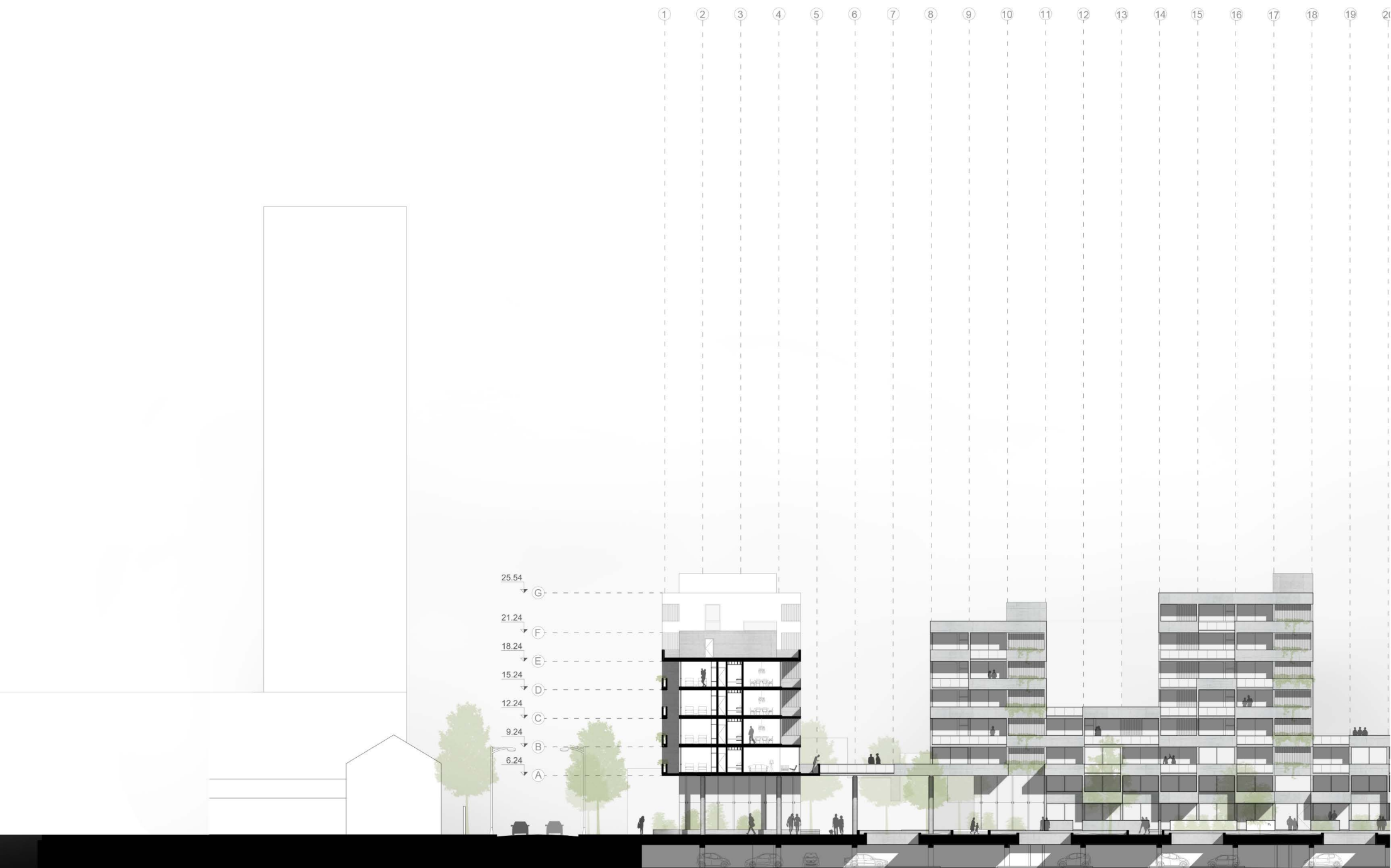
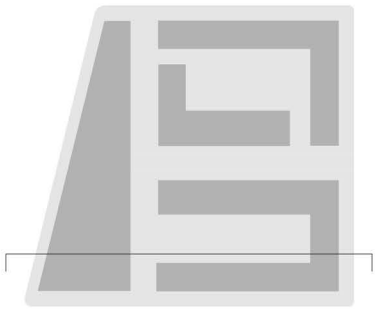
Ventilación e iluminación natural



PLANTA SUBSUELOS







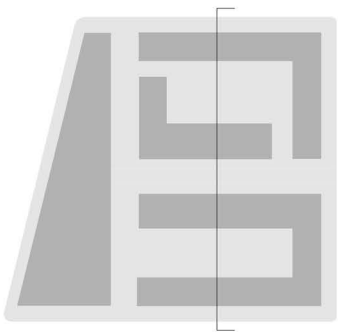


CORTE A-A









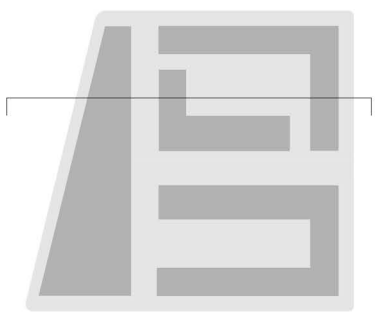


CORTE B-B

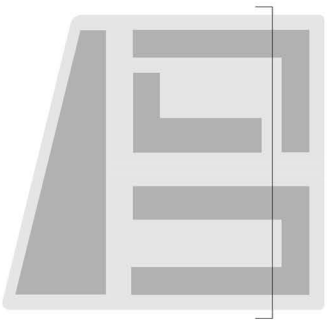


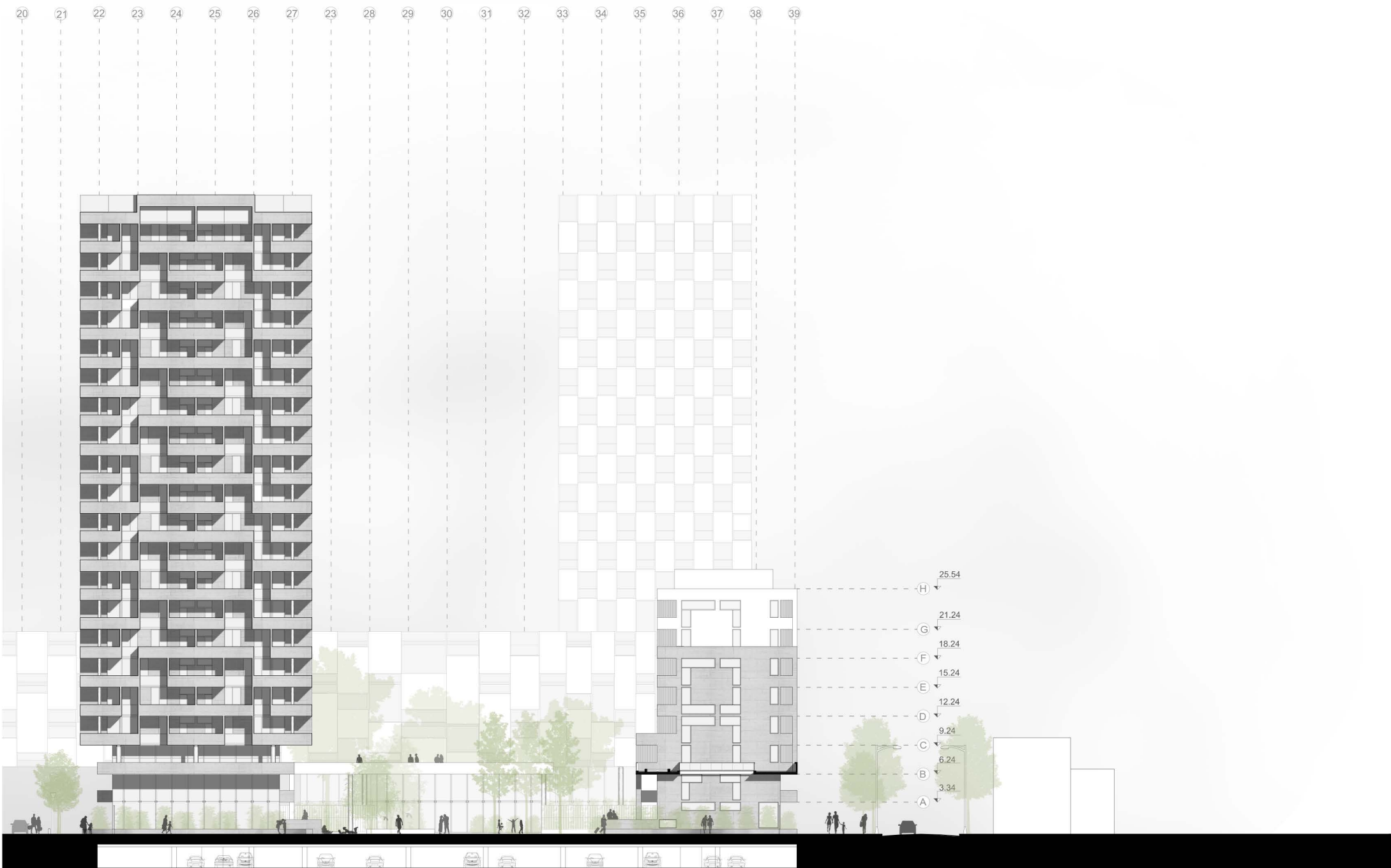










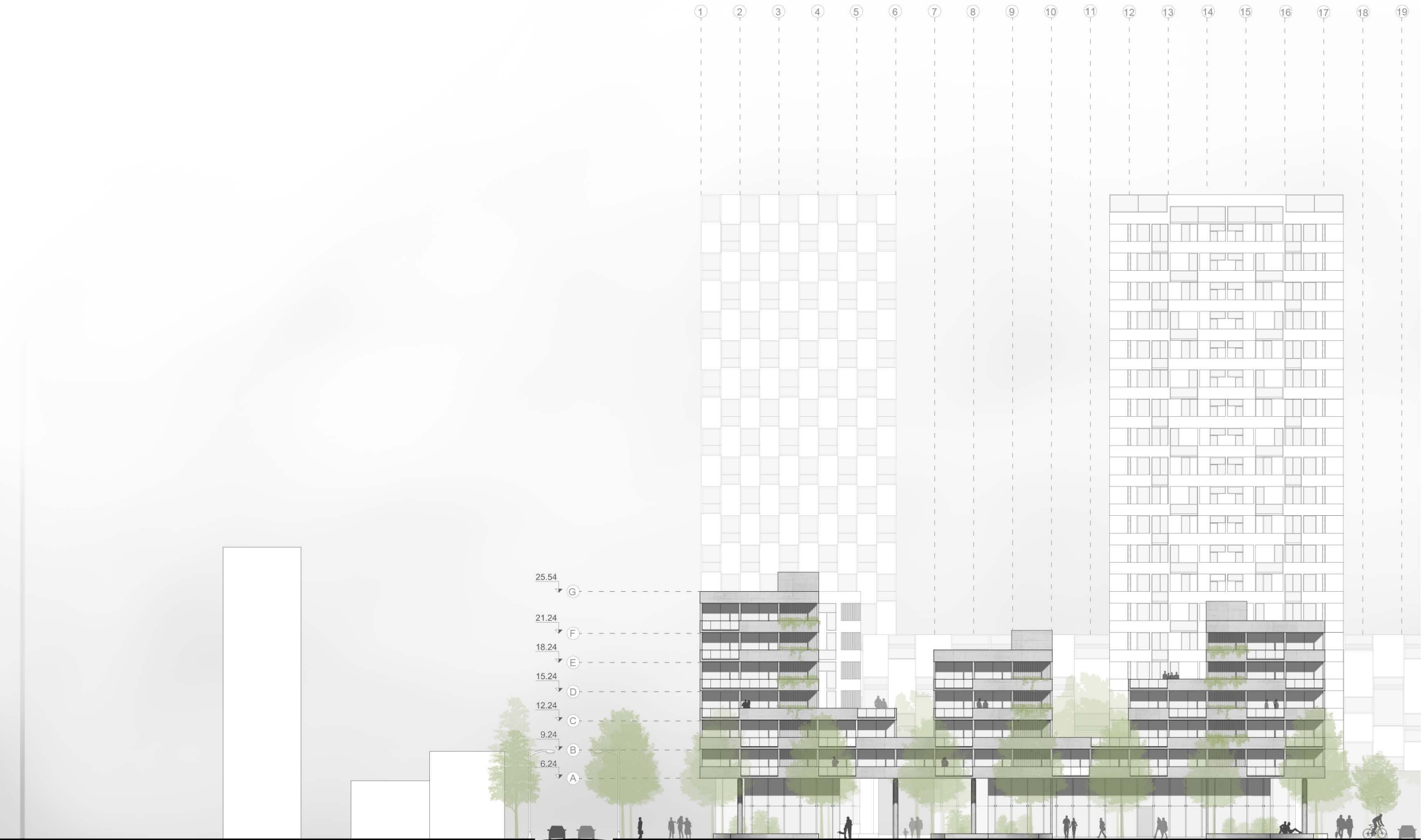


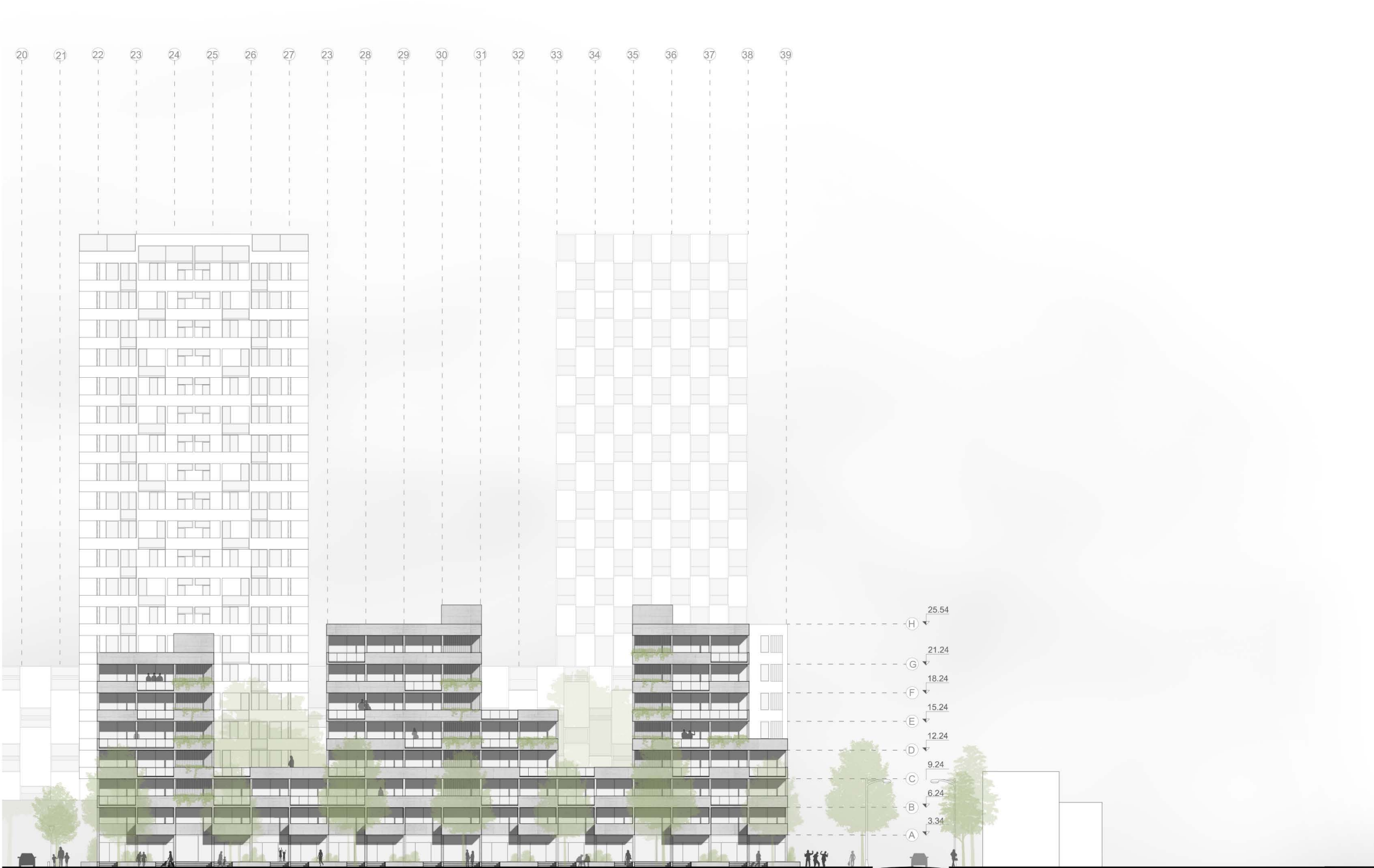
CORTE D-D









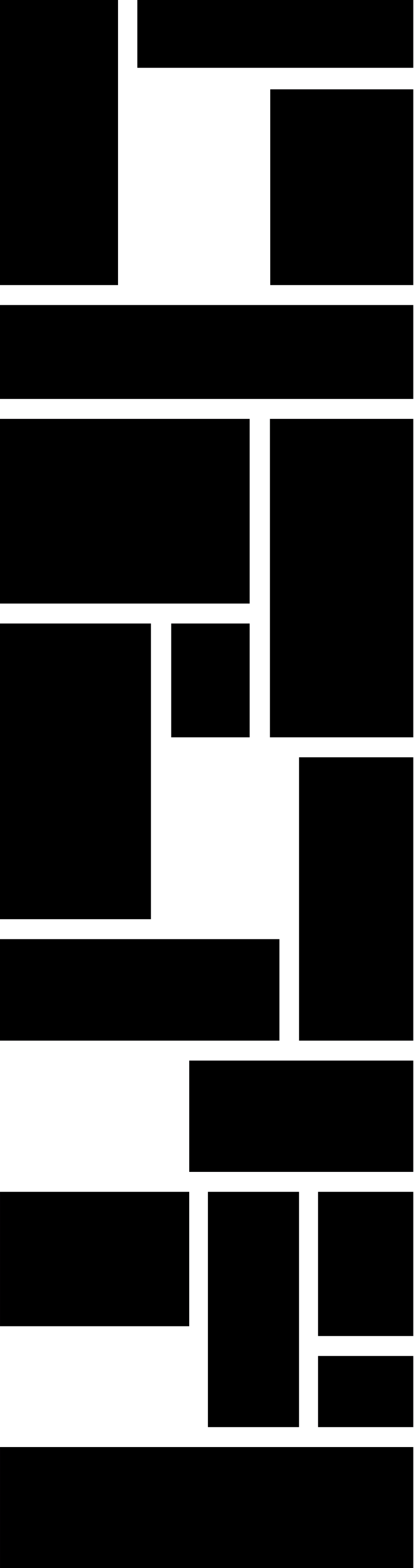


VISTA ECHEVERRIA









ESPACIOS **ABIERTOS**

ESPACIO PUBLICO Y CIUDADANIA

Una dimensión principal de las ciudades es la prioridad atribuida al espacio público como elemento ordenador de la misma. Se debe poner énfasis en la concepción y diseño del Espacio Público en el proyecto urbano entendido como instrumento de intervención y transformación para abordar la vulnerabilidad social y otras problemáticas, renovar antiguos centros urbanos y producir nuevas centralidades. Estos establecen las relaciones entre edificios, equipamientos y espacios de transición en cada área de la ciudad. Es decir, que el espacio público es el espacio principal del urbanismo y la ciudadanía. Es un espacio físico, simbólico y político; indicador de calidad urbana.

El diseño y la concepción de ellos dentro del proceso de formación del proyecto resulta una etapa esencial. Más que cualquier programa urbano, un proyecto de espacio público se ha de apoyar en valores éticos, de libertad, tolerancia y solidaridad. Se deben construir tejidos urbanos con vocación igualitaria, con elementos referenciales productores de sentido.

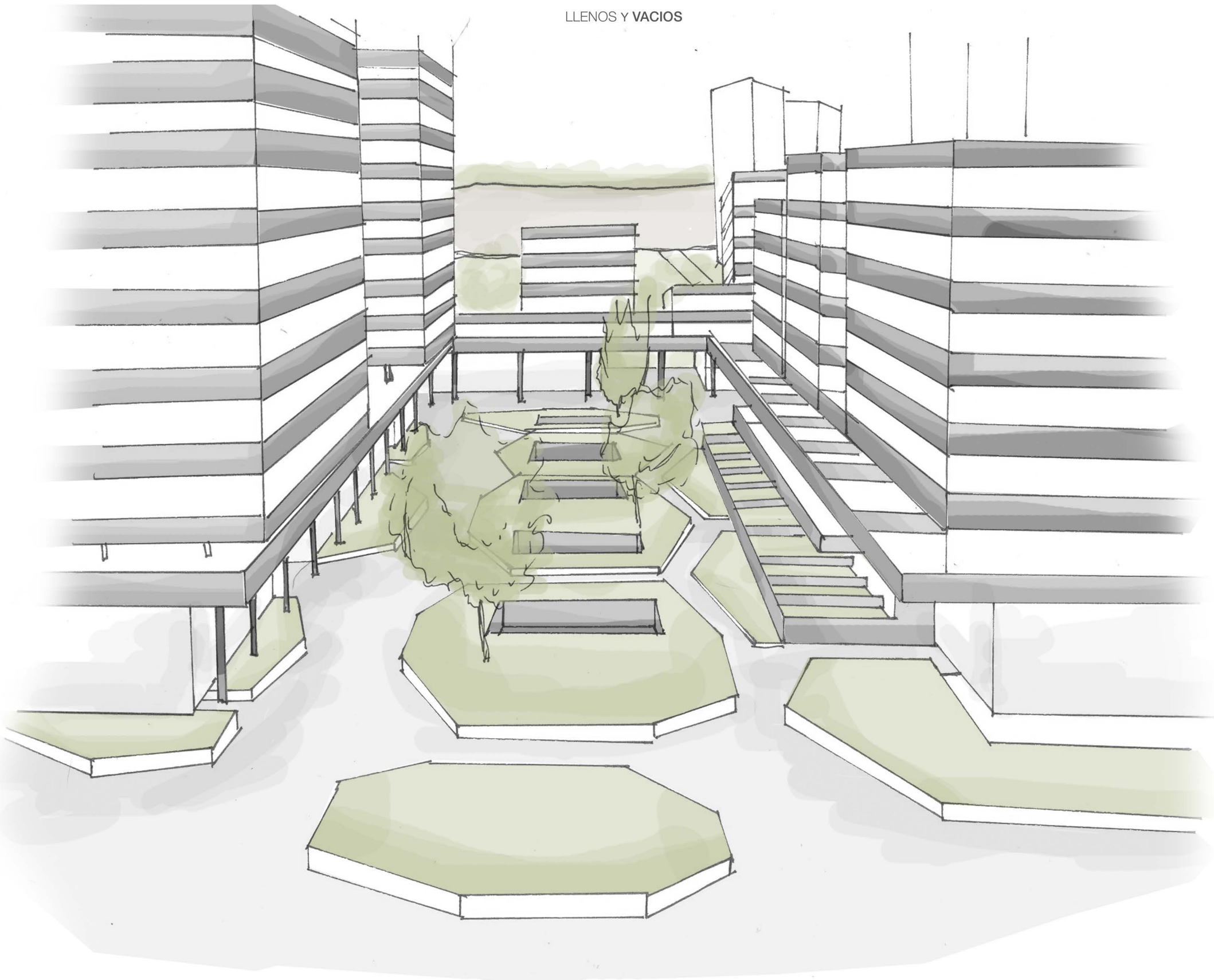
El espacio público no debe surgir como un espacio residual entre calles y edificios (vacío y construcción), ni como un espacio vacío o “especializado”, ni debe ser concebido únicamente como un espacio de flujos o de paso.

El espacio público es un lugar de representación, en el que la sociedad se hace visible. Es a partir de estos espacios que se puede comprender la historia de una ciudad, donde se manifiestan tanto las crisis de una ciudad como las respuestas positivas y los actos ciudadanos. Debemos garantizar a través de los espacios públicos las oportunidades de contacto, multiplicando los lugares de encuentro, intercambio, cultura, comercio, recreación, contacto con el medio natural, cafés, la mixtura funcional y social (polivalencia), y deben tener actividad tanto diurna como nocturna y ser accesibles desde los distintos puntos de la ciudad. La seguridad urbana depende principalmente de la presencia de la gente en la calle, de la intensidad de usos del espacio público y de la presencia de espacios comerciales, de servicios y actividades que atraigan y fijen a la población.

El espacio público define la calidad de la ciudad, porque indica la calidad de vida de la gente y la calidad de la ciudadanía de sus habitantes. Esta se podrá evaluar por la intensidad y la calidad de las relaciones sociales que facilita, por su fuerza mezcladora de grupos y comportamientos, por su capacidad de estimular la identificación, por los espacios intermedios, la expresión y la integración cultural.

En la actualidad se observa un sistema de uso del suelo impuesto por los intereses particulares del mercado por encima de las necesidades colectivas y una debilidad política de la iniciativa pública para impulsar y regular procesos de transformación urbana. La realidad de la expansión de nuestras ciudades parece que le da soporte: las formas de crecimiento urbano dan prioridad a la edificación, a la vialidad (automóvil privado) y a la zonificación, afianzando la segregación social-funcional y la dispersión. A estas problemáticas actuales de la ciudad se le agrega el tránsito y la seguridad. Es fundamental que los gobiernos locales redefinan los espacios públicos y limiten las operaciones que formalizan guetos (garantizando la polivalencia, mezcla y la visibilidad de cada zona de la ciudad).

Como se dijo antes se debe pensar y proyectar el espacio público de forma que los habitantes de la ciudad puedan apropiarse, es el núcleo y germen de la ciudadanía y de la habitabilidad ciudadana. Para esto debemos pensar a diferentes escalas: metropolitana, urbana, barrial, sectorial, etc. Y así aportar a cada una de esas escalas el diseño y desarrollo necesarios para que los ciudadanos logren apropiarse de dicho espacio; debemos valernos de todas las herramientas que están a nuestra disposición, como ser el diseño y elección de la vegetación, pensar los elementos de diseño urbano que se utilizaran, generando sensaciones a través de estos, pensar y diseñar las calles que formaran parte del proyecto, las calzadas y veredas, realizar una arquitectura de piso eficiente. Si todo esto se logra concatenar estamos frente a un espacio público utilizable y eficiente para la realización de la vida colectiva.







VEGETACION

El espacio público es el que da identidad y carácter a las ciudades, el que permite reconocerla y vivirla, generando lugares de encuentro y promoviendo la diversidad cultural. La vegetación juega un rol fundamental en el espacio público; estética y funcionalmente, ya que es hábitat de la fauna y actúa como reguladora del microclima urbano. Tiene un importante rol en la regulación térmica y puede contribuir a la regulación hídrica, lo que se relaciona con la acumulación de agua por parte de la vegetación, y el suelo y con la posibilidad de la infiltración a través del sustrato hacia la napa de agua. Los árboles disminuyen la velocidad del viento y pueden servir de pantalla sonora llegando a reducir los ruidos de 8 a 10 decibeles por metro de espesor.



LAPACHO ROSADO
Altura: Hasta 30 metros
Diámetro de la copa: 10-15 metros
Follaje: Caducifolio
Características: Copa semiglobosa, concentrando sus vistosas flores color rosadas en la parte más alta. Su afloración comienza a fines de agosto, cuando la planta se encuentra sin hojas.



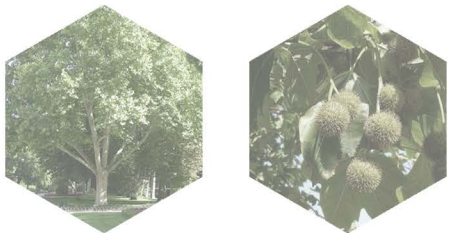
ALAMO PLATEADO
Altura: Hasta 30 metros
Diámetro de la copa: 10 metros
Follaje: Caducifolio
Características: Debe su nombre al color de una de las caras de sus hojas, que es blanquecino y brilla con la luz del sol. Su copa es ancha e irregular. Está compuesta por hojas simples, alternas, de borde dentado y forma oval o palmeada. Su color oscila a lo largo del año adquiriendo tonos verdosos. Suele florecer antes de que aparezcan las hojas.



LAPACHO AMARILLO
Altura: Hasta 30 metros
Diámetro de la copa: 8-10 metros
Follaje: Caducifolio
Características: Inflorescencia con pocas flores, tubulosas y amarillas. Necesita estar a pleno sol para poder florecer en el mes de septiembre



CRESPON
Altura: Hasta 8 metros
Diámetro de la copa: 3-5 metros
Follaje: Caducifolio
Características: En el otoño sus hojas pequeñas adoptan tonalidades rojizo anaranjadas antes de caer, mientras que, durante el verano, la copa se cubre de racimos de flores de diferentes colores. Su forma puede ser ramificada desde la base o con un solo tronco.



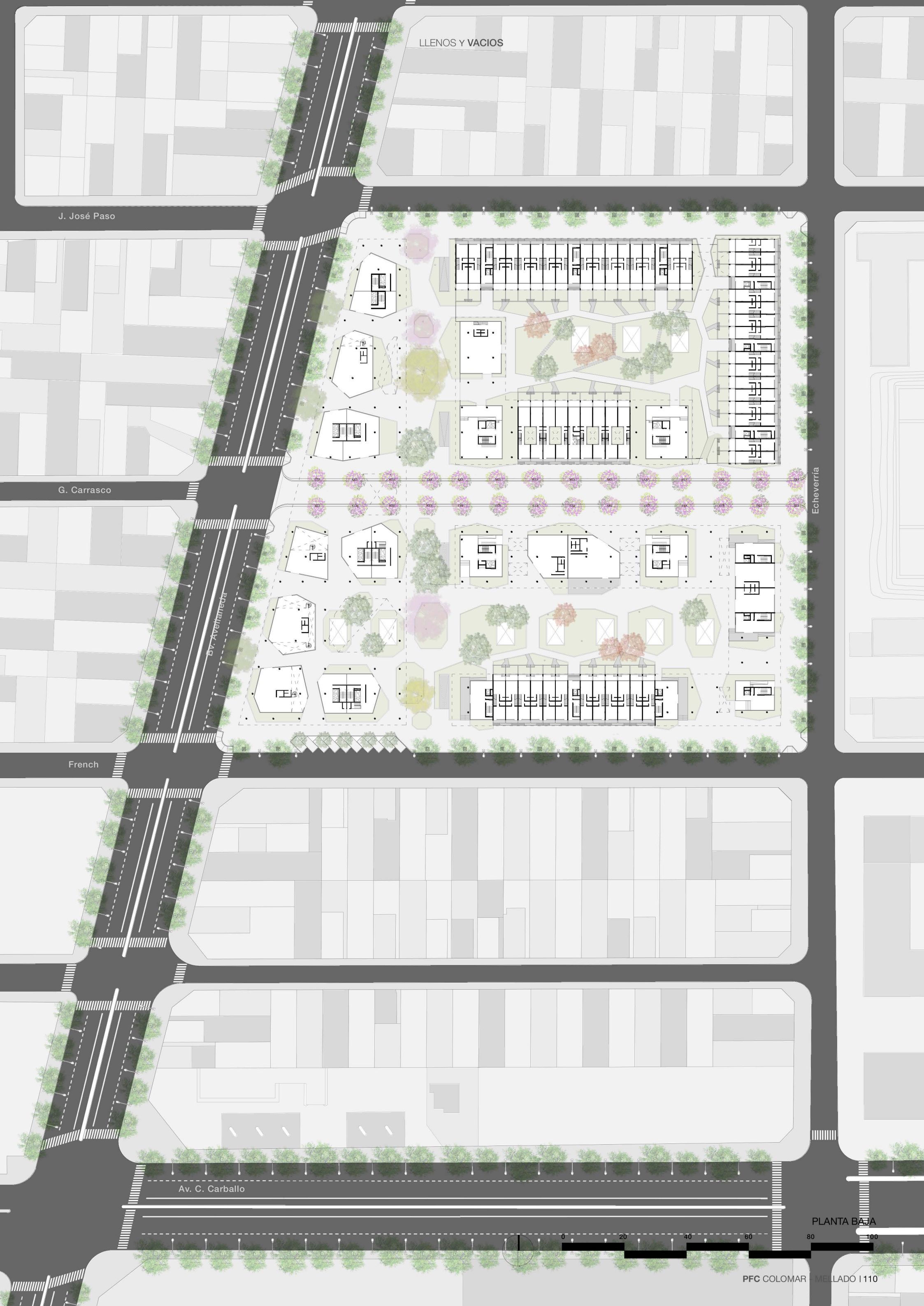
PLATANO
Altura: Hasta 30 metros
Diámetro de la copa: 10-17 metros
Follaje: Caducifolio
Características: Esta especie tiene un corto período de floración que se desarrolla entre principios de marzo y finales de abril. Las inflorescencias se agrupan por pares, y aparecen al mismo tiempo que las hojas. Tiene gruesas ramas que se abren a baja altura.



FRESNO
Altura: Hasta 15 metros
Diámetro de la copa: 8-12 metros
Follaje: Caducifolio
Características: Las ramas son finas y junto a las hojas forman una copa redondeada, otorgando sombra generosa y tupida. Las hojas son lanceoladas en color verde oscuro. Las flores son muy simples y pequeñas, no tienen pétalos y su color es blanco. En invierno las hojas se ponen de color amarillo y luego las pierde en unos pocos días.



LIQUIDAMBAR
Altura: Hasta 40 metros
Diámetro de la copa: 8-10 metros
Follaje: Caducifolio
Características: Es un árbol de porte piramidal, muy apreciado por su coloración otoñal, que va de amarillo anaranjado hasta el rojo intenso. Durante la primavera, el liquidámbar empieza a florear, pero sus flores no son vistosas, por lo que carecen de uso ornamental.



LLENOS Y VACIOS

J. José Paso

G. Carrasco

Av. Avelaneda

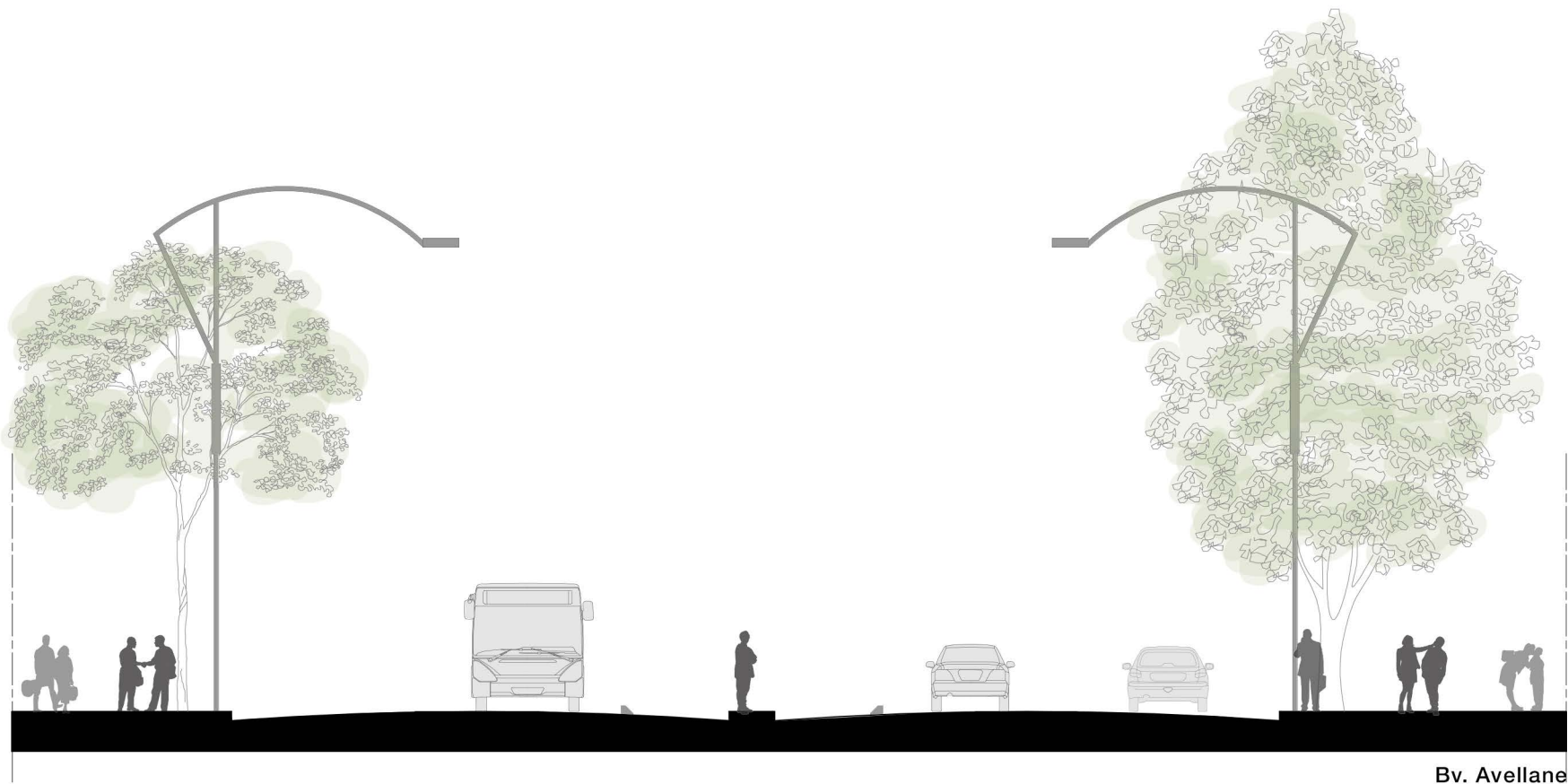
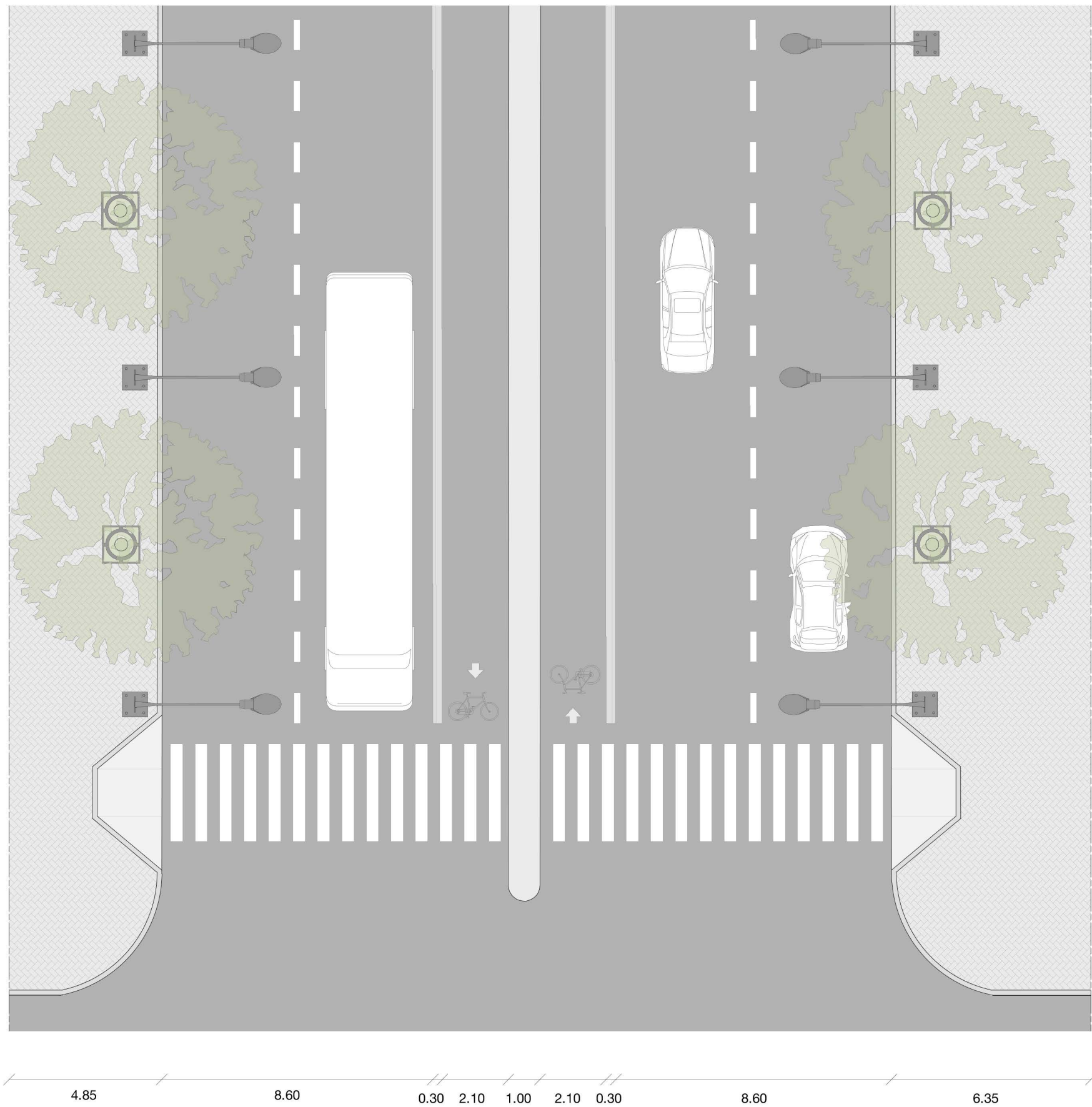
French

Av. C. Carballo

Echeverría

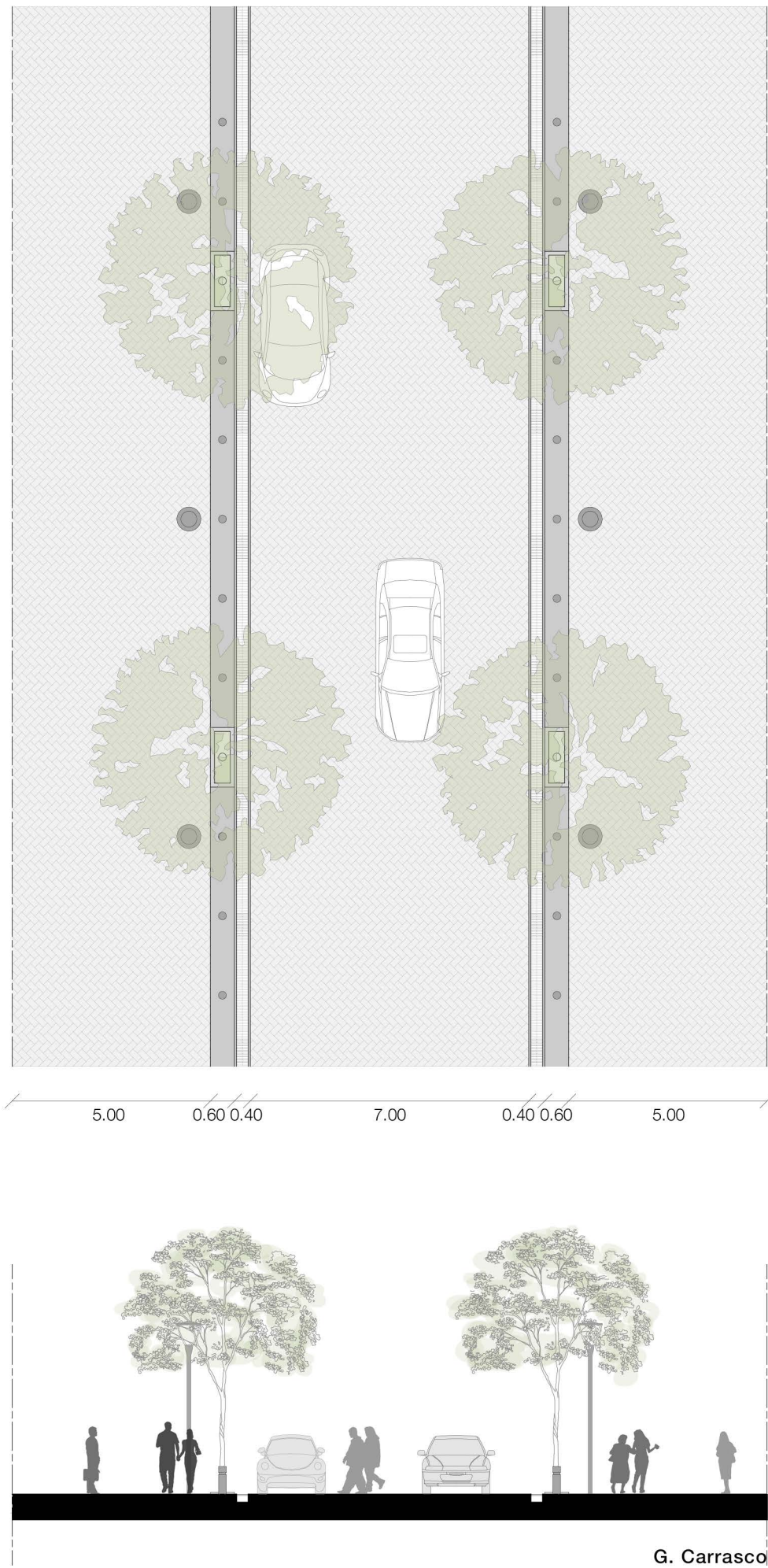
PLANTA BAJA

PFC COLOMAR MELLADO | 110



ESPACIO CALLE

El paisaje urbano se define por su morfología: la manera en que los diferentes componentes que lo conforman se relacionan entre sí, respondiendo a medidas y proporciones que garantizan al ciudadano una experiencia cotidiana fácil y eficiente. En el marco de las necesidades a largo plazo de la ciudad de Rosario, otorgar prioridad a la movilidad peatonal y a los medios de transporte público aparece como factor determinante dentro del proyecto.



BV. AVELLANEDA - Avenida tipo con ciclovia

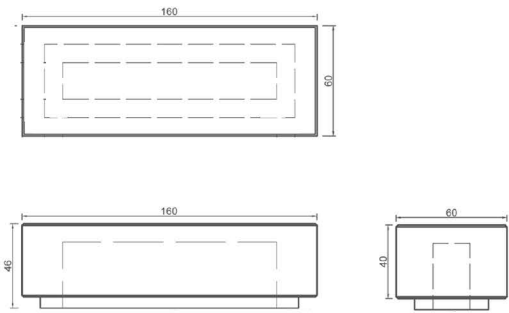
Tipología de calle con calzada y acera en diferente nivel. Permite mayor circulación de vehículos motorizados y de transporte público que el común de las calles, conecta distintos barrios y, en algunos casos, comunas o distritos. La velocidad de los vehículos se restringe a 60 km/h. Posee un carril exclusivo para circulación de bicicletas en calzada, segregado del tráfico vehicular.

G. CARRASCO - Calle prioridad peatón

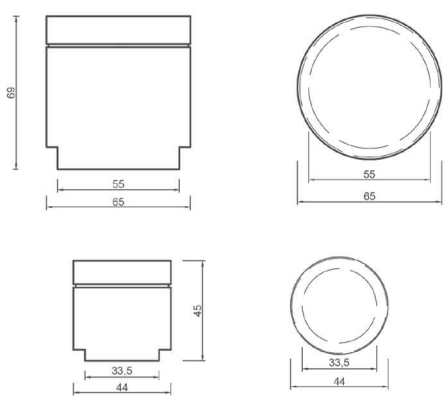
Tipología de calle nivelada sobre una única plataforma. Prioriza al peatón y protege al ciclista, eliminando el transporte colectivo y restringiendo la circulación de automóviles a una velocidad máxima de 10 km/h. Disminuye la polución del aire, debido a la reducción del tránsito vehicular. Mejora el paisaje urbano y la calidad ambiental.



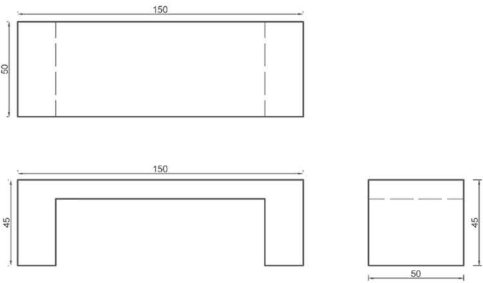
ELEMENTOS DE DISEÑO URBANO



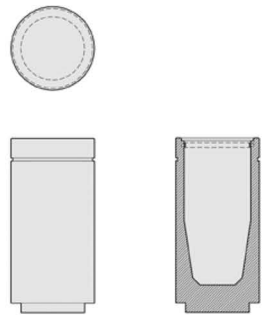
BANCO GAONA
Medidas: 60 x 160 x 45cm
Terminación: Mate
Color: Gris



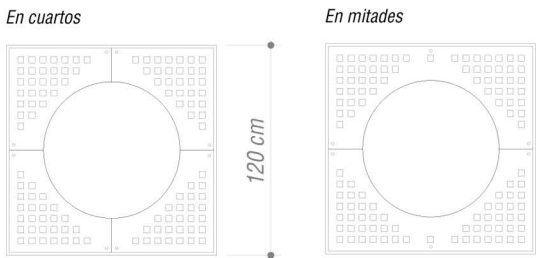
BANCO ROSARIO
Medidas:
Grande; 65 x 69 x 45cm
Chico; 44 x 45cm
Terminación: Mate
Color: Gris



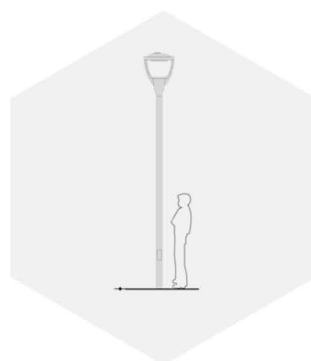
BANCO MORON
Medidas: 50 x 150 x 40cm
Terminación: Mate
Color: Gris



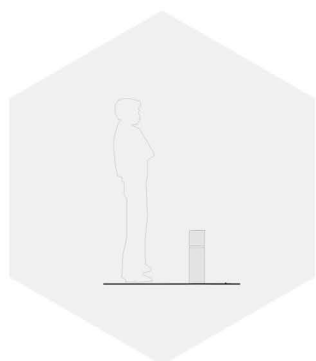
CESTO ROSARIO
Medidas: Diam. 44 cm h: 92 cm
Terminación: Mate
Color: Gris



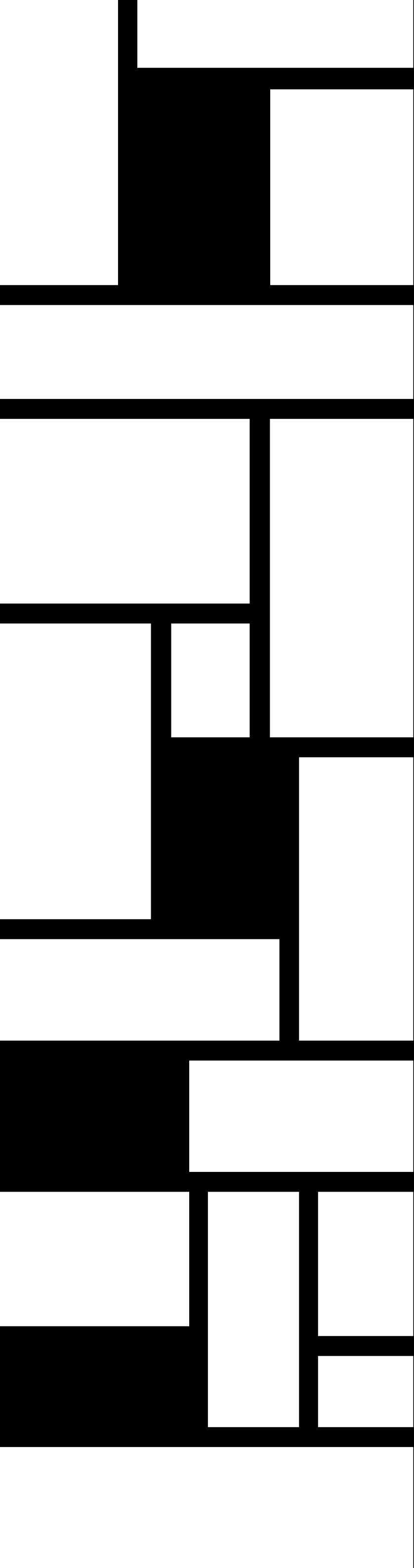
PROTECTOR SIMPLE CUADRADO
Medidas: 120 x 120cm
Terminación: Mate
Color: Gris



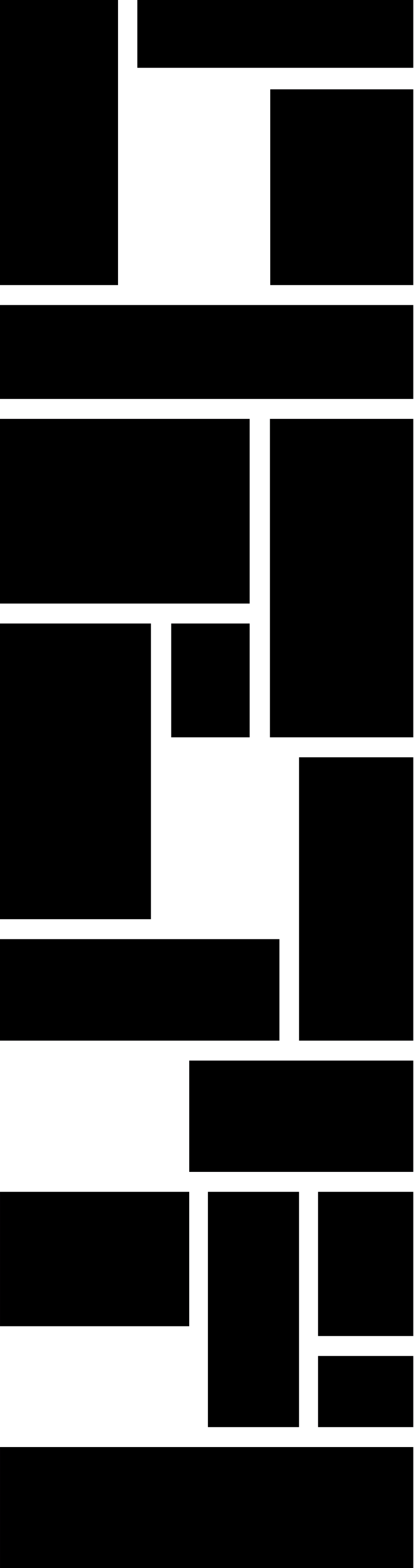
FAROLA ORNAMENTAL LED
Columna: cilíndrica, recta de em-
potrar, sin placa base, construida
en un solo tramo con inyección de
aluminio.
Altura: 4,30 m
Color: Negro



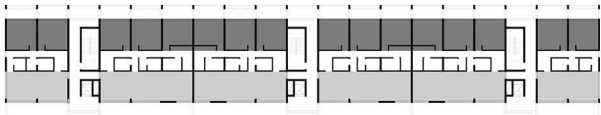
BOLARDOS
Hormigón armado con cabezal
cubierto con chapa de hierro
galvanizado.
Altura: 0,50 m
Terminación: Mate
Color: Gris



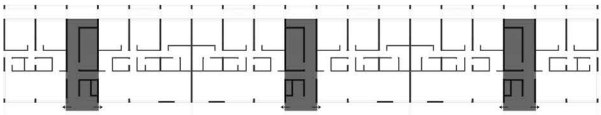
PARTE 4



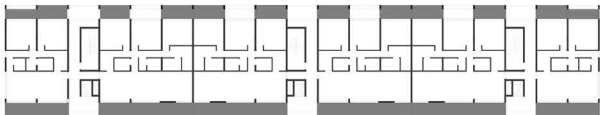
PROYECTO **EJECUTIVO**



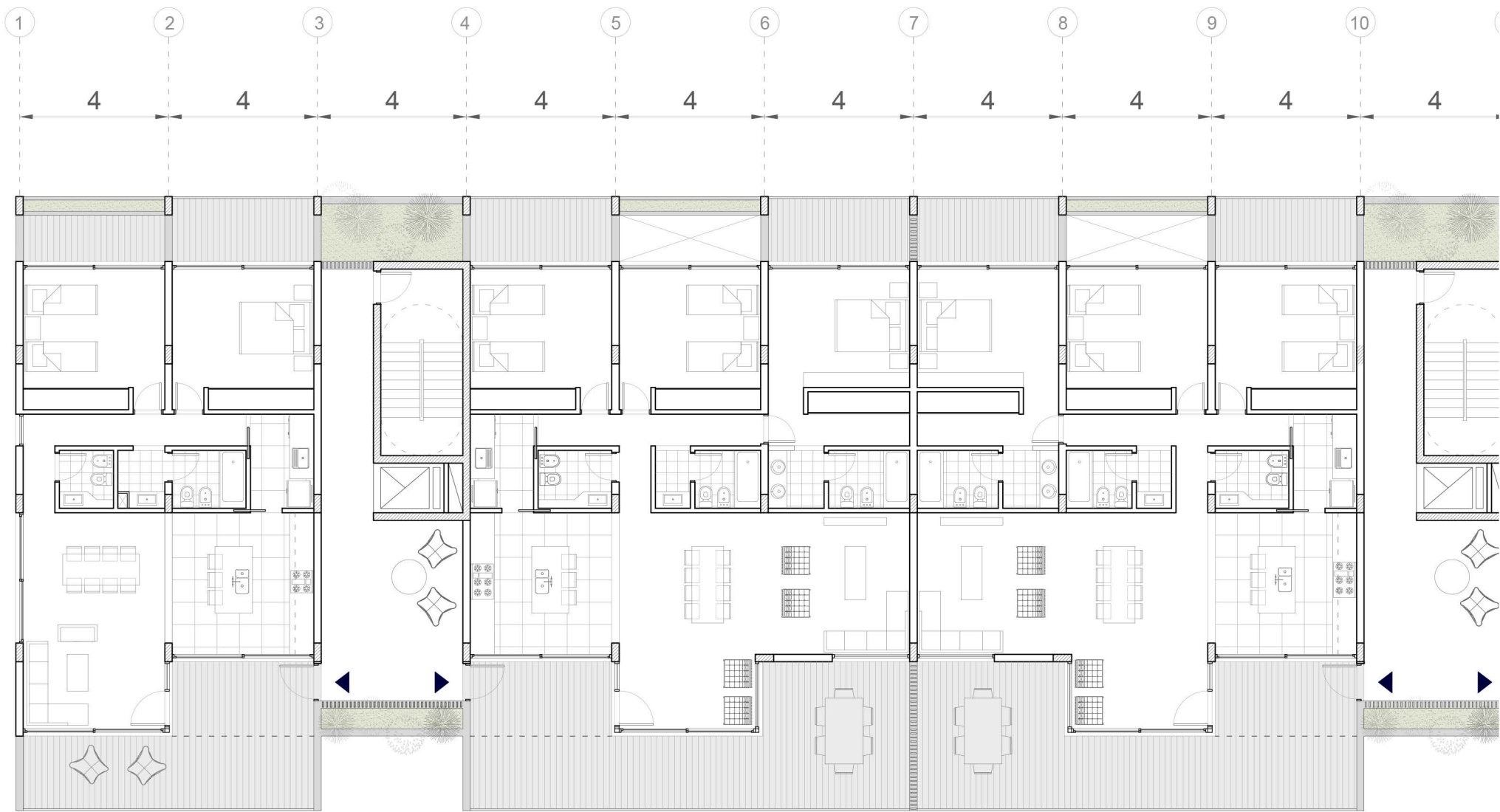
Dormitorios colocados orientados hacia las calles laterales
Estar y cocina orientados hacia los espacios centrales

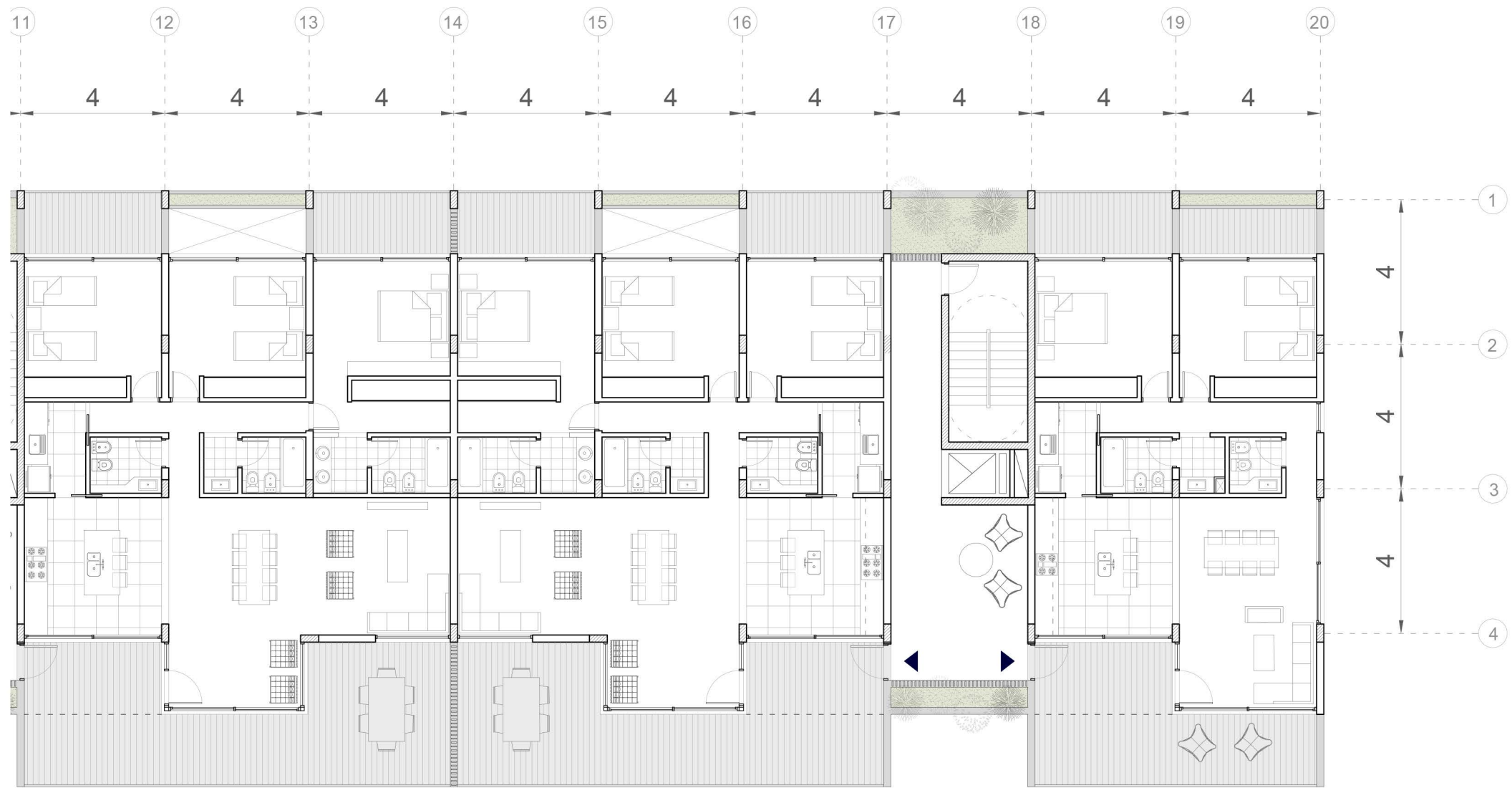
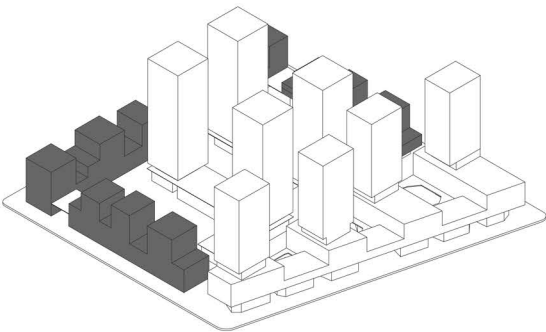


Núcleo de circulación compartido por sólo dos viviendas

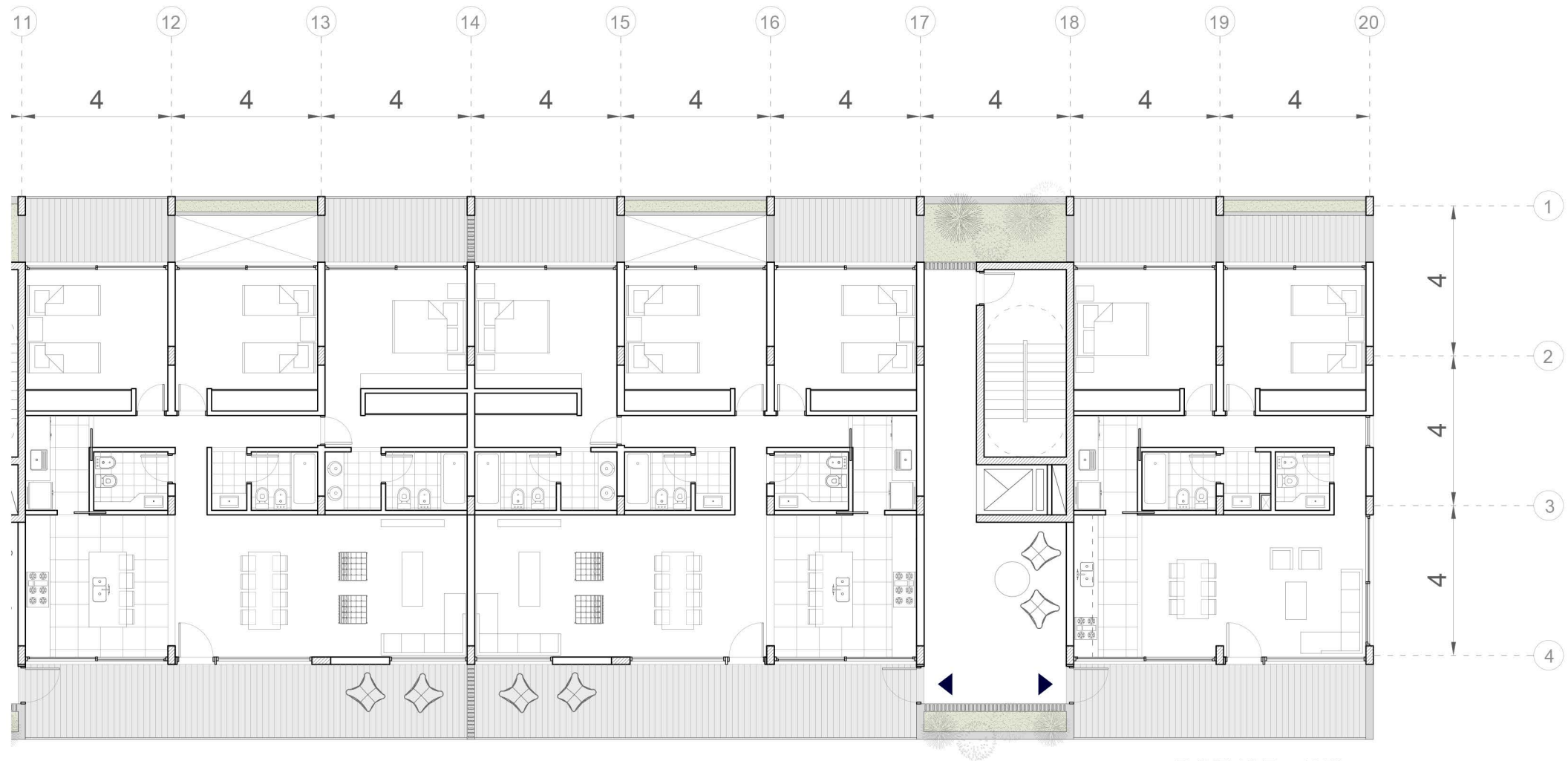


Expansiones (balcones)





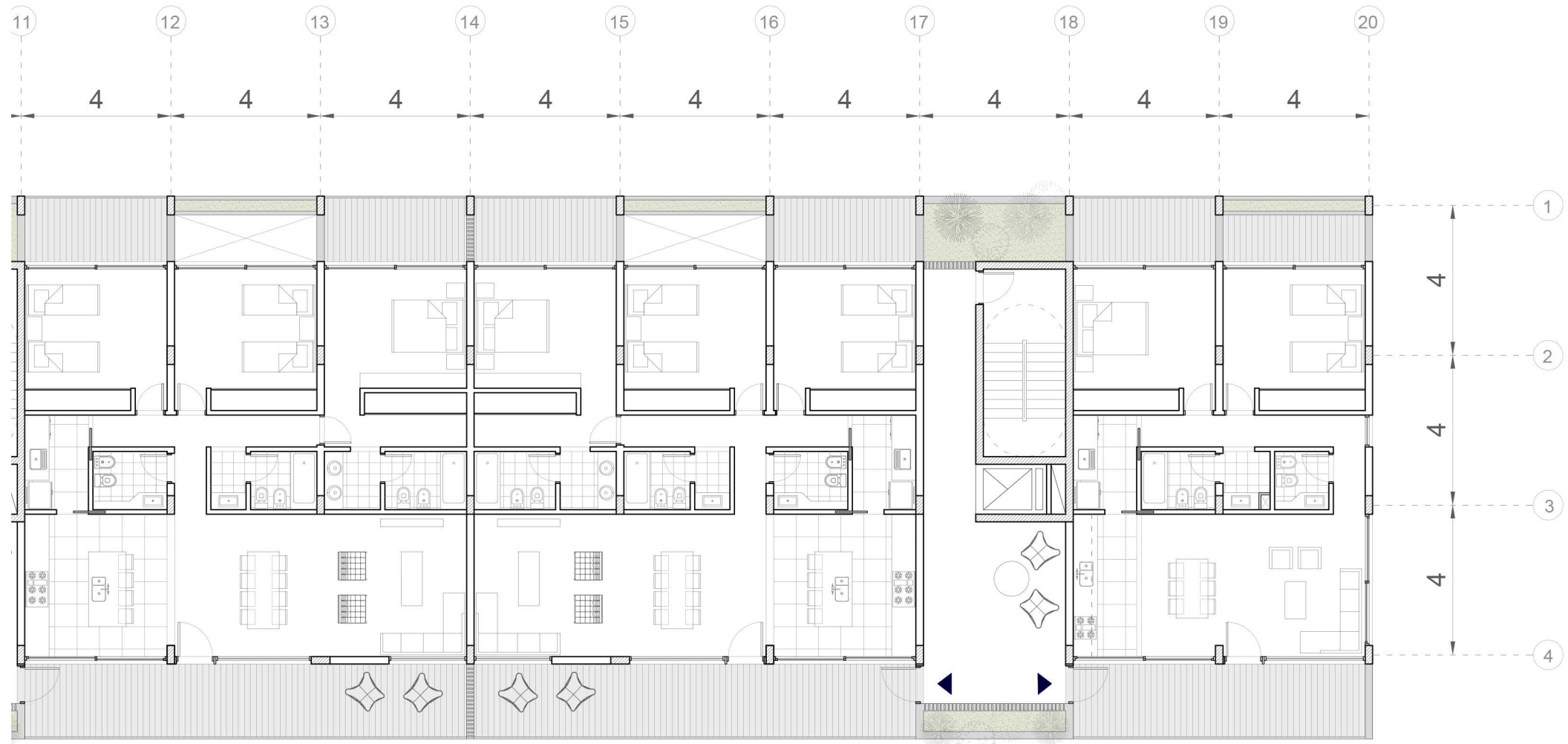
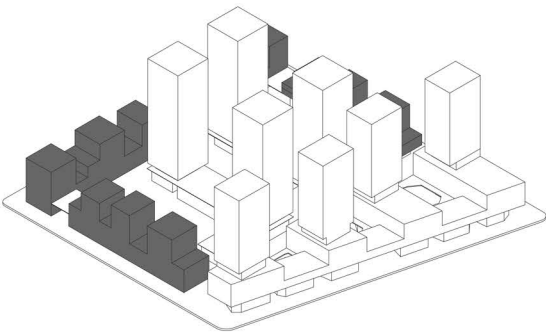
PLANTA NIVEL + 7.74m



PLANTA NIVEL + 10.74m

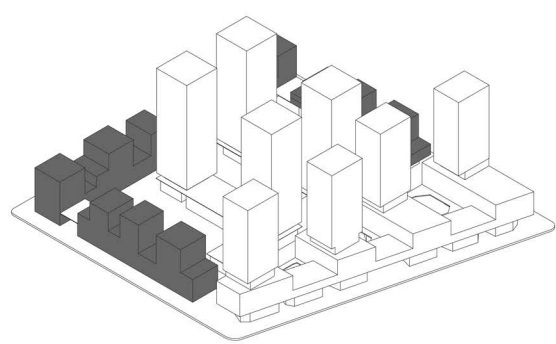


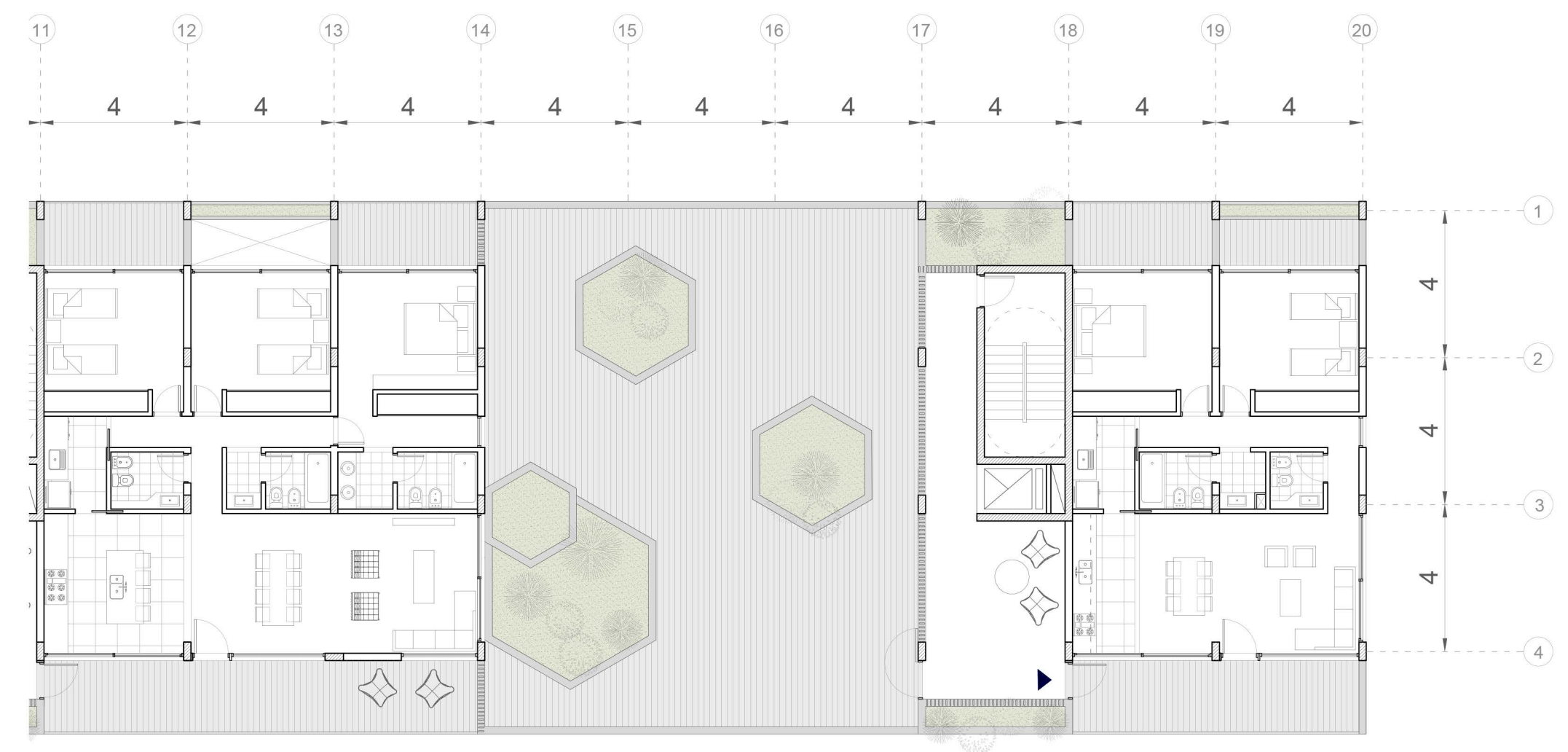




PLANTA NIVEL + 13.74m

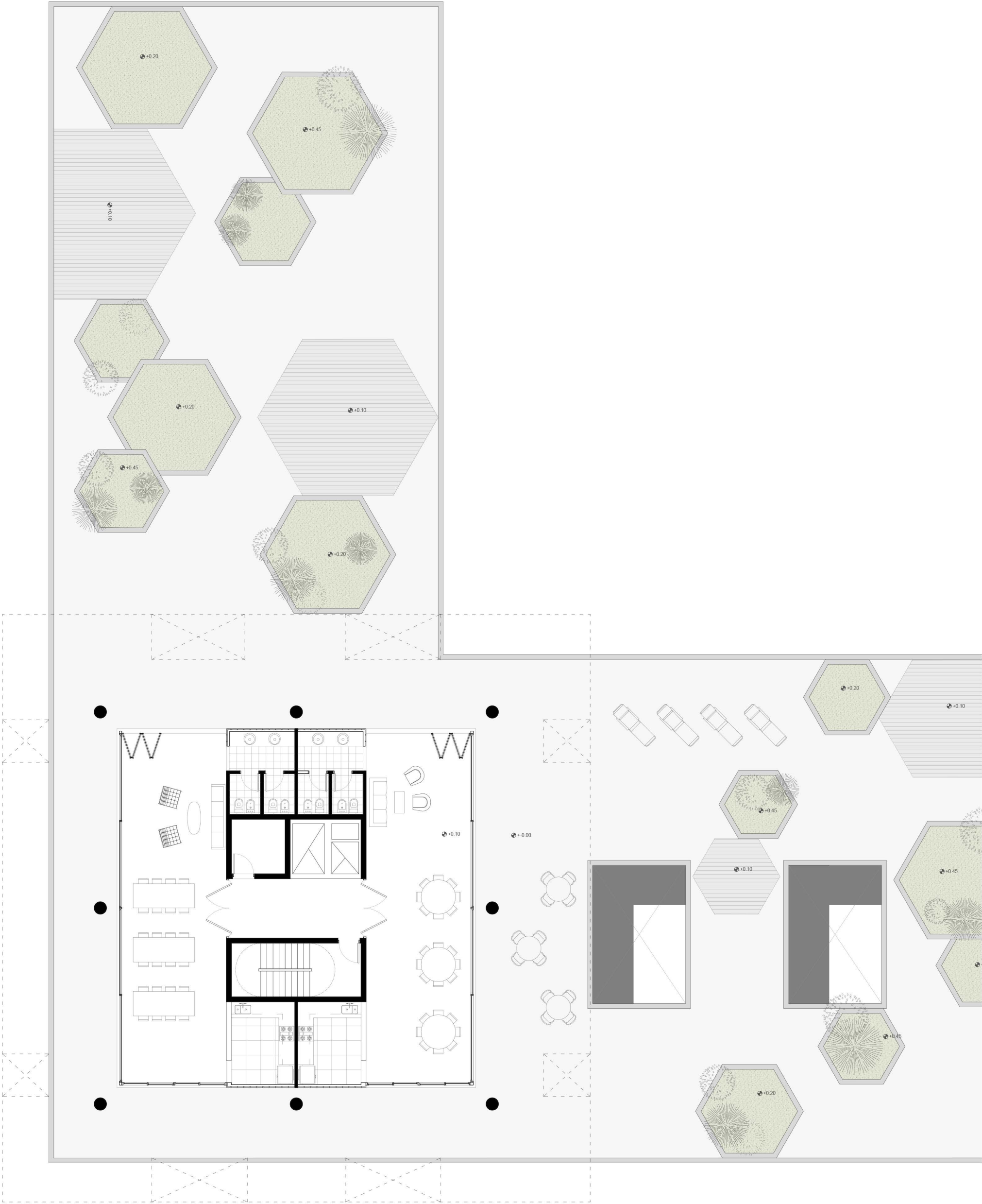


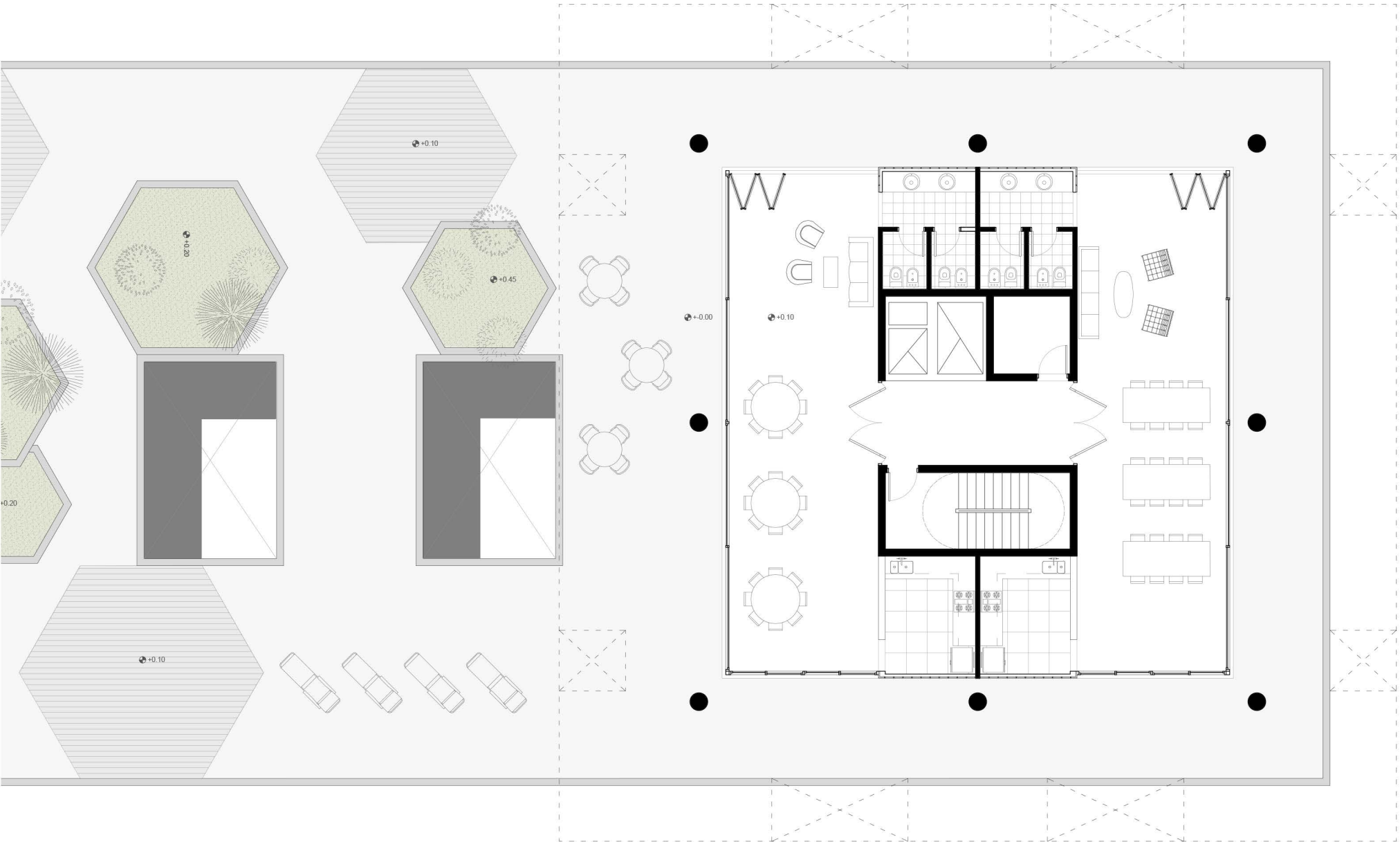
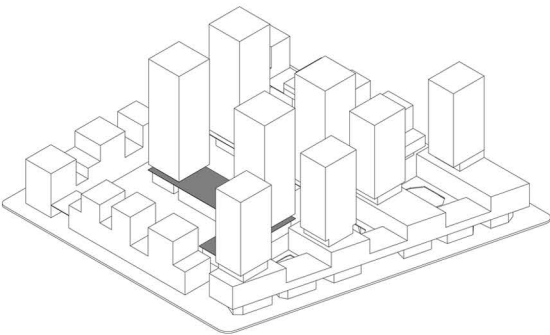




PLANTA NIVEL + 16.74m

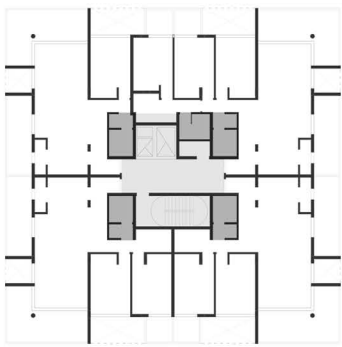




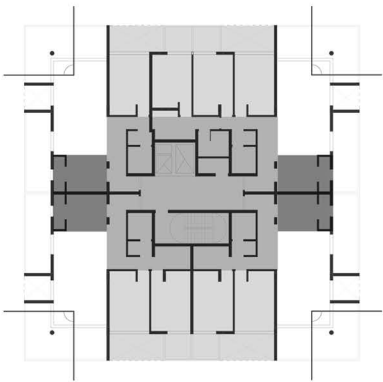


PLANTA TERRAZA NIVEL + 7.74m

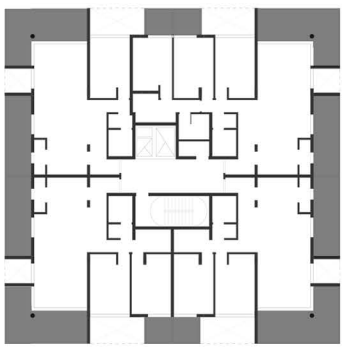




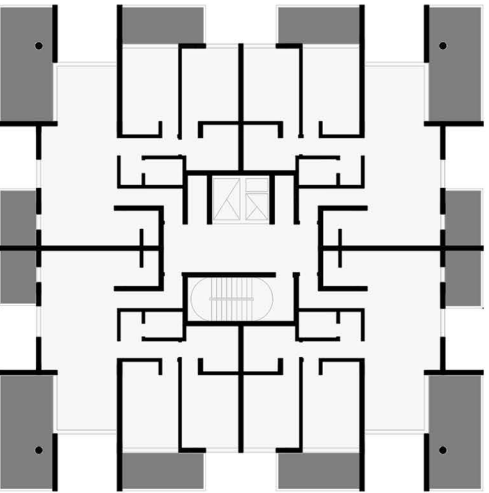
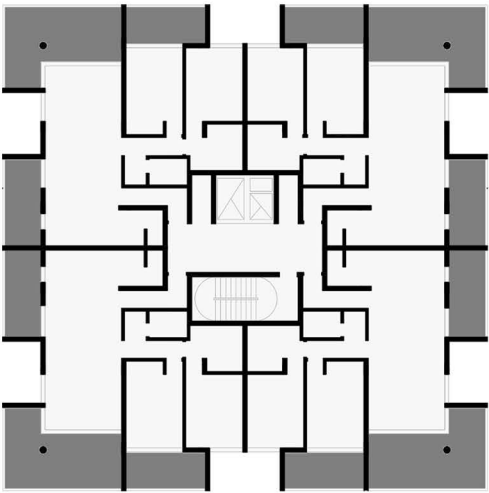
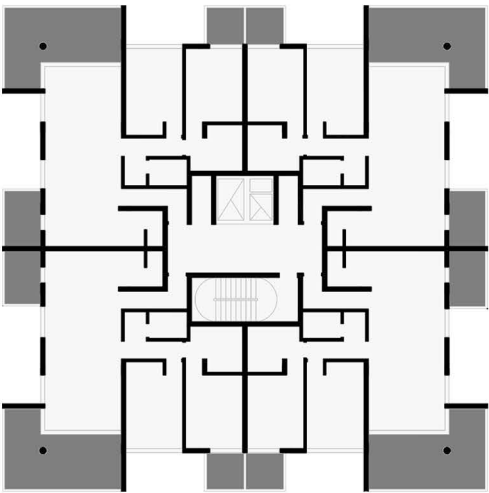
Locales sanitarios ubicados junto al núcleo de circulación



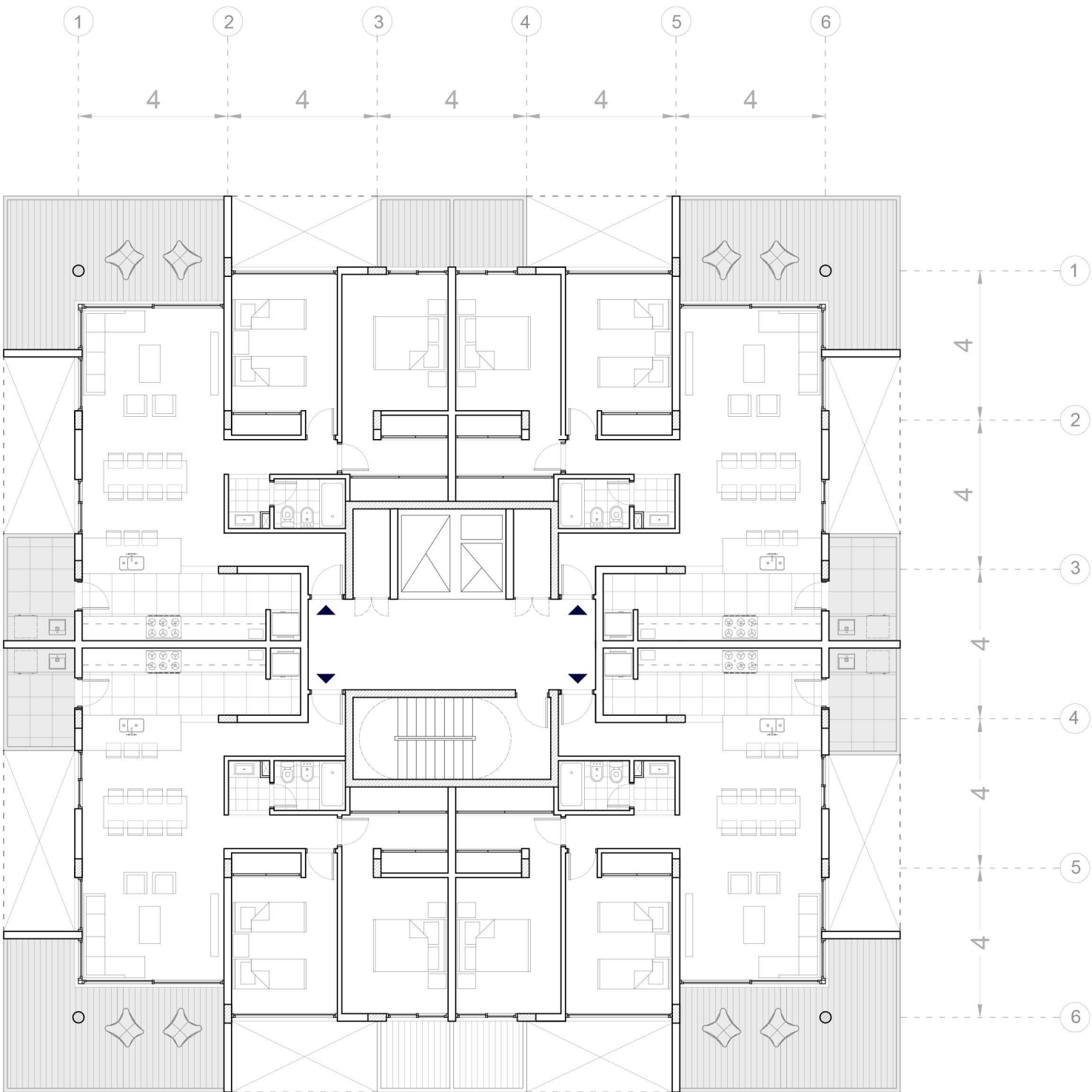
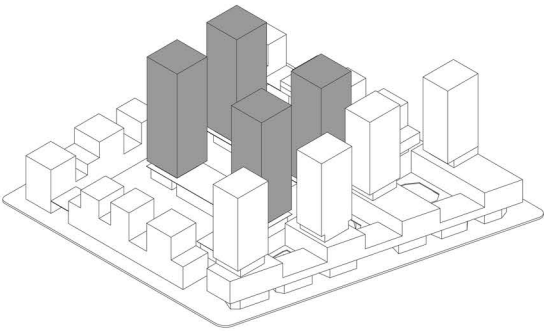
Apertura de las esquinas para aprovechar las visuales, a partir de la colocación de los sectores sociales

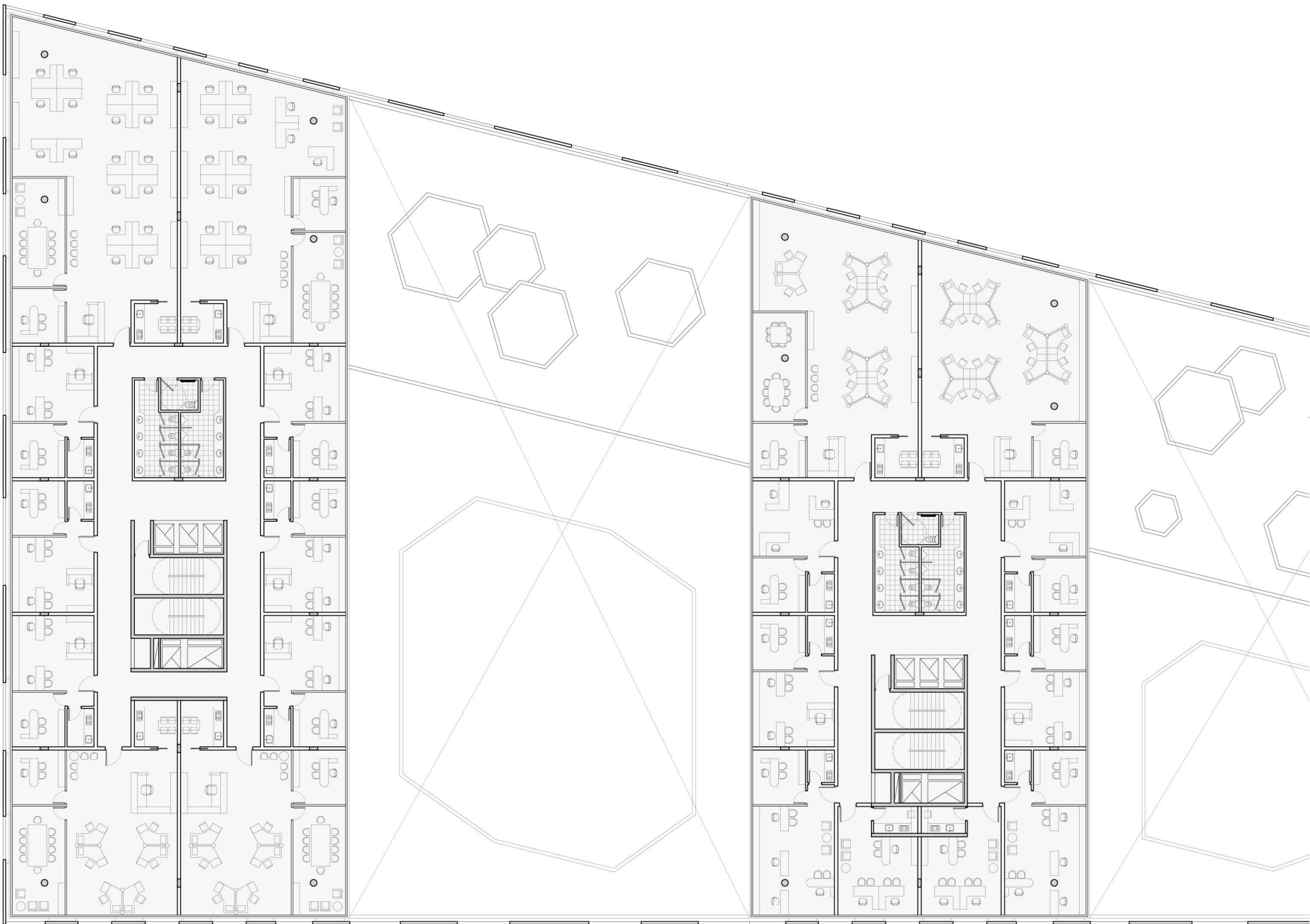
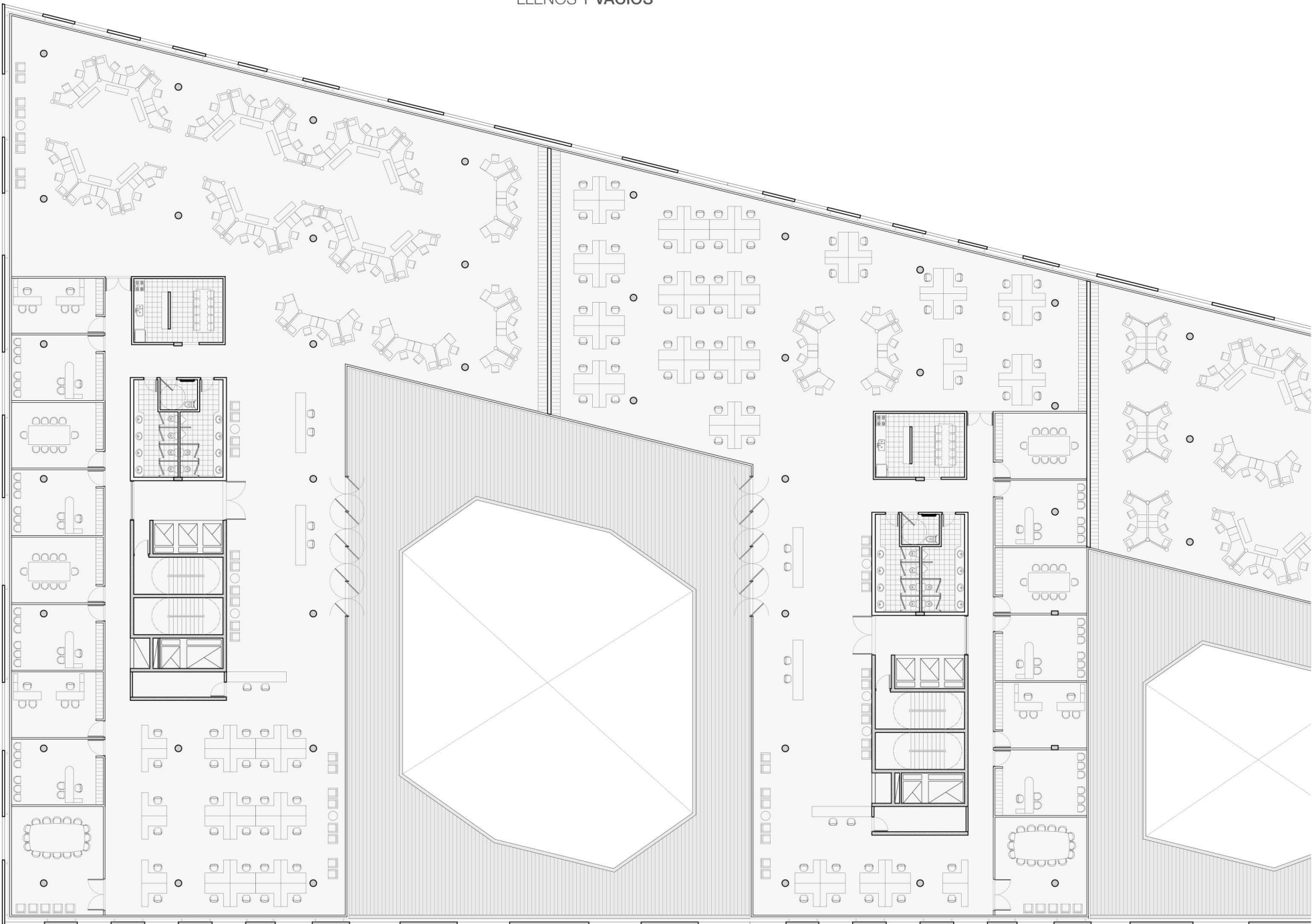


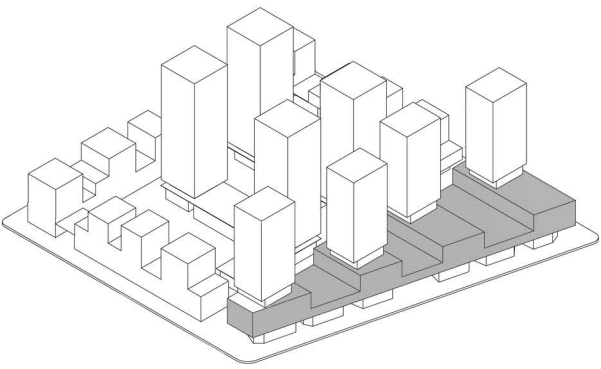
Expansiones (balcones) en todos los locales



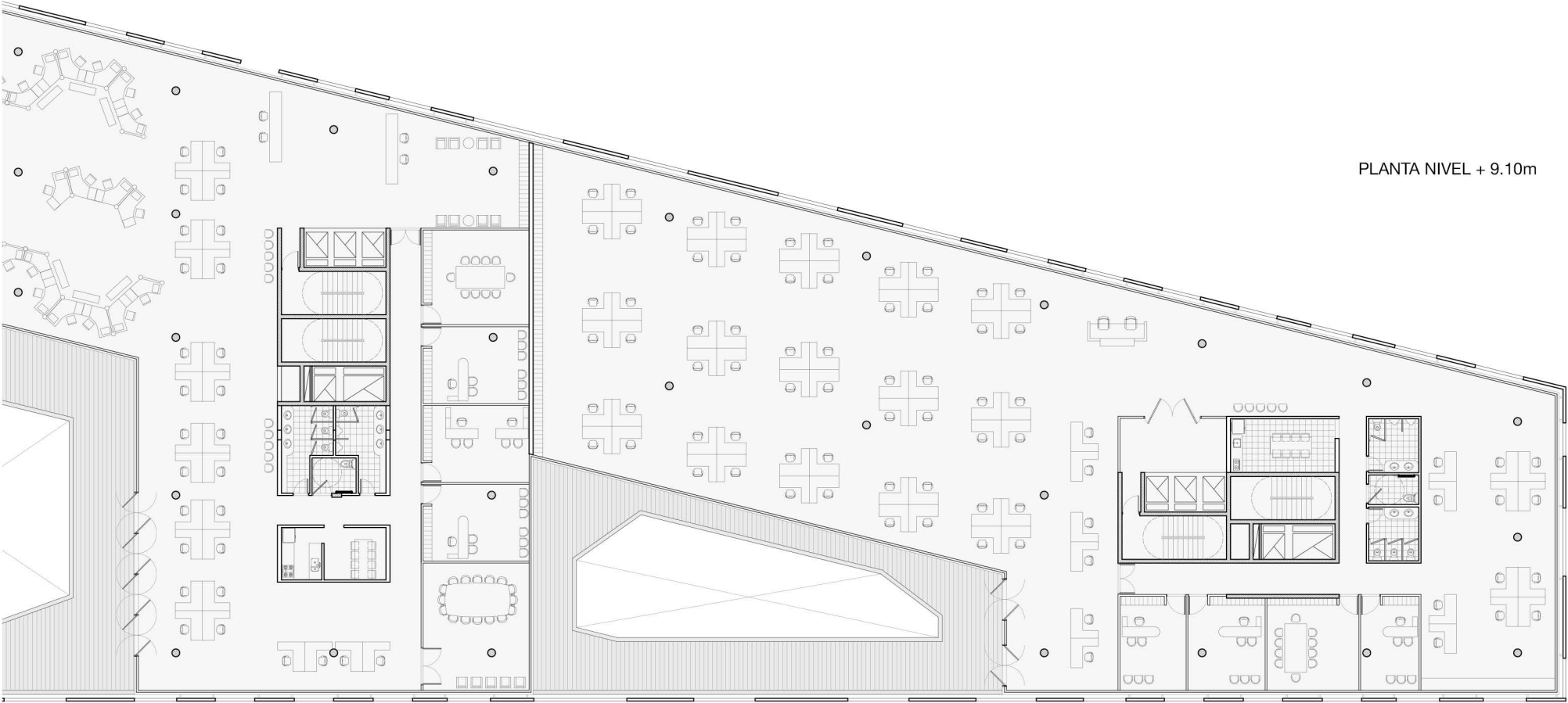
VARIACION DE LAS EXPANSIONES DE ACUERDO AL LENGUAJE EXPRESADO ANTERIORMENTE



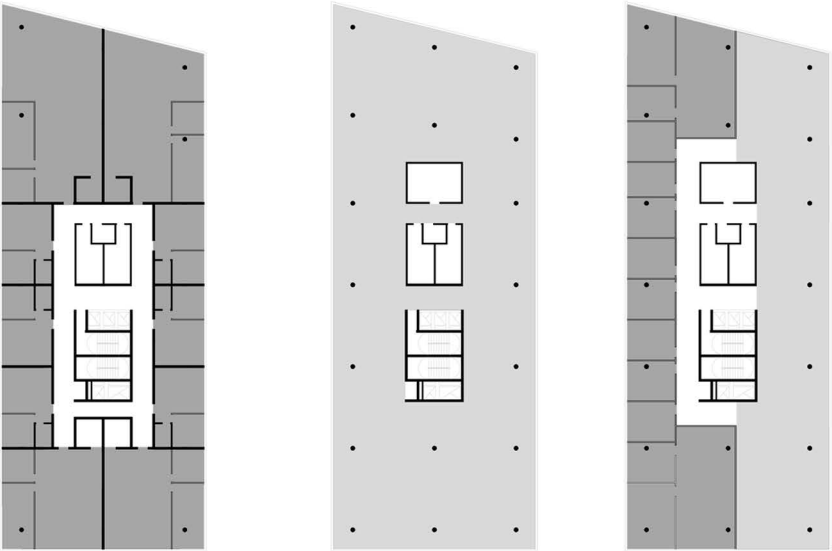




PLANTA NIVEL + 9.10m



VARIACION DE LA DISPOSICION DE LA PLANTA

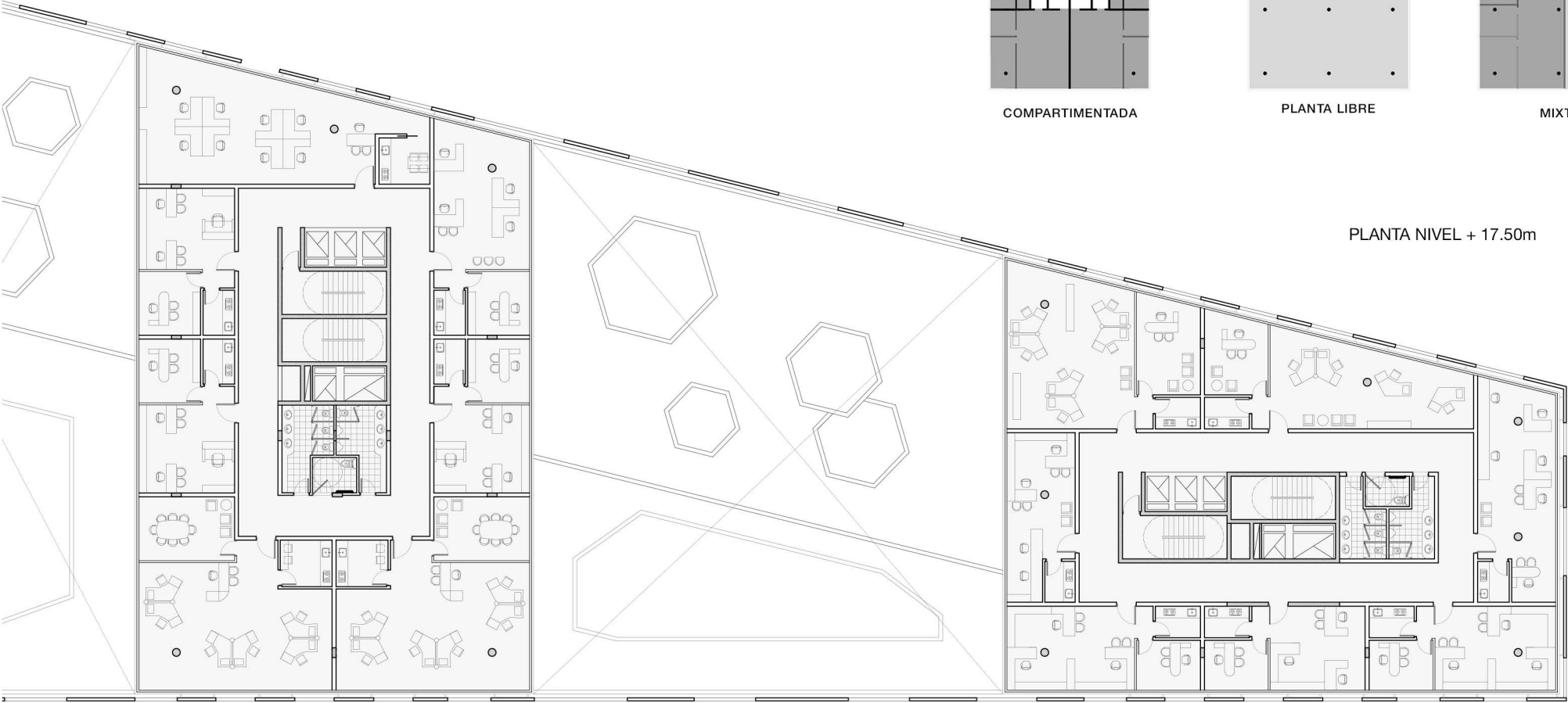


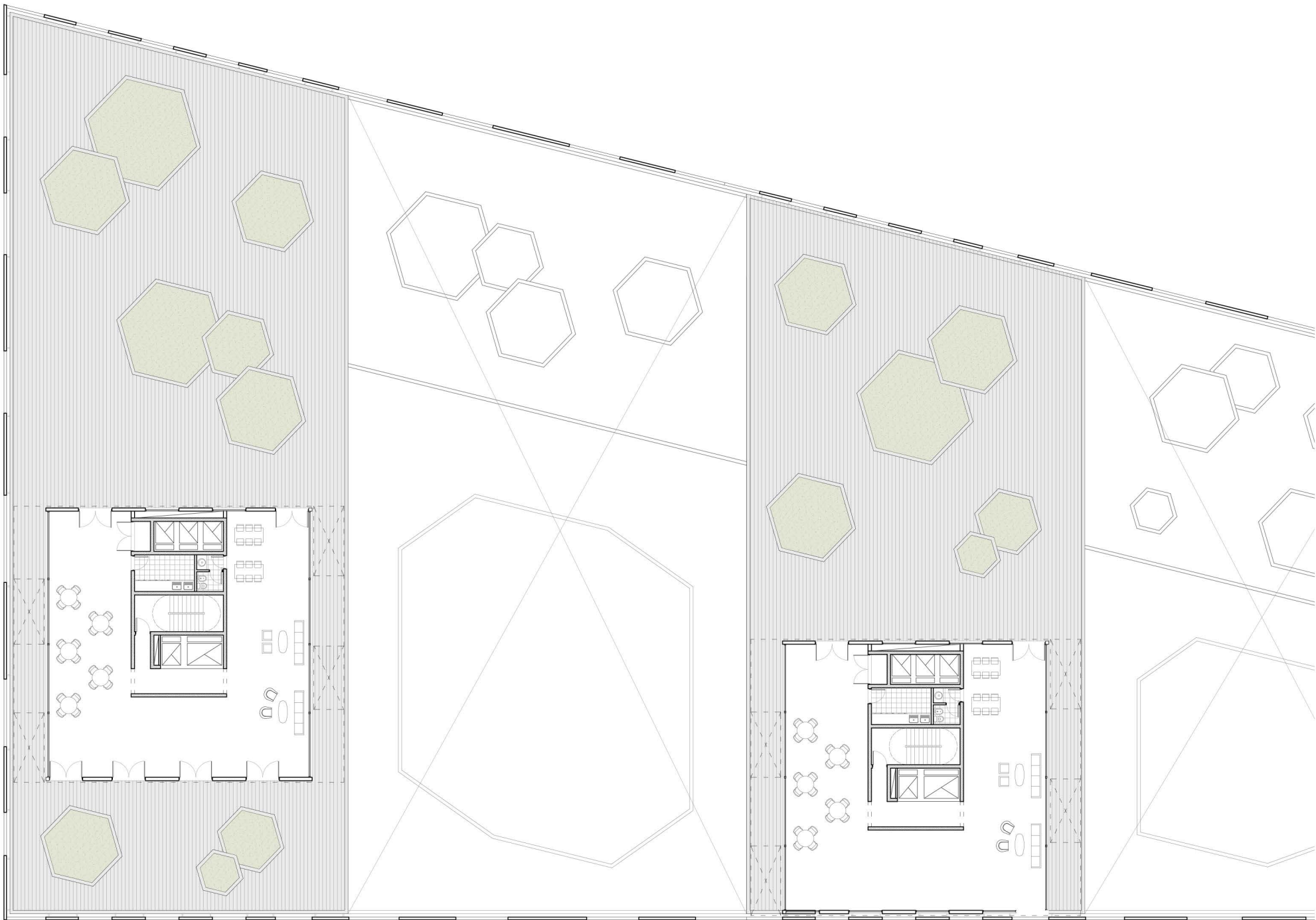
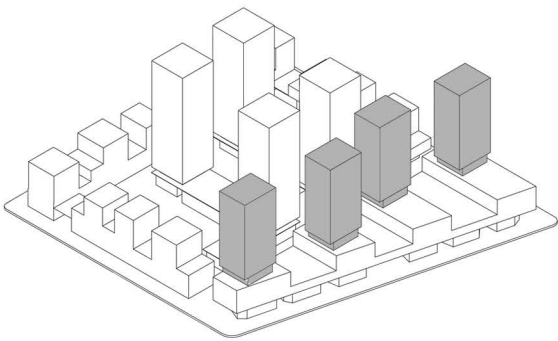
COMPARTIMENTADA

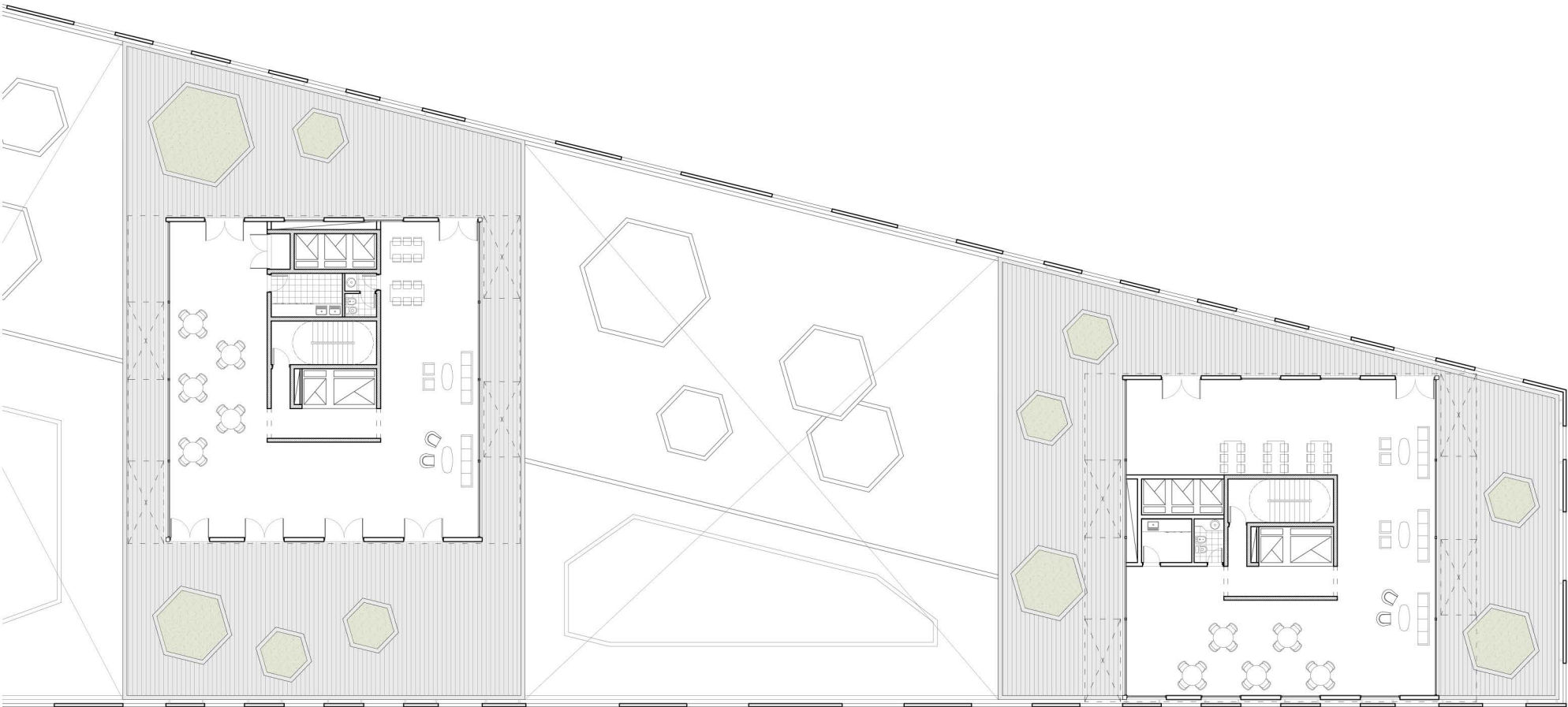
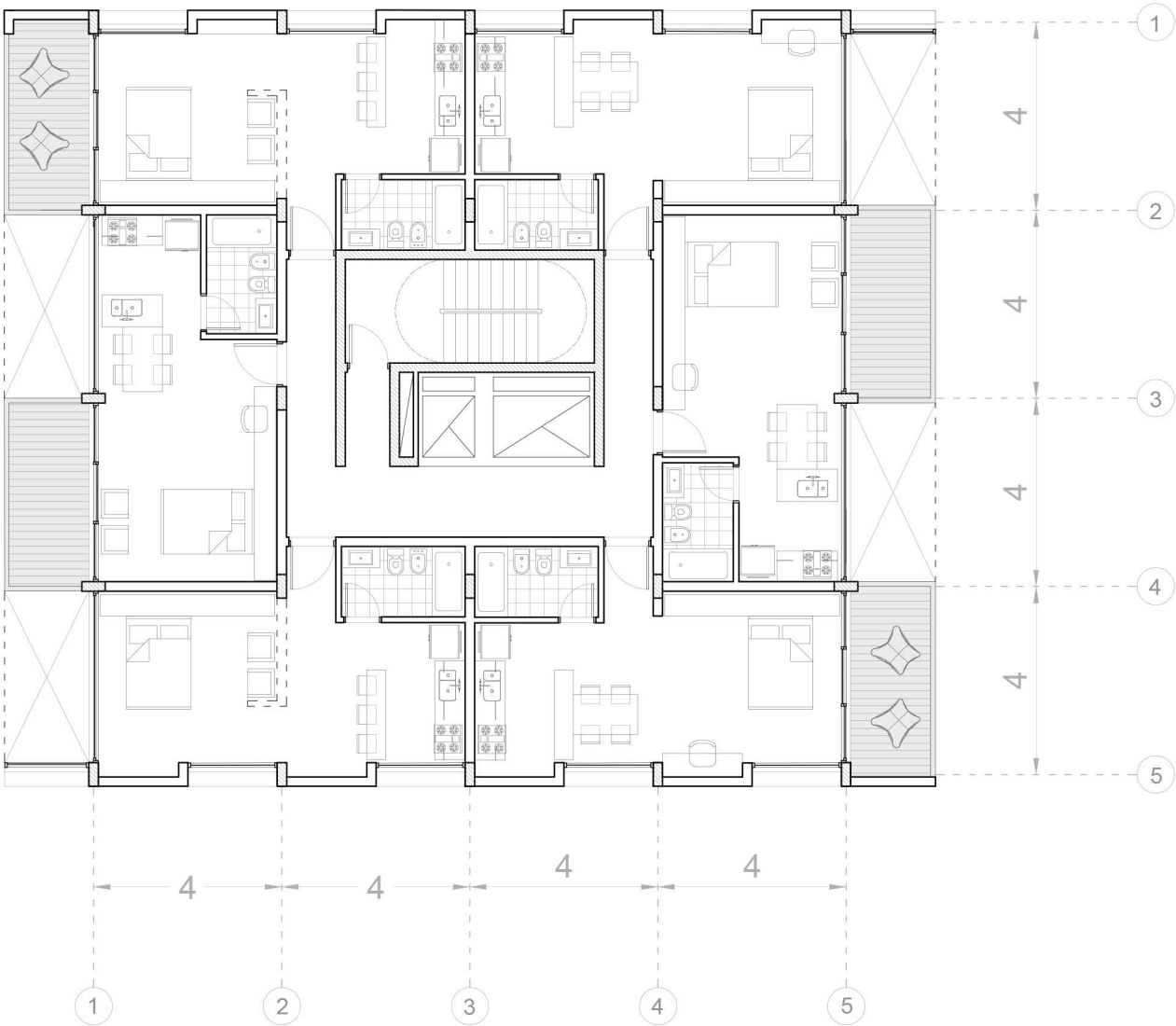
PLANTA LIBRE

MIXTO

PLANTA NIVEL + 17.50m

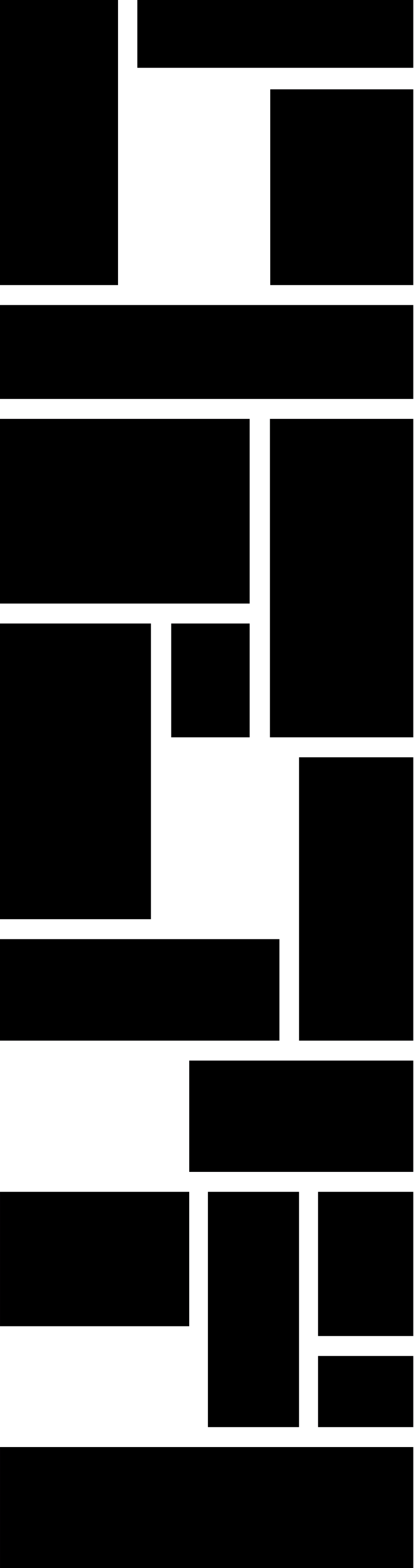






PLANTA NIVEL + 21.70m

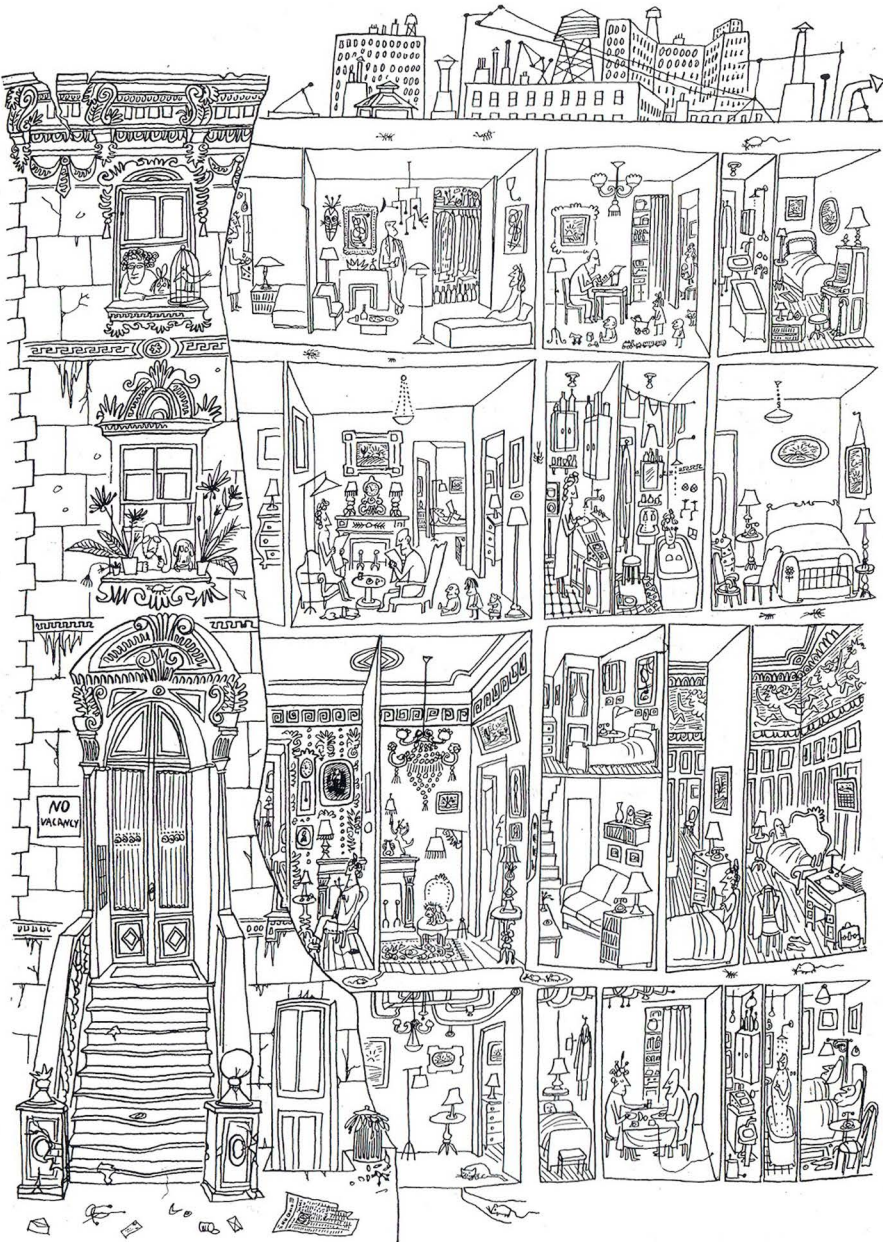




ESPACIO HABITABLE

"Una vivienda es el resultado de un proceso en el que el usuario toma sus propias decisiones"

El Diseño de Soportes, N. J. Habraken - 1974



The Art of Living, Saul Steinberg - 1949

MODOS DE HABITAR

Muchas veces se habla del habitar, de ocupar un lugar determinado, anidar y generar un ambiente dignamente habitable. Para lo cual la arquitectura se vale y se valió de diversas teorías, cada una con una concepción de la vivienda y el hombre diferente. Aquí lo que nos interesa remarcar es la vivienda actual, contemporánea; la cual debe pensarse teniendo en cuenta los cambios que se generaron en estos últimos años.

El Team X fue una de las primeras y más consistentes reacciones contra el universalismo abstracto e indiferenciado en las repuestas arquitectónicas, que no atendían las cuestiones del usuario y del lugar; podemos decir que hacía hincapié en la singularidad de las personas. Pero el mismo no tuvo las herramientas suficientes para demostrar sus ideas.

Ahora nos interesaría demostrar y plantear una nueva forma de pensar la vivienda, ese espacio habitable. La vivienda contemporánea como se dijo, debe adaptarse a los cambios y permanecer en el tiempo. Es necesario pensar la forma de la vivienda contemporánea no solo desde la noción de alojamiento, sino como un espacio que cualifica el habitar. Aparece entonces un nuevo desafío para el arquitecto contemporáneo: definir espacios adaptables para las nuevas sociedades cambiantes. Dichos espacios deben ser escenarios posibilitantes de actividades que cambien sobre los ciclos de vida de sus ocupantes. Esto se ve facilitado a partir de una estructura de espacios neutros, apoyada en estrategias basadas en el diseño. Proponer una diversidad tipológica como estrategia de diseño es una manera de afrontar los cambios familiares y de hábitos.

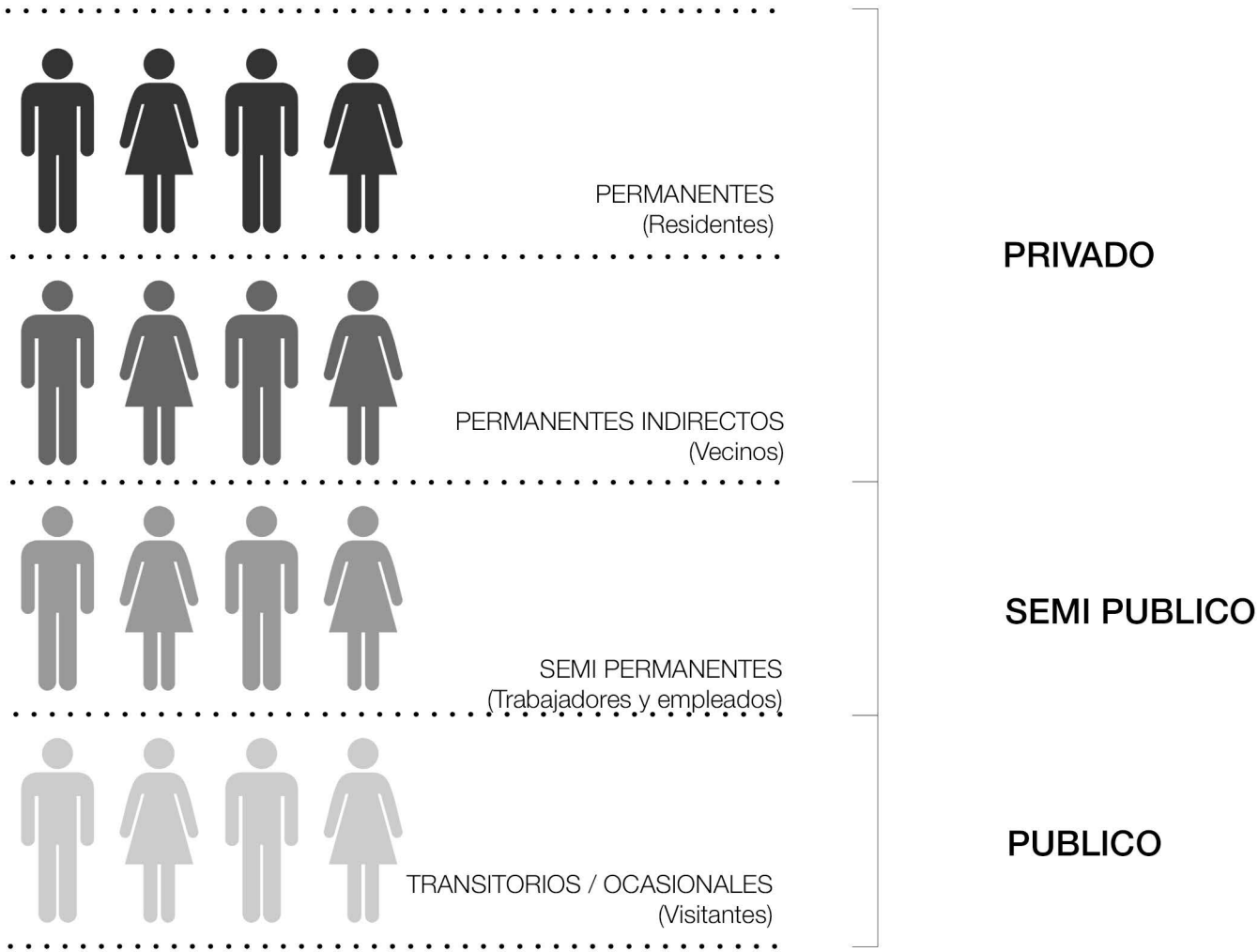
Lo primero que debemos tener en cuenta para esto son los cambios políticos, económicos y sociales que se llevaron a cabo hace cuatro décadas. La globalización como principal impulsor de los mismos, se ampliaron y mejoraron las comunicaciones, surgieron nuevas economías y procesos productivos, el auto ocupó el principal espacio en las ciudades, la familia y sus integrantes obtuvieron nuevos roles de participación dentro de la sociedad, el rol de la mujer cambió, como así también el de los jóvenes.

Uno de los principales condicionantes que nos mueve en este apartado es la globalización y expansión de las ciudades. En los últimos años la ciudad ha visto como miles de personas se mudaron desde el campo o poblados aledaños, ya sea para trabajar o para estudiar; también se puede identificar una modificación en los ámbitos de trabajo, donde muchas personas prefieren tener su propio lugar de trabajo debido a que trabajan de forma independiente, o sino buscan tener las comodidades necesarias para poder realizar su trabajo sin moverse de su casa. Esto se puede explicar debido a la internacionalización del trabajo, muchas empresas multinacionales fomentan esto. Muchos de los cuales buscan viviendas cercanas a los centros de producción o nuevas centralidades, así como también buscan residir en comunidad, una vivienda colectiva que los contenga y soporte.

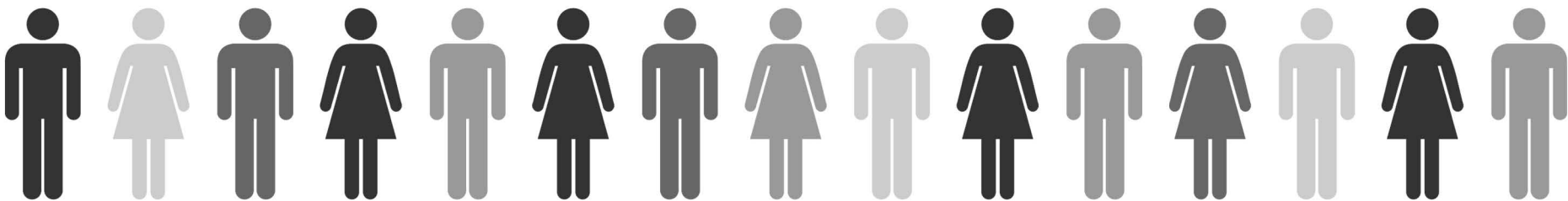
Es por todo esto que se hace necesario pensar en la calidad de la vivienda y el espacio habitable, adaptable a los nuevos cambios y roles. Son los cambios en las formas de vida los que introducen nuevas formas de vivienda.

Creemos que como arquitectos del nuevo milenio debemos absorber todas estas condicionantes y comenzar a pensar una vivienda que pueda ser habitable y confortable, pero que a su vez sea adaptable y tenga amplias posibilidades de modificar su función a través del diseño.

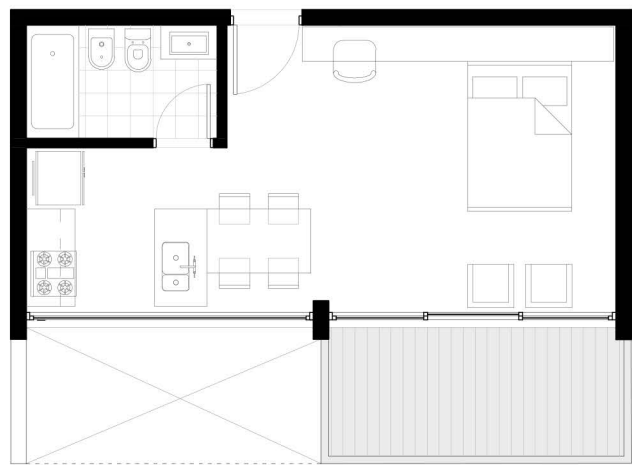
HABITANTES Y COMUNIDAD



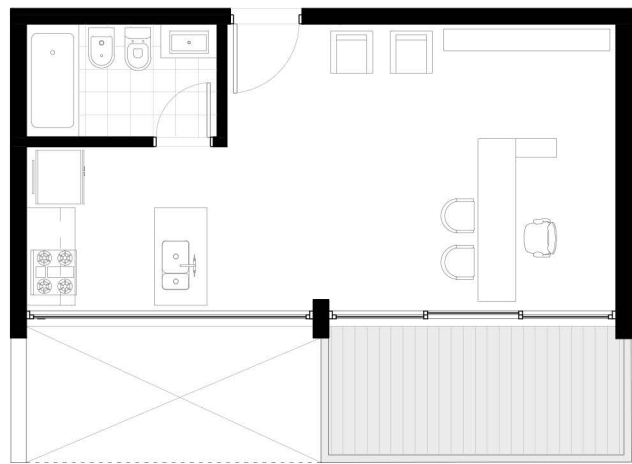
Interrelación de los distintos habitantes = **COMUNIDAD**



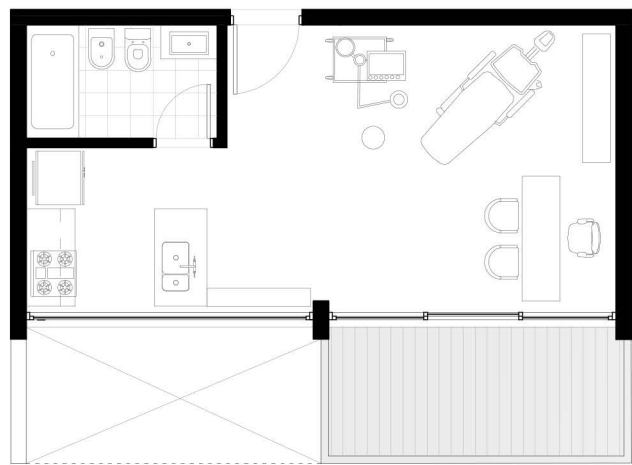
UNIDAD 1 - 34.50 m2



MONOAMBIENTE



ESTUDIO PROFESIONAL



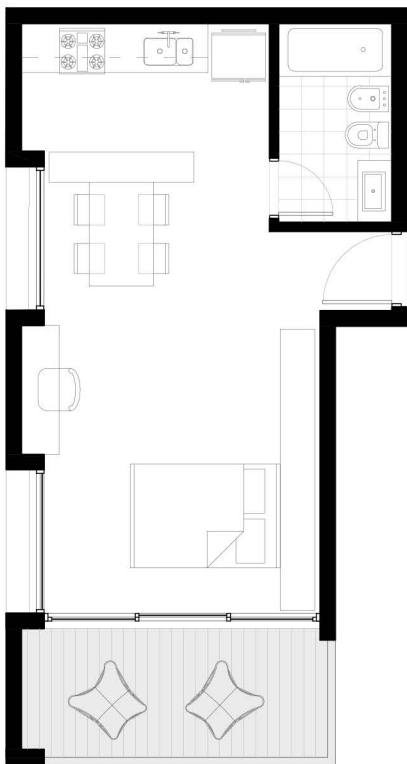
CONSULTORIO

FLEXIBILIDAD FUNCIONAL

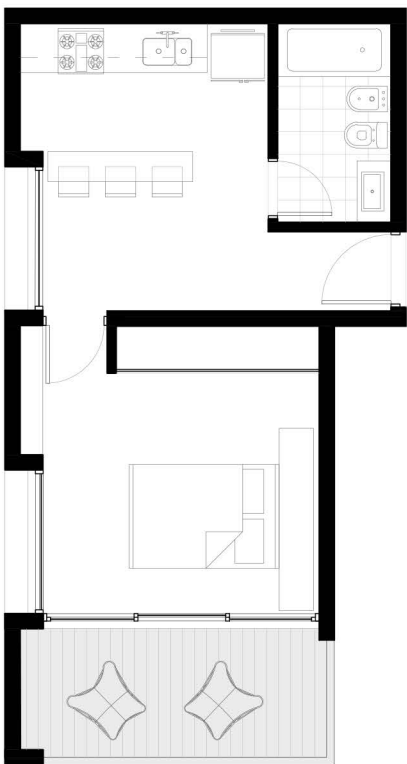
Las viviendas ubicadas en las torres de Bv. Avellaneda, fueron pensadas a partir de la funcionalidad de las mismas; la adaptabilidad fue uno de los parámetros principales al momento de diseñar estas unidades. Fueron concebidas a partir de la idea de que puedan ser utilizadas para diversos usos según lo disponga el usuario; pudiendo ser un estudio para profesionales, un consultorio, una pequeña oficina para trabajadores independientes, un departamento de alquiler para estudiantes o sino una vivienda tipo monoambiente.

Es debido a esto que se pensaron unidades integradas, donde aparece un espacio de cocina o kitchenette y un núcleo sanitario, quedando la disposición o división de tabiques interiores según el usuario.

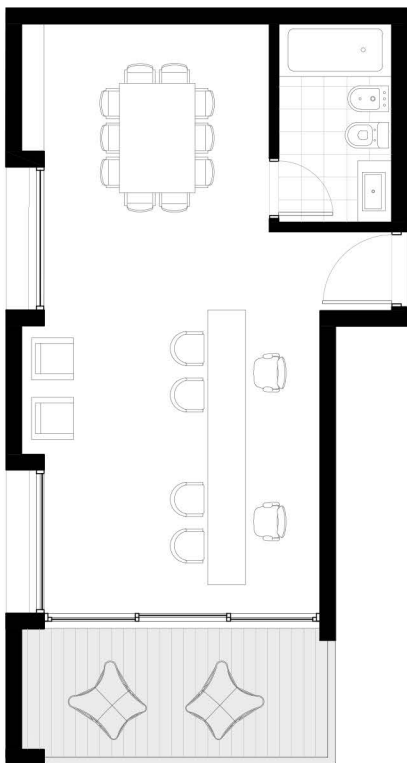
UNIDAD 2 - 40.00 m2



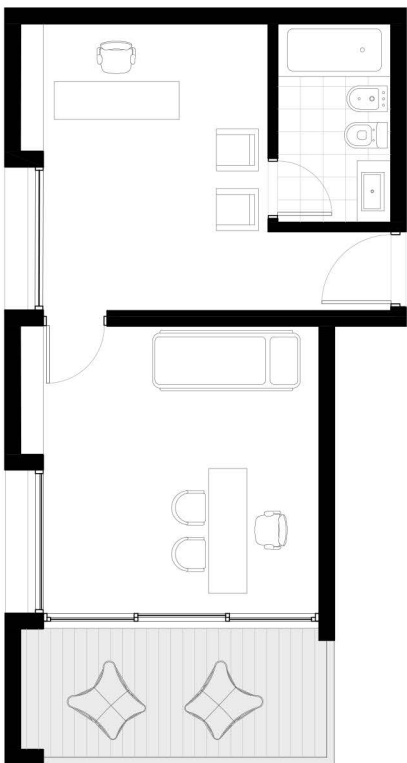
MONOAMBIENTE



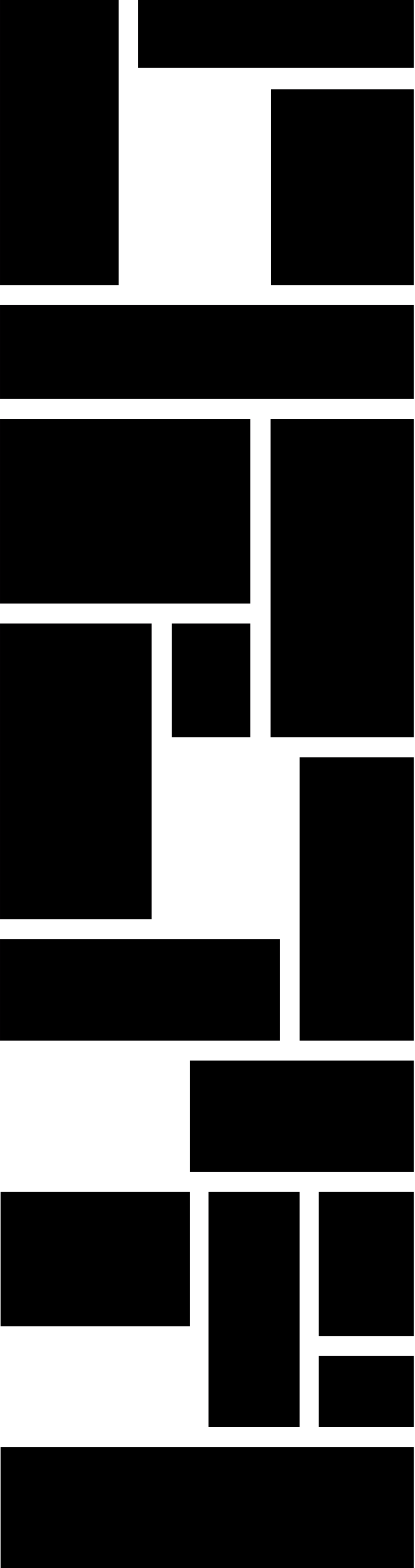
DEPARTAMENTO UN DORMITORIO



OFICINA INDEPENDIENTE



CONSULTORIO



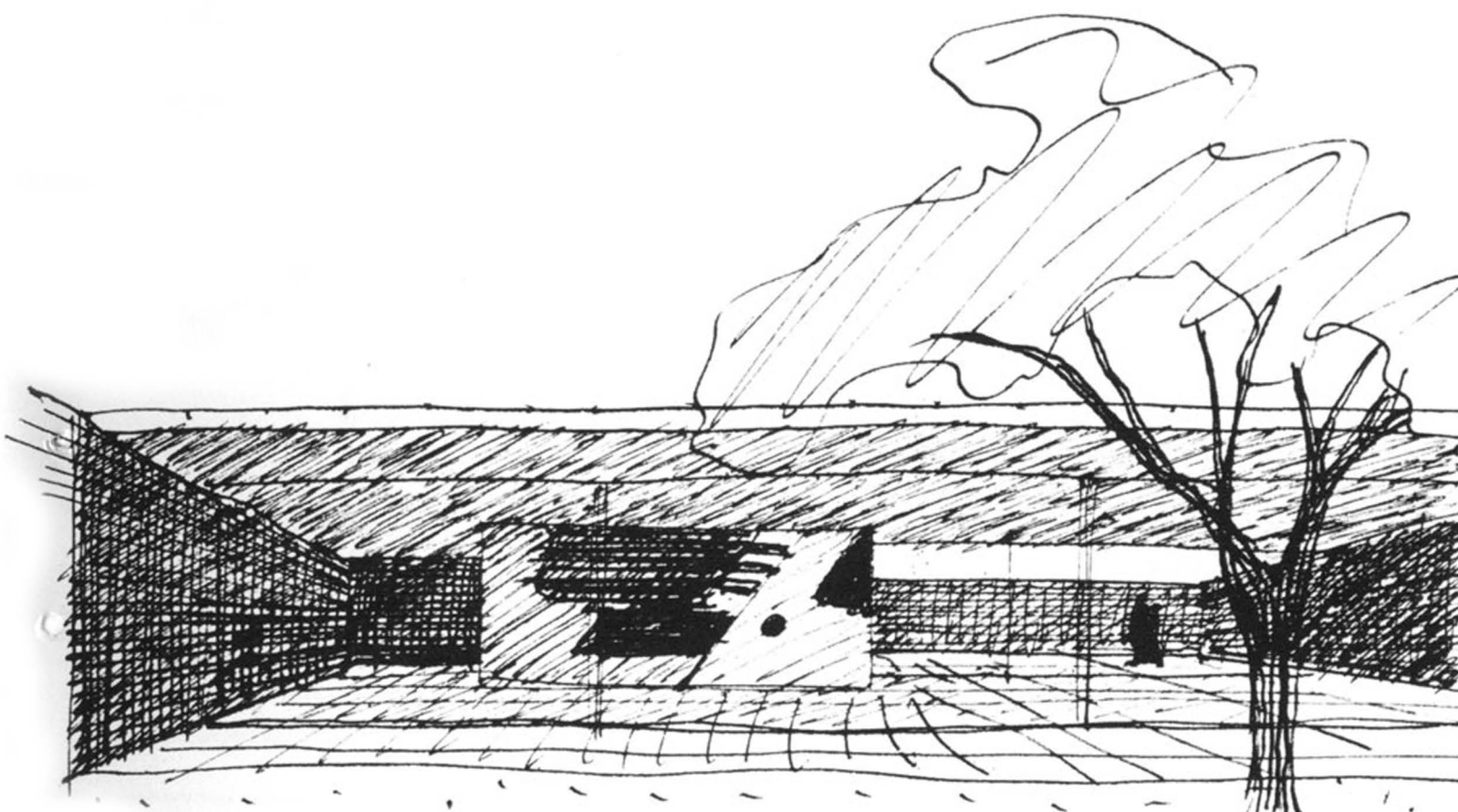
TIPOLOGIAS

VIVIENDA

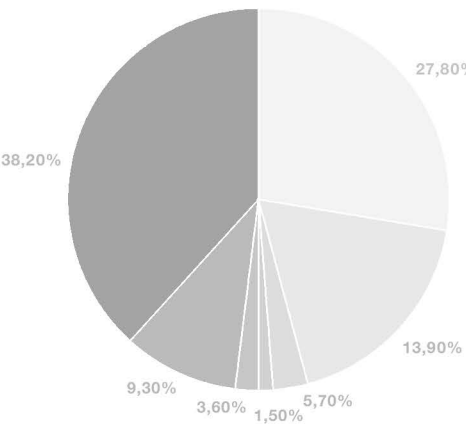
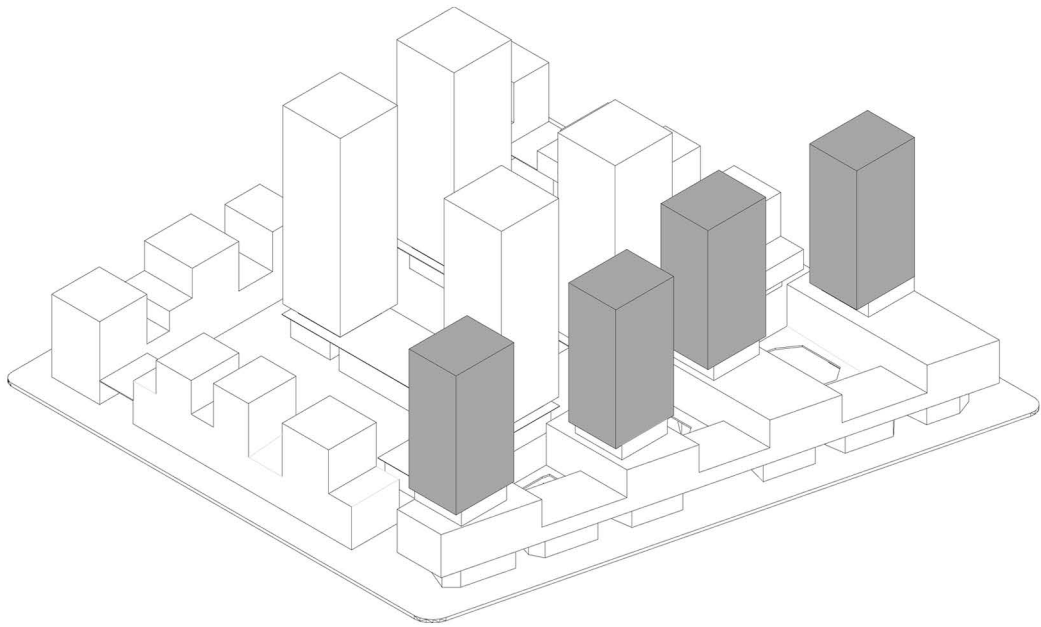
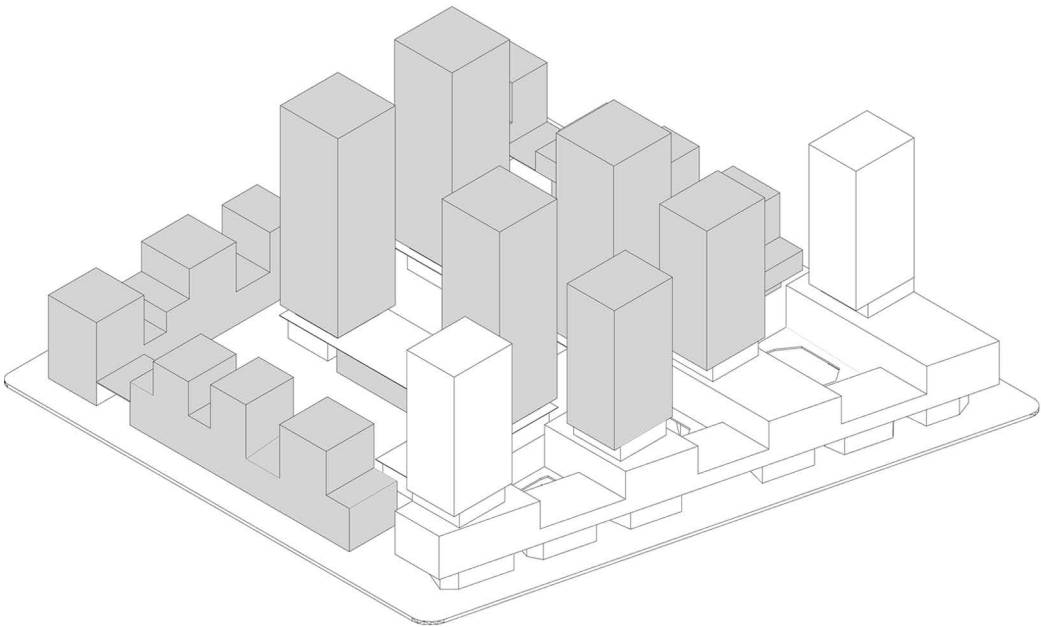
"El diseño y la construcción de la vivienda contemporánea requieren de una nueva mirada debido a los cambios sociales, económicos, tecnológicos y ambientales. La vivienda, hoy, debe considerar varios factores que antes no eran contemplados como el trabajar desde casa, los cambios demográficos que repercutieron en las dimensiones de las viviendas y sus diferentes maneras de utilizar el espacio".

Daniel Siberfaden, Arquitecto.
Decano Facultad de Arquitectura, Universidad de Palermo

Un caso singularmente peculiar y problemático es “la casa”, que a pesar de ser una esfera eminentemente privada, primero, la sociedad la atraviesa de muchas maneras; segundo, es escenario de un conjunto de eventos sociales; y tercero, por otros medios (el periódico, la radio, la televisión, el casetero, la computadora), surge en su interior otra especie de espacio público. La vivienda actual, contemporánea necesita ser vivida y pensada desde distintos puntos; la economía, la sociedad, los modos de vivir se han modificado, es necesario tener en cuenta todos estos aspectos a la hora de proyectar.

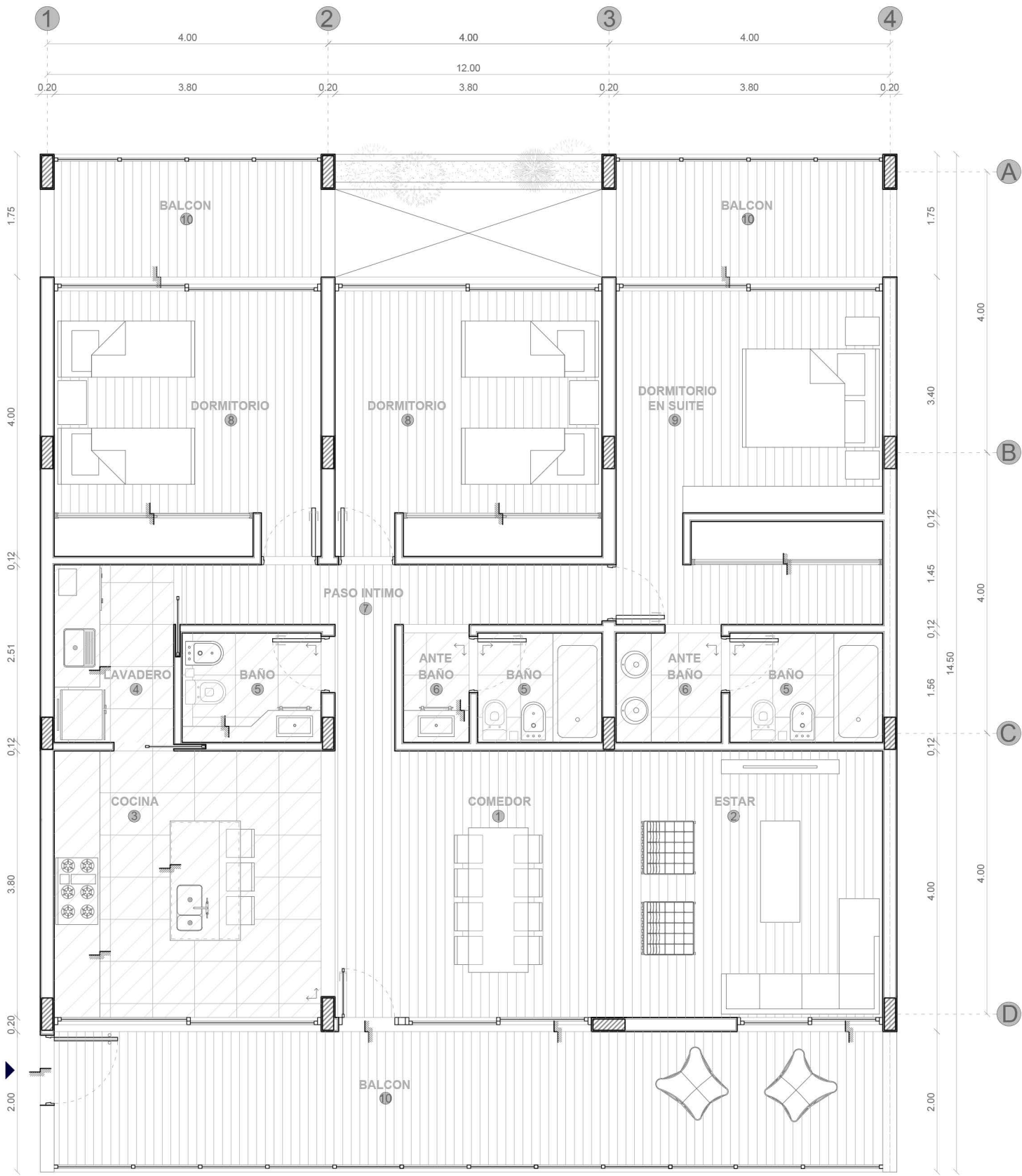
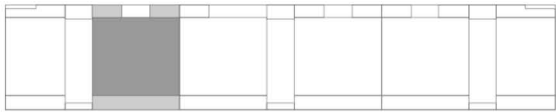
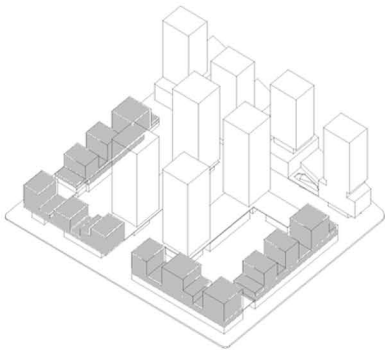


Mies van der Rohe. Casa con tres patios. 1938



TOTAL DE VIVIENDAS	436
TIPOLOGIA 1	27
TIPOLOGIA 2	70
TIPOLOGIA 3	43
TIPOLOGIA 4	8
TIPOLOGIA 5	288
TOTAL DE VIVIENDAS ATELIER	312
TIPOLOGIA 8	104
TIPOLOGIA 9	208

TIPOLOGÍA 1
3 DORMITORIO
Sup. Exclusiva: 145 M2
Sup. Semi Cubierta: 38,60 M2



1 COMEDOR

PISO: Parquet hidrolaqueado
CIELORRASO: Suspendedo - H° Visto
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis

2 ESTAR

PISO: Parquet hidrolaqueado
CIELORRASO: Suspendedo - H° Visto
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis

3 COCINA

PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Cerámico 30x30

4 LAVADERO

PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Cerámico 30x30
ZÓCALO: Cerámico 30x30

5 BAÑO

PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Cerámico 30x30
ZÓCALO: Cerámico 30x30

6 ANTE BAÑO

PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Cerámico 30x30
ZÓCALO: Cerámico 30x30

7 PASO INTIMO

PISO: Parquet hidrolaqueado
CIELORRASO: Aplicado de yeso
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis

8 DORMITORIO

PISO: Parquet hidrolaqueado
CIELORRASO: Aplicado de yeso
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis

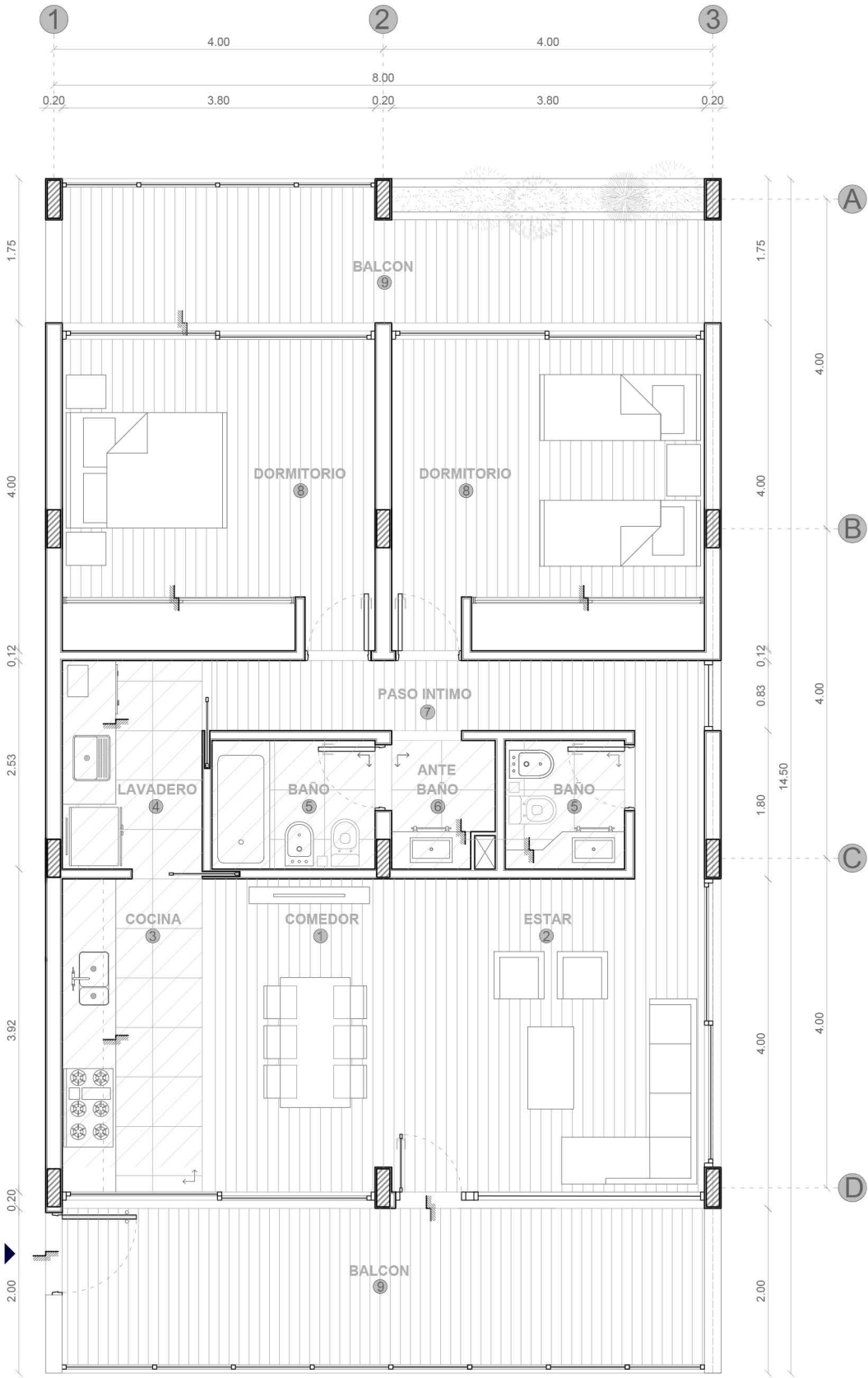
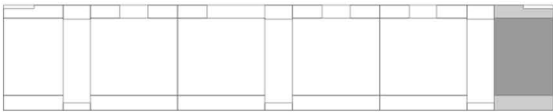
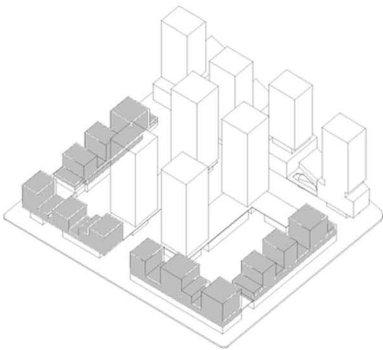
9 DORMITORIO EN SUITE

PISO: Parquet hidrolaqueado
CIELORRASO: Aplicado de yeso
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis

10 BALCON

PISO: Deck
CIELORRASO: H° Visto
MURO: Revoque Monocapa 4+1 - Hormigón visto

TIPOLOGÍA 2
2 DORMITORIO
Sup. Exclusiva: 88 M2
Sup. Semi Cubierta: 28 M2



1 COMEDOR
PISO: Parquet hidrolaqueado
CIELORRASO: Suspendido - H° Visto
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis

2 ESTAR
PISO: Parquet hidrolaqueado
CIELORRASO: Suspendido - H° Visto
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis

3 COCINA
PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Cerámico 30x30

4 LAVADERO
PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Cerámico 30x30
ZÓCALO: Cerámico 30x30

5 BAÑO
PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Cerámico 30x30
ZÓCALO: Cerámico 30x30

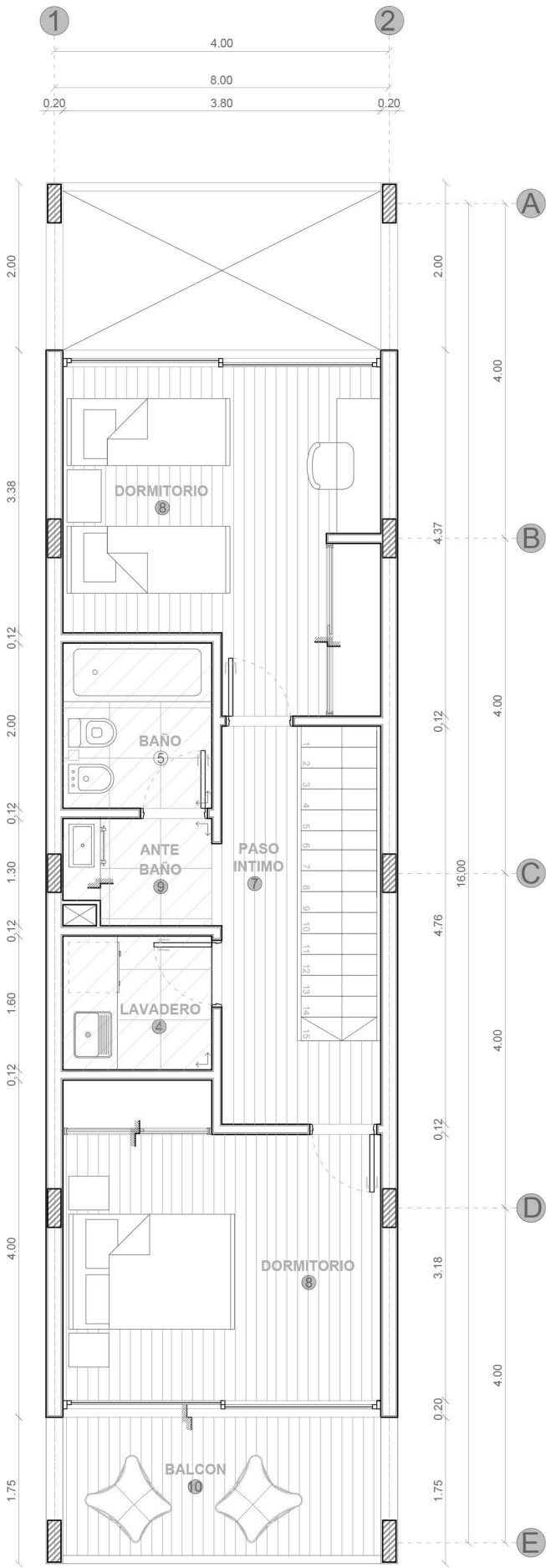
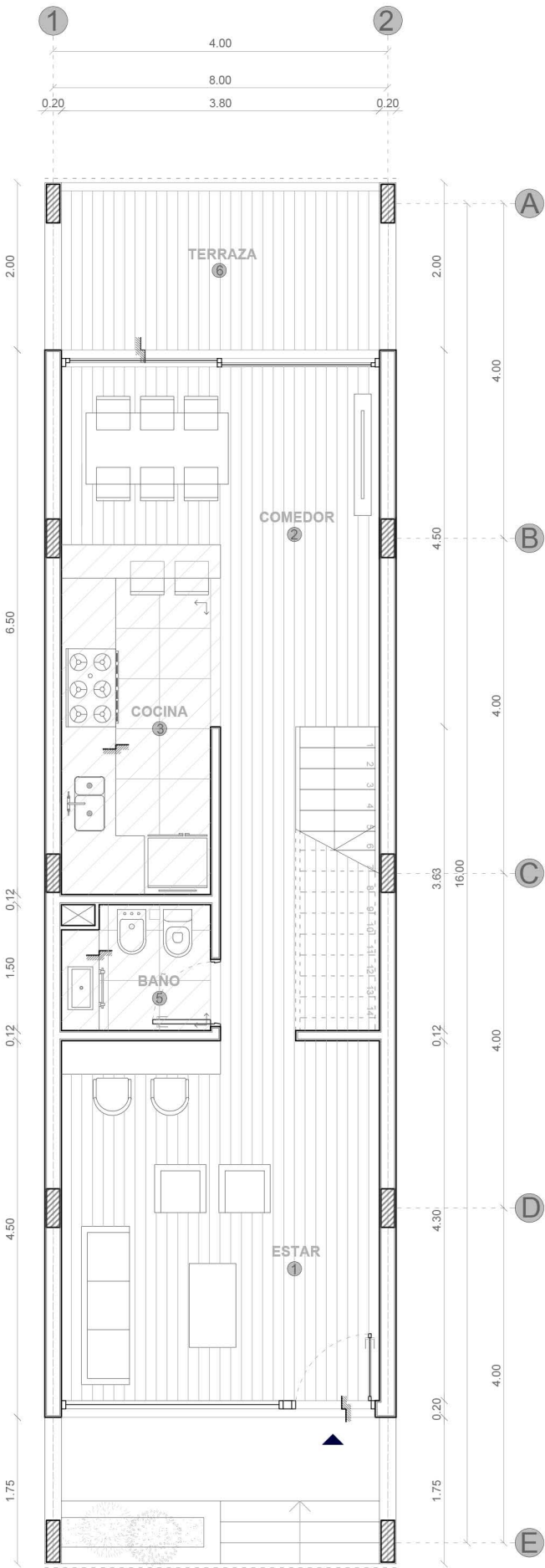
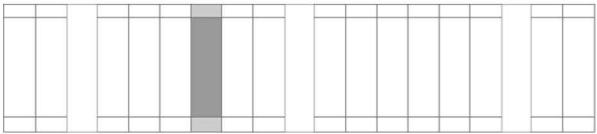
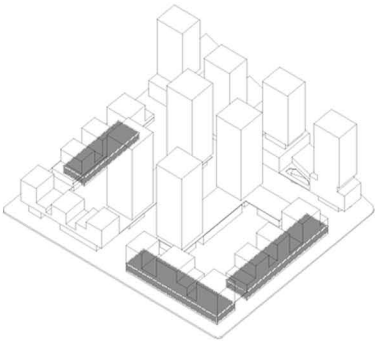
6 ANTE BAÑO
PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Cerámico 30x30
ZÓCALO: Cerámico 30x30

7 PASO ÍNTIMO
PISO: Parquet hidrolaqueado
CIELORRASO: Aplicado de yeso
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis

8 DORMITORIO
PISO: Parquet hidrolaqueado
CIELORRASO: Aplicado de yeso
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis

9 BALCON
PISO: Deck
CIELORRASO: H° Visto
MURO: Revoque Monocapa 4+1 - Hormigón visto

TIPOLOGÍA 3
DUPLEX / 2 DORMITORIO
Sup. Exclusiva: 107 M2
Sup. Semi Cubierta: 15,00 M2



- 1** ESTAR

PISO: Parquet hidrolaqueado
CIELORRASO: Suspendido - H° Visto
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis
- 2** COMEDOR

PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Suspendido - H° Visto
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis
- 3** COCINA

PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Cerámico 30x30
- 4** LAVADERO

PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Cerámico 30x30
ZÓCALO: Cerámico 30x30
- 5** BAÑO

PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Cerámico 30x30
ZÓCALO: Cerámico 30x30
- 6** TERRAZA

PISO: Deck
CIELORRASO: H° Visto
MURO: Revoque Monocapa 4+1 - Hormigón visto
- 7** PASO ÍNTIMO

PISO: Parquet hidrolaqueado
CIELORRASO: Aplicado de yeso
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis
- 8** DORMITORIO

PISO: Parquet hidrolaqueado
CIELORRASO: Aplicado de yeso
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis
- 9** ANTE BAÑO

PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Cerámico 30x30
ZÓCALO: Cerámico 30x30
- 10** BALCON

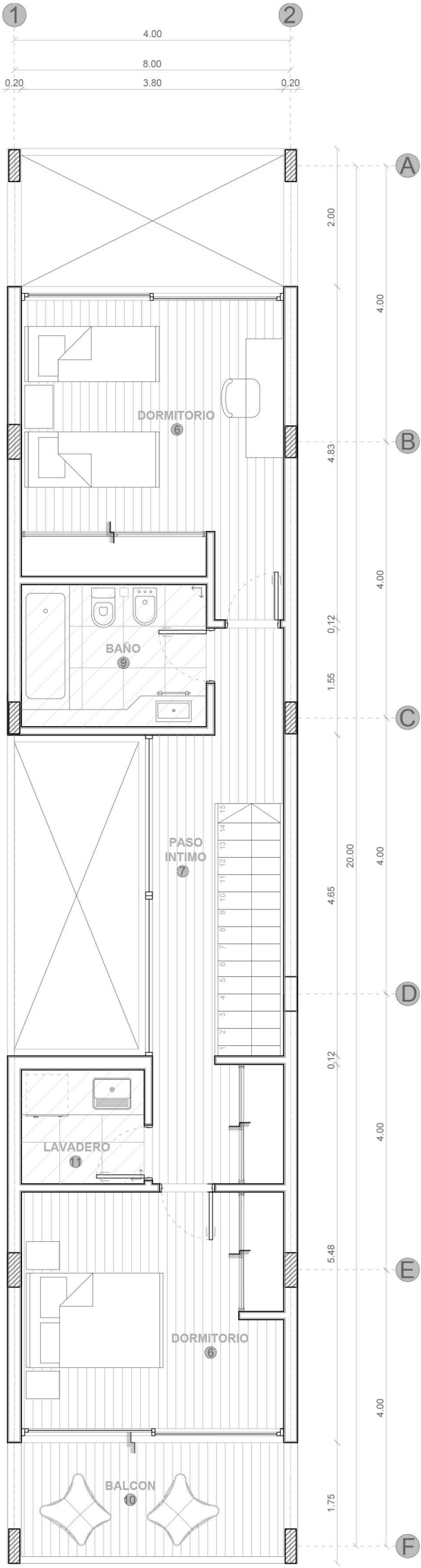
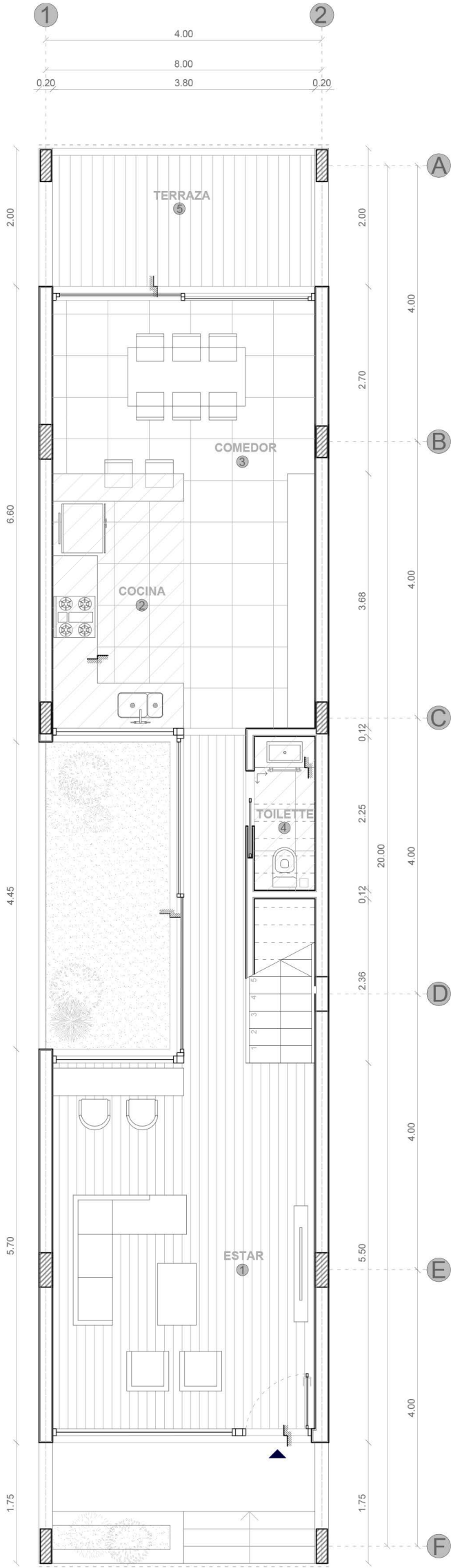
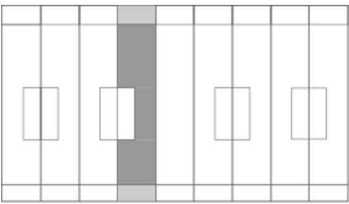
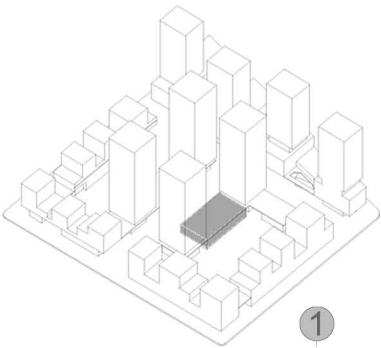
PISO: Deck
CIELORRASO: H° Visto
MURO: Revoque Monocapa 4+1 - Hormigón visto

TIPOLOGÍA 4

DUPLEX / 2 DORMITORIO

Sup. Exclusiva: 135 M2

Sup. Semi Cubierta: 15,00 M2



1 ESTAR

PISO: Parquet hidrolaqueado
CIELORRASO: Suspensivo - H° Visto
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis

2 COCINA

PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Cerámico 30x30

3 COMEDOR

PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Suspensivo - H° Visto
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Cerámico 30x30

4 TOILETTE

PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Cerámico 30x30
ZÓCALO: Cerámico 30x30

5 TERRAZA

PISO: Deck
CIELORRASO: H° Visto
MURO: Revoque Monocapa 4+1 - Hormigón visto

11 LAVADERO

PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Cerámico 30x30
ZÓCALO: Cerámico 30x30

6 DORMITORIO

PISO: Parquet hidrolaqueado
CIELORRASO: Aplicado de yeso
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis

7 PASO ÍNTIMO

PISO: Parquet hidrolaqueado
CIELORRASO: Aplicado de yeso
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis

8 ANTE BAÑO

PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Cerámico 30x30
ZÓCALO: Cerámico 30x30

9 BAÑO

PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Cerámico 30x30
ZÓCALO: Cerámico 30x30

10 BALCON

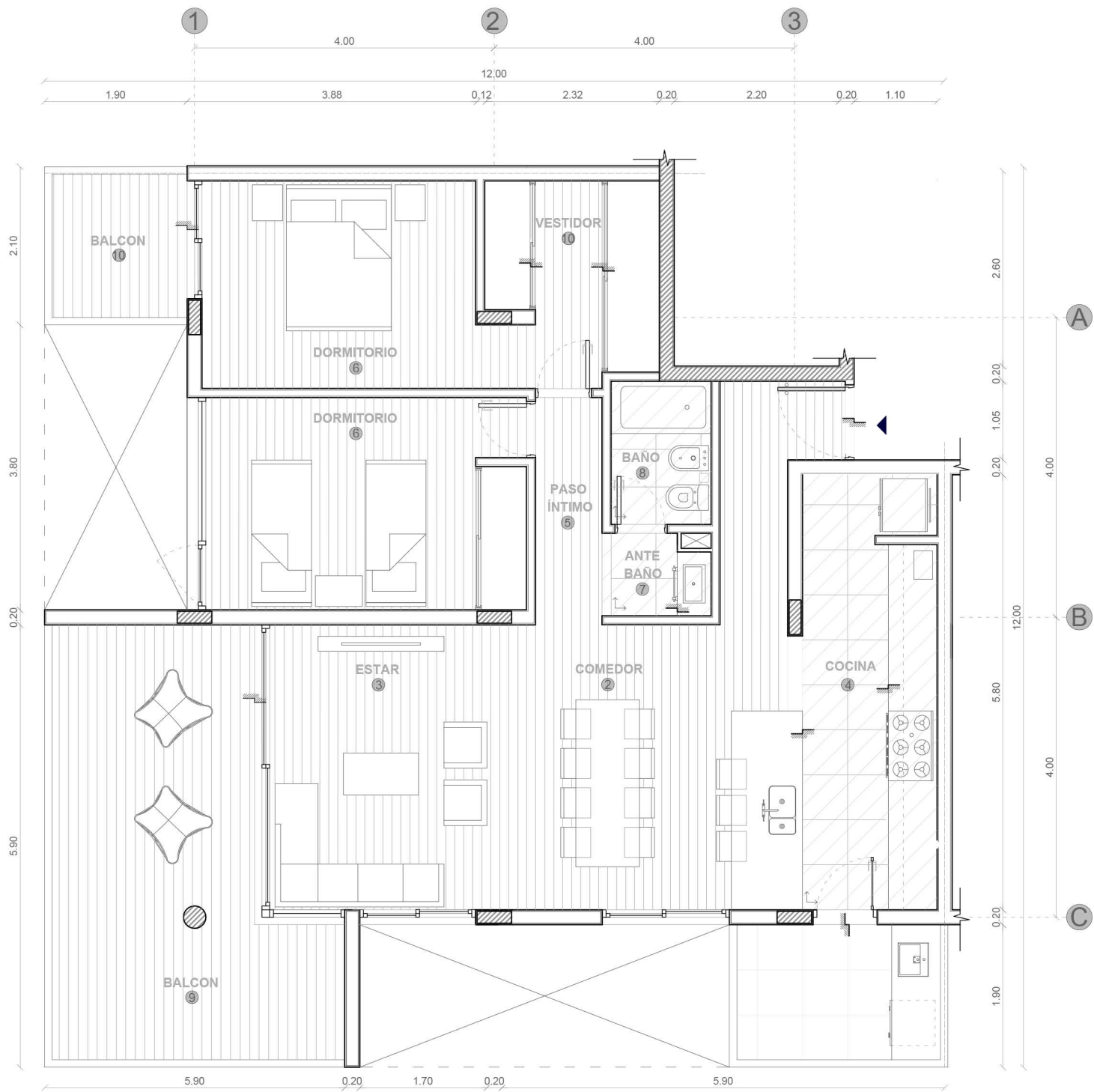
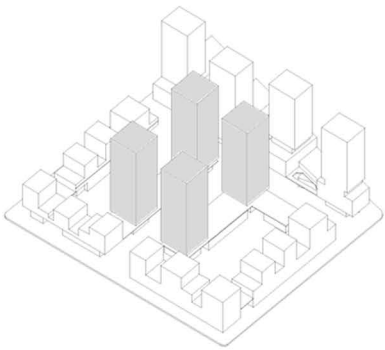
PISO: Deck
CIELORRASO: H° Visto
MURO: Revoque Monocapa 4+1 - Hormigón visto

TIPOLOGÍA 5

2 DORMITORIO

Sup. Exclusiva: 85 M2

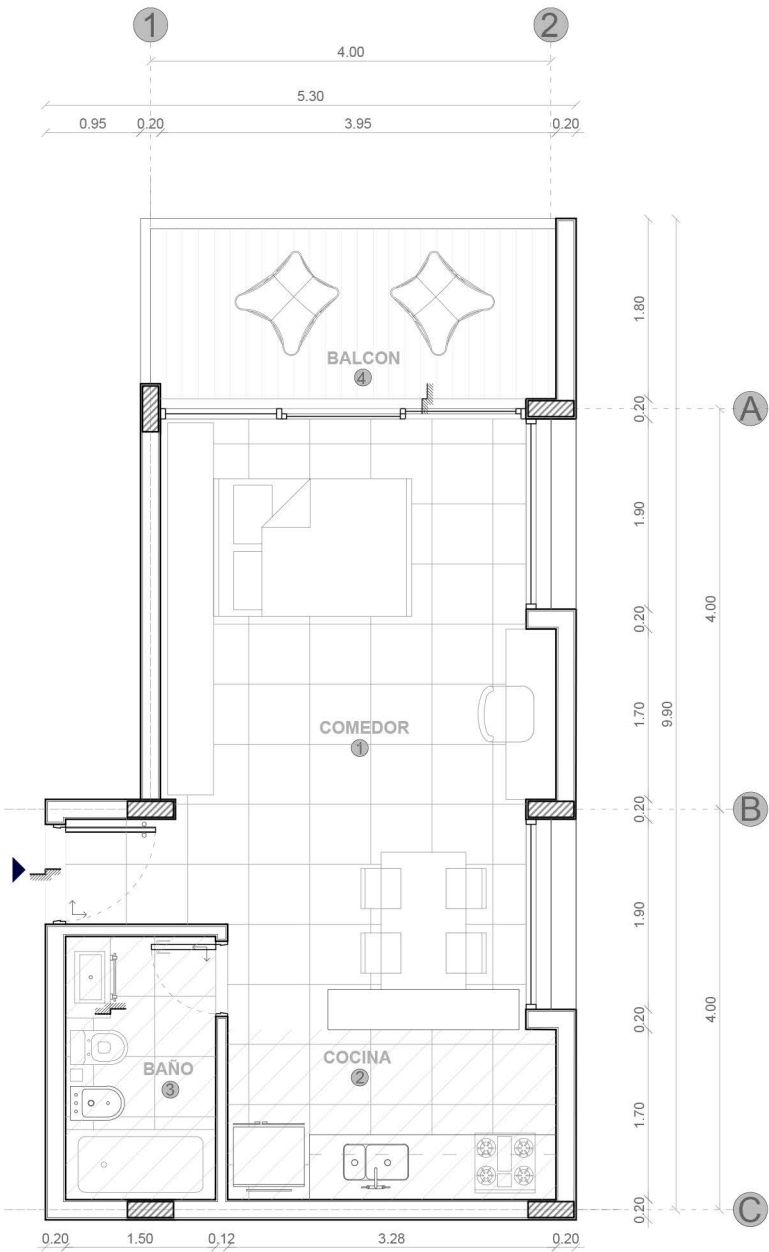
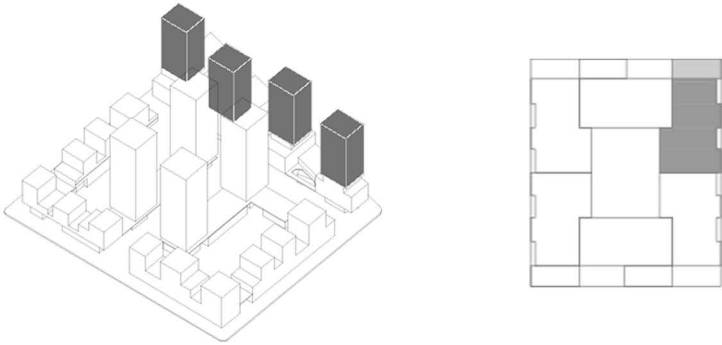
Sup. Semi Cubierta: 28 M2



- 1 HALL DE INGRESO**
PISO: Parquet hidrolaqueado
CIELORRASO: Suspendedo - H° Visto
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis
- 2 COMEDOR**
PISO: Parquet hidrolaqueado
CIELORRASO: Suspendedo - H° Visto
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis
- 3 ESTAR**
PISO: Parquet hidrolaqueado
CIELORRASO: Suspendedo - H° Visto
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis
- 4 COCINA**
PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Cerámico 30x30
- 5 PASO ÍNTIMO**
PISO: Parquet hidrolaqueado
CIELORRASO: Aplicado de yeso
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis
- 6 DORMITORIO**
PISO: Parquet hidrolaqueado
CIELORRASO: Aplicado de yeso
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis
- 7 ANTE BAÑO**
PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Cerámico 30x30
ZÓCALO: Cerámico 30x30
- 8 BAÑO**
PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Cerámico 30x30
ZÓCALO: Cerámico 30x30
- 9 BALCON**
PISO: Deck
CIELORRASO: H° Visto
MURO: Revoque Monocapa 4+1 - Hormigón visto
- 10 VESTIDOR**
PISO: Parquet hidrolaqueado
CIELORRASO: Aplicado de yeso
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Madera Grandis

TIPOLOGÍA 6
MONOAMBIENTE

Sup. Construida:39 M2
Sup. Exclusiva Semi Cubierta: 7,5 M2



1 COMEDOR

PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Suspendido - H° Visto
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Cerámico 30x30

2 COCINA

PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Cerámico 30x30
ZÓCALO: Cerámico 30x30

3 BAÑO

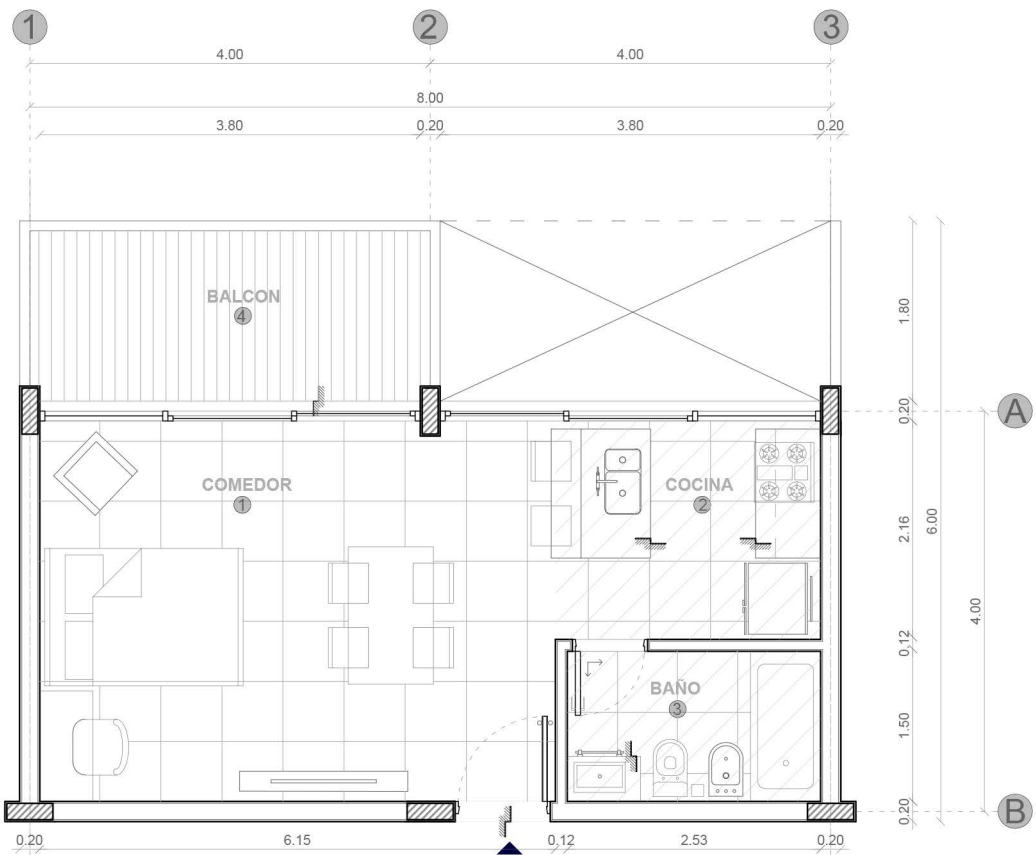
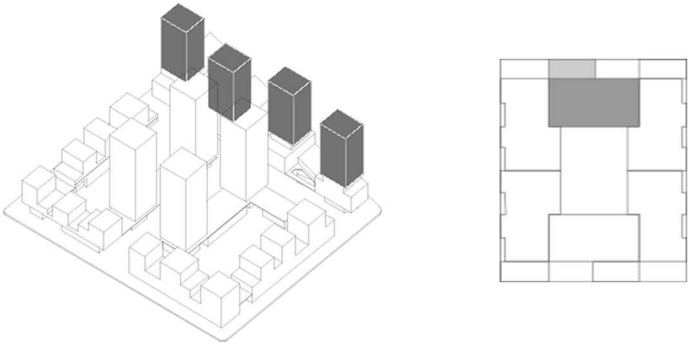
PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Cerámico 30x30
ZÓCALO: Cerámico 30x30

4 BALCON

PISO: Deck
CIELORRASO: H° Visto
MURO: Revoque Monocapa 4+1 - Hormigón visto

TIPOLOGÍA 7
MONOAMBIENTE

Sup. Construida:35 M2
Sup. Exclusiva Semi Cubierta: 7,5 M2



1 COMEDOR

PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Suspendido - H° Visto
MURO: Revoque Monocapa de yeso 4+1
ZÓCALO: Cerámico 30x30

2 COCINA

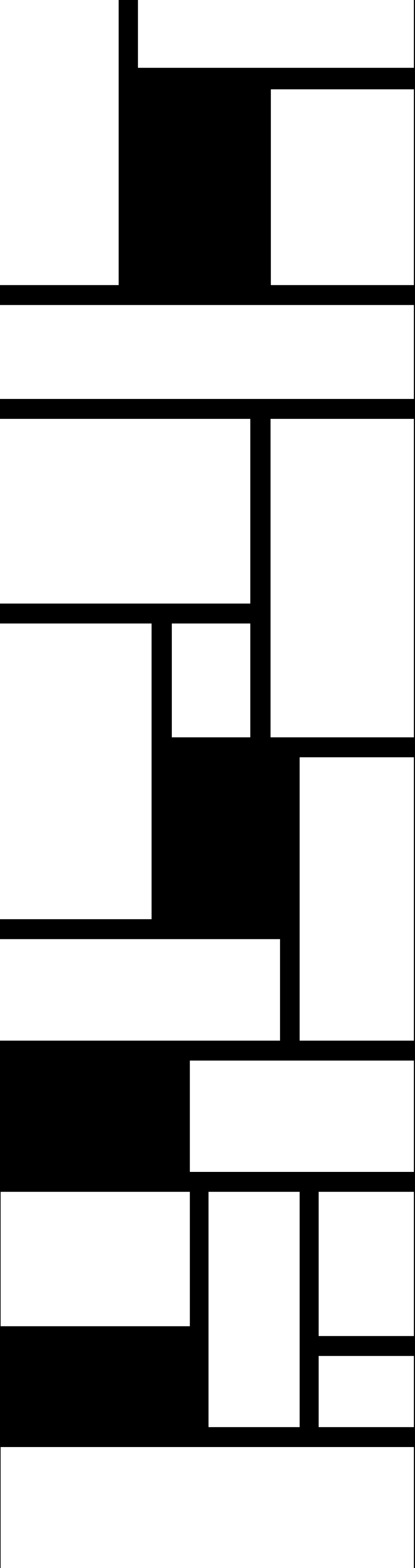
PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Cerámico 30x30
ZÓCALO: Cerámico 30x30

3 BAÑO

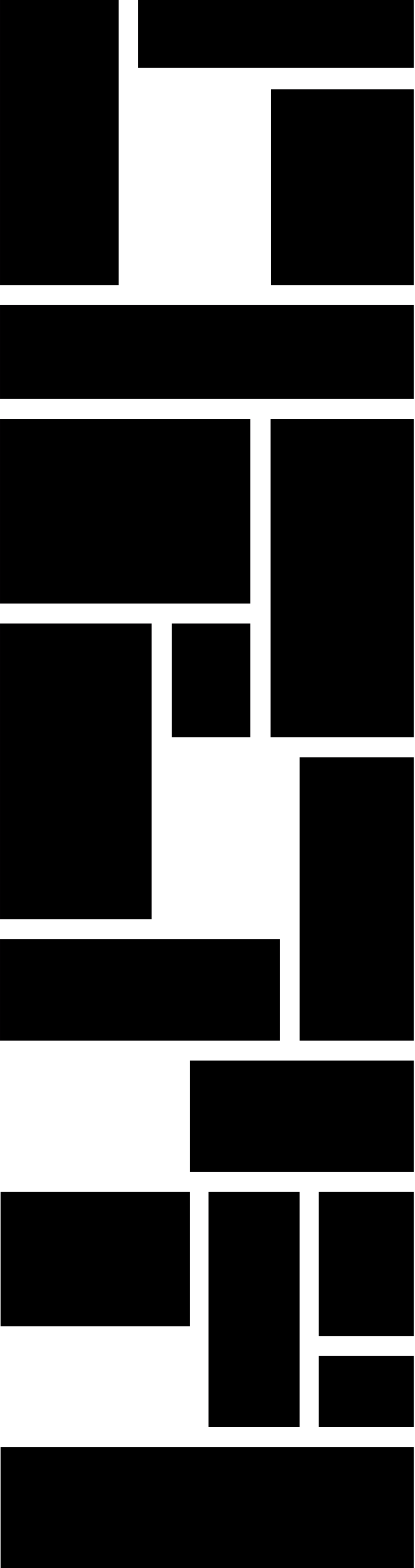
PISO: Porcelanato 60x60
CIELORRASO: Armado de yeso
MURO: Cerámico 30x30
ZÓCALO: Cerámico 30x30

4 BALCON

PISO: Deck
CIELORRASO: H° Visto
MURO: Revoque Monocapa 4+1 - Hormigón visto



PARTE 5



FASE TECNOLÓGICA
CONSTRUCTIVA

ETAPABILIDAD CONSTRUCTIVA

- ETAPA 1

ESTACIONAMIENTOS EN SUBSUELOS

18.584 m2

485 plazas privadas en dos subsuelos

80 plazas públicas

Espacios para bicicletas y motos
- ETAPA 2

OFICINAS CORPORATIVAS

40.368 m2

3 niveles

Realización de terrazas y cubiertas ajardinadas
- ETAPA 3

VIVIENDA Sector Bv. Avellaneda

13.156 m2

Hasta 66m de altura

Orientación norte, sur, este y oeste
- ETAPA 4

VIVIENDA Sector Sur

18.768 m2

Hasta 66m de altura

Orientación norte, sur, este y oeste

- ETAPA 5

VIVIENDA Sector Sur

3350 m2

Hasta 28m de altura

Orientación norte, sur, este y oeste
- ETAPA 6

VIVIENDA Sector Norte

18.768 m2

Hasta 66m de altura

Orientación norte, sur, este y oeste
- ETAPA 7

VIVIENDA Sector Norte

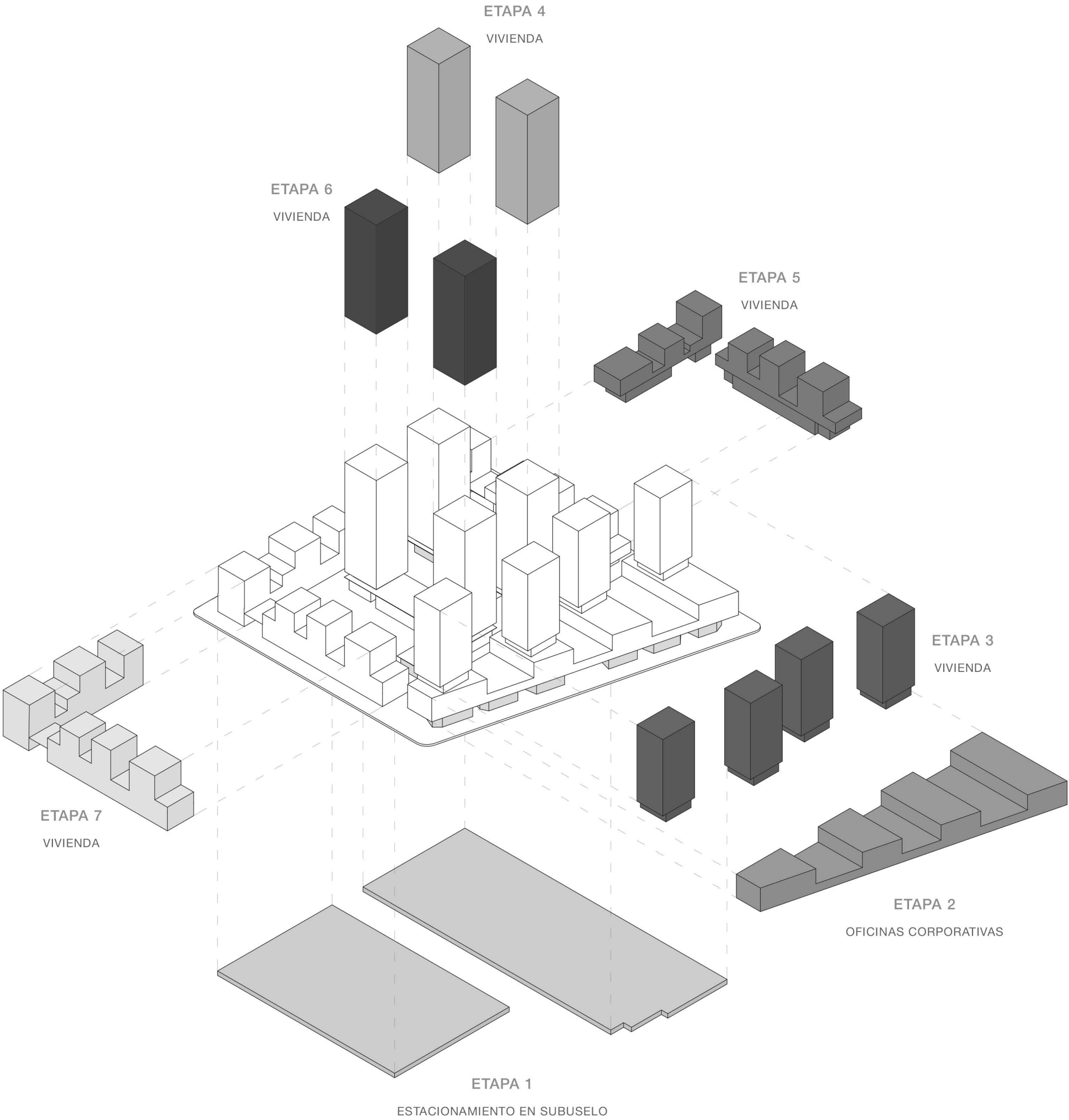
3350 m2

Hasta 28m de altura

Orientación norte, sur, este y oeste
- ETAPA 8

COMERCIOS Y ESPACIO PÚBLICO

1461 m2 de comercios y 10.255 m2 de espacio público



ESTRUCTURA RESISTENTE

GENERALIDADES

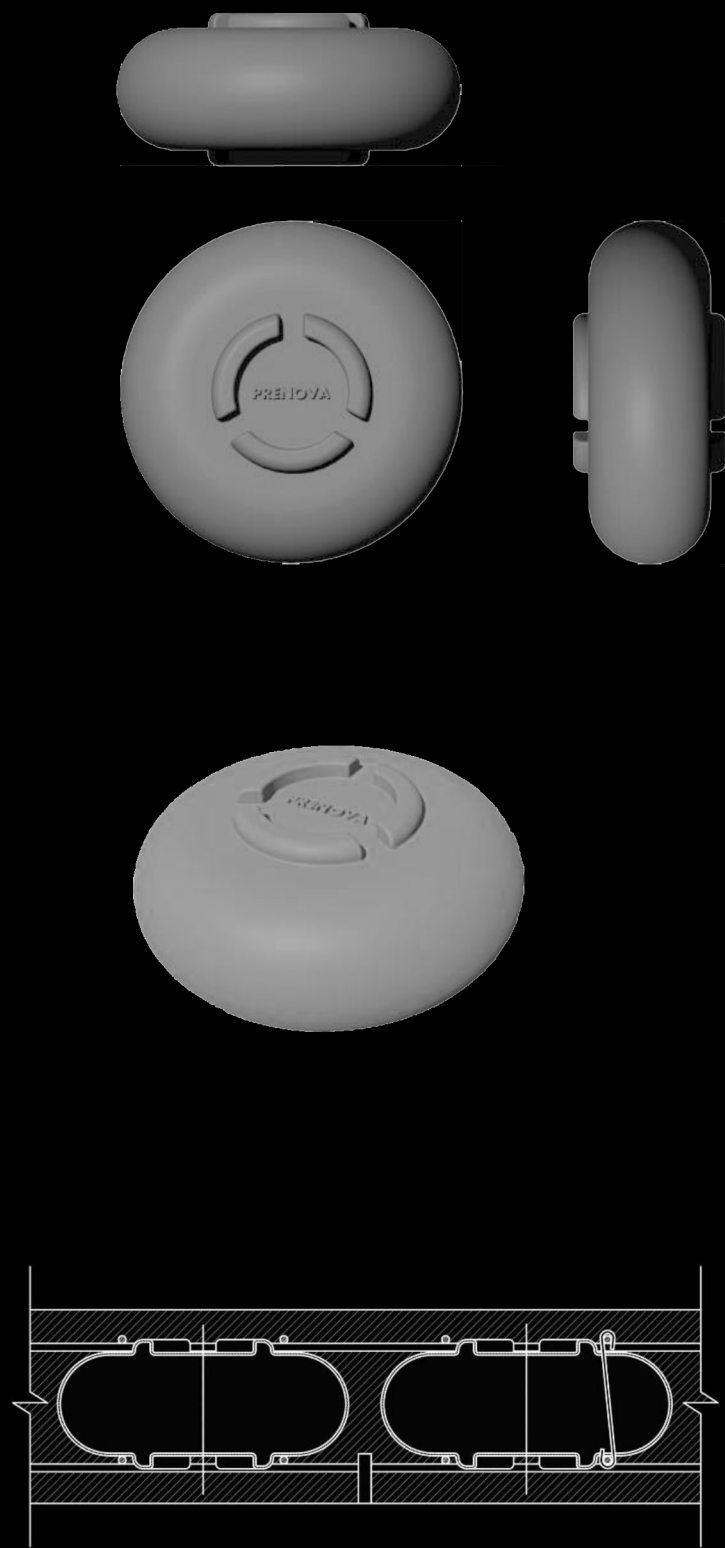
El diseño de la estructura resistente debe desarrollarse paralelamente con el proceso proyectual, desde el comienzo. Nace con el primer esbozo del diseño del edificio, ya en la etapa de anteproyecto. Entendemos que la estructura es una integración de forma y materia, pudiéndose lograr la racionalización de la materia.

La premisa en el diseño de la misma fue pensar una estructura capaz de resolver tanto problemas de etapabilidad como la generación de espacios arquitectónicos, relacionados íntegramente con las demandas programáticas y el entorno.

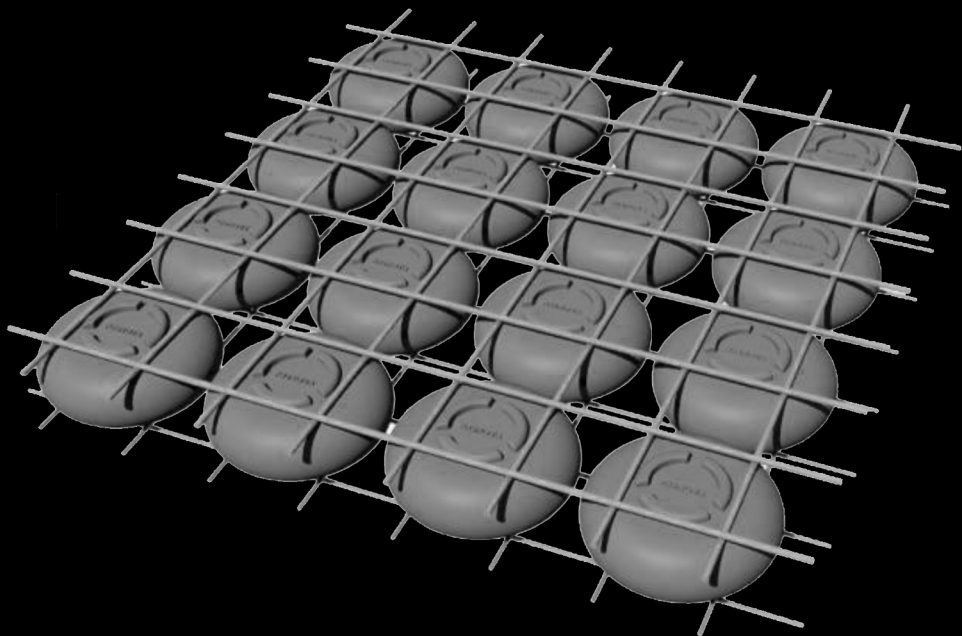
La misma se resuelve con losas alivianadas sin vigas y columnas de hormigón armado, siguiendo un módulo predeterminado. El cual se repite en todas las tipologías, cuando el edificio entra en contacto con la planta baja se produce una transferencia de cargas debido a que la demanda programática y espacial de la misma requiere un menor número de elementos estructurales.

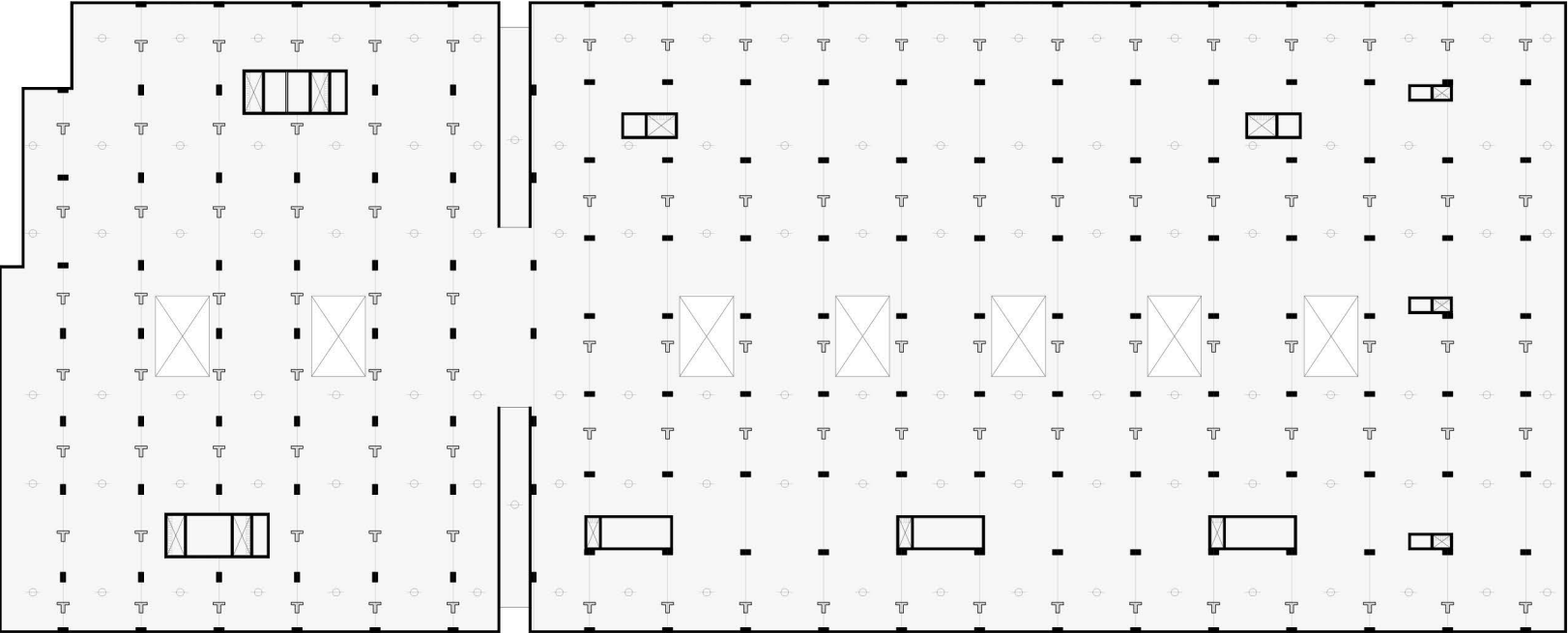
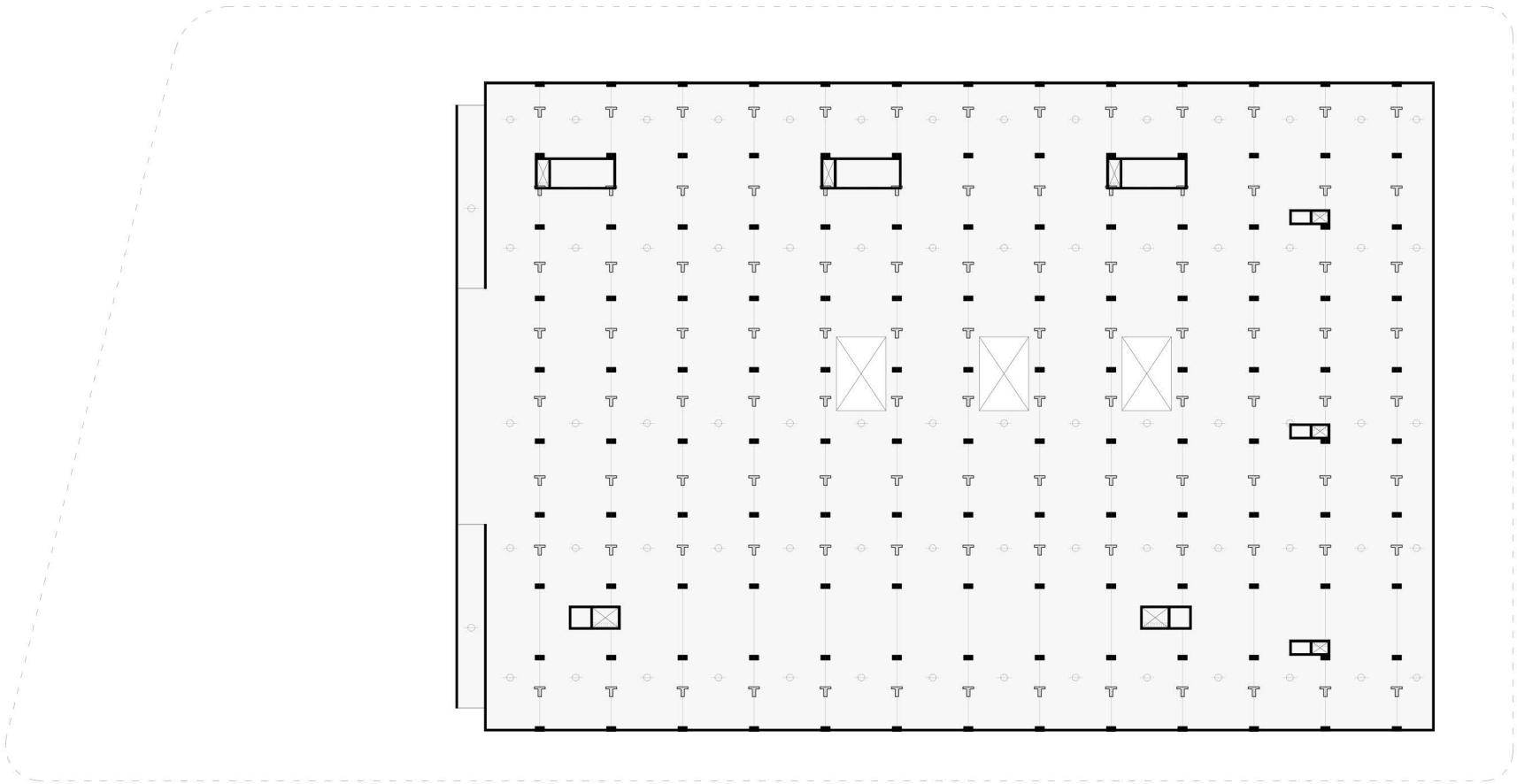
Para la materialización de los elementos estructurales horizontales, las losas, se adoptó el sistema de losas sin vigas alivianadas con esferas de Prenova. La principal característica de este sistema estructural es la capacidad de soportar sin deformaciones muros en cualquier posición, sin necesidad de vigas, por lo que permite flexibilidad en la disposición de los tabiques divisorios. Una estructura plana y sin vigas para reducir la altura del edificio y facilitar el pasaje de instalaciones suspendidas. Permite cubrir luces sin vigas de 10 a 11 metros. Esta luz entre columnas fue salvada con entrepisos de hormigón armado de 34 cm de espesor, mallas de 15x15 cm y esferas de 27 cm de diámetro. Velocidad de ejecución y ausencia de enlaces críticos.

Asegura la plasticidad necesaria para absorber cargas estáticas y dinámicas tales como la carga sísmica y la fuerza del viento por la colaboración entre tabiques de fachada, losas y núcleo. El comportamiento estructural y el método de cálculo usado para las losas es idéntico al de una losa maciza. Habiéndose comprobado por pruebas de deformación in situ una mayor resistencia a la flexión y deformación en el tiempo, comparada a las losas macizas. Esto se debe a la reducción del peso propio.



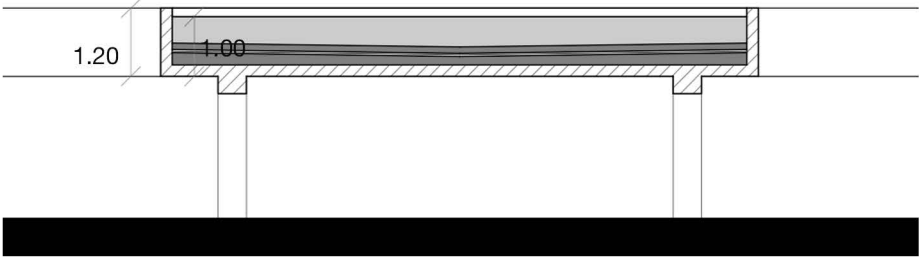
LOSAS DE 16 CM DE ESPESOR
PARA LUCES DE MAS DE 4 METROS

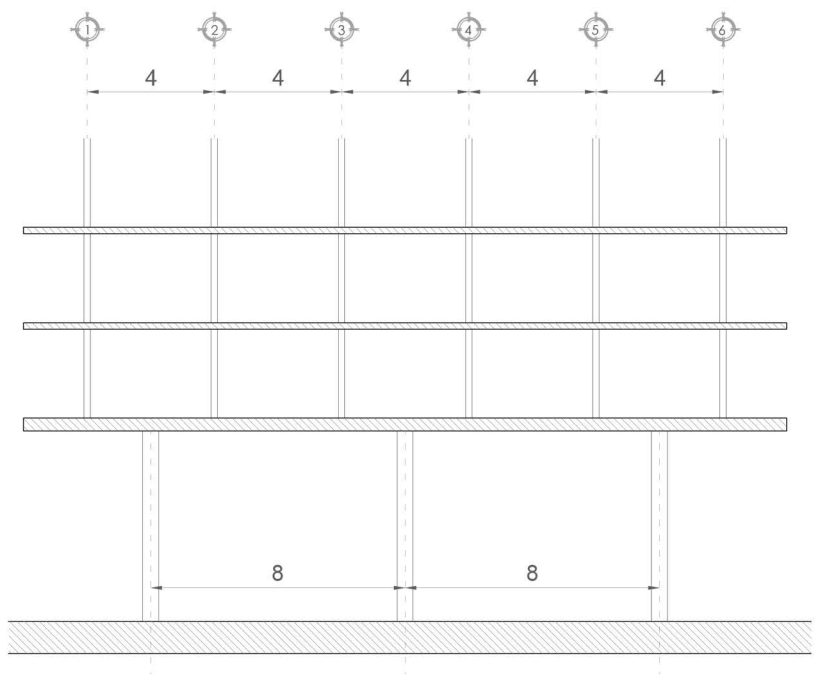
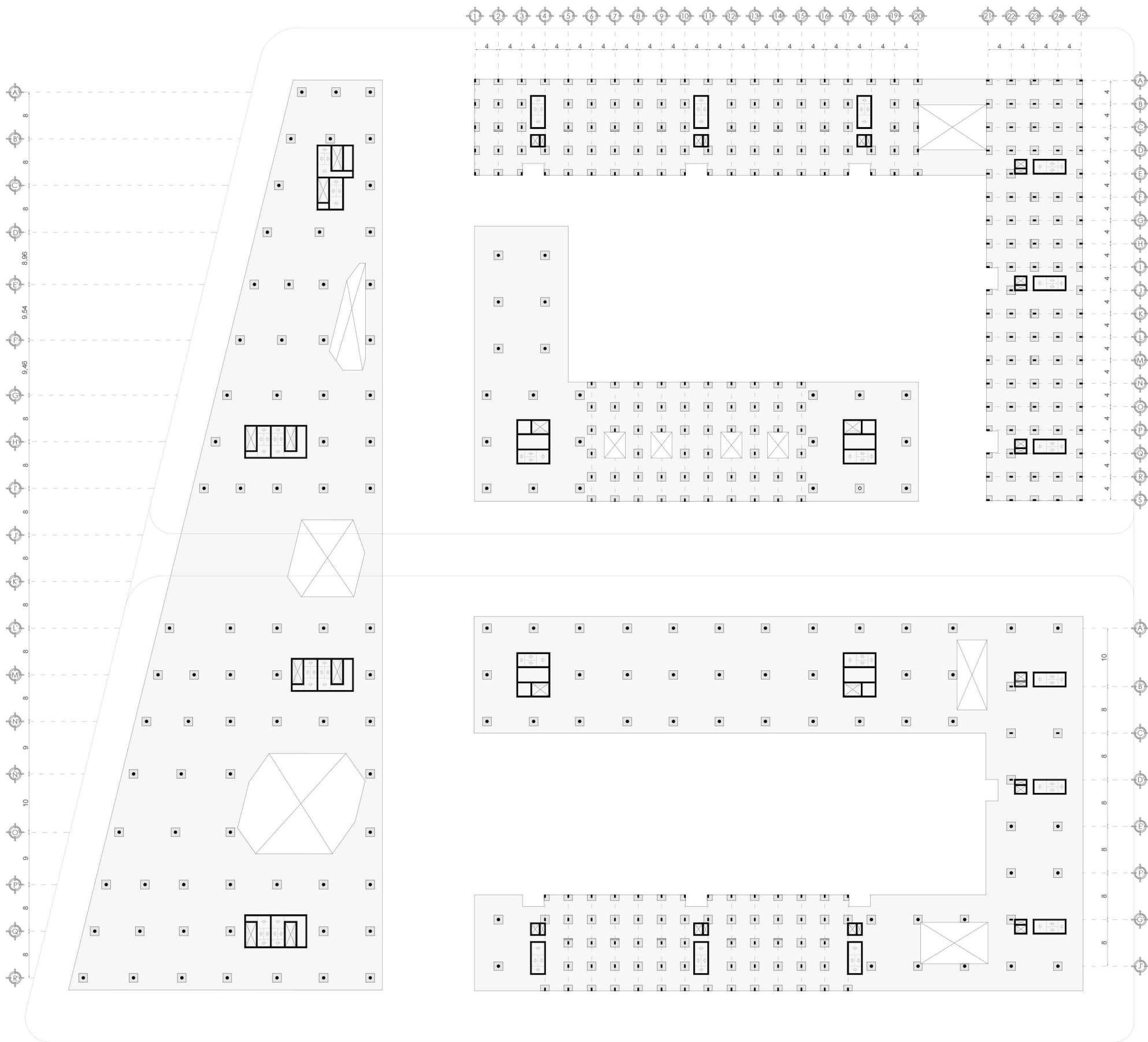




La losa estructural sobre los subsuelos se pensó como una losa maciza de H° A°, con vigas T y columnas de 1.00 x 0.50 m, las cuales deberán soportar la distribución de cargas que se realiza desde la planta baja; respetando en vertical un módulo de 8.00m.

Dicha losa está diseñada de forma que pueda soportar la carga producida por el estrato de tierra que se coloca sobre la misma para poder contar con espacios verdes en la plnata baja.

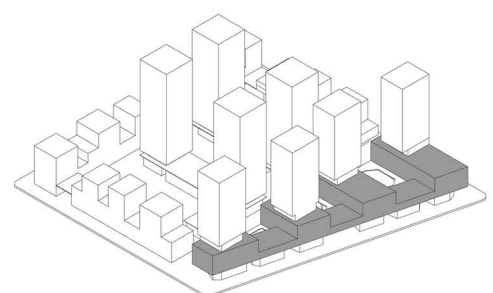
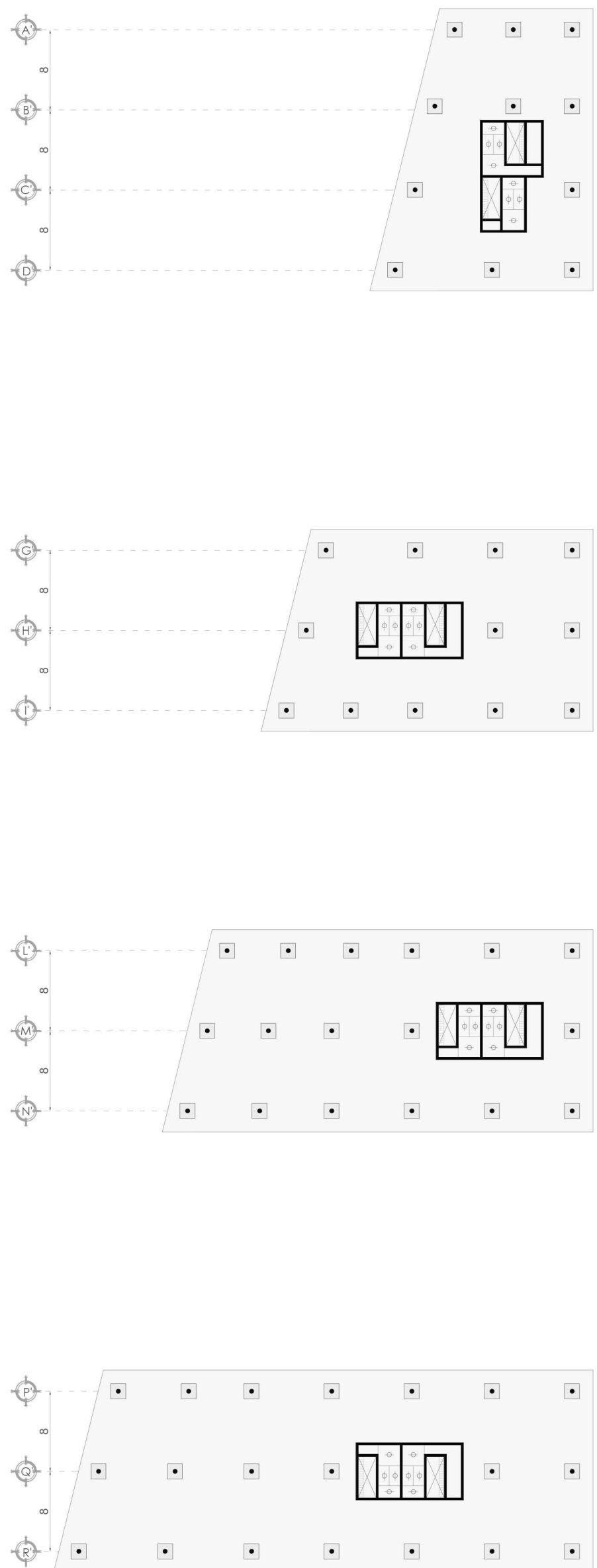
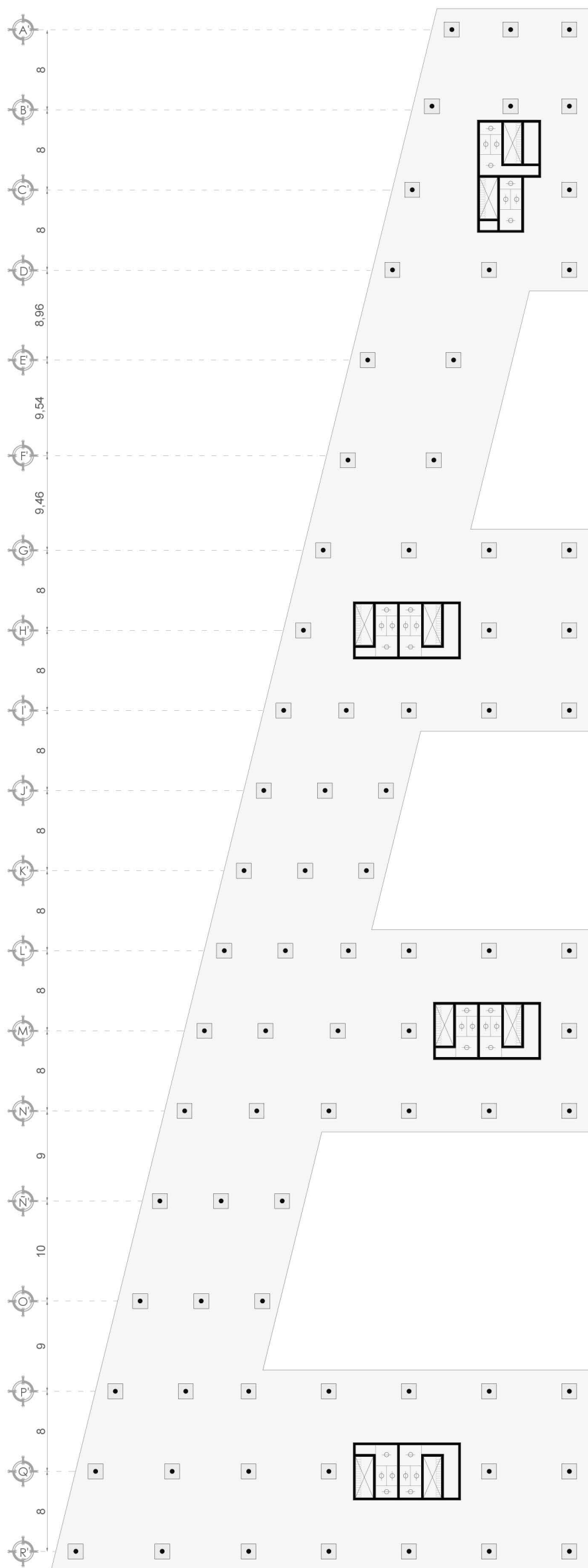




En la planta baja se produce una distribución de las cargas provenientes de las torres, principalmente; esto debido a que, en ciertos sectores de la misma, se desea generar upermeabilidad y que la planta baja sea abierta y transitable. Por lo que se paso de un módulo estructural de 4.00 m a uno de 8.00m, con columnas de sección redonda de 0.50 m de diámetro.

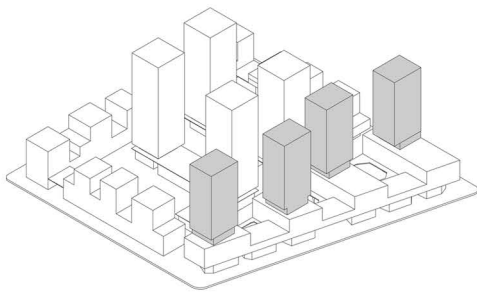


ESTRUCTURA SOBRE PLANTA BAJA

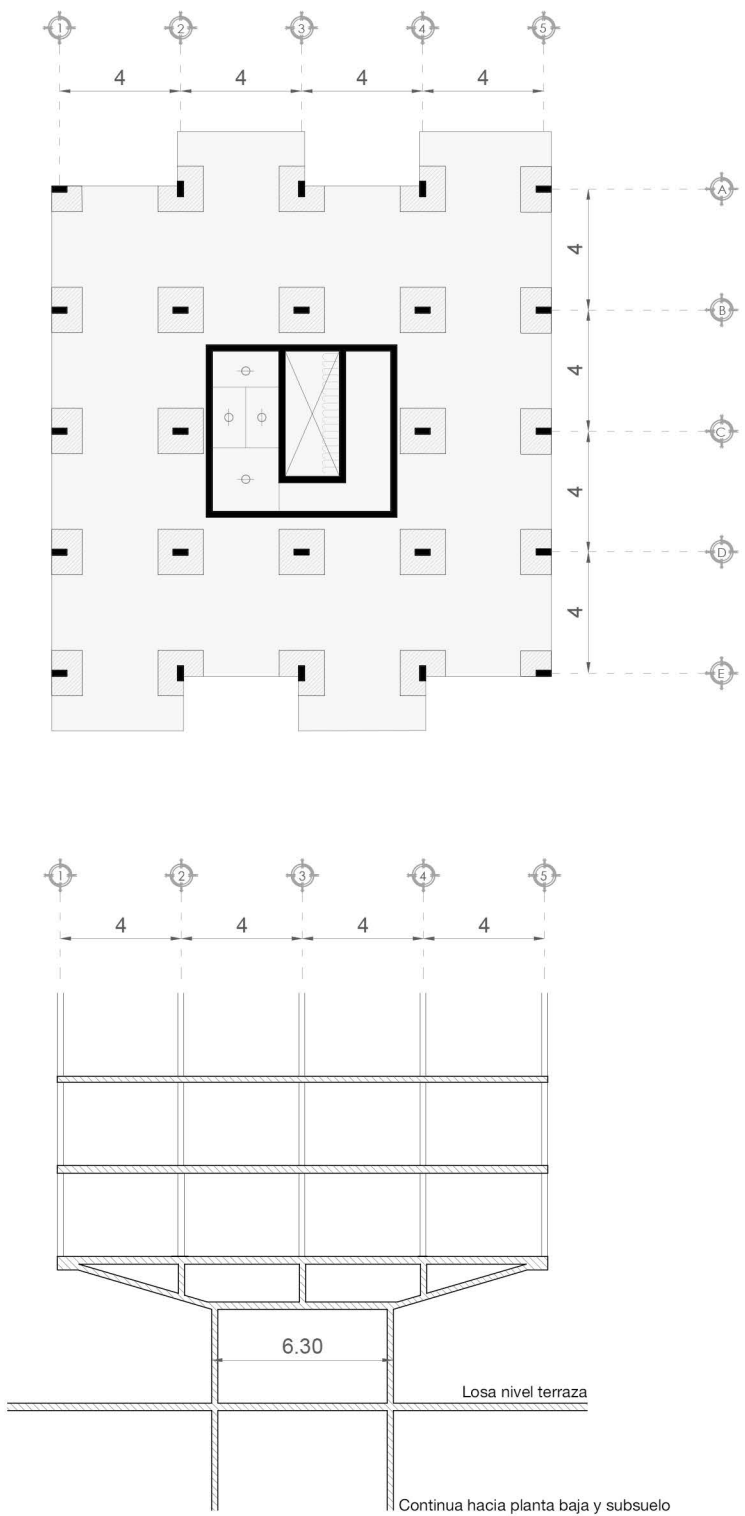


PLANTA DE ESTRUCTURA OFICINAS

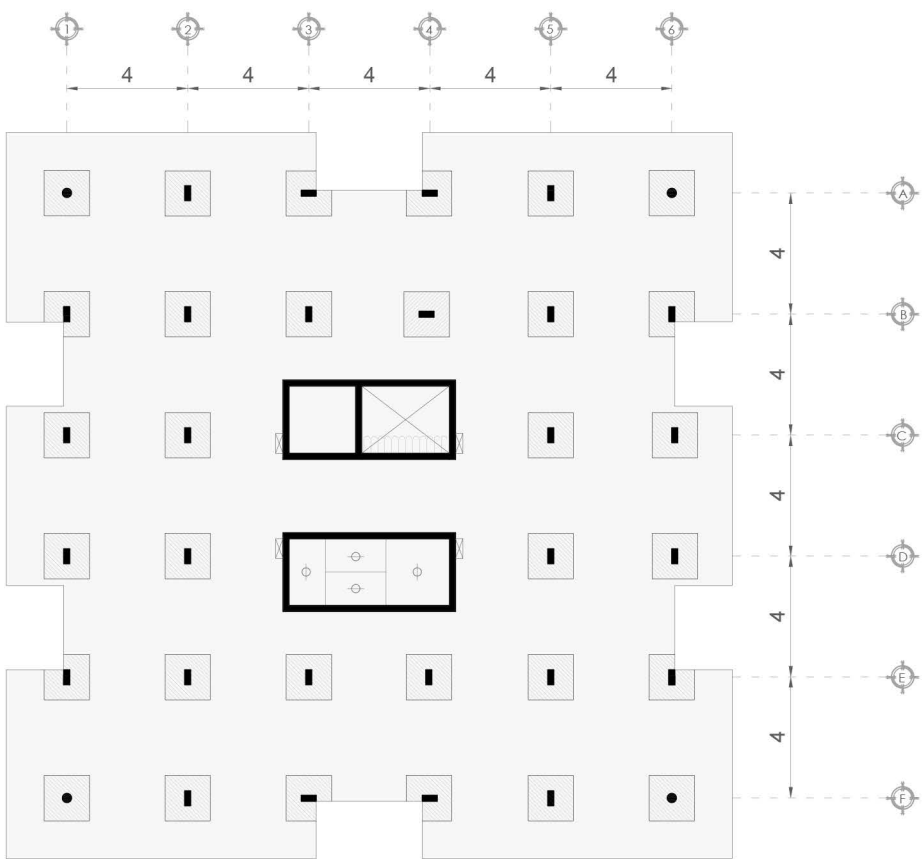
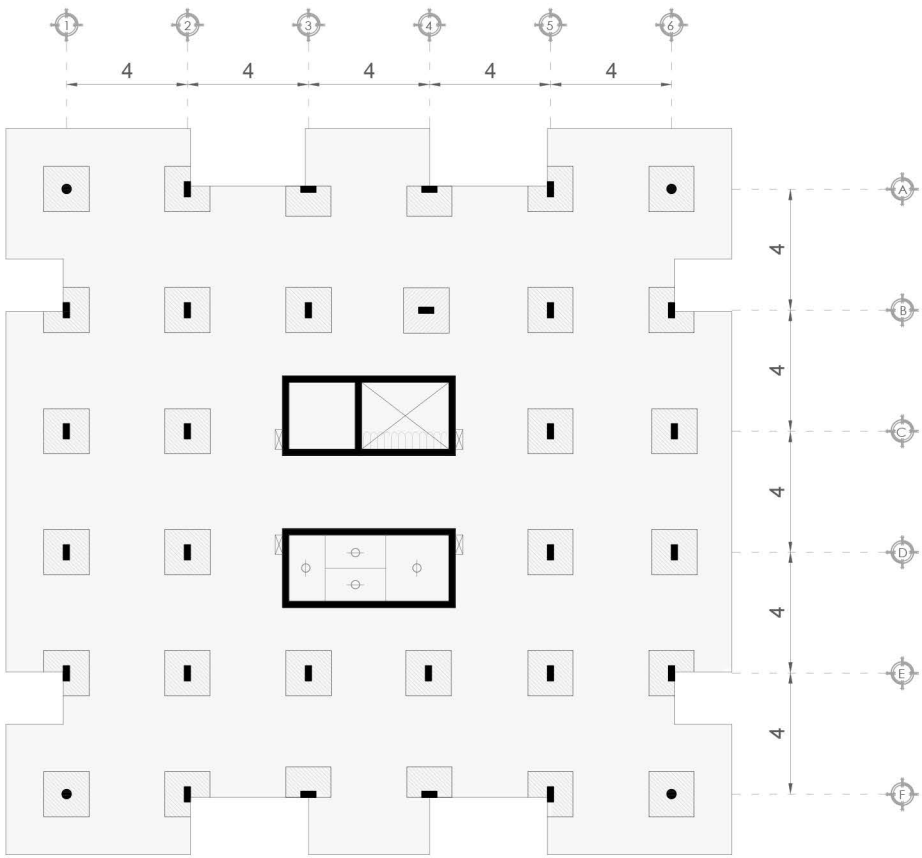
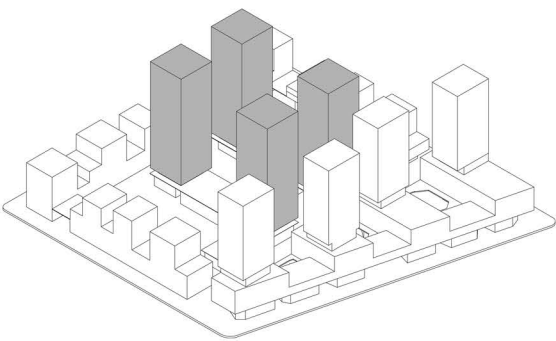


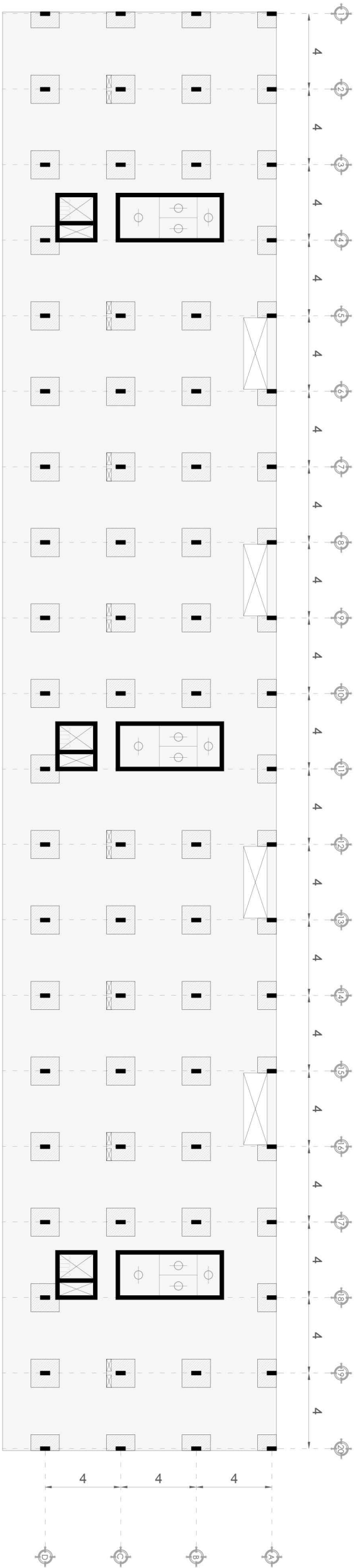
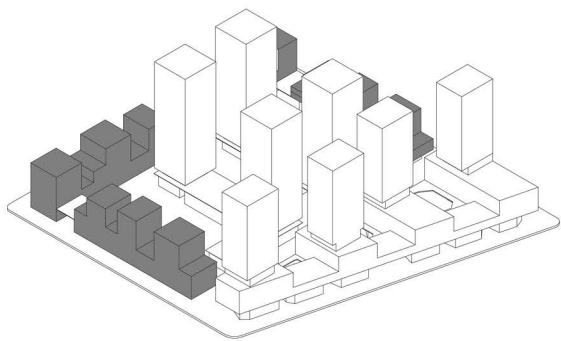


En las torres ubicadas sobre Bv. Avellaneda y colocadas encima del basamento de oficinas, se opto por realizar una transferencia de cargas desde la torre, con un módulo estructural de 4.00m, hacia la planta baja; conformando una estructura separada de la del basamento. Para ello se transfieren las cargas de dichas columnas hacia el un soporte o pie central, en este caso el núcleo de circulaciones. Para lo cual se descompone la fuerza de las columnas en sentido diagonal, colocando dos losas y generando un emparrillado de vigas en el su interior.

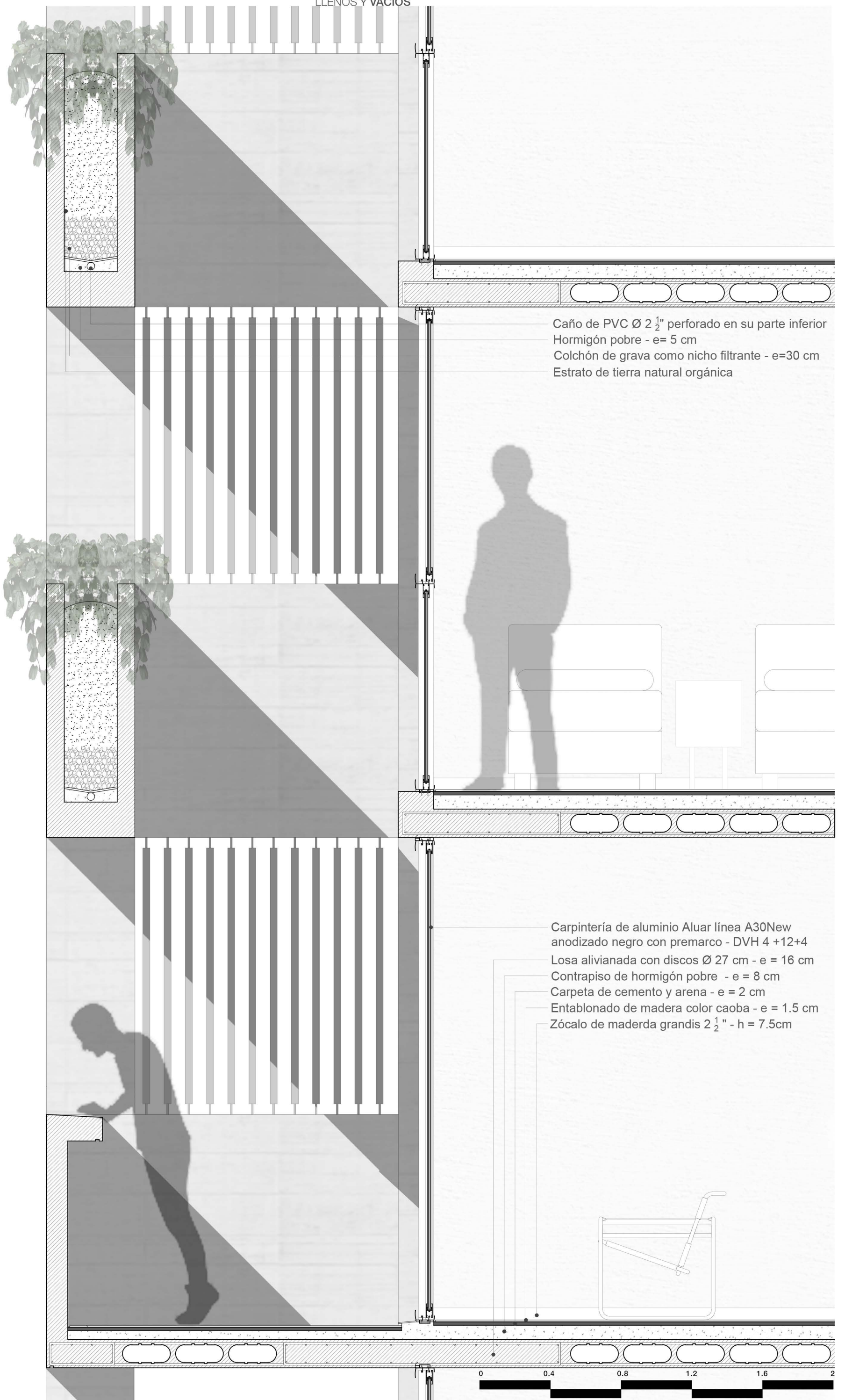


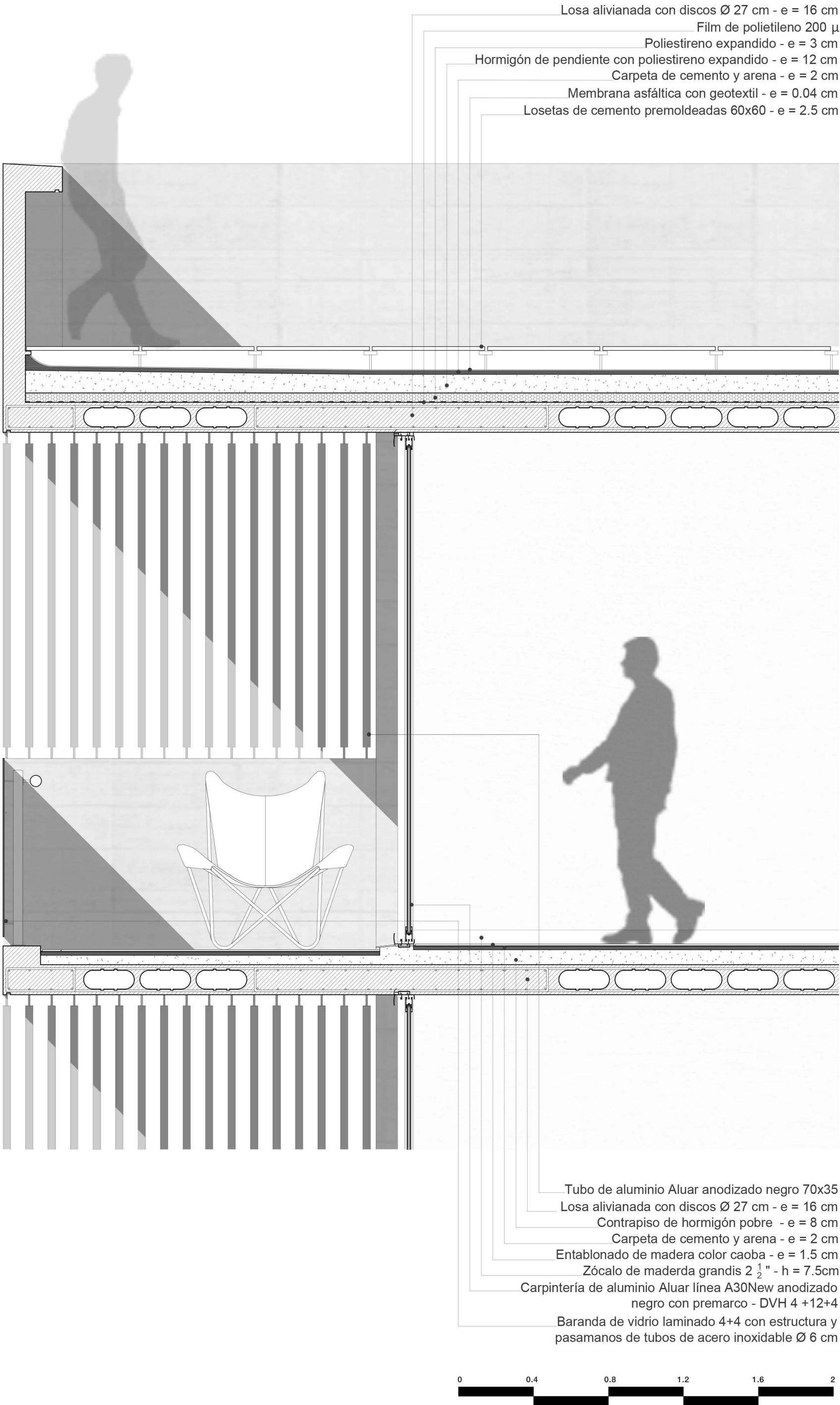
PLANTA DE ESTRUCTURA

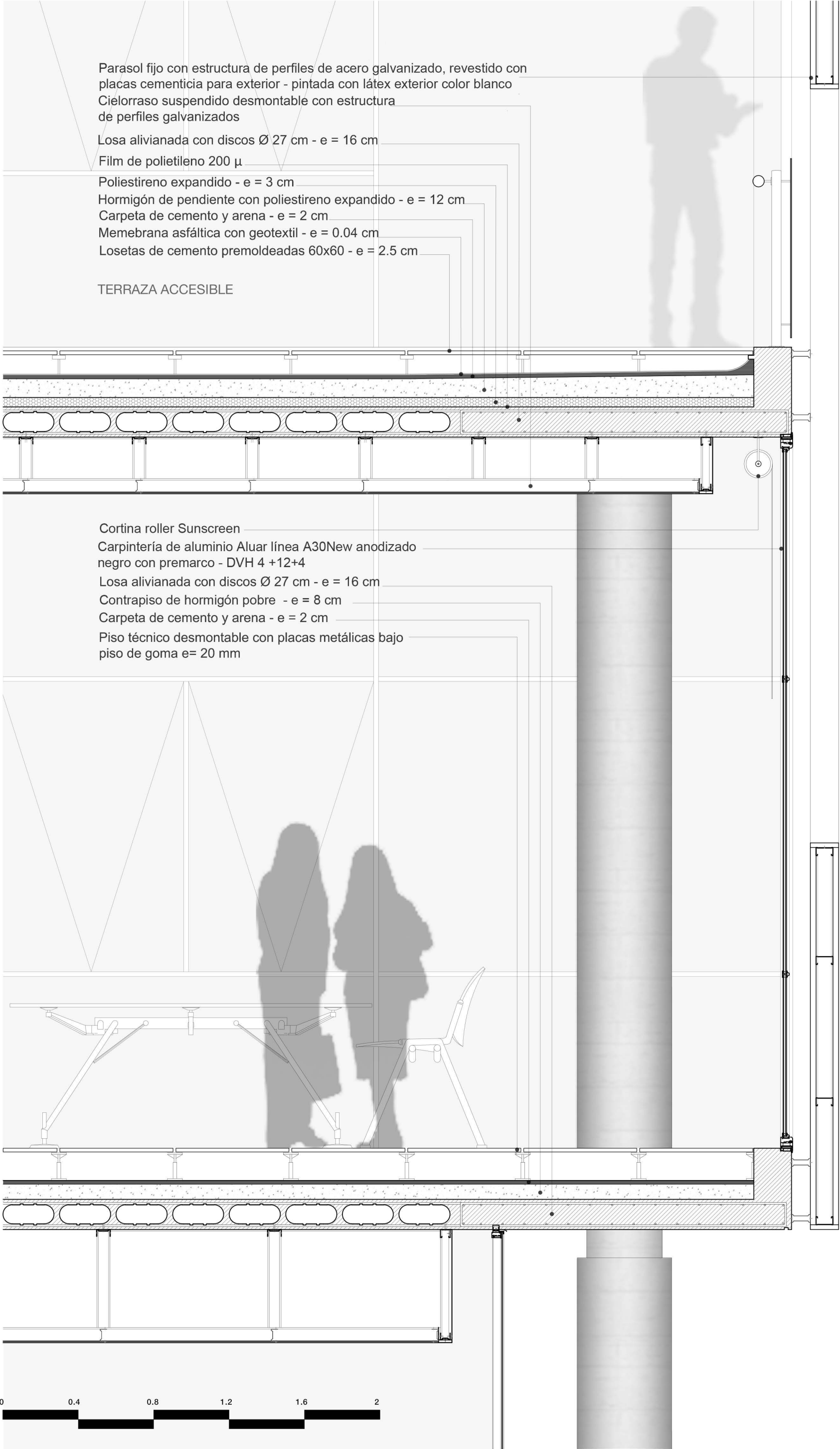




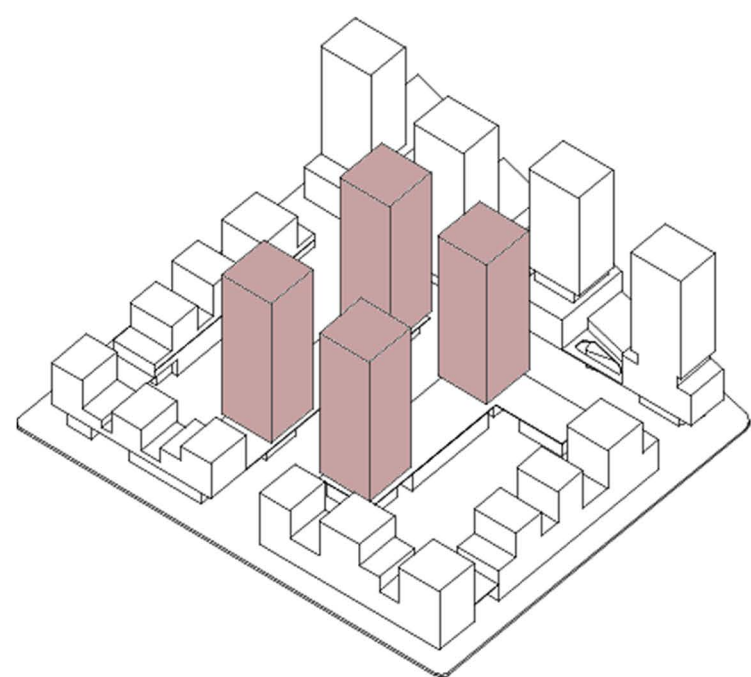
DETALLES CONSTRUCTIVOS



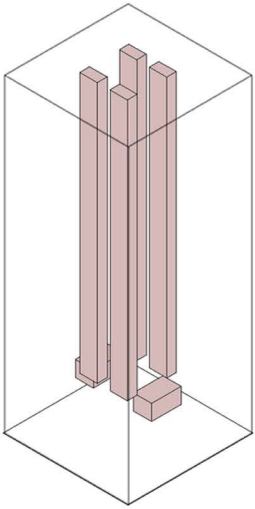




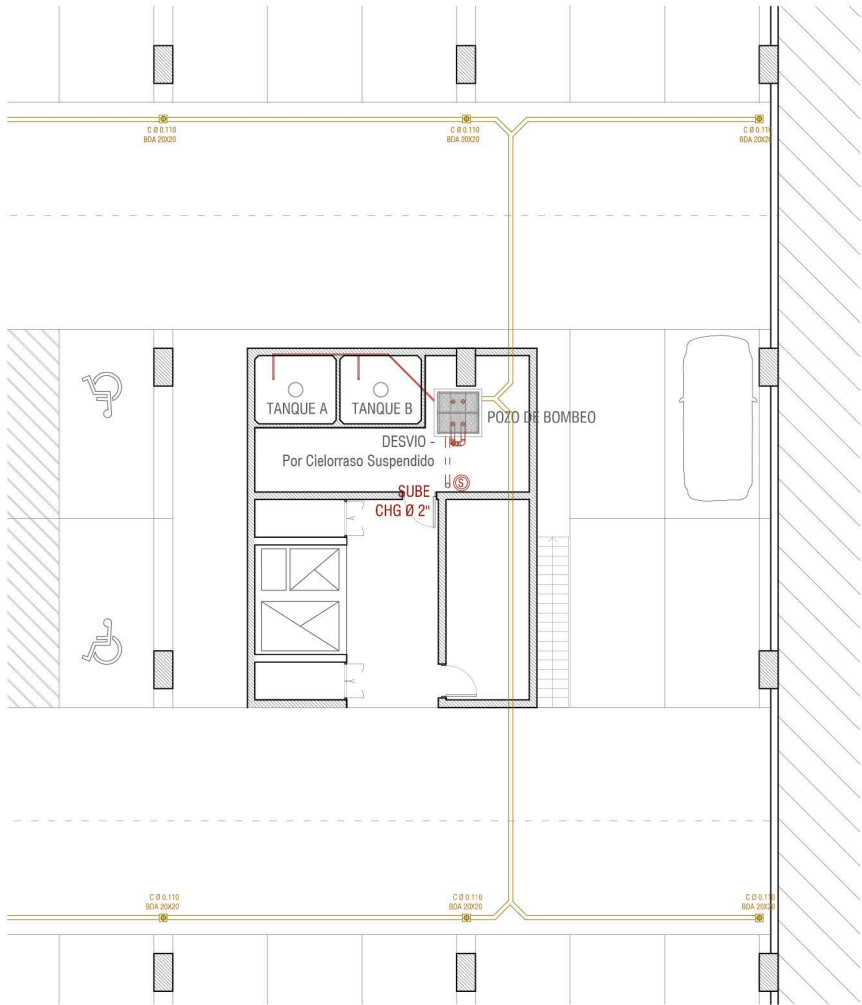
INSTALACIONES SANITARIAS



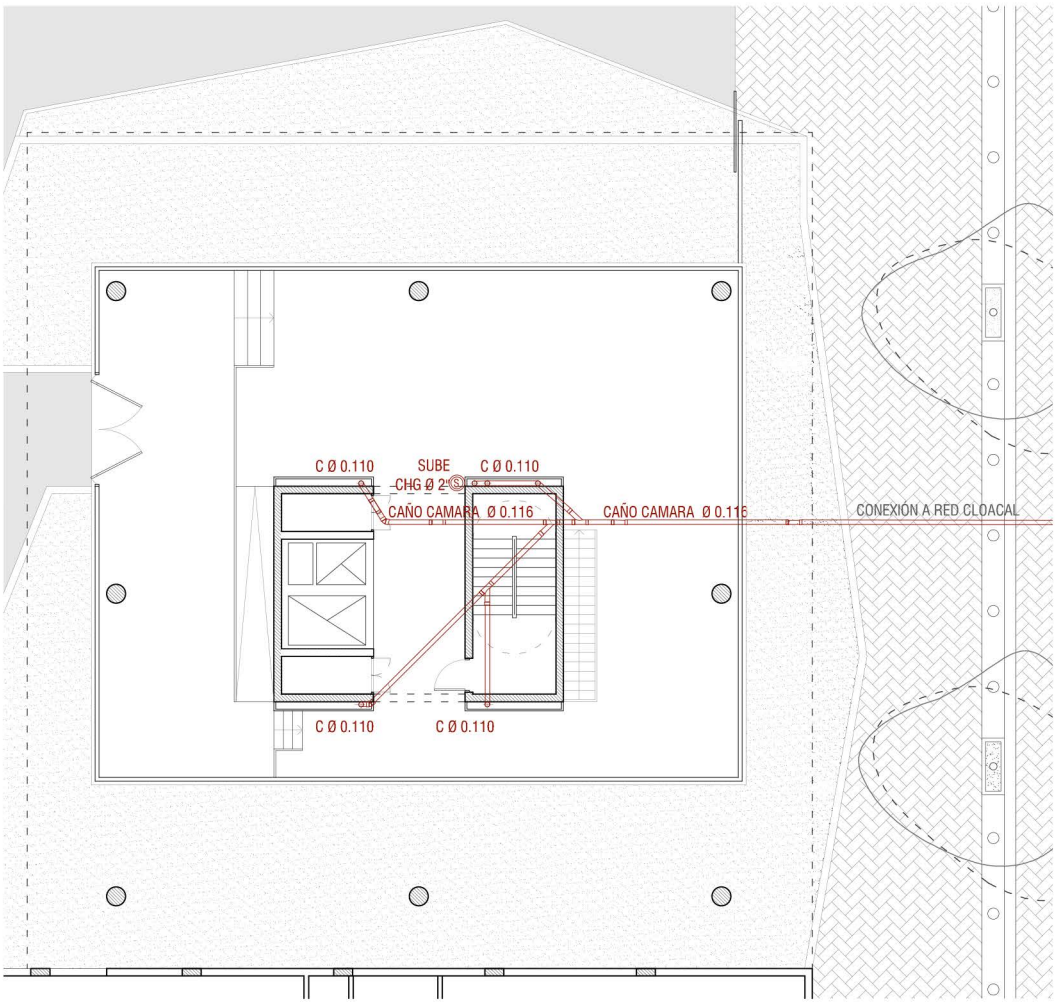
● Vivienda en torre



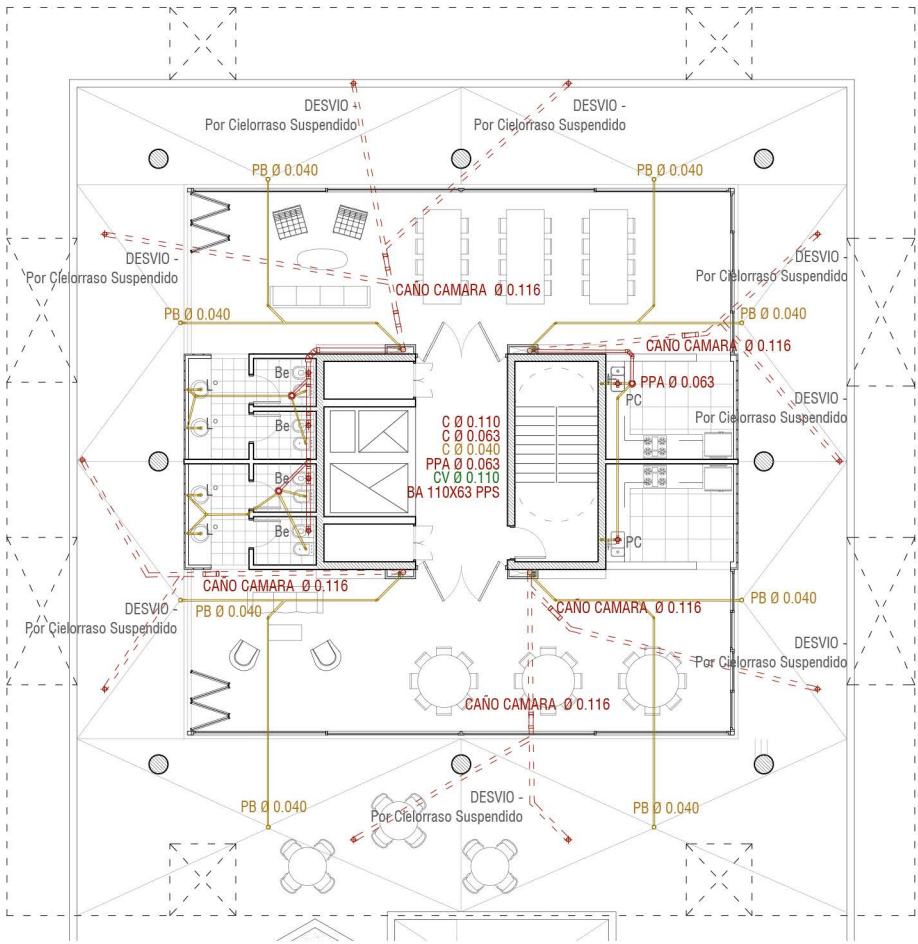
● Núcleos húmedos



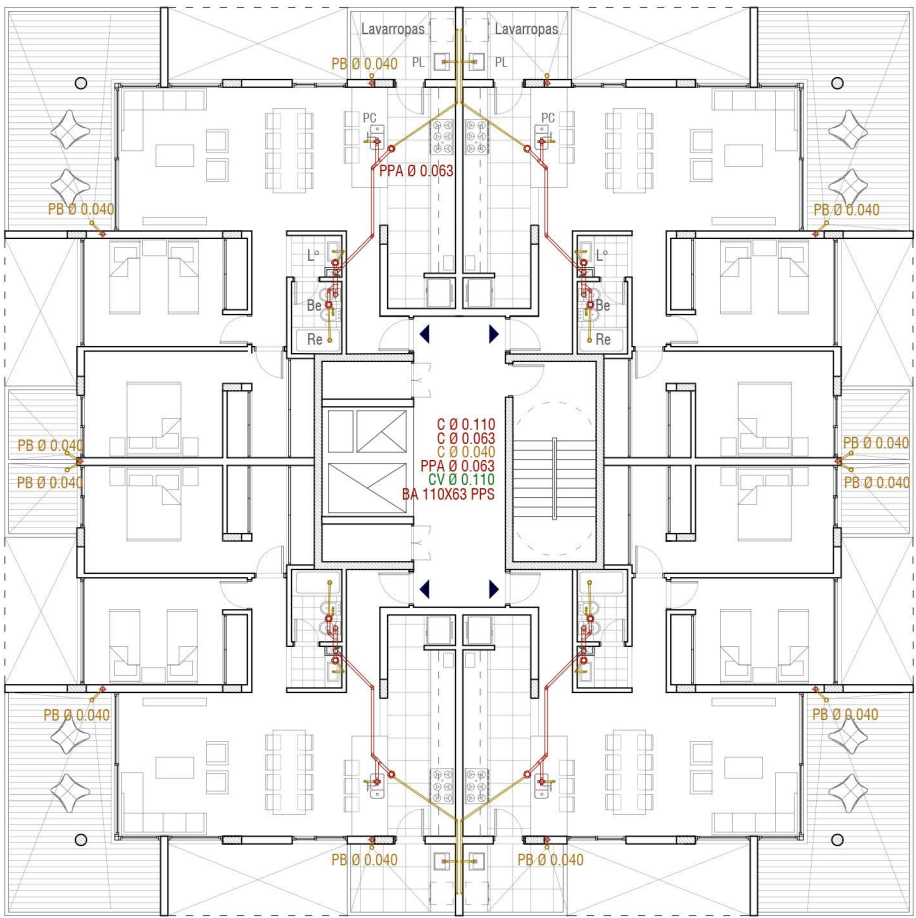
Subsuelo



Planta Baja

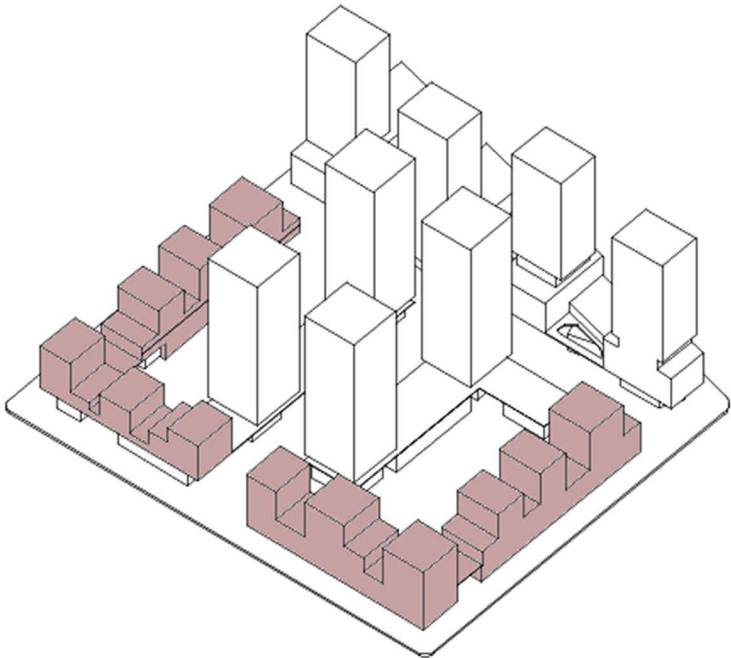


Planta amenities

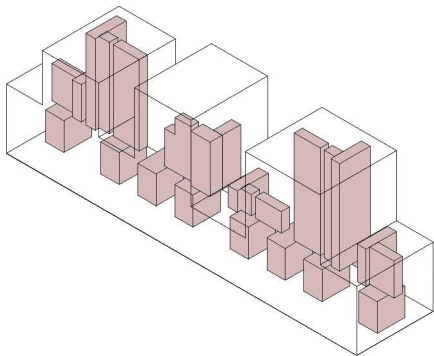


Planta tipo

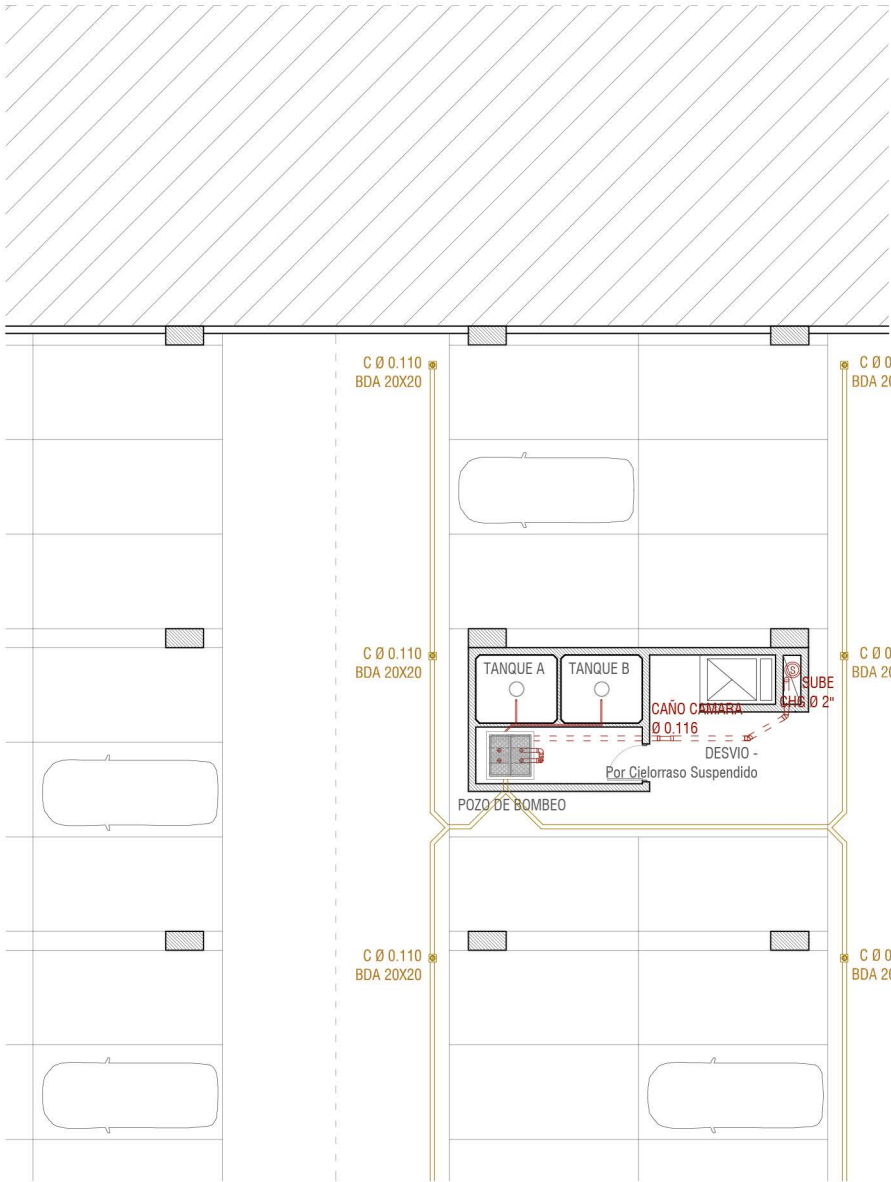




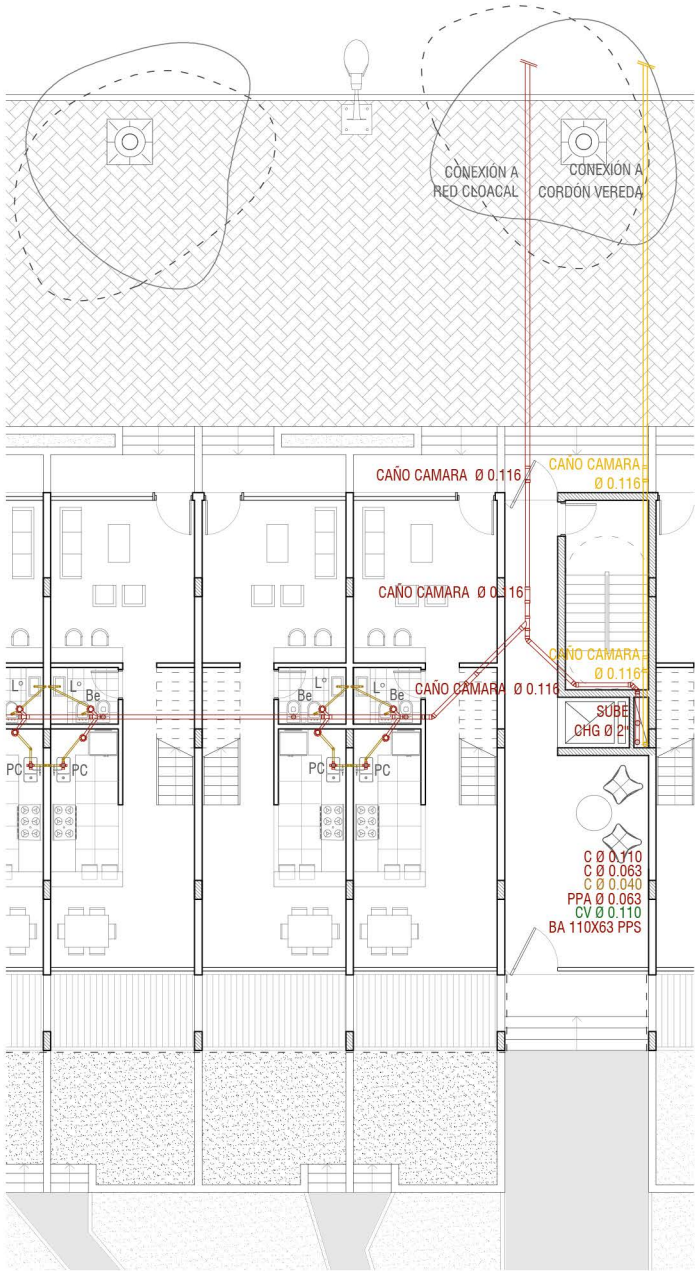
● Vivienda en bloque



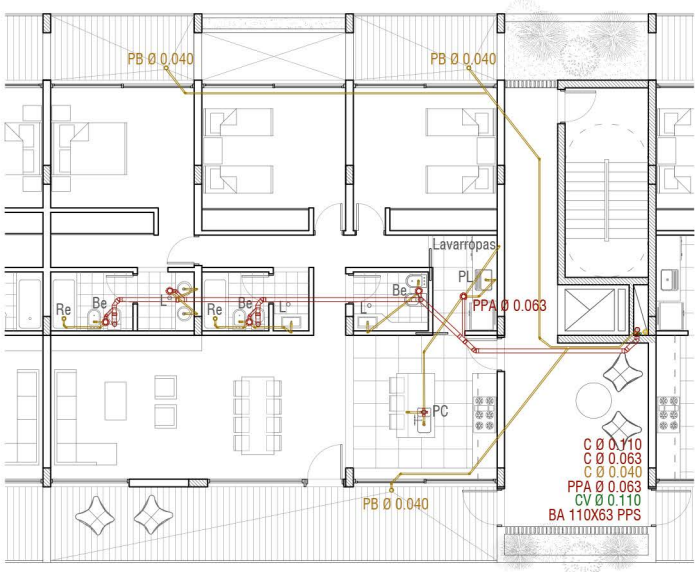
● Núcleos húmedos



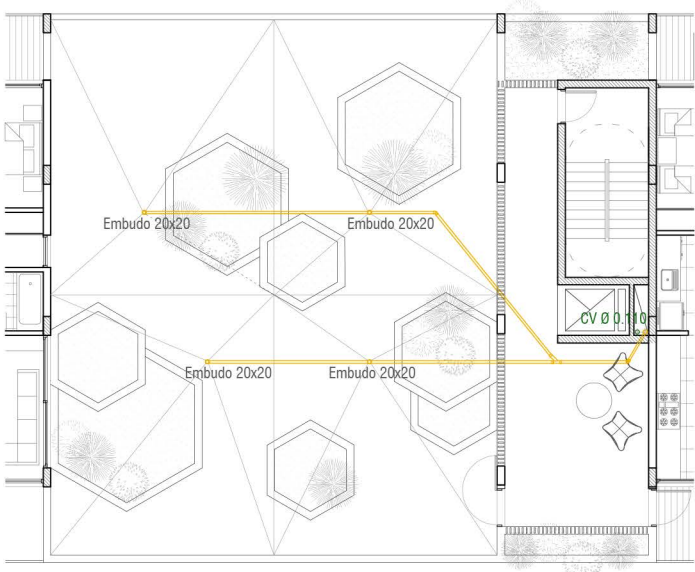
Subsuelo



Planta baja

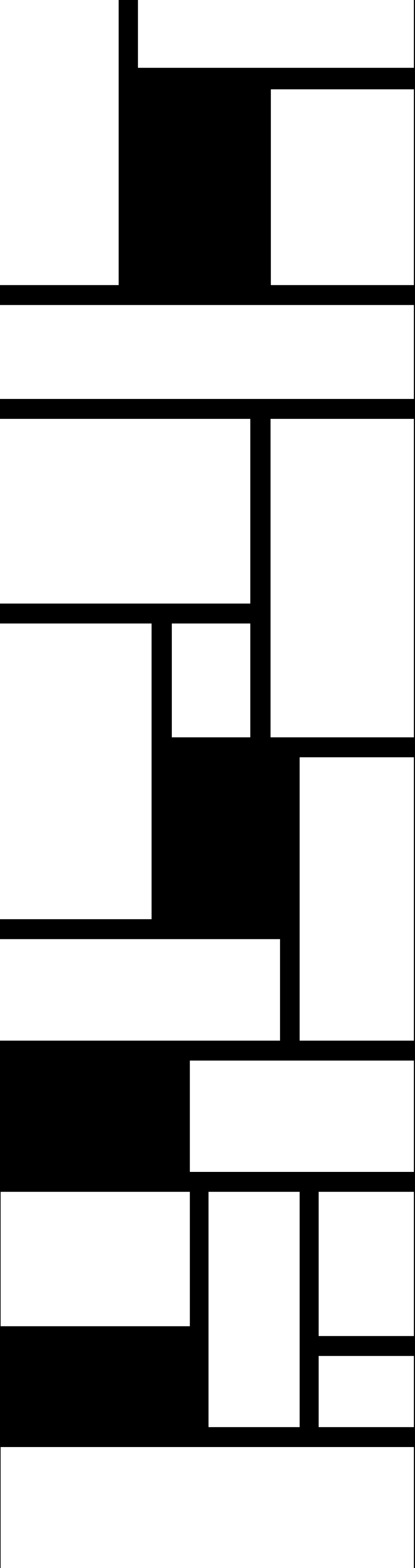


Planta tipo



Planta terraza





CIERRE

*Las ciudades han sido pensadas en virtud del lleno, la masa construida,
el volúmen de los edificios, sus espacios interiores*

Pero...

¿Qué pasa con el vacío, el espacio exterior, el espacio público, el ámbito de la ciudadanía?

¿Recibe a cambio la ciudad tan solo los residuos de su propia tierra?

¿Adoónde se debe acceder para tener un espacio común significativo?

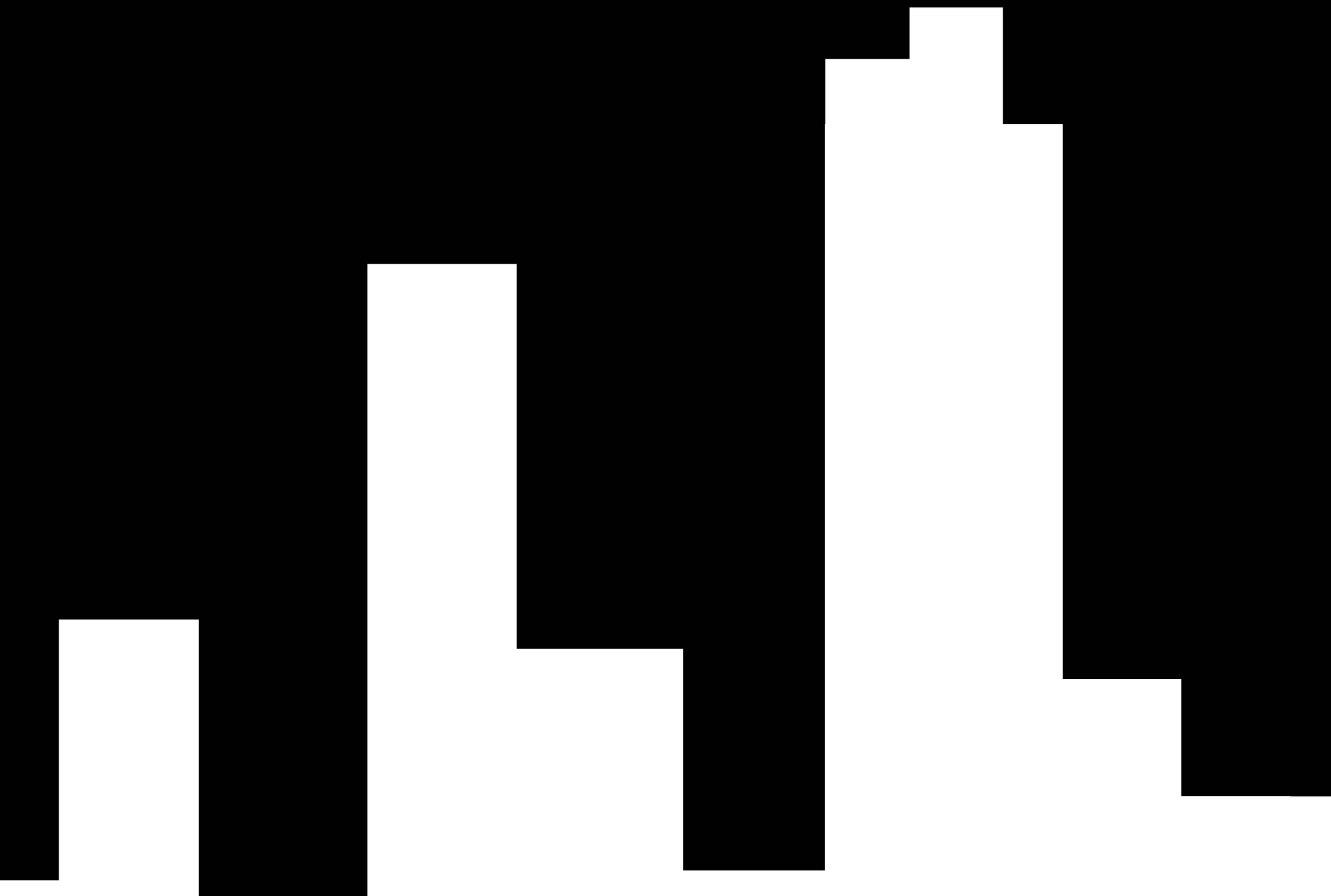
*¿Qué tal si pensamos en una ciudad cuyo espacio público sea el configurador de los edificios,
en vez de ser los edificios los configuradores del espacio común?*



*Si una ciudad o edificio del tipo actual da cabida de esta forma a sus habitantes...
... ¿no podríamos intentar favorecer más al ciudadano?*

*¿Porque no potenciar el espacio público por medio de lo privado,
en vez limitarlo con nuestras propiedades particulares?*

*¿Por qué no pensar en una ciudad más equitativa, donde el suelo sea de todos?
Pensemos un edificio que convierta al lleno en vacío, y al vacío en lleno...*



CONCLUSION

La densificación de las ciudades actuales, produce gentrificación, la generación de lugares residuales y cada proyecto se cierra sobre sí mismo. Los nuevos proyectos no se relacionan con el entorno y lo que los rodea, no tienen conciencia de lo que pasa a su alrededor; muchas veces guiados y proyectados por una mera especulación inmobiliaria y limitados por las reglamentaciones municipales.

Las ciudades están pensadas a partir de un damero y las construcciones se limitan a la división en lotes que cada una de las manzanas tiene, produciendo bloques cerrados con diversas construcciones privadas, desapareciendo toda relación con lo público. Por eso ¿es posible pensar una ciudad que permita acortar la brecha entre lo público y lo privado, entre lo lleno y vacío?

Principalmente creemos que se debe tener en cuenta el sitio donde se insertara el proyecto arquitectónico, prestando especial atención al entorno que lo rodea, ya sea sus alturas, usos, recorridos, etc. Para que así el proyecto logre cierta mimesis con las situaciones que lo rodean, un proyecto consiente y amable con su entorno inmediato, ya que el mismo en muchos casos estará pensado para generar un impacto y se buscara recalificar y potenciar el sitio.

Otra cosa importante es las relaciones que se establecen entre lo público y lo privado, las mismas se bene acortar y comenzar a buscar otros límites como lo son lo semipúblico y lo semiprivado. La permeabilidad del espacio, tanto público como privado es importante en la medida que uno necesita del otro para activarlo y que sea utilizado. En un nivel más

general las ciudades deben comenzar a pensar en los vacíos a otros niveles, en la relación que el lleno genera sobre el vacío, el vacío como un continuum, un espacio abierto continuo que se va relacionando con el lleno. Las viviendas localizadas en zonas urbanas deben comenzar a ser pensadas desde esta misma relación, permitir que lo público entre en la vivienda, para así transformar la función que la misma posee y que se genere un gris sobre el blanco y el negro característico de los llenos y vacíos.

También se debe comenzar a tener en cuenta los cambios en los modos de habitar que se generan debido a la globalización y los movimientos migratorios internos. Esto mismo comenzara a reconfigurar a la vivienda desde adentro, afectando también la relación con lo público, con la calle. Las calles que se conforman deben estar pensadas desde un ámbito más barrial, respondiendo a los usos y escalas que sobre ella se coloquen, una calle con viviendas debe responder al carácter de comunidad y vecindad. La calle es el ámbito de ciudadanía más importante, es la vidriera donde todo sucede, el espacio vacío que configura la morfología de la ciudad. Por lo tanto debemos comenzar a pensar en una arquitectura que sea consciente del entorno en el que surge, una arquitectura que tenga en cuenta a la persona que habita, una arquitectura amable con el espacio público y que se logre fundir con el mismo. Una interacción entre lo público y lo privado es esencial para poder dar forma a las ciudades, donde la simultaneidad y mixtura de usos estén presentes.

AGRADECIMIENTOS

Este libro es el resultado de un proceso, un crecimiento tanto personal como profesional, los siete años que pasamos dentro de la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño, nos ayudaron a madurar y crecer., formándonos en muchos aspectos, no solo el profesional. Es por eso que queremos agradecer a todas las personas que nos acompañaron a lo largo de todo este tiempo.

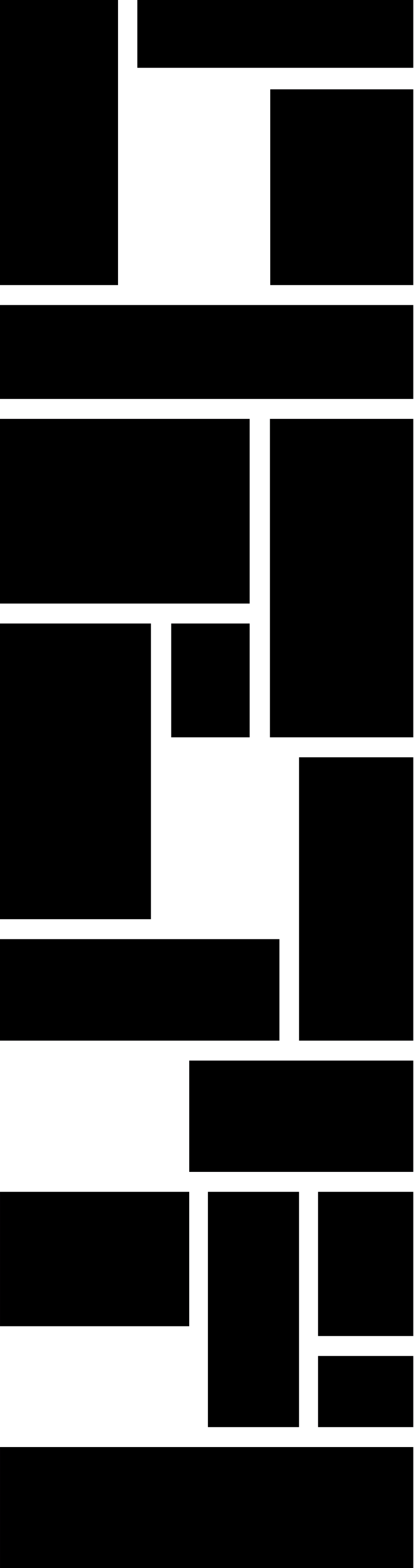
Primero agradecer a las autoridades de la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño como ser el decano y la vice decana por permitirnos formar parte de esta casa de altos estudios. Agradecer a los profesores que estuvieron con nosotros desde primer año hasta sexto, los cuales aportaron cada uno su parte para así nosotros poder formarnos y mejorar paso a paso.

Queremos agradecer al Arq. Alejandro Beltramone y al Arq. Miguel A. Garaffa por dejarnos desarrollar nuestro Proyecto Final de Carrera en esta catedra; a su vez también, agradecer a todos sus profesores y ayudantes los cuales estuvieron siempre a nuestra disposición frente a consultas.

Un especial agradecimiento al Arq. Guillermo Banchini, nuestro tutor académico a lo largo de la realización de este libro; el cual estuvo a disposición en todo momento, guiándonos y nos acompañó en esta etapa final tan importante.

Finalmente queremos agradecer a nuestras familias y amigos, los cuales siempre estuvieron a nuestro lado apoyándonos incondicionalmente. También agradecer a nuestros compañeros y futuros colegas, que conocimos en estos años y con los cuales compartimos horas de cursado, entregas y distintas actividades.

MUCHAS GRACIAS



BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

Borja, Jordi, Zaida Muxí (2000) *El espacio público, ciudad y ciudadanía*. Barcelona

De Prada, Manuel (2013) *Componer con vacío. Notas sobre la configuración del vacío en el arte y la arquitectura*. Barcelona

Fernández María Laura, Silvina Pontoni (2013) *Las grandes intervenciones urbanas en Rosario desde los años 90. Caracterización e instrumentos de actuación*. Rosario. Universidad Nacional de Rosario

Henao Quintero, Luz Adriana (2002) *La permeabilidad de las formas arquitectónicas*. Barcelona. Universidad Politécnica de Cataluña

Lanciotti, Norma S., Andrés Regalsky (2010) *Los sistemas de agua potable en la Argentina: gestión pública y gestión privada en dos grandes ciudades, Buenos Aires y Rosario, 1880-1950*. La Plata

Levin, Mirta (2006) *Plan urbano Rosario 2007 – 2017*. Rosario. Municipalidad de Rosario

Levin Mirta (2012) *Los grandes proyectos urbanos. La experiencia de la ciudad de Rosario*. Rosario. Café de las ciudades

Manual de diseño urbano – Gobierno de la ciudad de Buenos Aires

Rigotti, Ana María (2004) *El río como argumento*. Rosario

Samper de Neu, Ximena (2013) *De lo lleno y lo vacío en las ciudades: la calidad del espacio vacío*. Bogotá

Sarquis, Jorge (2006) *Arquitectura y modos de habitar*. Buenos Aires. Sociedad Central de Arquitectos.

Terraza, Horacio, Bárbara Pons Ginés, Martin Soulier (2015) *El caso de la recuperación del frente costero del río Paraná en la ciudad de Rosario*. Buenos Aires

