



PFC

PROYECTO FINAL DE CARRERA



PROYECTO FINAL DE CARRERA

AUTORAS

ANA DELGADO
GUILLERMINA MARINI

3

CÁTEDRA MG. ARQ. SUSANA PAGANINI

TUTORA

ARQ. MARIELA SZPAC

CO-TUTORAS

ARQ. COSTANZA GALATI

ARQ. PAOLA MELI

ASESORES ESTRUCTURALES

ING. MARIO MECOLI

ING. AMALIA ANDRADA

FACULTAD DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO Y DISEÑO
UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO

ROSARIO, DICIEMBRE 2020



AUTORAS
ANA DELGADO - anadelgado_94@hotmail.com
GUILLERMINA MARINI - guille-marini@hotmail.com

PROYECTO FINAL DE CARRERA

MANZANAS COMUNITARIAS
EN ÁREA ESPECIAL PENITENCIARÍA

"Habitat es un trabajo difícil, como el oficio de vivir exige un continuo aprendizaje y atención, demanda un esfuerzo metódico y reclama una inversión desmesurada de tiempo y energía.

Este oficio fatigoso y habitual, tiene en el arquitecto un obstáculo o un cómplice".

Arq. Luis Fernández Galiano (2015)

PRÓLOGO

La realización del siguiente Proyecto Final de Carrera se corresponde al Plan de Estudios (Res. 849/09 CS) de la **Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad de Rosario**, en la cátedra de Proyecto Arquitectónico de la Mg. Arq. Susana Paganini.

Este trabajo se propone como un cierre en el marco del ejercicio académico donde se aplican todos los conocimientos teóricos y prácticos adquiridos a lo largo de la carrera universitaria, reflejados en un proyecto arquitectónico de carácter urbano. En el mismo, se establece una temática a desarrollar a partir de los temas de interés social prioritarios en el desarrollo nacional como es la vivienda.

Intervenimos en un Área de Reserva con ubicación privilegiada de la ciudad, con un proyecto urbano-arquitectónico que podría dar desarrollo a un Plan Especial, proyecto que se enmarca dentro del Plan Urbano de Rosario 2007-2017.

ÍNDICE

PARTE I

INTRODUCCIÓN

Introducción.....11

SITIO DE INTERVENCIÓN

La ciudad.....14

PUR.....16

Área de Reserva.....18

ARE Penitenciaría.....20

Patrimonio.....22

Dominio y usos.....24

Estado actual.....26

PARTE II

PROYECTO URBANO - ARQUITECTÓNICO

Objetivos.....30

Proceso proyectual.....32

Centro de la tercera edad.....38

Conjunto de viviendas comunitarias.....54

Conjunto residencial sobre esp. público.....73

Coworking.....92

Conjunto de viviendas debajo de galpón.....105

Centro comercial a cielo abierto.....118

Torres en Av. Pellegrini.....129

ANEXOS

Estructura.....146

Referentes.....148

PARTE III

REFLEXIÓN FINAL

Conclusión.....158

Bibliografía.....167

PARTE I

INTRODUCCIÓN

INTRODUCCIÓN

Nuestro proyecto se ubica en el área comprendida entre Avenida Pellegrini, Zeballos, Suipacha y Ovidio Lagos, en 4 manzanas del macrocentro de Rosario,

Se plantea como objetivo principal, intervenir en un área de reserva de la ciudad, con un proyecto de escala urbano-arquitectónica, referido al hábitat colectivo.

Confluyen en el mismo distintas escalas, la escala urbana y la barrial, con un programa múltiple, en busca de una nueva centralidad.

En el sector coexisten edificios de dominio público, municipal y provincial, de carácter patrimonial. que son intervenidos y reconvertidos.

Como las premisas fundamentales proyectamos manzanas atravesables por espacios públicos de diferentes escalas, y densificamos el área con un proyecto de viviendas colectivas, que incorpora diversos modos de habitar y mixtura de usos, para habitarlo en comunidad.

Palabras clave: Manzanas - Comunidad -Espacio Público - Hábitat

PARTE I

SITIO DE INTERVENCIÓN

LA CIUDAD

14



Imagen aérea actual de Rosario

Nuestro proyecto se ubica en la ciudad de **ROSARIO**, Santa Fe. Emplazado en cuatro manzanas dentro del primer anillo perimetral al Área Central de la ciudad. Sector que hoy en día está definido como **Área de Reserva para Plan Especial**.

La planificación de la ciudad no parte de una instancia cero, sino que se trata de un proceso continuo que va incorporando cambios en base a cada período histórico.

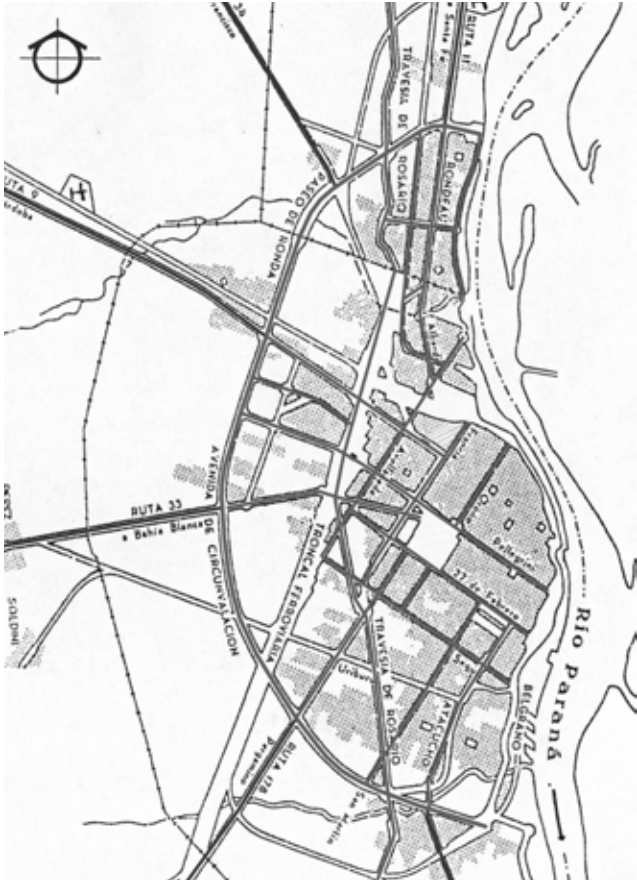


Plano ensanche de Rosario - 1873

Hacia fines del siglo XIX, comienzan a definirse los rasgos urbanísticos de la ciudad en expansión, teniendo así su primer plan de ensanche y delineación en el año 1873. Siendo el límite de ciudad lo que hoy sería Bv. Oroño y Av. Pellegrini y coronando como "frontera" el Parque Independencia.

Dentro de ese límite urbano se incluyen grandes infraestructuras como es el Cementerio El Salvador, y también la penitenciaría ubicada en Zeballos al 2900. Conocida como "La redonda", hoy es la Unidad Penitenciaria N.º 3 de Rosario.

Otra edificación a destacar, son los junto con sus oficinas, que acompañó al crecimiento de la ciudad hasta la desaparición de los tranvías en la década de 1960.

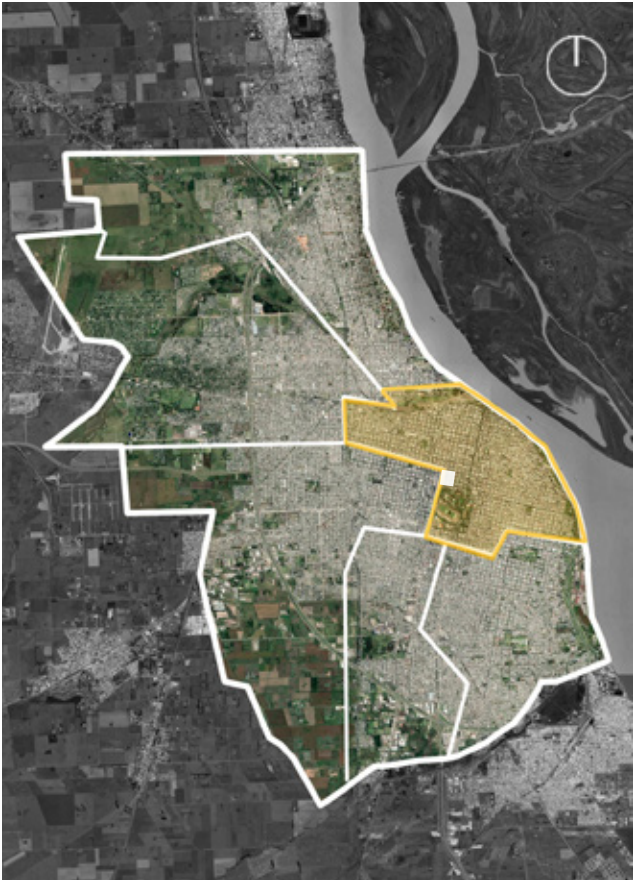


Plan regulador de Rosario - 1968

Durante el Siglo XX, la creciente expansión había superado cualquier idea de borde, dejando estas infraestructuras dentro del sector urbano de la ciudad y al Parque Independencia convertido en el pulmón verde que resignificaría este sector.

“Actividades que en un momento se encontraban en el borde de la ciudad y que hoy ya no tiene sentido mantener en un lugar que se encuentra vinculado directamente con el Parque Independencia, el centro comercial y gastronómico de avenida Pellegrini, el sector de Tribunales y el resto del área central.”

PUR 2007 - 2017



Plan descentralización de Rosario - 1995

Finalizando el S XX, la ciudad sufrió una descentralización como operación de estructuración urbana general, que se representa con la división del territorio en 6 distritos. Con el objetivo de generar una unión más eficiente y cercana a los ciudadanos.

Otra de las intervenciones que tuvo una repercusión importante, fue el transformar sectores relegados o periféricos para integrarlos a la vida de la ciudad. Esas operaciones consistían en recuperar/reutilizar numerosas edificaciones abandonadas y deterioradas, estando algunos de ellos dentro del área a desarrollar.

El sitio a intervenir se encuentra dentro del **DISTRITO CENTRO**, que tiene una superficie de 20,37 km² y una población de 228,290 habitantes.

PUR ROSARIO

2007 - 2017

El **PLAN URBANO** es la figura del planeamiento en la que se definen los proyectos urbanísticos posibles de transformación a futuro de la ciudad. Nuestro proyecto, se emplaza dentro de las operaciones estructurales destinadas a las nuevas centralidades.

“La centralidad hace referencia a los sectores de la ciudad donde, en torno a espacios públicos de distinto carácter, se agrupan funciones y usos que ofrecen servicios a amplios grupos de población. 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.”

PUR 2007 - 2017

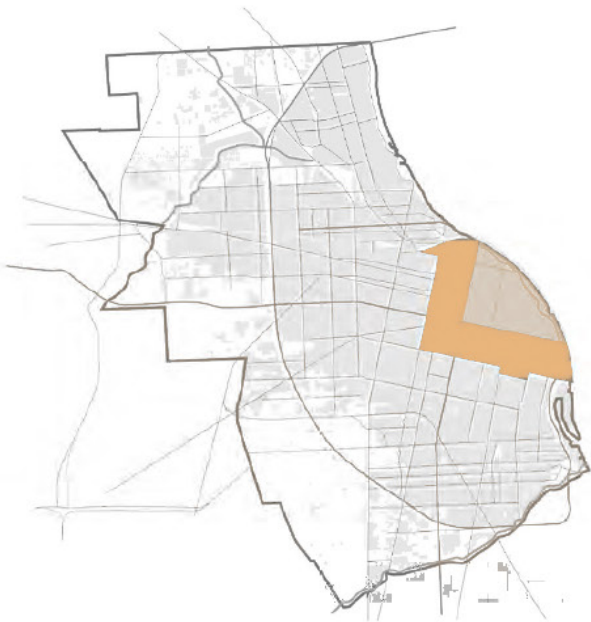
Entre ellos, destacamos el sector de Pellegrini-Parque (Oeste). El cual corresponde al sector ubicado a lo largo de avenida Pellegrini, entre las calles Iriondo y Ovidio Lagos.

Se presenta como un espacio adecuado para generar una renovación urbana por la disponibilidad de tierra pública, por la posibilidad de traslado de instalaciones ya obsoletas, y por la accesibilidad que tiene en cuanto al área metropolitana por la autopista Rosario-Córdoba.



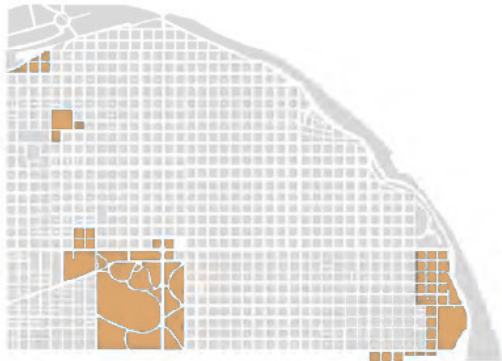
LAS CENTRALIDADES URBANAS

- A. Área Central
- Extensión del Área Central
 - B. Cruce Alberdi - Pichincha (Norte)
 - C. Pellegrini - Parque (Oeste)
 - D. Parque Hipólito Irigoyen (Sur)
- Grandes Corredores Comerciales o Subcentros Urbanos y Centros Barriales



SECTORES URBANÍSTICOS
ORDENANZA N° 8243/08

- Área Central
- Primer Anillo Perimetral



NORMATIVA PRIMER ANILLO PERIMETRAL
AL ÁREA CENTRAL | Identificación de Áreas

- ÁREAS PARTICULARES
- Área de Reserva - Plan Especial (AR)

Estrategias propuestas por el PUR

ÁREA DE RESERVA

Otra propuesta de ordenamiento urbanístico dado por el PUR, es la denominación de Áreas de Reserva para Planes Especiales. Ubicándonos dentro del primer anillo perimetral al área central donde se sitúa nuestro sitio a intervenir.

“Área de reserva especial (ARE) Corresponde a aquel sector del tejido urbano caracterizado por su alto grado de deterioro -en términos edilicios y de espacios públicos-, por la disponibilidad de tierras vacantes y/o por la presencia de tierras del dominio público -nacional, provincial o municipal- y cuya renovación -total o parcial- se impulsa.”

Estas áreas forman parte de las nuevas centralidades de la ciudad donde se destacan:

- 1- EJE DEL SIGLO 21 EN EL PARQUE INDEPENDENCIA
- 2- MERCADO DEL PATIO (en ejecución)
- 3- ÁREA CIUDAD UNIVERSITARIA (CUR)

4- ARE PENITENCIARÍA

Definido por la presencia de depósitos municipales y la Penitenciaría Unidad N° III. La finalidad del plan que está propuesto por la municipalidad en el PUR (2017) es:

“La reconversión funcional del área (viviendas, comercios, actividades deportivas bajo cubierta) y el desarrollo de nuevos espacios públicos.”



Nuevas centralidades en primer anillo perimetral al área central

ARE PENITENCIARÍA

Este sector contempla las 4 manzanas comprendidas entre las calles Suipacha, Av Ov. Lagos, Zeballos y Av. Pellegrini.

Se lo define como Área de Reserva y parte de las nuevas centralidades por desarrollarse en continuidad a otras áreas en transformación.

Donde existe una gran variedad de usos y una serie de equipamientos de gran magnitud que le otorgan al sector las condiciones de expresar un nuevo dinamismo en la ciudad. Entre ellas destacamos:

- 1- Parque Independencia
- 2- Universidad Católica Argentina
- 3- Hospital de Emergencias Clemente Álvarez
- 4- Museo Castagnino
- 5- Tribunales Provinciales
- 6- Cementerio el Salvador.



Sitio a intervenir con sus proximidades

PATRIMONIO



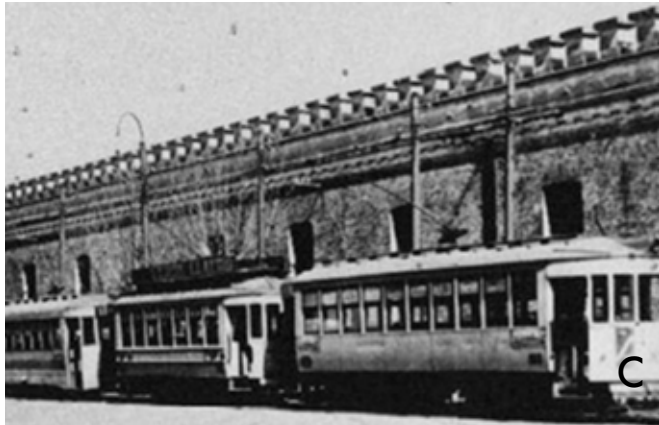
EDIFICIOS CON PROTECCIÓN EDILICIA

Es así, que comenzamos a intervenir en el sitio primero estudiando el grado de protección patrimonial que se le adjudica a algunos edificios del sector

Respetando el Grado de protección Patrimonial **2C** indicado por el reglamento de edificación de rosario.

El cual implica la Conservación parcial del edificio, con tratamiento de fachadas, Intervenciones interiores y adición de nuevos volúmenes. Dentro de este área encontramos:

- 1- Penitenciaria Unidad III “La redonda”
- 2- Galpones de la Empresa de Transportes Rosario
- 3- Escuela Técnica Dr. Osvaldo Magnasco (cuyo proyecto de renovación se encuentra realizado)



Imágenes de comienzos de SXX del sector

- A- Ov. Lagos y Av. Pellegrini
- B- Montevideo entre Ricchieri y Suipacha
- C- Montevideo entre Ricchieri y Suipacha (en frente)
- D- Av. Pellegrini y Ov. Lagos
- E- Vista aérea

DOMINIOS Y USOS

24

Dentro de estas 4 manzanas, encontramos distintos dominios jurídicos.

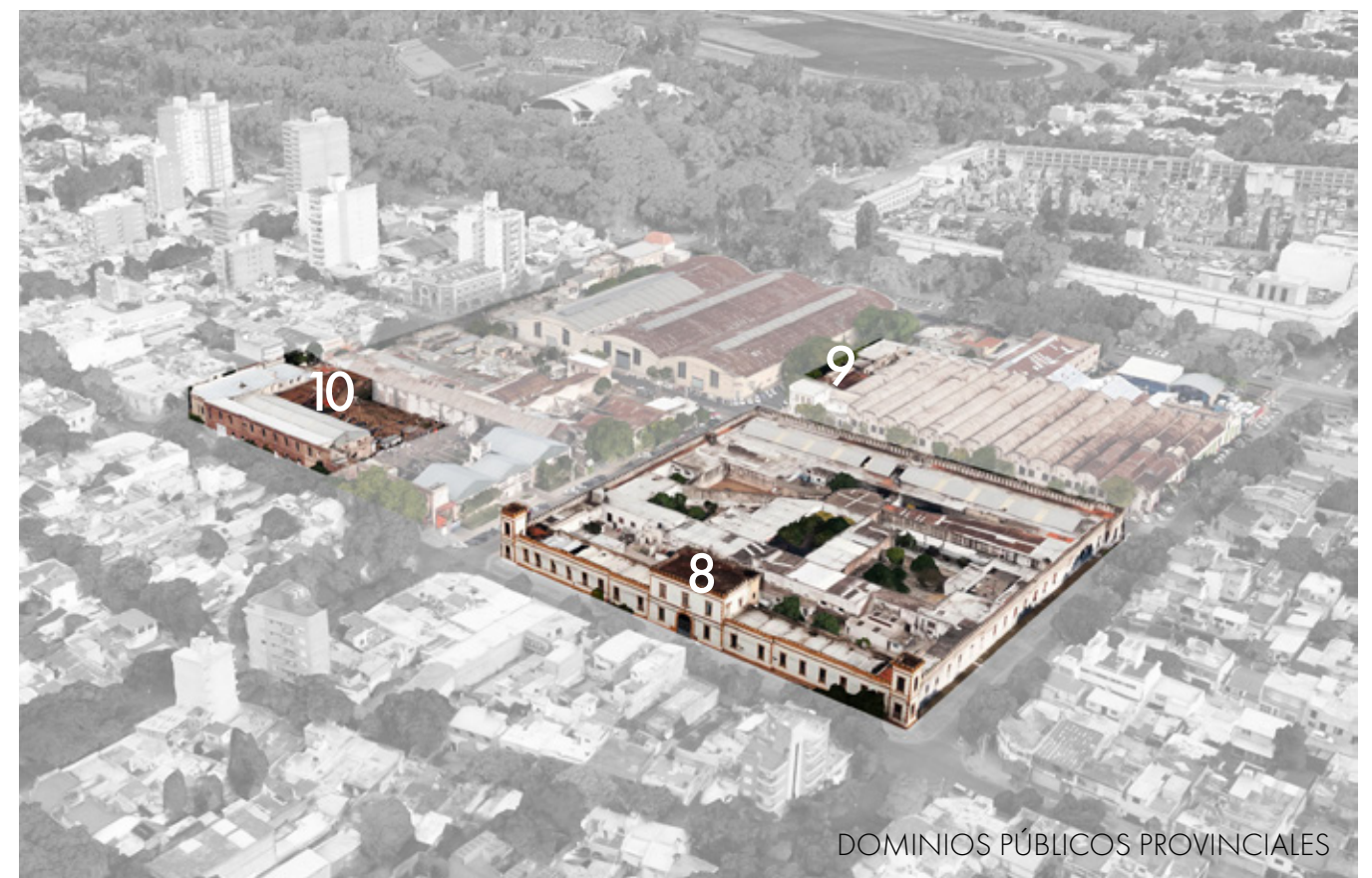
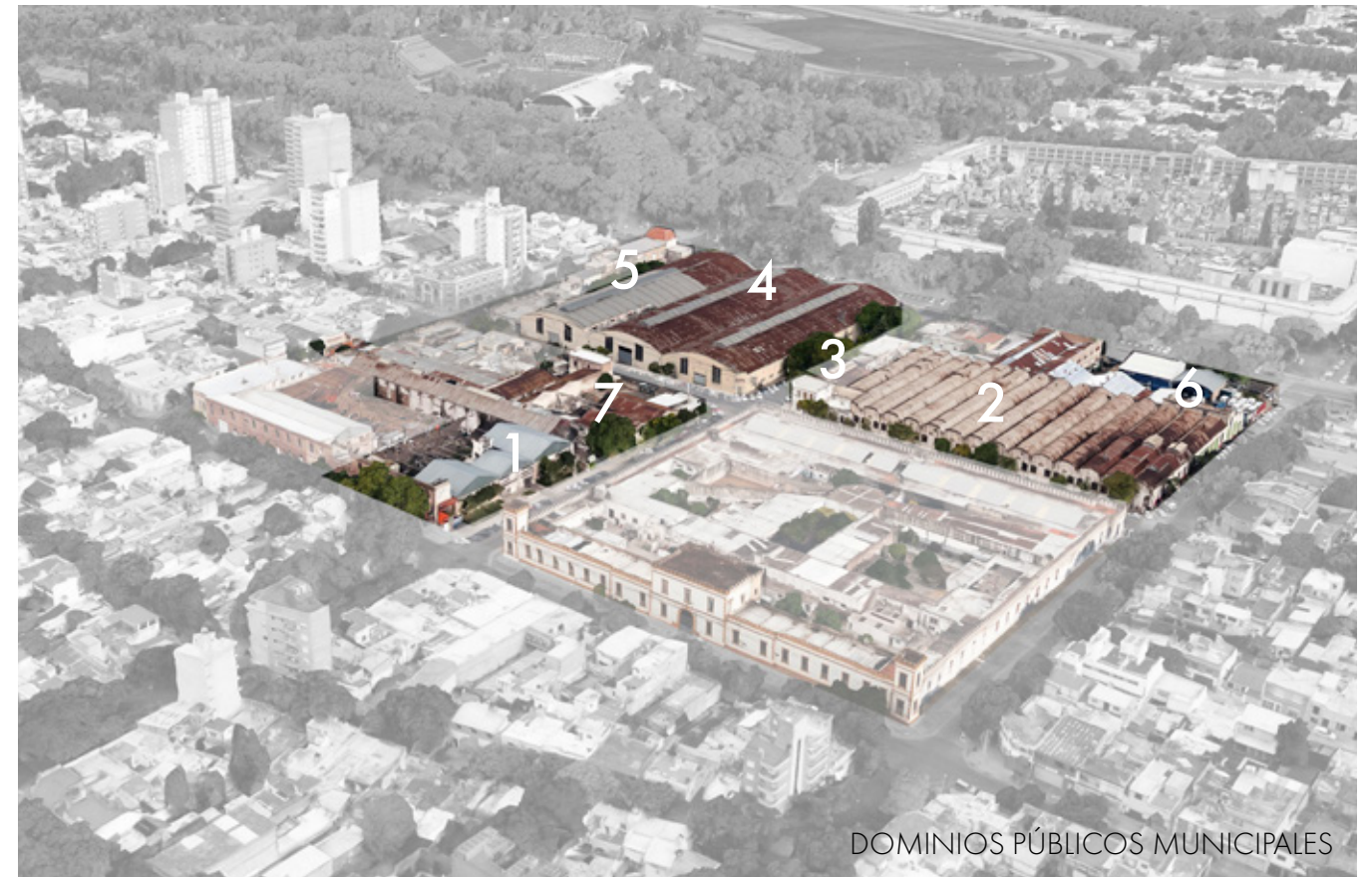
Predominando el dominio PÚBLICO MUNICIPAL, que cual ocupa 32.205 m2 en el sector. Compuesto por

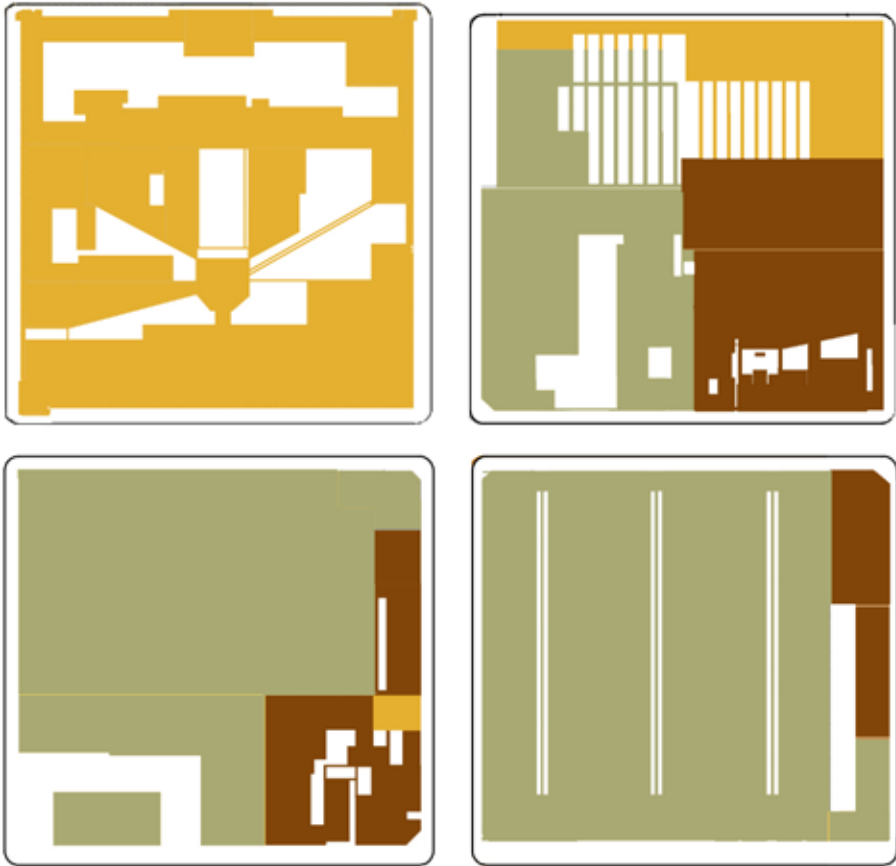
- 1- Guardia Urbana Municipal
- 2- Talleres centrales
- 3- Dirección gral. de vecinales
- 4- Centro de atención de reclamos de alumbrado
- 5- Secretaría de ambiente y espacio público
- 6- Sistema Inegrado de Emergencias Sanitarias
- 7- Depósitos municipales

Por otro lado, el dominio PÚBLICO PROVINCIAL ocupa 14.676 m2. Y se compone de

- 8- Penitenciaría Unidad N° III
- 9- Escuela provincial Cornelio Saavedra
- 10- Escuela Técnica Dr. Osvaldo Magnasco

Por último. El dominio PRIVADO corresponde al 8% con 3.913 M2. Este incluye viviendas y comercios.





Distribución de dominios en estado actual

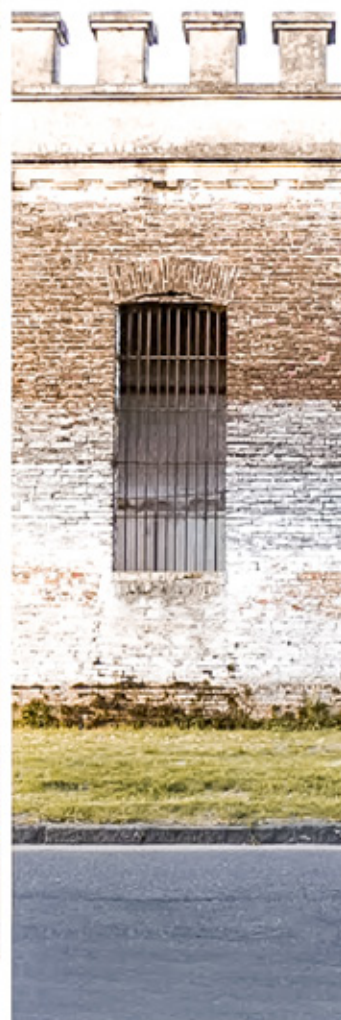
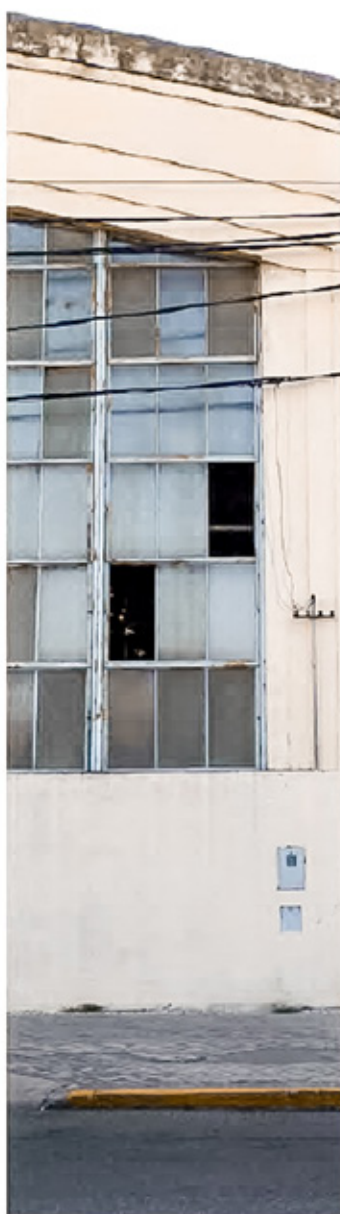
- DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL: 62%
- DOMINIO PÚBLICO PROVINCIAL: 30%
- DOMINIO PRIVADO: 8%

ESTADO ACTUAL

26



Fachadas existentes en el sector



En el momento en que constituyó esta área, su entorno conformaba la periferia de la ciudad.

En la actualidad, con la expansión de la misma y su incremento demográfico, la Unidad Penitenciaria N°3, los galpones de la Empresa de Transportes, y otros edificios del área en cuestión, quedaron inmersos dentro de un área céntrica.

Constituyendo un impedimento al desarrollo del sector dada su escala, y usos. La penitenciaría conocida como "La redonda" junto a los galpones y depósitos existentes, pasaron a conformar importantes barreras físicas dentro de la ciudad, siendo a su vez, parte de un área potencial para su restauración.

Donde, como punto de partida, es indispensable pensar en un plan de gestión, posible y eficiente para llevar a cabo una futura revalorización.



Hacer ciudad: Ciudad Ilusoria (2011) - A. de la Garza, G. Amato y H. Royer

"La ciudad es un lugar de unión y ruptura donde se reúnen simbolismos, intercambios y organizaciones sociales, y donde conviven fenómenos planificados y accidentales; un artefacto que expone la cultura y manifiesta el sentido de la vida social en un escenario común y que contribuye a la representación de los espacios habitados."

Pallasmaa, Juhani. (2016). Habitar. Barcelona: Gustavo Gili.

PARTE II

PROYECTO URBANO - ARQUITECTÓNICO

OBJETIVOS



Imagen peatonal del proyecto

OBJETIVO GENERAL

INTERVENIR EN UN ÁREA DE RESERVA DE LA CIUDAD, CON UN PROYECTO DE ESCALA URBANO-ARQUITECTÓNICA, REFERIDO AL HÁBITAT COLECTIVO.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Proyectar manzanas atravesables por espacios públicos de distintas escalas.
- Densificar el área con un proyecto de viviendas colectivas que incorpore diversos modos de habitar.
- Incorporar mixtura de usos, para promover la revitalización del área.
- Adaptar el edificio catalogado con valor patrimonial a un nuevo uso del habitar intergeneracional
- Intervenir desde una gestión inclusiva y sostenible entre los organismos públicos y privados.

PROCESO PROYECTUAL

Mantenemos las fachadas de los edificios catalogados como patrimoniales. Además de elegir rigurosamente que edificios seguir manteniendo, y cuales demoler para otorgar nuevos usos **(01-02-03)**.

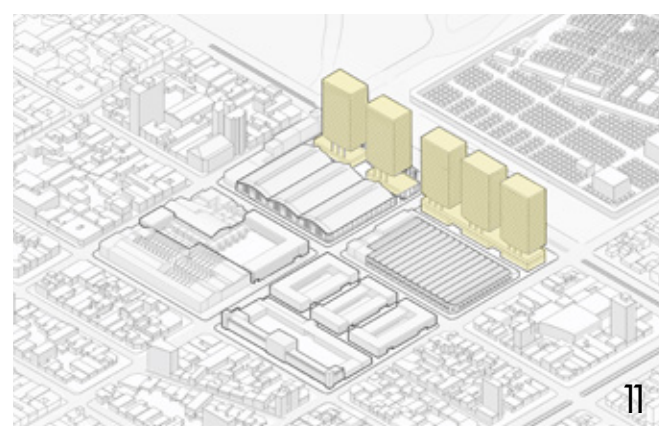
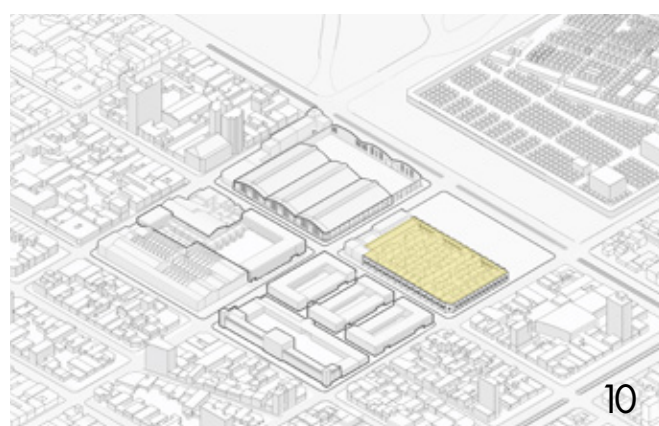
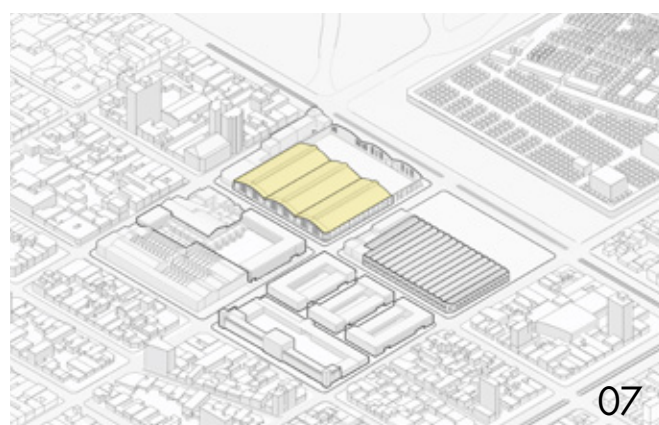
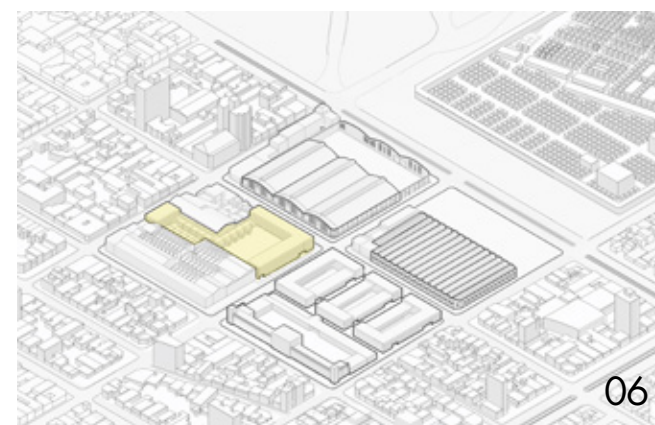
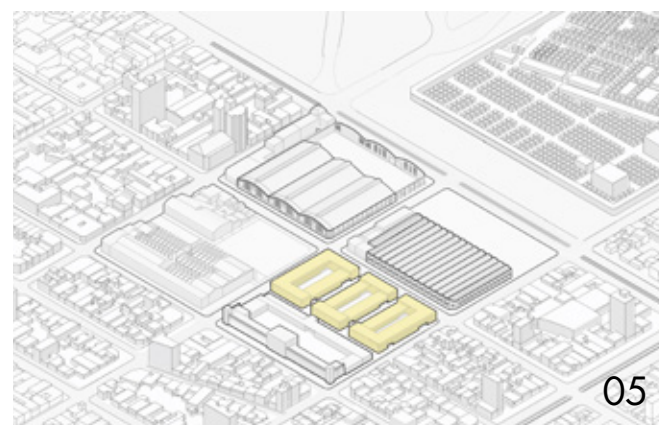
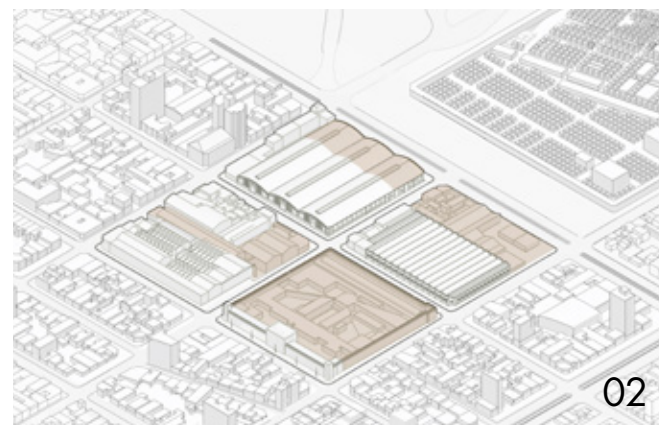
Conservamos la franja patrimonial de la Penitenciaría (por calle Zeballos), y completamos el claustro con un programa destinado a la 3ra edad **(04)**. El resto de la manzana se densifica con 3 conjuntos de vivienda que generan atravesamientos dentro de todo el sector **(05)**.

Siguiendo dichos atravesamientos, en la manzana ubicada a su izquierda, se aprovechan los terrenos disponibles completando todos sus límites y generando un gran espacio público en el centro de manzana **(06)**.

Bajo los galpones patrimoniales, se revaloriza su espacio interior con un programa de coworking, con espacios de atravesamiento y encuentro en planta baja, dejando su planta alta libre **(07-08)**.

Se construye debajo de los otros galpones existentes, tres conjuntos de viviendas que incluyen dos pasajes peatonales. Se perforan las cubiertas para el ingreso de luz natural y ventilación **(09-10)**.

El nuevo frente de dichos galpones, se muestra con un paseo comercial a cielo abierto. Como remate final, constituimos un nuevo frente sobre Av. Pellegrini para darle mayor densidad al nuevo sector. Proponemos 5 torres con mixtura de usos **(11-12)**.





“Los edificios y las estructuras de distintas épocas enriquecen la experiencia de los lugares, pero también refuerzan nuestro sentido de pertenencia, de arraigo y de ciudadanía.”

Pallasmaa, Juhani. (2016). Habitar.



PLANTA BAJA DEL MASTERPLAN GENERAL



CENTRO PARA LA 3RA EDAD

El origen del siguiente programa se proyecta de manera consciente para la vejez. Proponiendo un programa diferente para nuestra ciudad, donde en otros lugares del mundo ya se lo conoce.

Es así que proyectamos desde el edificio Patrimonial existente, un nuevo centro destinado a la tercera edad y al encuentro intergeneracional.

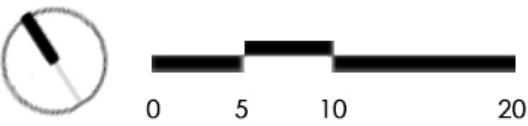
Conformado por cuatro ingresos desde cada lado perimetral que articulan el edificio **(01)**, y tres amplias áreas de Hall destinados al encuentro y a la espera **(02)**.

En conexión con el Hall central, se proyecta un comedor de grandes dimensiones pensado para albergar a todos los residentes y trabajadores **(03)**, además de las áreas de administración, consultorios destinados a la salud, y habitaciones de servicio **(04)**.

Completamos el frente patrimonial, con dos alas simétricas de habitaciones para residentes. Proyectadas para uso individual o en pareja, y con servicios adaptados **(05)**. Conformando el ala oeste, se ubican unidades más amplias y con acceso propio. Pensadas para residentes que no necesiten asistencia constante, incorporando cocina comedor para una estadía más independiente **(06)**.

Incorporando sobre el ala este, un centro intergeneracional **(07)**, un lugar que potencia la interacción entre jóvenes y adultos mayores.

Todas estas actividades se pueden llevar a cabo tanto en el interior del edificio, como en su gran patio exterior. Que configura el interior, y lo dota de forestación. Dejando este sector como el área de encuentro principal **(08)**.





ZEBALLOS

SUIPACHA

RICHIERI

MONTEVIDEO

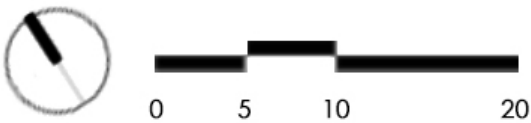
PLANTA BAJA

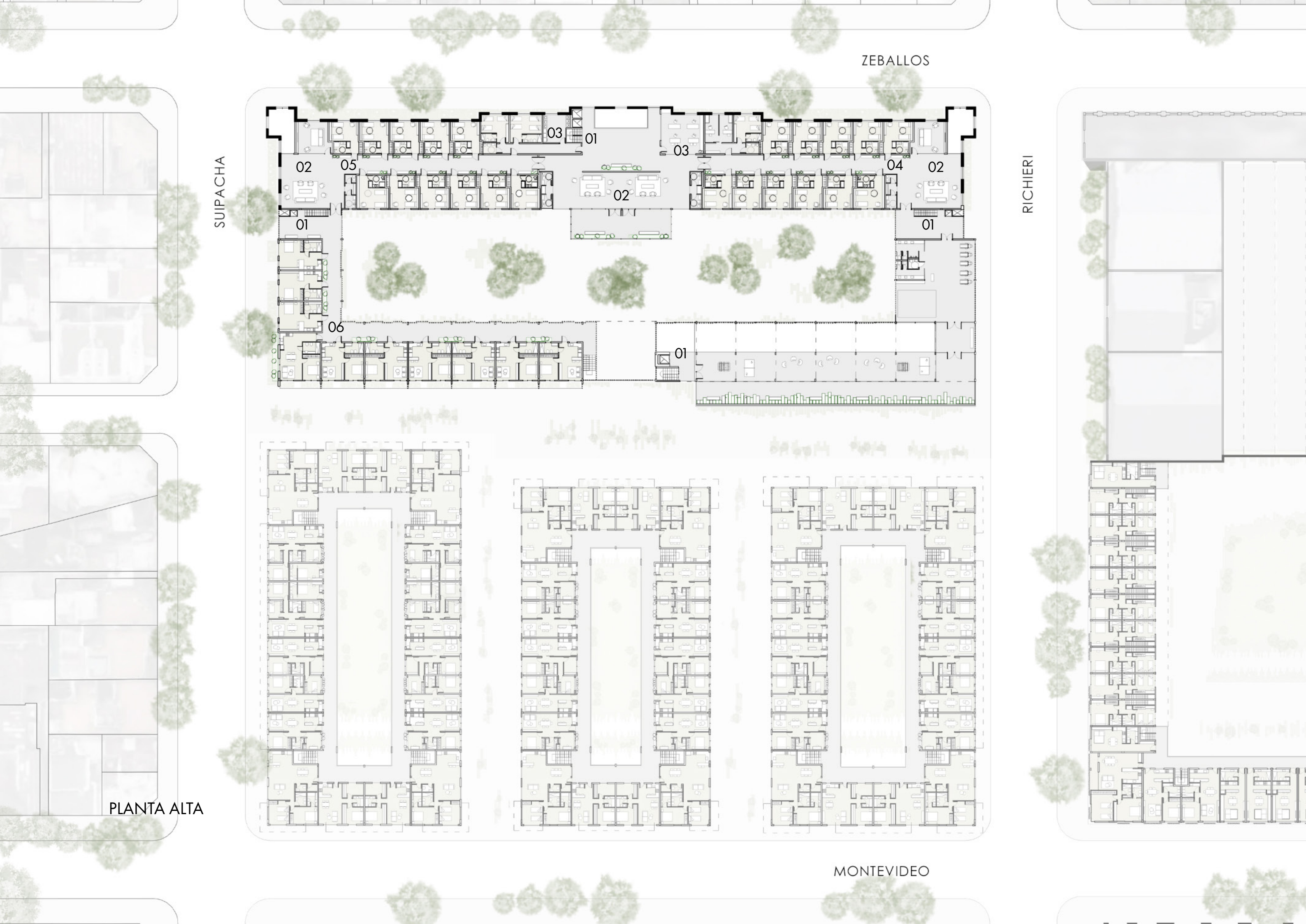


CENTRO PARA
LA 3RA EDAD

Proyectamos 4 núcleos verticales que conectan a la planta superior (01).

Con la misma configuración de la planta baja, ubicamos las áreas sociales (02) y de servicios (03). Que esta vez, balconean al patio principal. Dejando el resto destinado a las habitaciones privadas (04), al igual que las del ala oeste (05).





ZEBALLOS

SUIPACHA

RICHIERI

MONTEVIDEO

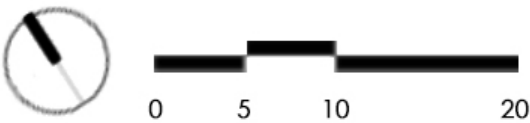
PLANTA ALTA

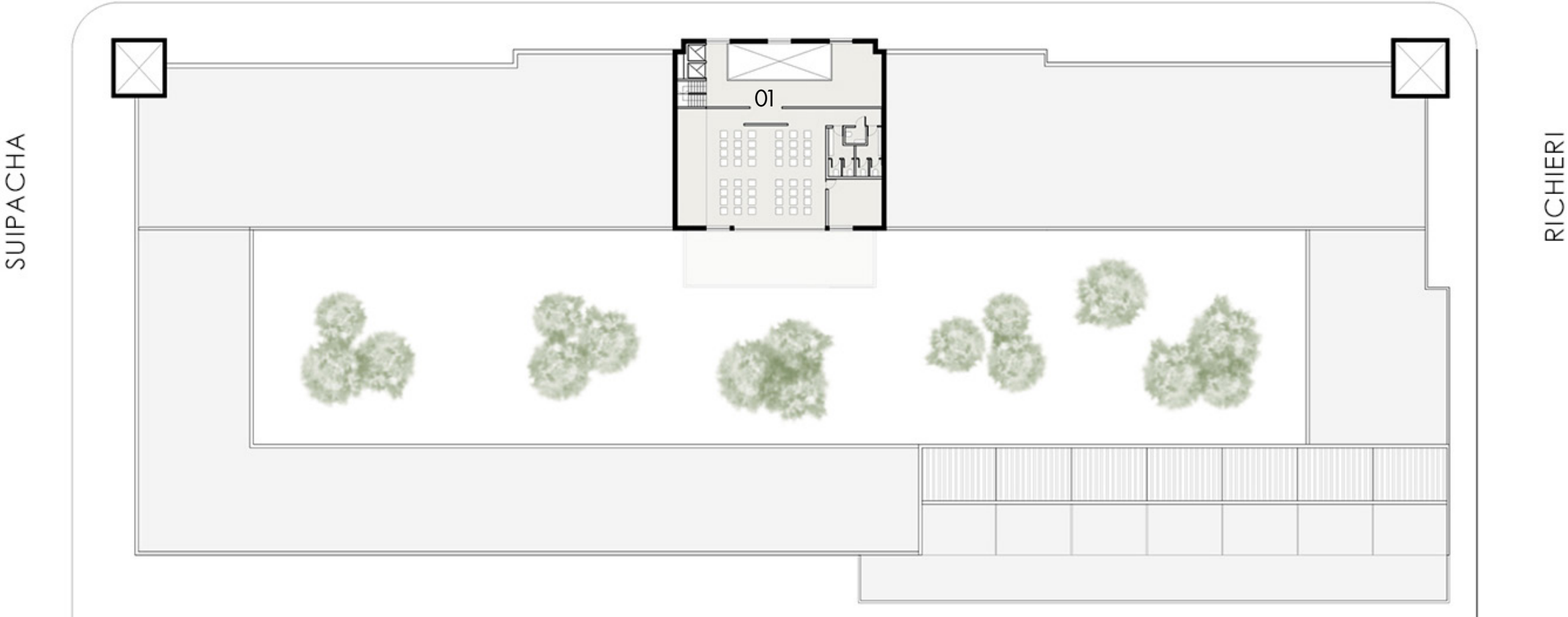


CENTRO PARA
LA 3RA EDAD

Como remate, en una segunda planta alta dentro del edificio patrimonial, ubicamos un espacio de entretenimiento, destinado a actividades de usos múltiples.

Como ser teatro, cine, charlas, y conferencias; con sus servicios correspondientes (01).





PLANTA 2° PISO

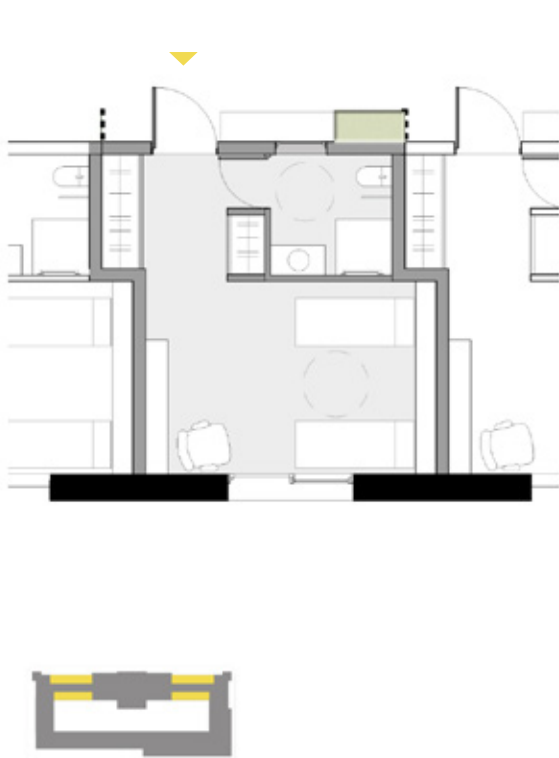


CORTE - VISTA NORTE



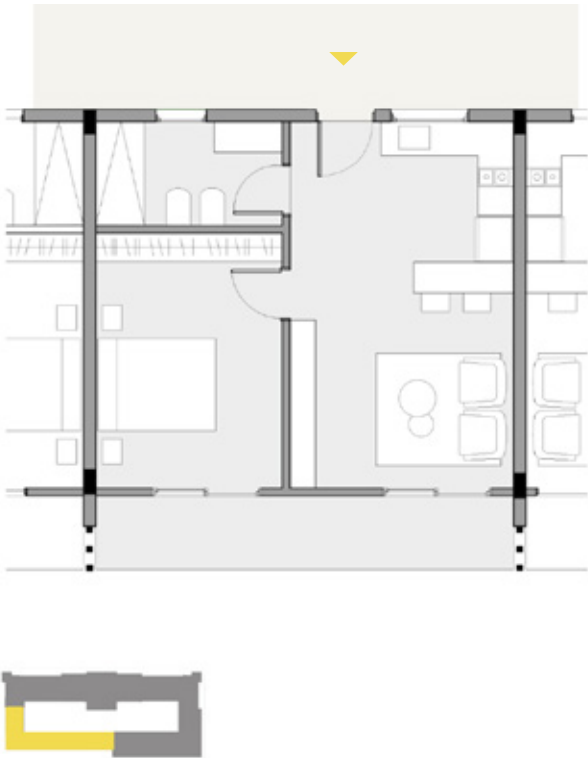
CENTRO PARA
LA 3RA EDAD

PROTOTIPOS



TIPOLOGÍA 01: 44 uni.
Para residentes de la 3° edad

- Habitación para 2 personas
- Superficie cubierta 24 m2
- Servicios adaptados



TIPOLOGÍA 02: 20 uni.
Viviendas para residentes de la 3° edad

- Unidad para 2 personas
- 1 dormitorio
- Superficie cubierta 41 m2
- Expansión balcón: 8 m2

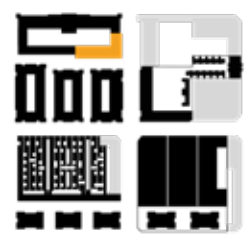


CENTRO PARA LA 3RA EDAD

Img. der.: Patio interno del centro de la 3ª edad







CENTRO PARA LA 3RA EDAD

C. INTERGENERACIONAL

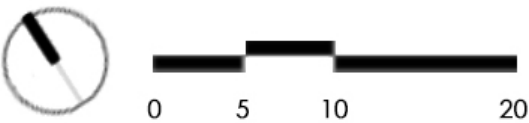
Un CENTRO INTERGENERACIONAL es el lugar para que los jóvenes y mayores, participan conjuntamente en servicios o en programas que se llevan a cabo en un mismo espacio.

El programa en planta baja se compone de un frente de ocho aulas diseñados para diferentes actividades (01). Ya sea monogeneracional, como intergeneracional (taller de música, cocina, huerta, entre otros).

Incorporamos un bloque administrativo y de servicios (02). Y dejamos el resto de su superficie, como una gran área de encuentro, destinado a favorecer las relaciones espontáneas (03).

Se diseñaron sus fachadas con persianas correderas de aluminio que dan privacidad y el control lumínico necesario a sus grandes hojas acristaladas.

En la planta superior del centro intergeneracional, se encuentra un área destinado a gimnasia y kinesio-logía (04). Siendo el resto, una amplia terraza que incentiva juegos, actividades y relaciones en un espacio semicubierto (05).





CENTRO INTERGENERACIONAL - PLANTA BAJA



SUIPACHA

RICHIERI



CENTRO INTERGENERACIONAL - PLANTA ALTA



SUIPACHA

RICHIERI





CENTRO PARA LA 3RA EDAD

50

En conclusión, los centros de la tercera edad deberían ser lugares optimistas, donde se quiera vivir o ir a ellos. Proponemos crear un ambiente vital donde predomina el tiempo libre.

Podemos proporcionar un espacio accesible, potenciando los lugares de encuentro, y donde a su vez se respete la intimidad individual.

Ofrecemos también un programa único en nuestra ciudad, donde la interacción entre los usuarios se produce de forma regular, y consiste tanto en actividades planeadas como en encuentros informales.

Dicha interacción entre generaciones, tiene como fin el aprendizaje mutuo.

Img. der.: Espacio de encuentro en centro intergeeracional







Img. der.: Pasaje interno dirección Este - Oeste





CONJUNTOS DE VIVIENDA COMUNITARIA

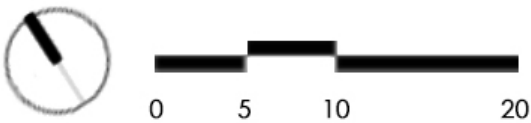
Para completar la manzana, desarrollamos 3 conjuntos destinados a vivienda colectiva, separados por nuevos corredores peatonales. Dejando en evidencia, la incorporación de atravesamientos y espacio público que conectan todos los edificios.

Cada conjunto tiene 2 ingresos por cada lateral y relacionados entre sí. Que conectan desde el subsuelo, hasta el segundo piso **(01)**.

Los edificios se configuran con locales comerciales de escala barrial en sus esquinas, que favorecen puestos de trabajo para sus habitantes **(02)**.

Sobre el nuevo corredor horizontal, se encuentra el principal espacio de uso común destinado al encuentro de sus usuarios. Un gran comedor comunitario, con sala de estar, de juegos, y servicios como baños y lavadero **(03)**.

El resto se compone de unidades frentistas, que se adaptan al tipo de usuario que lo va a habitar. Con unidades monoambiente, de 1, 2 y 3 dormitorios **(04)**.





ZEBALLOS

SUIPACHA

RICHIERI

PLANTA BAJA

MONTEVIDEO

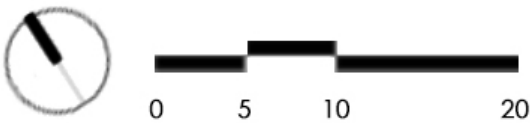


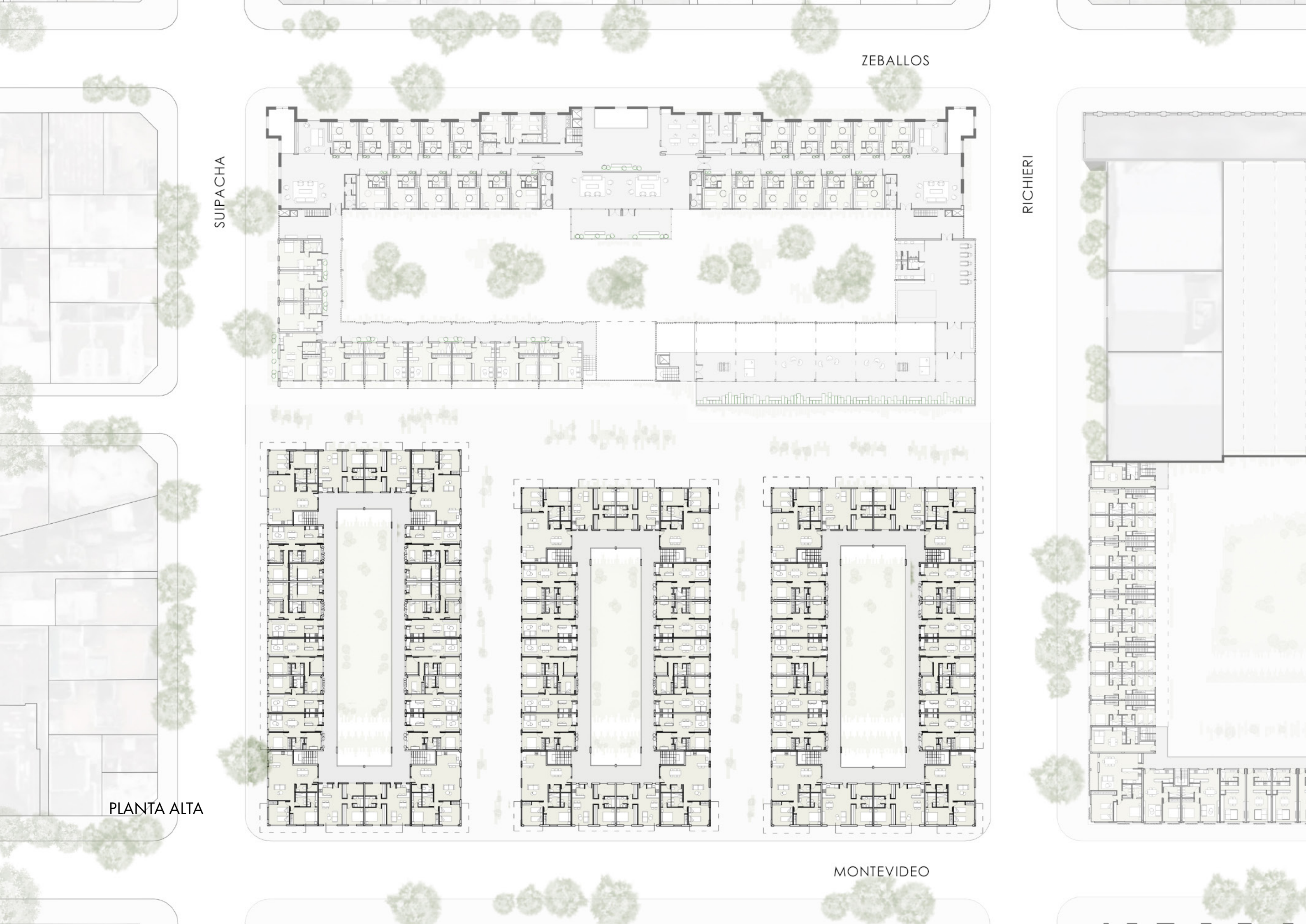
CONJUNTOS DE VIVIENDA
C O M U N I T A R I A

Por medio de los núcleos verticales, se llega a las plantas superiores. Y se accede a todas las unidades a través de un corredor perimetral continuo.

Las cuales mantienen la misma configuración de vivienda que la planta baja, completando sus esquinas con amplias unidades de dos dormitorios.

Teniendo en cuenta las orientaciones, dotamos al proyecto de protecciones solares, generamos ventilación cruzada en las viviendas logrando un ahorro energético importante en climatización para un menor impacto ambiental.





SUIPACHA

ZEBALLOS

RICHIERI

MONTEVIDEO

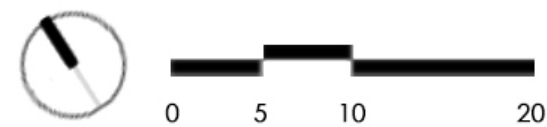
PLANTA ALTA

CONJUNTOS DE VIVIENDA

C O M U N I T A R I A

En el 3er piso, se continúa con la misma diagramación en cuanto a las viviendas.

Y se presenta un quiebre en las alturas de los conjuntos, llegando hasta la terraza los sectores que se encuentra en relación al centro de manzana (01).





SUIPACHA

ZEBALLOS

RICHIERI

MONTEVIDEO

PLANTA 2° PISO



CONJUNTOS DE VIVIENDA
C O M U N I T A R I A

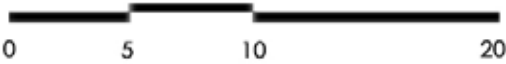
Las terrazas verdes de las franjas internas, presentan una continuidad visual entre ellas. Dejando la cota mayor, para las viviendas frentistas.

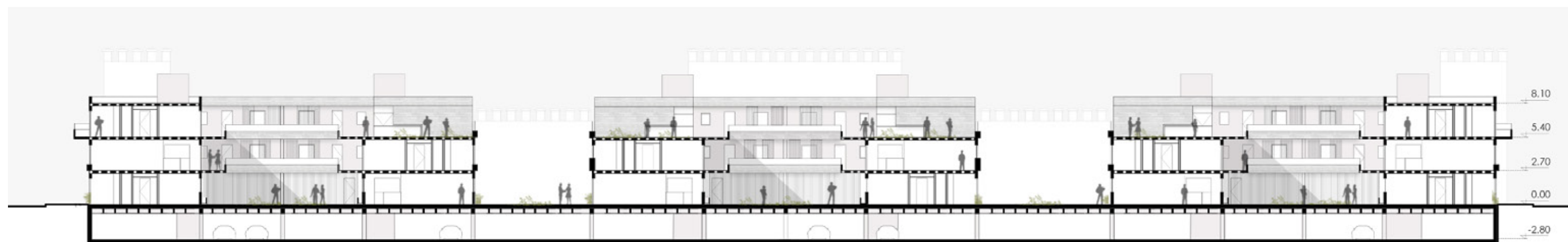
Para materializar los conjuntos, buscamos materiales nobles, de fácil mantenimiento. Predominando el hormigón en su composición.

Para su estructura utilizamos el sistema de Losas alivianadas con discos de material reciclado. Permitiendo conseguir grandes luces sin vigas y ahorrar tiempo y materiales de construcción.

Teniendo en cuenta las orientaciones, dotamos al proyecto de protecciones solares en todas sus fachadas.

Se proyectan con celosías de madera reciclada para lograr por un lado la privacidad de la vivienda, y por otro para filtrar la incidencia solar en los departamentos.





CORTE NORTE



VISTA MONTEVIDEO NORTE



CONJUNTOS DE VIVIENDA
COMUNITARIA

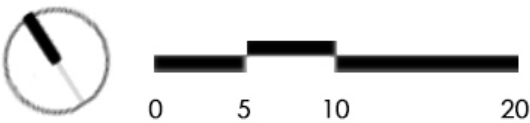
Para facilitar la movilidad y acceso al área, ubicamos un estacionamiento desarrollado sobre un nivel de subsuelo. Proyectado para cubrir la cantidad necesaria de lugares para los habitantes y los trabajadores del centro de la tercera edad.

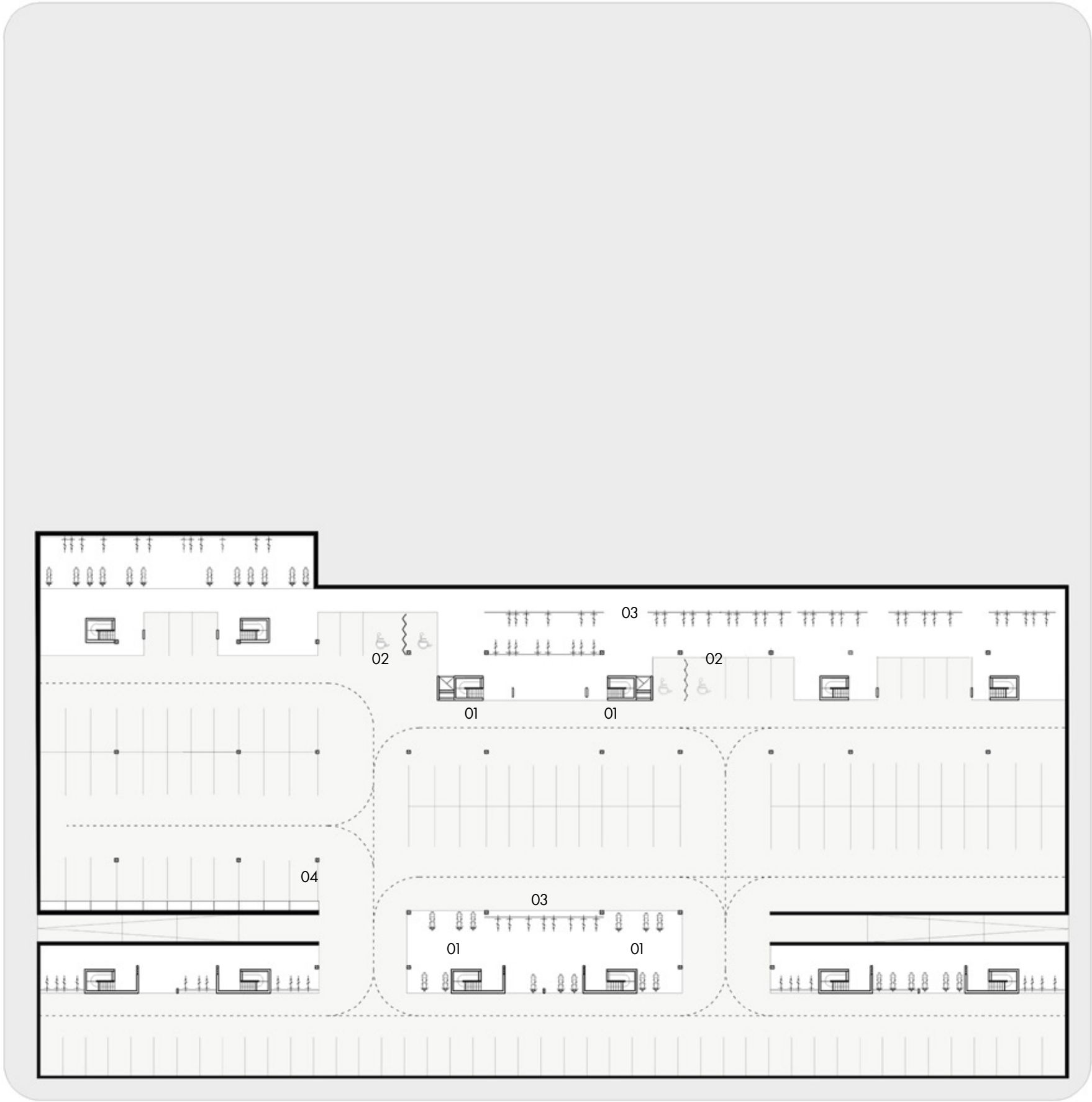
La planta del subsuelo se organiza en 3 sectores, alcanzando así la mayor cantidad posible de lugares y previendo los accesos **(01)** de una manera eficiente.

Es así que en la manzana obtenemos 136 cocheras. Según el reglamento de edificación, destinamos 98 lugares al conjunto de viviendas, dejando el resto de los lugares para los trabajadores del centro de la 3° edad. De los cuales, se destinan a discapacitados, 6 lugares **(02)**.

También se preveen espacios para bicicletas, motos **(03)** y un sector con bauleras individuales **(04)**.

Su estructura independiente se conforma con losas casetonadas que permiten grandes luces.





PLANTA SUSBUETO

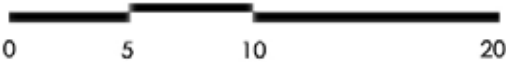


CONJUNTOS DE VIVIENDA
C O M U N I T A R I A

De esta manera, también se prioriza el espacio público para sumarlo a la ciudad. A través del cual, se proyectan atravesamientos en ambos sentidos para fomentar los encuentros y las relaciones entre la comunidad.

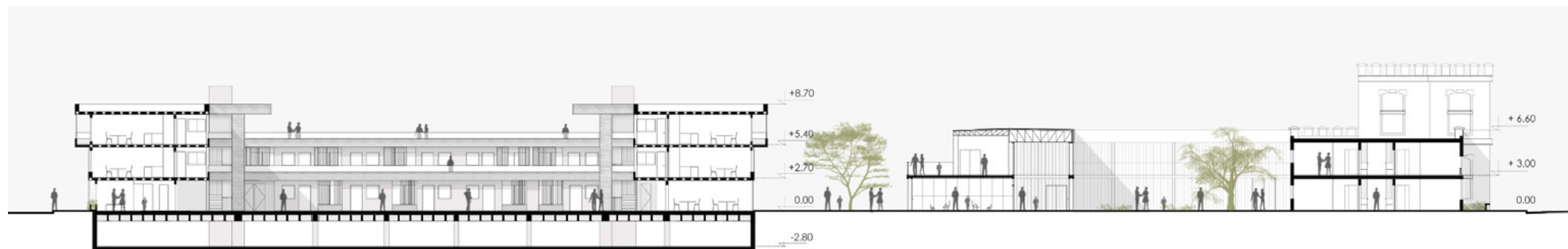
“Construir zonas de transición que garanticen un paso gradual del espacio público al privado significa que las oportunidades de contacto entre las personas aumentan.”

Gehl Jan. (2010). Ciudades para la gente. Infinito





CORTE OESTE



VISTA CALLE SUIPACHA

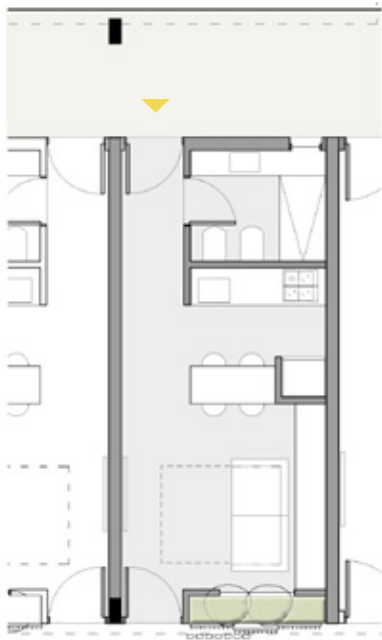




CONJUNTOS DE VIVIENDA
COMUNITARIA

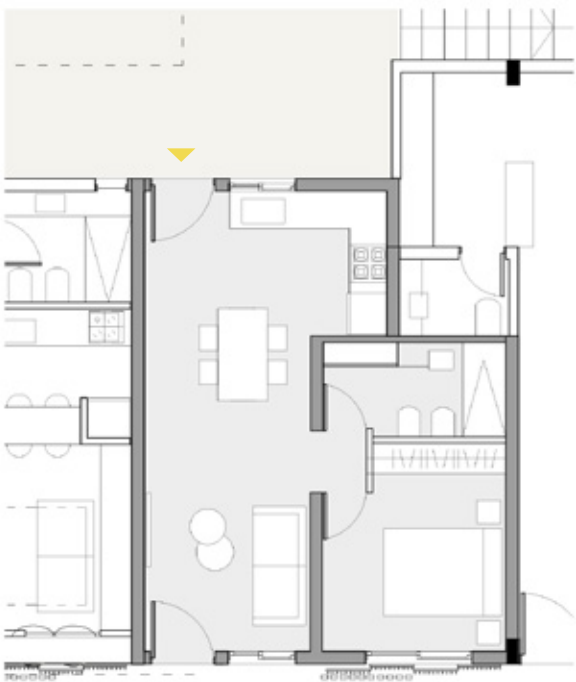
PROTOTIPOS

66



TIPOLOGÍA 01: 6 uni.

- Unidad monoambiente
- Superficie cubierta: 24 m2
- Para 1/2 personas



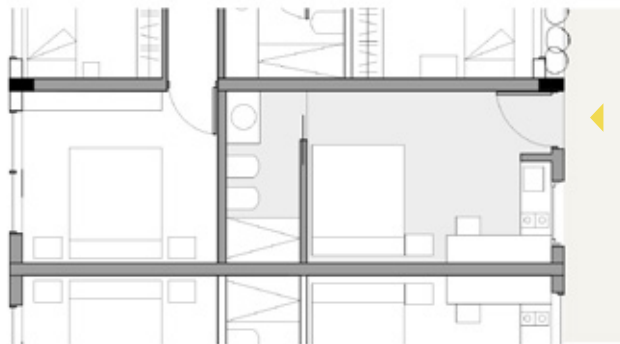
TIPOLOGÍA 02: 6 uni.

- Unidad de 1 dormitorio
- Superficie cubierta: 37 m2
- Para 2 personas



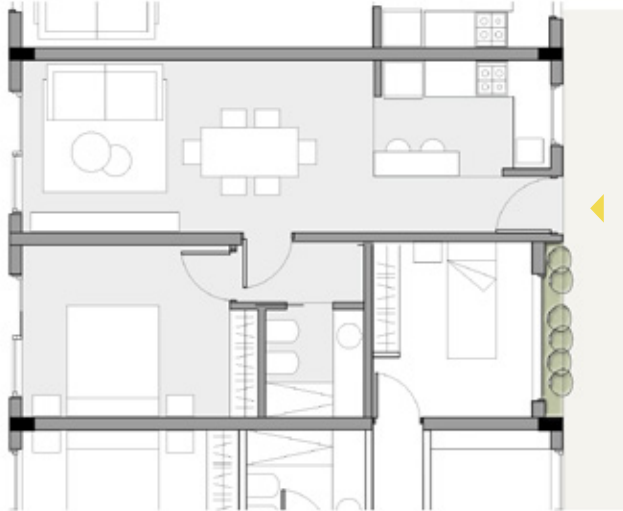
TIPOLOGÍA 03: 24 uni.

- Unidad de 2 dormitorios
- Superficie cubierta: 81 m2
- Expansión balcones: 15 m2
- Para 4 personas



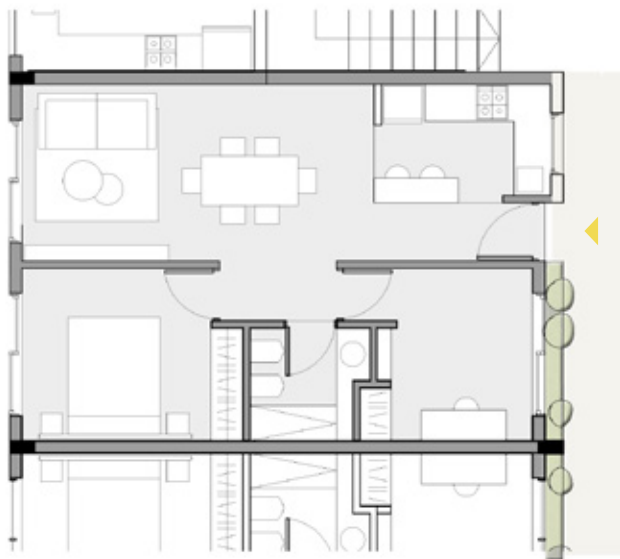
TIPOLOGÍA 04: 20 uni.

- Unidad monoambiente
- Superficie cubierta 15 m2
- Para 1 persona



TIPOLOGÍA 05: 5 uni.

- Unidad de 1 dormitorio
- Superficie cubierta 41 m2
-
- 2 Personas



TIPOLOGÍA 06: 38 uni.

- Unidad de 2 dormitorios
- Superficie cubierta 50 m2
- 3/4 personas



TIPOLOGÍA 07: 8 uni.

- Unidad de 2 dormitorios + estudio
- Superficie cubierta 60 m2
- 3/4 personas





CONJUNTOS DE VIVIENDA
C O M U N I T A R I A

Al ser terreno provincial, su gestión va a dar como resultado un programa habitacional público de viviendas de alquiler.

Es una modalidad donde el Estado construye, no para dar en propiedad, como en el caso de la vivienda social, sino que el objetivo sea que toda la población pueda acceder a una vivienda y que sea el Estado el que regule los precios y las condiciones de alquiler.

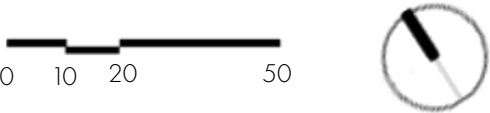
Terrazas en conjuntos de viviendas

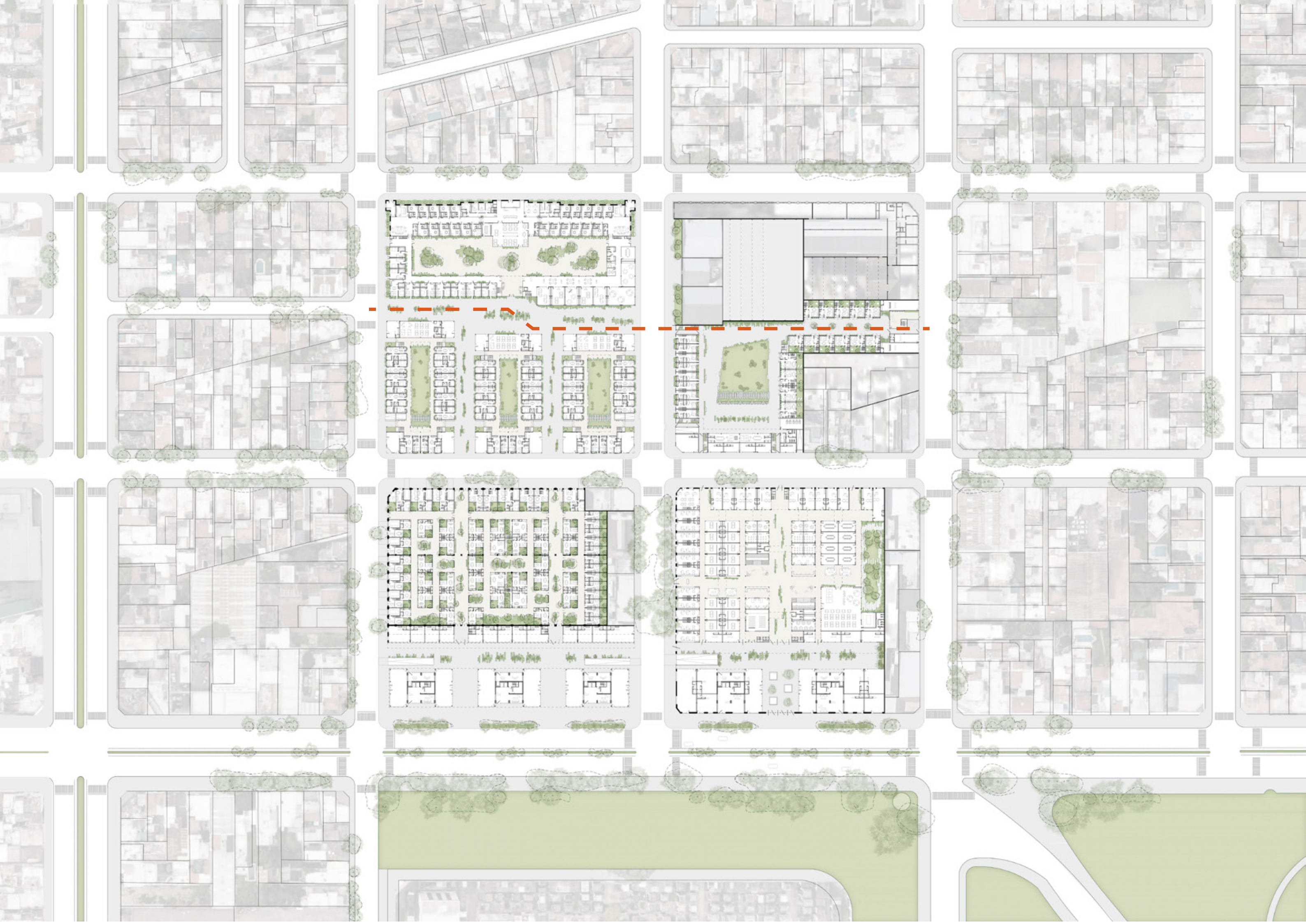


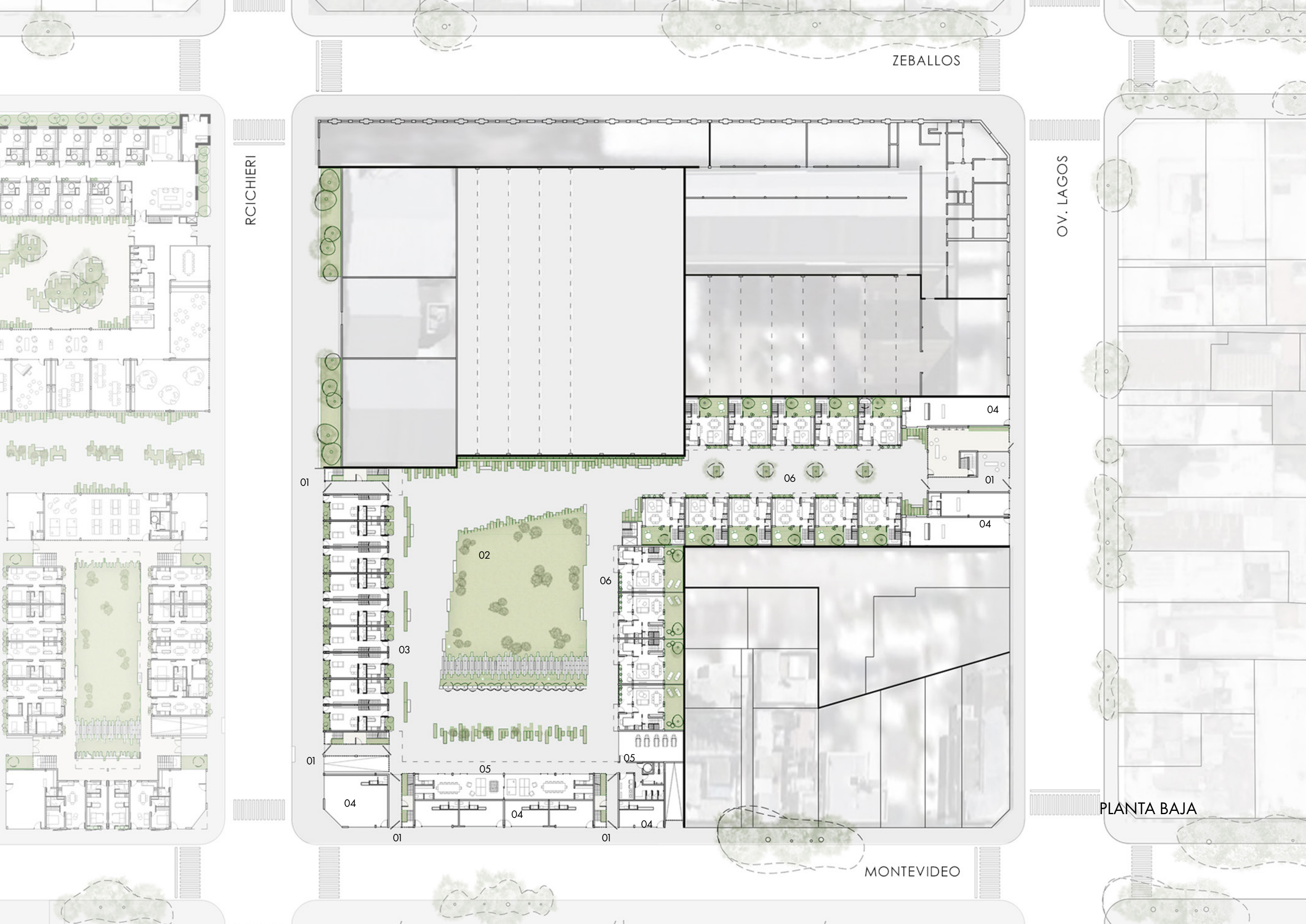


Dichos atravesamientos, no solo ocurren dentro de una manzana, sino, que continúan y conectan las distintas áreas del proyecto.

Llevándonos a contar sobre la siguiente manzana.







ZEBALLOS

RCICHERI

OV. LAGOS

PLANTA BAJA

MONTEVIDEO

Siguiendo las líneas de las manzanas continuas se definen los ingresos **(01)** a cada bloque dentro del complejo. Dejando un espacio de acceso público controlado por horarios, y otro de acceso privado a las viviendas del resto de los pisos

El conjunto de viviendas se construye sobre los límites del terreno, y apoyado en sus medianeras para lograr un gran patio central y extensos corredores.

El patio central esta pensado como espacio público que se le da a la ciudad, controlado por usos horarios, permitiendo atravesamientos de manzana **(02)**.

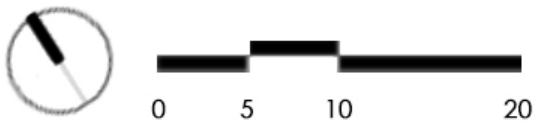
El bloque sobre calle Richieri, se conforma por 18 viviendas en dúplex **(03)**. En las cuales, se ubica el sector social en la planta baja, mientras que, en planta alta, dejamos el sector privado con dos habitaciones.

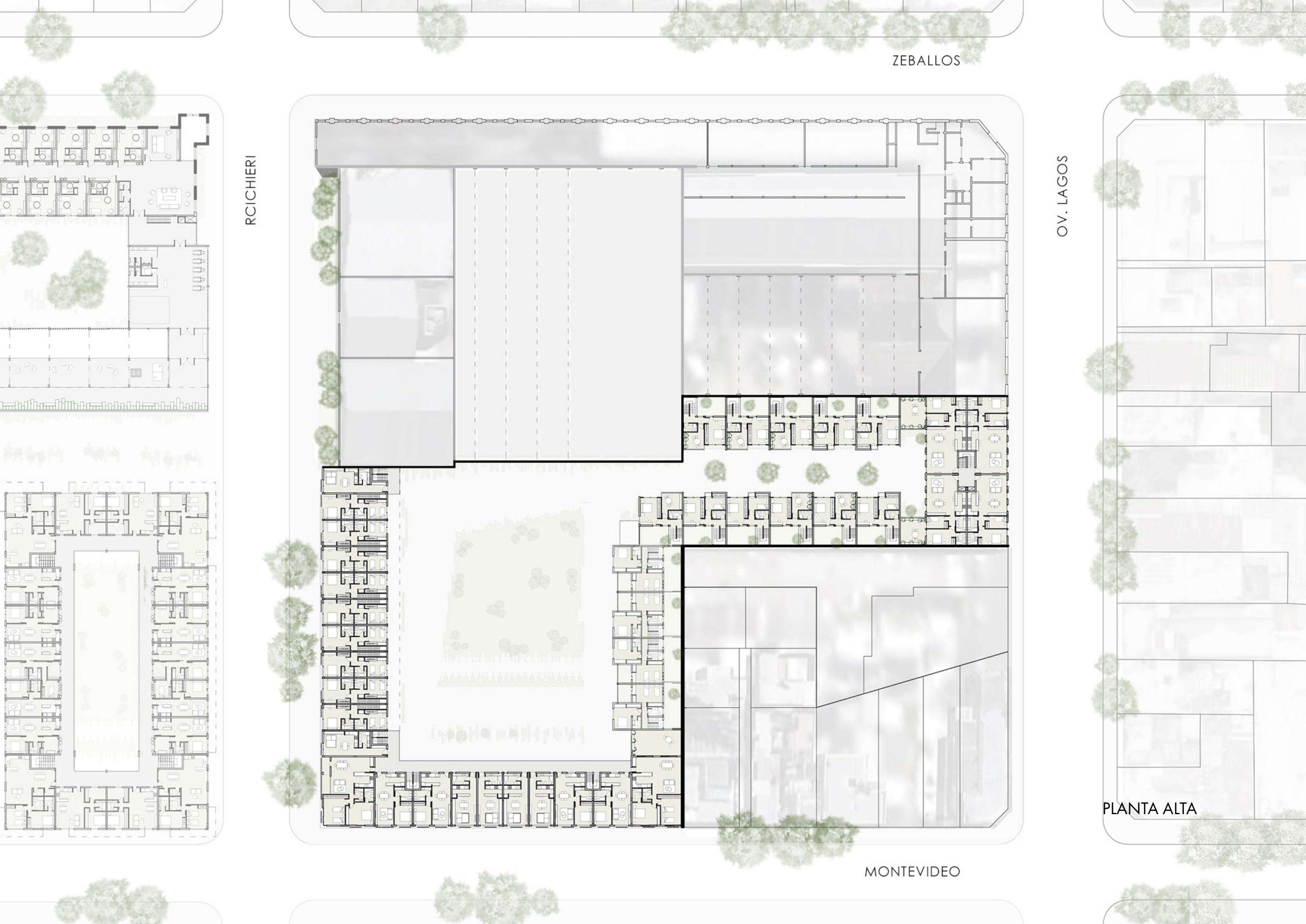
Se completan los frentes de planta baja con locales comerciales que dan dinamismo al sector **(04)**.

Mirando hacia el centro de manzana, se ubican los espacios de uso común **(05)** que dan lugar a áreas sociales, áreas de servicio, y recreativas.

El resto de los limites linderos se conforman con viviendas individuales en dos pisos **(06)**. Manteniendo las mismas características que las unidades anteriores, pero esta vez, con patio propio.

CONJUNTO RESIDENCIAL SOBRE ESPACIO PÚBLICO





ZEBALLOS

RCICHERI

OV. LAGOS

MONTEVIDEO

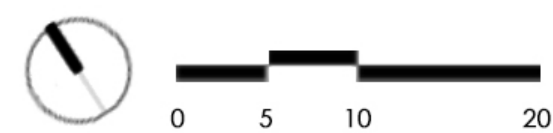
PLANTA ALTA

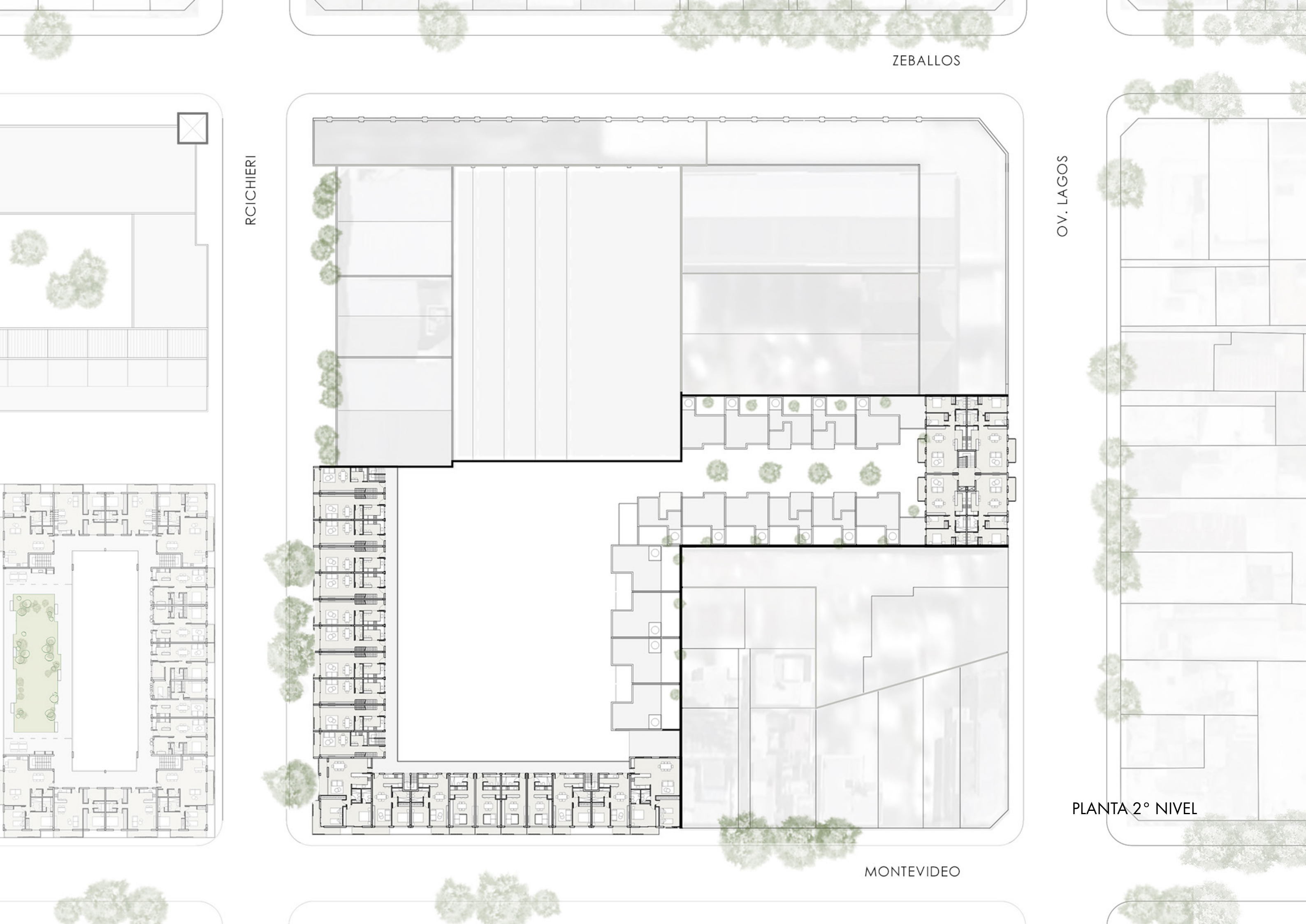
CONJUNTO RESIDENCIAL
SOBRE ESPACIO PÚBLICO



Las circulaciones verticales llevan a las plantas superiores, donde se densifican los distintos frentes.

En este piso de uso residencial, se proyectan unidades monoambientes, de 1 dormitorio y de dos dormitorios.





RCICHIERI

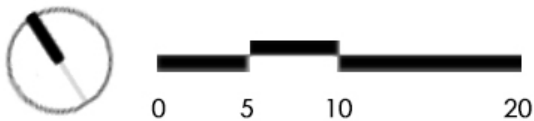
ZEBALLOS

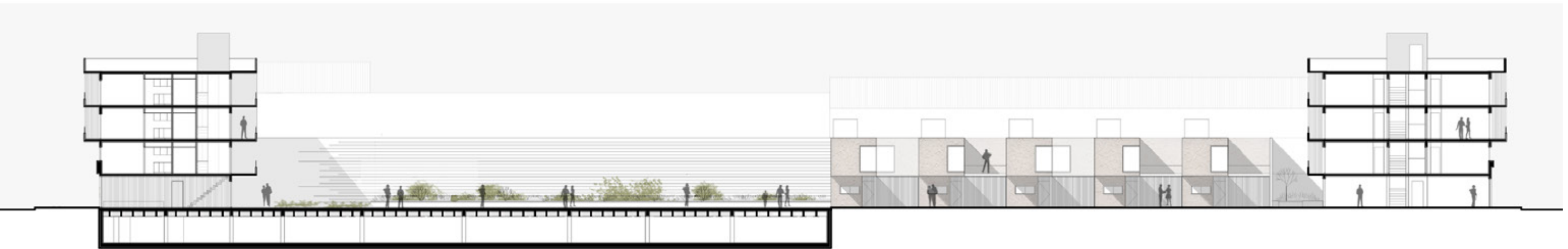
OV. LAGOS

MONTEVIDEO

PLANTA 2° NIVEL

CONJUNTO RESIDENCIAL
SOBRE ESPACIO PÚBLICO





CORTE NORTE



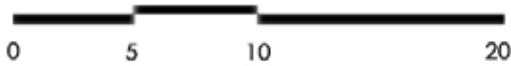
FACHADA MONTEVIDEO NORTE

CONJUNTO RESIDENCIAL SOBRE ESPACIO PÚBLICO



El conjunto se conforma con planta baja y 3 pisos sobre sus límites municipales. Donde, al ser frentistas todas las unidades poseen ventilación cruzada. Se genera una fachada dinámica con protecciones solares móviles que tamizan la luz solar según cada orientación y horario.

Se intervino la medianera libre con lamas horizontales y mobiliario público para configurar la plaza pública.





CORTE OESTE

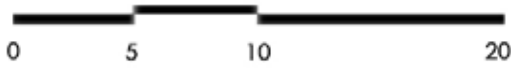


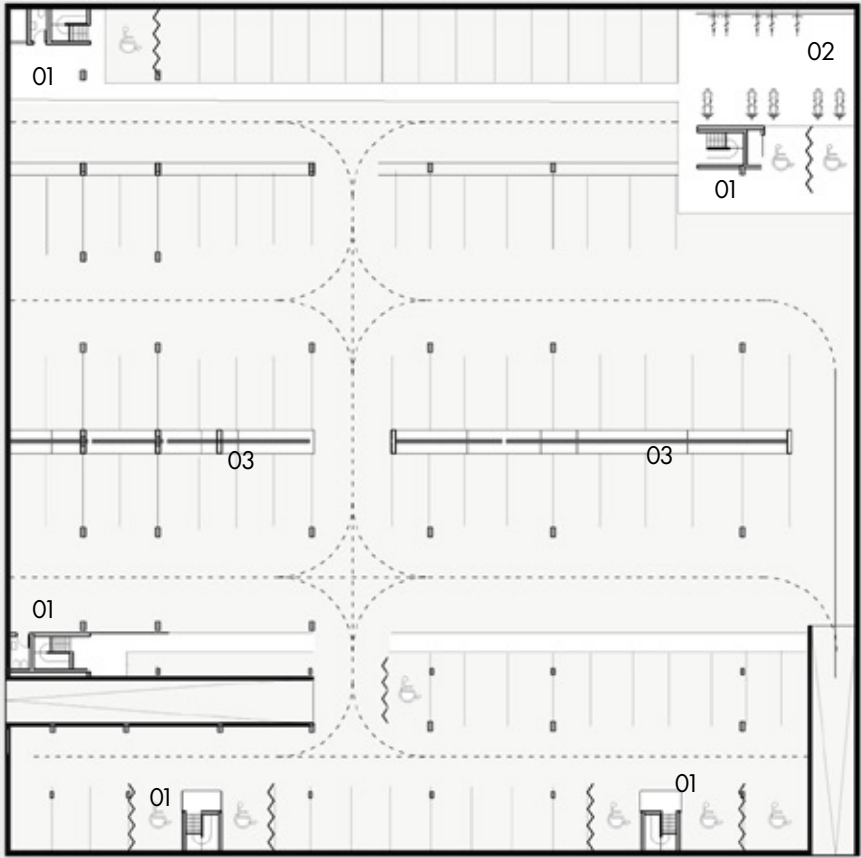
VISTA RICHIERI ESTE

CONJUNTO RESIDENCIAL
SOBRE ESPACIO PÚBLICO



Las fachadas que dan a la calle y al interior de man-
zana, se solucionan a través de unos paneles fijos
formados por unas piezas verticales fijas, así como
unas persianas correderas metálicas que aportan la
privacidad y el control solar necesario a sus grandes
aberturas.





PLANTA SUBSUELO

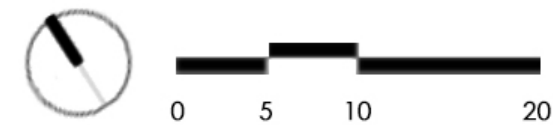
CONJUNTO RESIDENCIAL SOBRE ESPACIO PÚBLICO

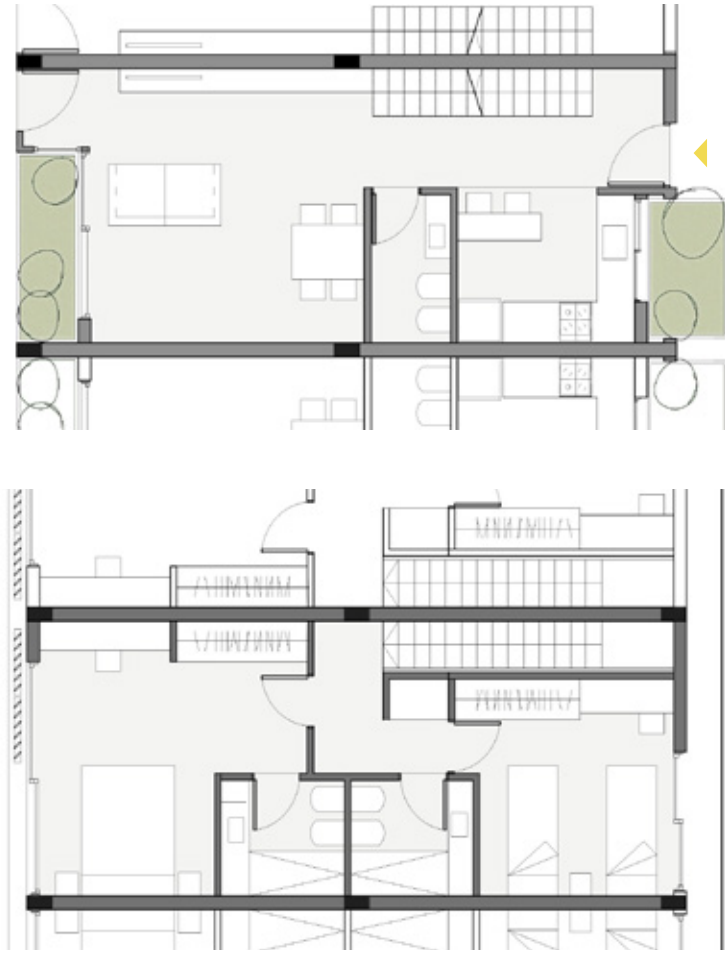


Teniendo por debajo, una amplia superficie destinada a cocheras para todos sus ocupantes las cuales, tienen acceso a la planta baja, por todos los núcleos verticales **(01)**. Se ubican en la proximidad a los mismos, los espacios de estacionamiento para discapacitados.

Se preveen espacios para bicicletas, motos **(02)** y un sector con bauleras individuales **(03)**.

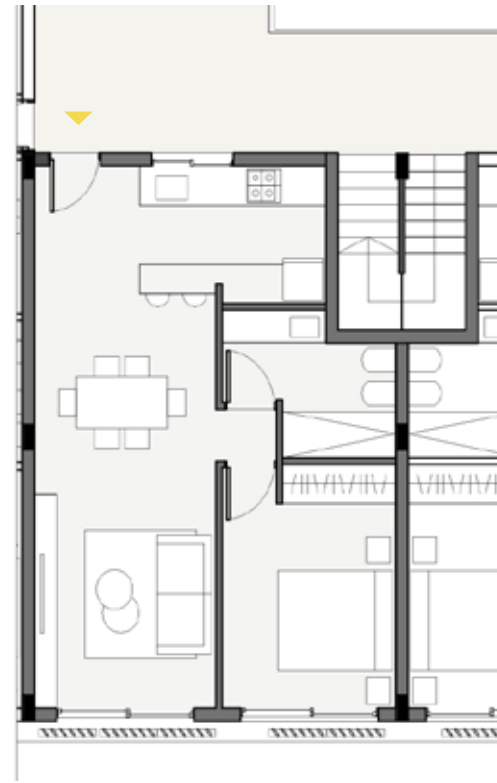
Su estructura al ser independiente, se conforma con losas casetonadas que permiten grandes luces. El resto del conjunto se ejecuta con una estructura tradicional en hormigón.





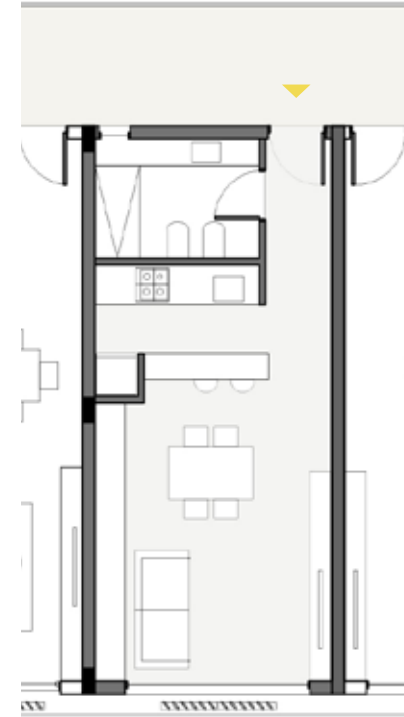
TIPOLOGÍA 01: 18 uni.

- Dúplex de 2 habitaciones.
- Superficie cubierta 84 m²
- Expansión balcón de 4m²
- Para 4 personas



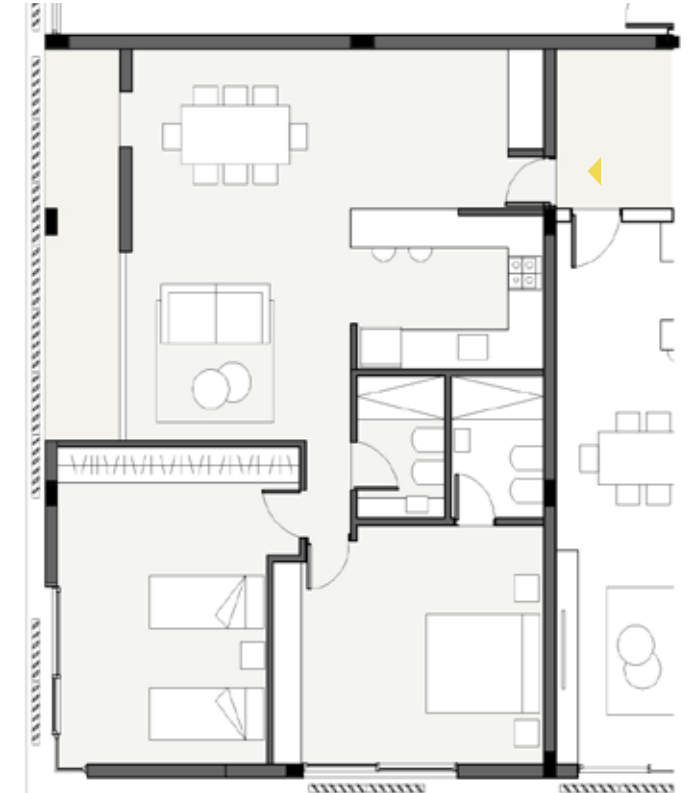
TIPOLOGÍA 02: 8 uni.

- Unidad de 1 habitación.
- Superficie cubierta 47 m²
- Expansión balcón de 4,50m²
- Para 4 personas



TIPOLOGÍA 03: 12 uni.

- Unidad monoambiente.
- Superficie cubierta 32 m²
- Expansión balcón de 4m²
- Para 1/2 personas



TIPOLOGÍA 04: 10 uni.

- Unidad de 2 habitaciones.
- Superficie cubierta 80 m²
- Expansión balcones de 20m²
- Para 4 personas



TIPOLOGÍA 05: 12 uni.

- Unidad de 2 dormitorios
- Superficie cubierta 68 m2
-
- 2 Personas

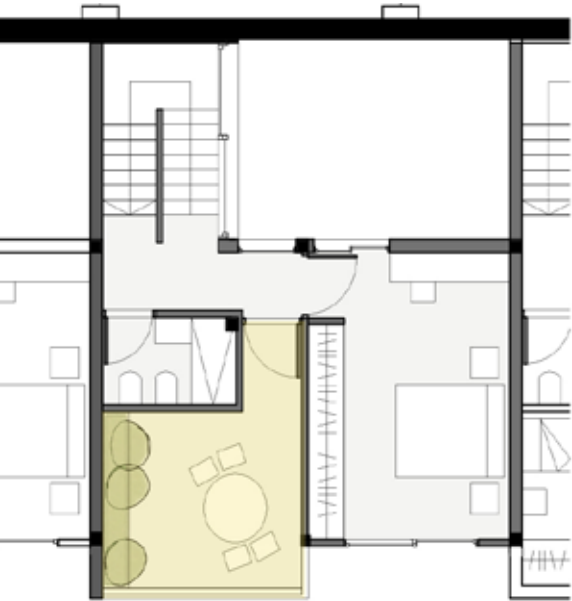
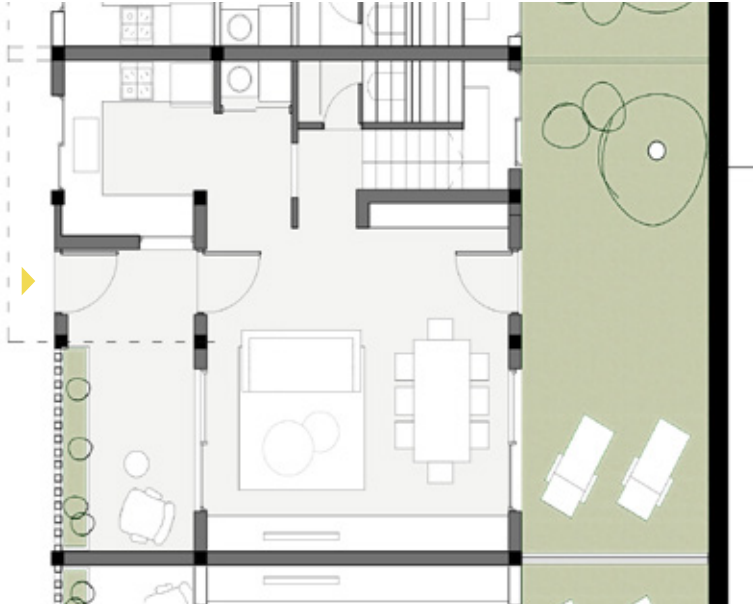


CONJUNTO RESIDENCIAL SOBRE ESPACIO PÚBLICO

PROTOTIPOS







CONJUNTO RESIDENCIAL SOBRE ESPACIO PÚBLICO

PROTOTIPOS



TIPOLOGÍA 06

- Dúplex de 1 habitación (variante 2 hab.)
- Superficie cubierta 64 m2
- Superficie descubierta 23 m2
- Para 2 personas
-  Área destinado a terraza/dormitorio

TIPOLOGÍA 07

- Dúplex de 2 habitaciones (variante 1 hab.)
- Superficie cubierta 84 m2
- Superficie descubierta 31 m2
- Para 4 personas
-  Área destinado a terraza/dormitorio



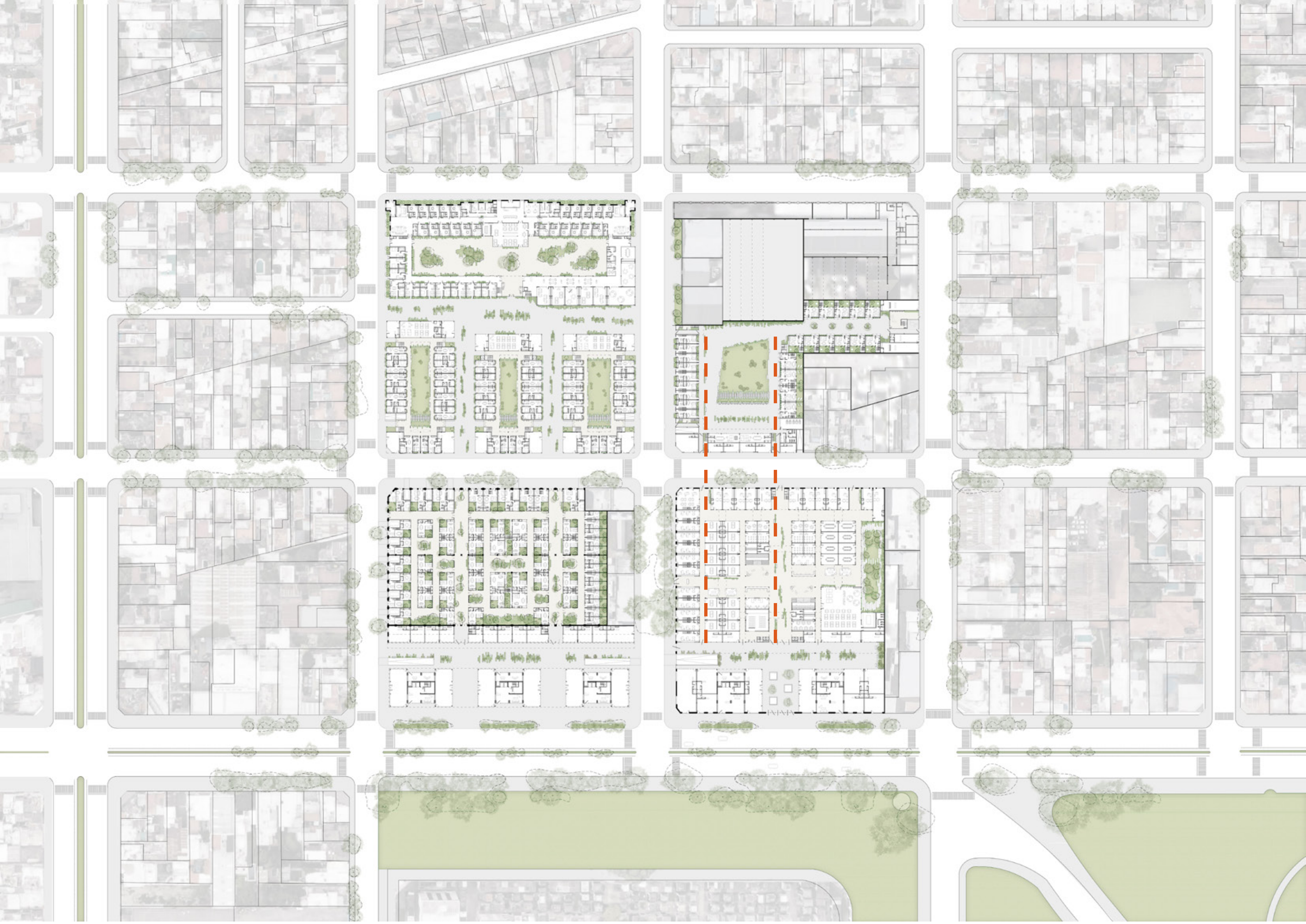
CONJUNTO RESIDENCIAL SOBRE ESPACIO PÚBLICO



Al tratarse de terrenos municipales, Para su gestión pensamos en un plan de acceso a la vivienda atendido por el estado como es el PRO.CRE.AR. Que consiste fundamentalmente en la entrega de créditos hipotecarios para la construcción, ampliación, terminación y refacción de viviendas unifamiliares.

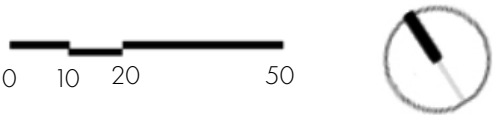
En este caso, se proyecta para la financiación de desarrollos urbanísticos residenciales destinados a distintos grupos sociales, con cierta previsión para la ubicación de equipamientos comerciales y nuevas áreas de espacio público.

Interior de espacio público en centro de manzana



Siguiendo con las líneas del proyecto, esta vez verticalmente, nos desplazamos hacia la manzana inferior.

Donde para mantener el patrimonio edilicio, se proyecta un programa que funcione debajo de la gran cubierta de los galpones existentes.





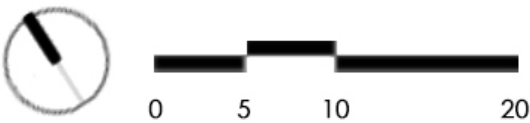
COWORKING

Definimos un lugar destinado al coworking con variedad de espacios eficientes, que mejoran las formas de trabajar al estar en comunidad. Sus ingresos, marcan los ejes verticales y horizontales de los cuales, surgen extensas circulaciones, que a su vez delimitan los diferentes usos.

Sobre la fachada de Montevideo, se construye una tira de oficinas en planta baja, con entradas independientes **(01)**. Sobre Richieri, se lleva a cabo la misma intervención, pero con oficinas en dos plantas **(02)**. Se completan los límites del complejo con locales comerciales que forman parte del nuevo centro comercial a cielo abierto **(03)**.

El corazón del coworking se conforma por dos recepciones centrales con atención al público **(04)**, un amplio comedor y estar **(05)**, Oficinas de alquiler, con sus servicios correspondientes **(06)**, Aulas de alquiler para dictado de cursos y talleres **(07)**, salas de reunión **(08)** y una Sala de usos múltiples SUM **(09)**. Además de los servicios correspondientes a estos programas .

Se da gran protagonismo a los núcleos verticales principales, dos escaleras de diferentes ritmos que dan lugar a espacios de circulación y estancia **(10)**. Además de otros secundarios que incluyen ascensor en los extremos del lugar **(11)**.





MONTEVIDEO

RCICHERI

OV. LAGOS

AV. PELLEGRINI

PLANTA BAJA

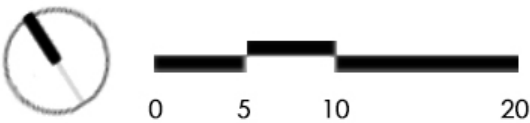


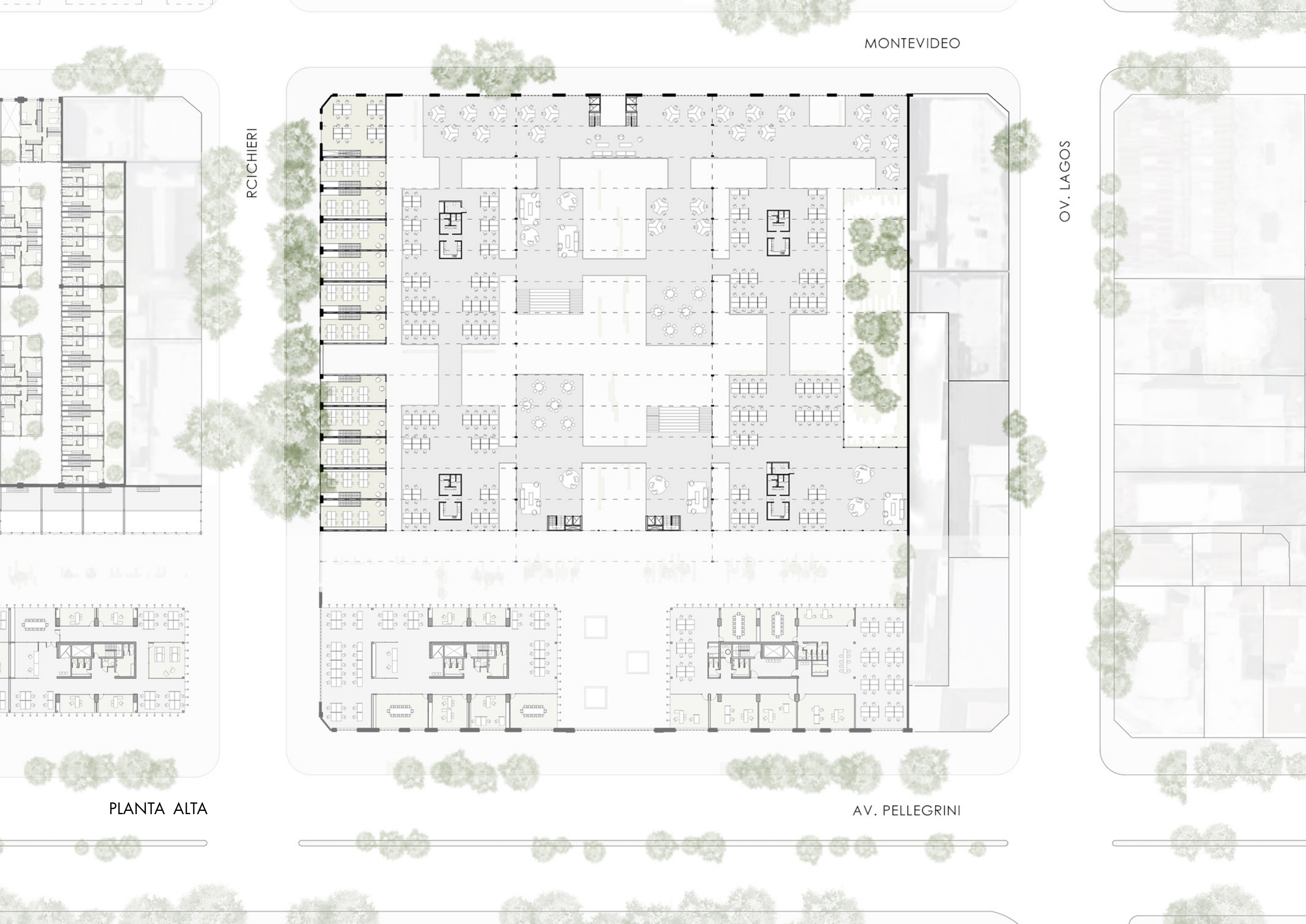
COWORKING

Aprovechando la altura de la envolvente de los galpones, se decide dejar toda la planta alta libre, generando espacios fluidos y dinámicos, favoreciendo el uso compartidos donde los usuarios pueden intercambiar ideas y fortalecer los vínculos profesionales.

La planta alta, se conforma con numerosos entrepisos, incorporando distintas plataformas de trabajo y servicios. Se conectan con puentes que balconean y generan una relación directa con la planta baja.

Esto se logra con una estructura en seco, independiente a la de su cascara, Flexibilizando el espacio interno y aportando dinamismo en sus recorridos





RCICHERI

MONTEVIDEO

OV. LAGOS

AV. PELLEGRINI

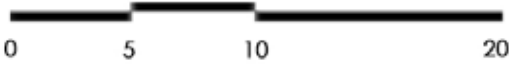
PLANTA ALTA

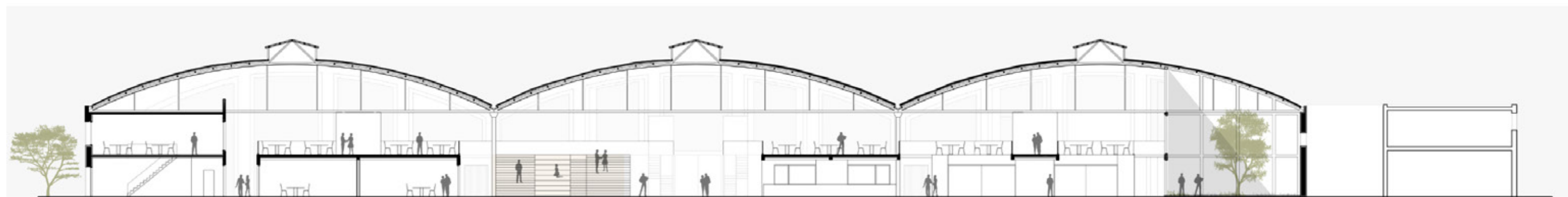


Los servicios se ubican como puntos focales en las plataformas más grandes. Todo el programa convive bajo un gran techo existente y con grandes entradas de luz natural que le otorgan luminosidad a todo el sector.

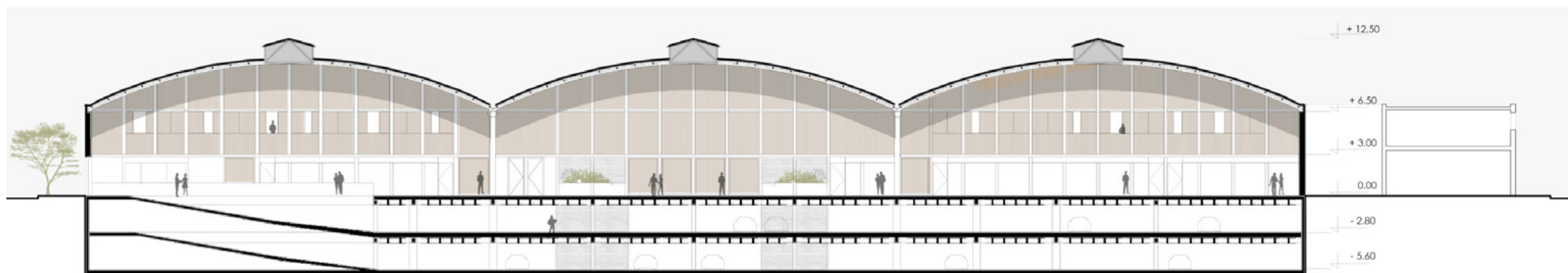
En la imagen inferior, se puede ver la nueva fachada. Resuelta con persianas fijas y móviles, que funcionan como un tamiz con el exterior.

Sobre el lateral este, nos separamos de la medianera para generar un espacio verde que aporte luz y sirva como área de descanso.





CORTE COWORKING NORTE

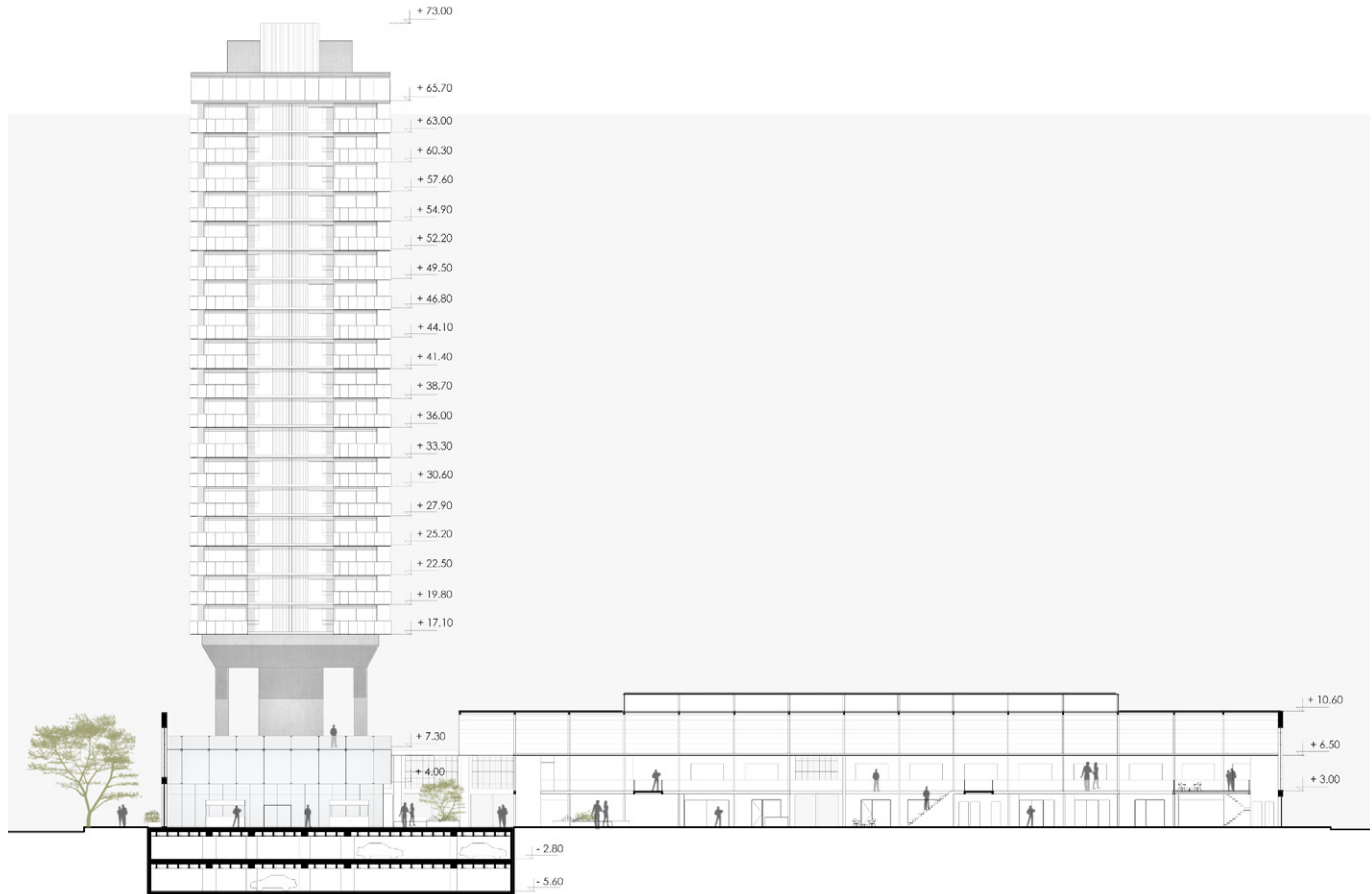


FACHADA INTERNA NORTE



Ubicamos sobre 2 niveles en subsuelo, cocheras disponibles para todos los usuarios. Fuera de los límites del edificio existente.







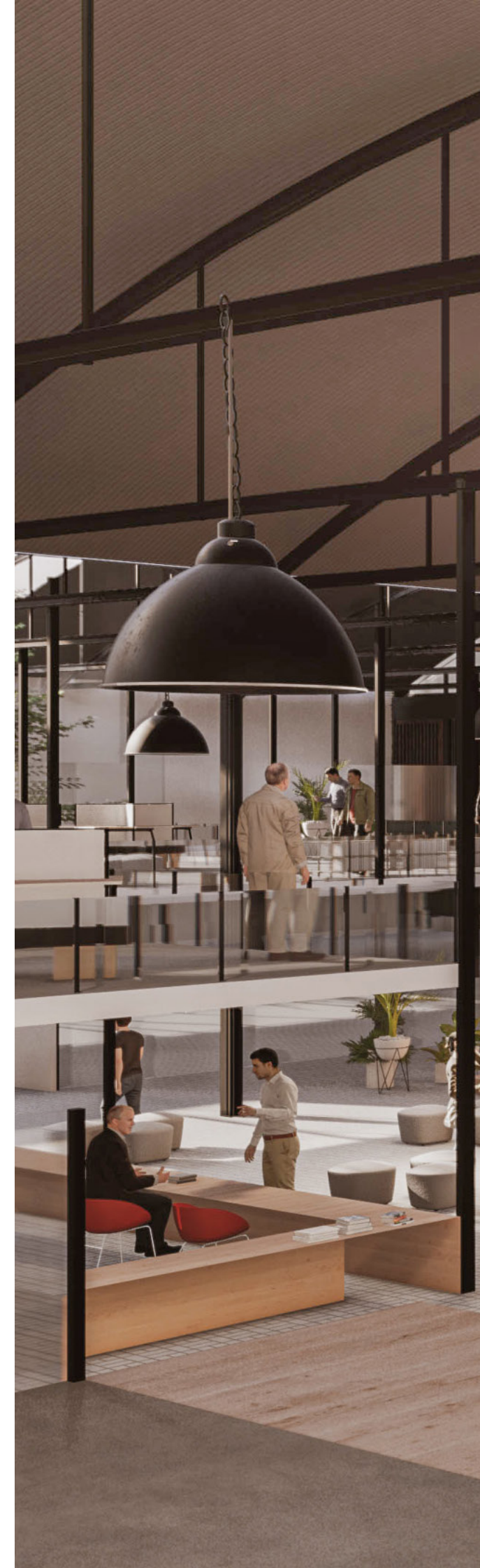
COWORKING

100

Al estar sobre terrenos municipales, se proyecta para mantener su gestión pública. Adjudicando las oficinas frentistas a pequeños pymes y emprendedores.

Dejando el resto de los espacios destinado a trabajadores autónomos, a cambio de rentas accesibles que sirvan a la autogestión del edificio.

Interior de coworking





Continuando con los atravesamientos entre manzanas, nos desplazamos hacia la izquierda. Donde la operación proyectual es la de completar el interior de un edificio existente, manteniendo sus cáscaras.







SUIPACHA

MONTEVIDEO

RICHIERI

AV. PELLEGRINI

PLANTA BAJA

CONJUNTO DE VIVIENDAS DEBAJO DE GALPÓN



Debajo de estos galpones se proyectan 3 conjuntos de viviendas separados por 2 corredores públicos que atraviesan la manzana y dan acceso a cada uno.

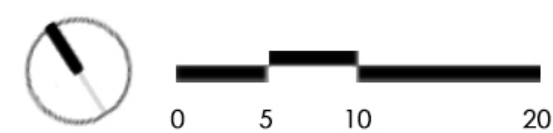
Se mantiene la franja de locales comerciales al sur para completar el nuevo frente comercial.

Se abren los límites de los galpones. En los frentes de Suipacha y Montevideo, se construyen viviendas en dúplex con ingresos independientes desde la calle y cocheras (01).

En estos prototipos, la parte social se deja en la planta baja junto, proyectando el área privada para la planta superior con 2 y 3 dormitorios. Toda la vivienda ventila a su propio patio.

Hacia el interior de los conjuntos, se ubican prototipos de 2 dormitorios (02), manteniendo la misma disposición.

Se genera un despegue sobre la medianera este, con patios correspondientes a prototipos de 1 habitación (03).



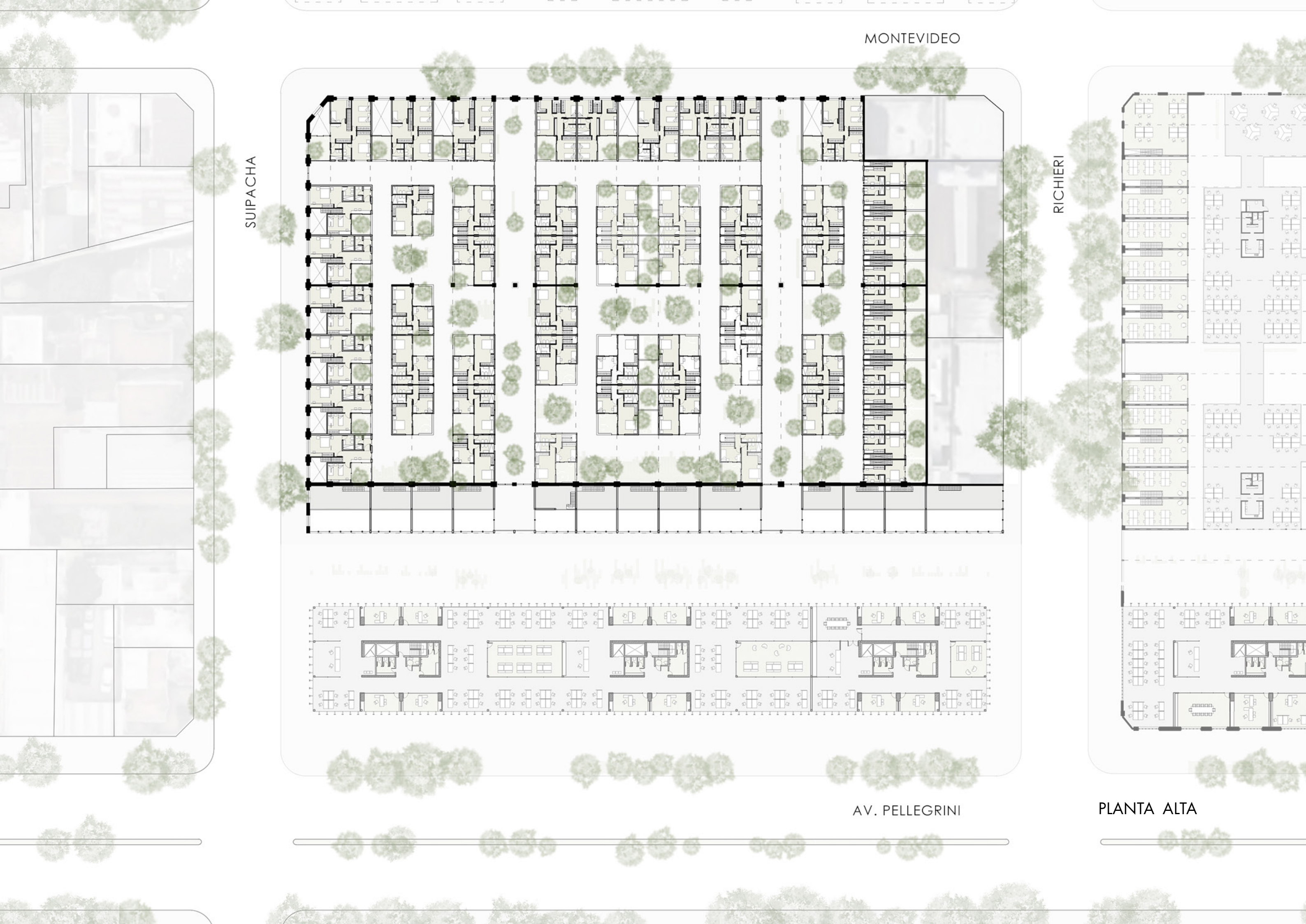
MONTEVIDEO

SUIPACHA

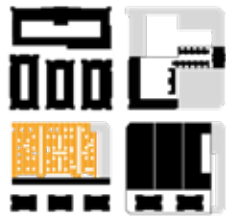
RICHIERI

AV. PELLEGRINI

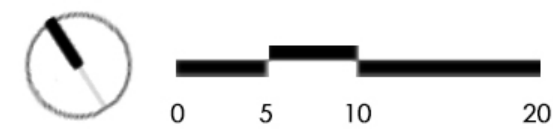
PLANTA ALTA

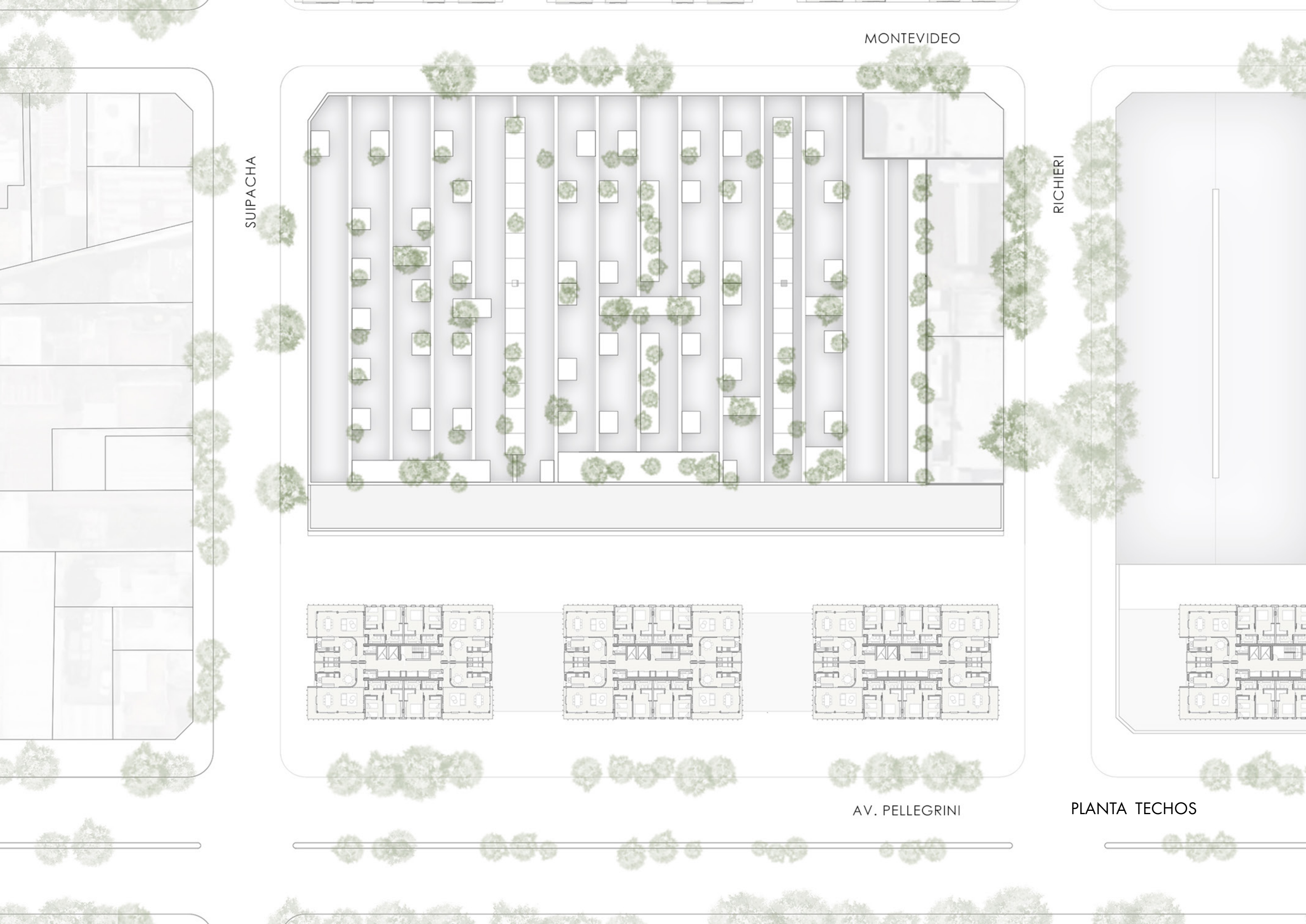


CONJUNTO DE VIVIENDAS
DEBAJO DE GALPÓN



La planta alta, contiene la parte privada de las unidades. Los prototipos más grandes, contienen espacios de doble altura desde los sectores sociales.





MONTEVIDEO

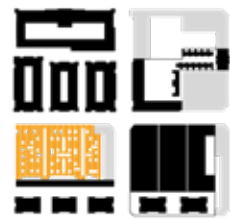
SUIPACHA

RICHIERI

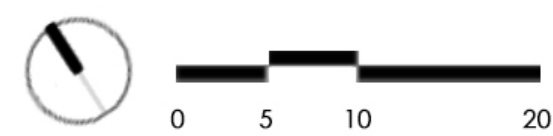
AV. PELLEGRINI

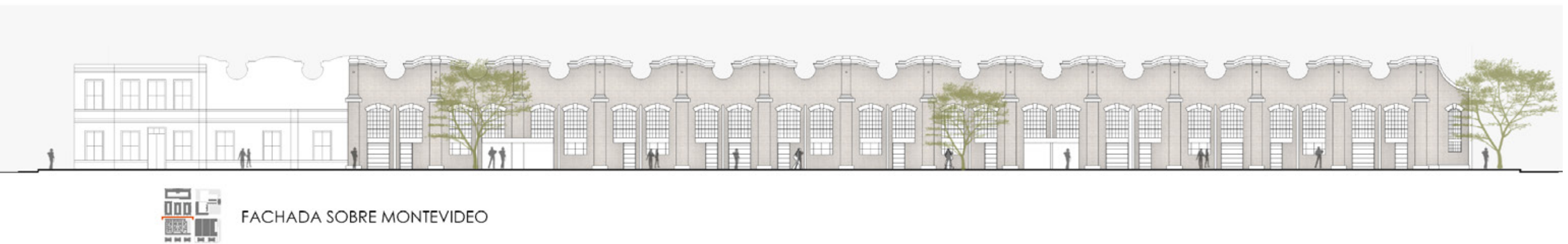
PLANTA TECHOS

CONJUNTO DE VIVIENDAS
DEBAJO DE GALPÓN



Se mantiene la estructura abovedada de los techos incorporando una nueva cubierta, dejando libre los espacios que dan a los patios permitiendo el acceso de luz y ventilación .





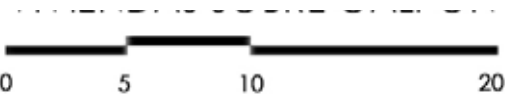
CONJUNTO DE VIVIENDAS
DEBAJO DE GALPÓN



En los sectores de servicio, se da lugar a un entrepiso destinado a tanques de reserva. Dejando la posibilidad de generar dobles alturas en las habitaciones.

En los espacios de circulación de los conjuntos también se dejan al descubierto los techos, para permitir el ingreso de luz natural.

Para continuar con el lenguaje de la fachada la materialidad se resuelve con ladrillo visto pero con estructura independiente a la cascara.





CORTE ESTE



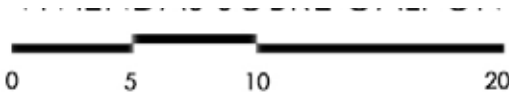
VISTA CALLE SUIPACHA

CONJUNTO DE VIVIENDAS
DEBAJO DE GALPÓN

Para continuar con el lenguaje de la fachada la materialidad se resuelve con ladrillo visto con estructura independiente a la de su cascara.

Los muros que dan al patio exterior de las unidades, y a los límites de los consorcios, se resuelven con ladrillos cribados. Brindando un tamiz entre los corredores semi públicos y los espacios privados, conservando a su vez la intimidad del hogar individual.

Para su gestión, intervenimos con un programa de acceso a la vivienda de carácter público como es el PRO.CRE.AR. Donde también se proyecta para la financiación de desarrollos urbanísticos residenciales destinados a distintos grupos sociales.



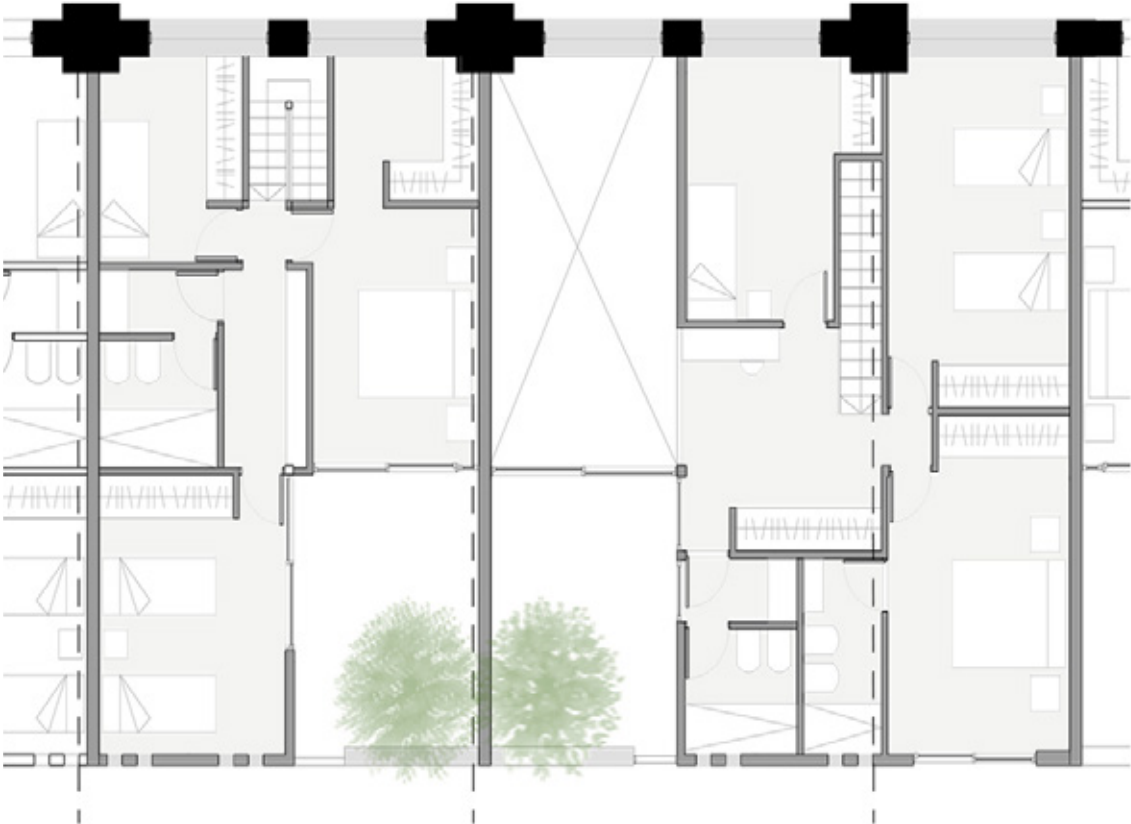


PLANTA BAJA



TIPOLOGÍA 01: 5 uni.

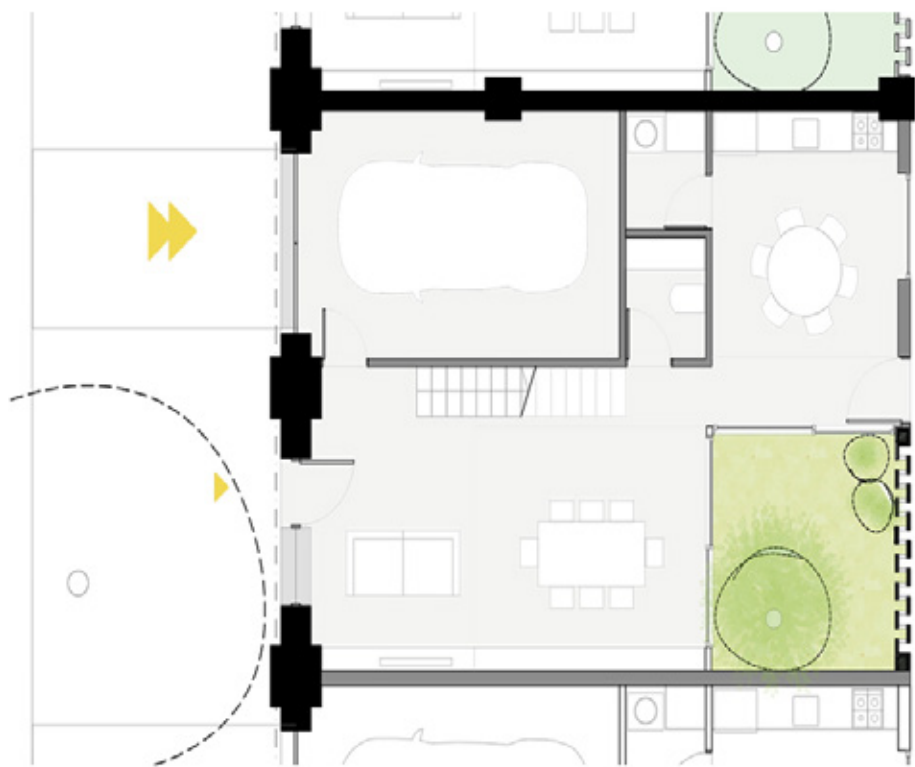
- Unidad de 2 dormitorios
- Superficie cubierta 96 m2
- Superficie descubierta 12 m2
- Frentista
- Para 4 Personas



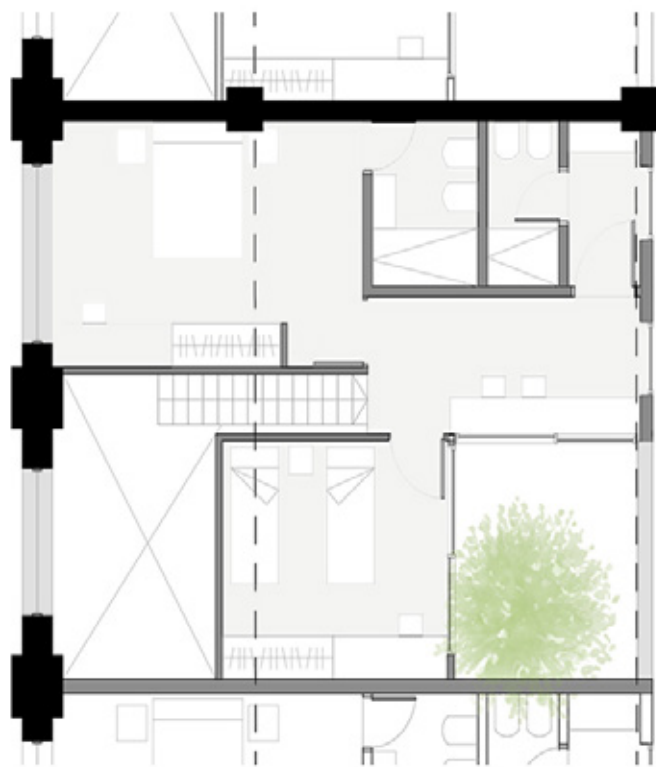
PLANTA ALTA

TIPOLOGÍA 02: 4 uni.

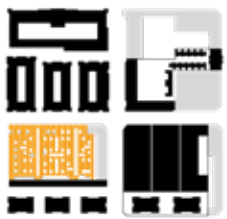
- Unidad de 3 dormitorios
- Superficie cubierta 138 m2
- Superficie descubierta 12 m2
- Frentista con cochera
- Para 5 Personas



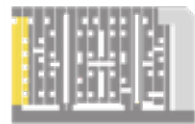
PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



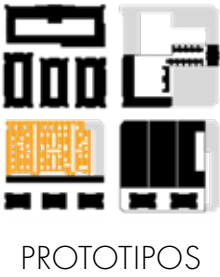
PROTOTIPOS



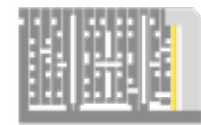
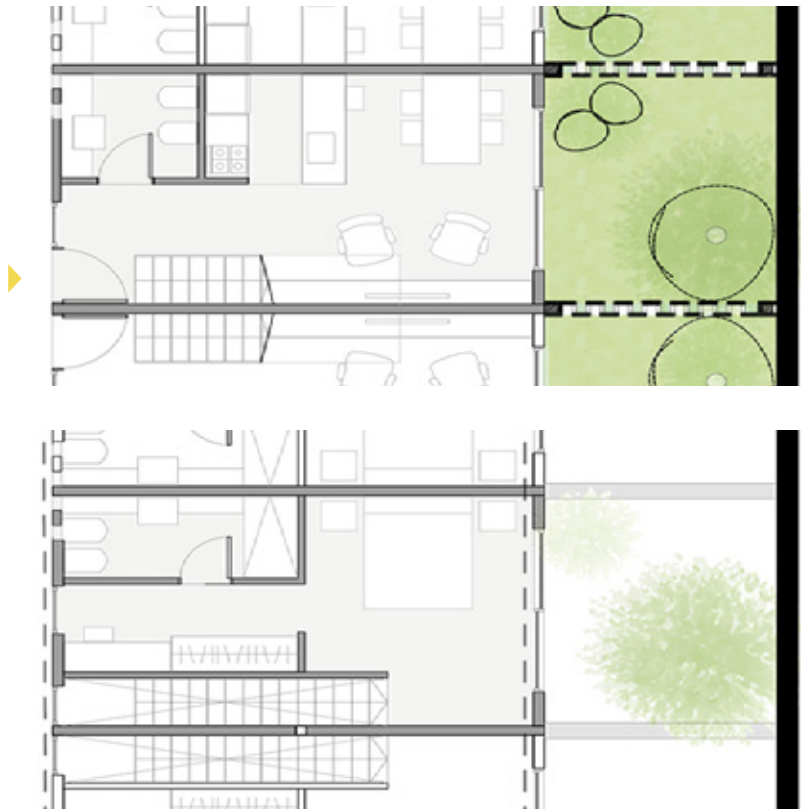
TIPOLOGÍA 03: 6 uni.

- Unidad de 2 dormitorios
- Superficie cubierta 118 m2
- Superficie descubierta 12 m2
- Frentista con cochera
- Para 4 Personas



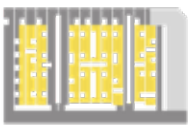


PROTOTIPOS



TIPOLOGÍA 03: 13 uni.

- Unidad de 1 dormitorio
- Superficie cubierta 50 m2
- Superficie descubierta 12 m2
- Acceso interno
- Para 4 Personas



TIPOLOGÍA 04: 30 uni.

- Unidad de 2 dormitorios
- Superficie cubierta 80 m2
- Superficie descubierta 12 m2 - 8 con expansión
- Acceso interno
- Para 4 Personas





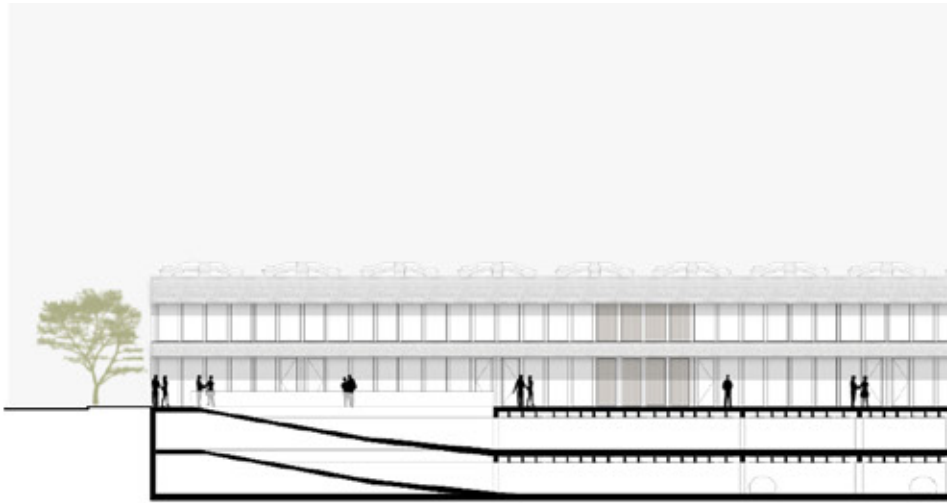
CENTRO COMERCIAL A CIELO ABIERTO

118

La Conexión este oeste de éstas últimas manzanas, da lugar a un corredor peatonal con un nuevo frente comercial a cielo abierto.

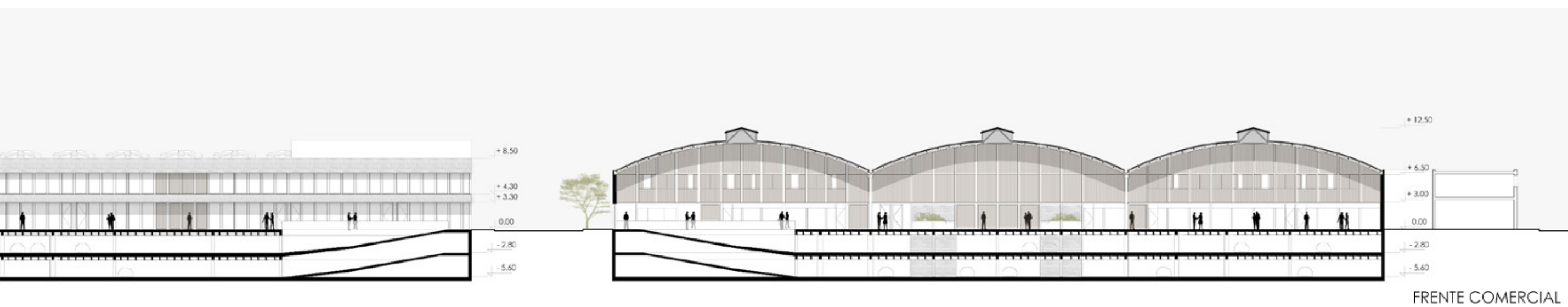
Se buscó generar un espacio público accesible e inclusivo a través de la diversidad de usos.

Dotando este espacio de vitalidad, integración y actividades para rangos horarios más extensos como bares y restaurantes.





119

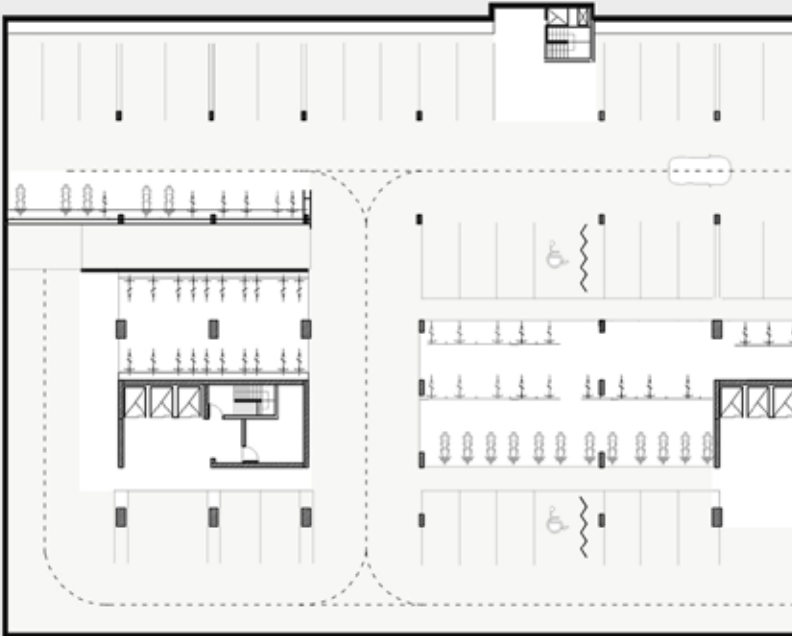


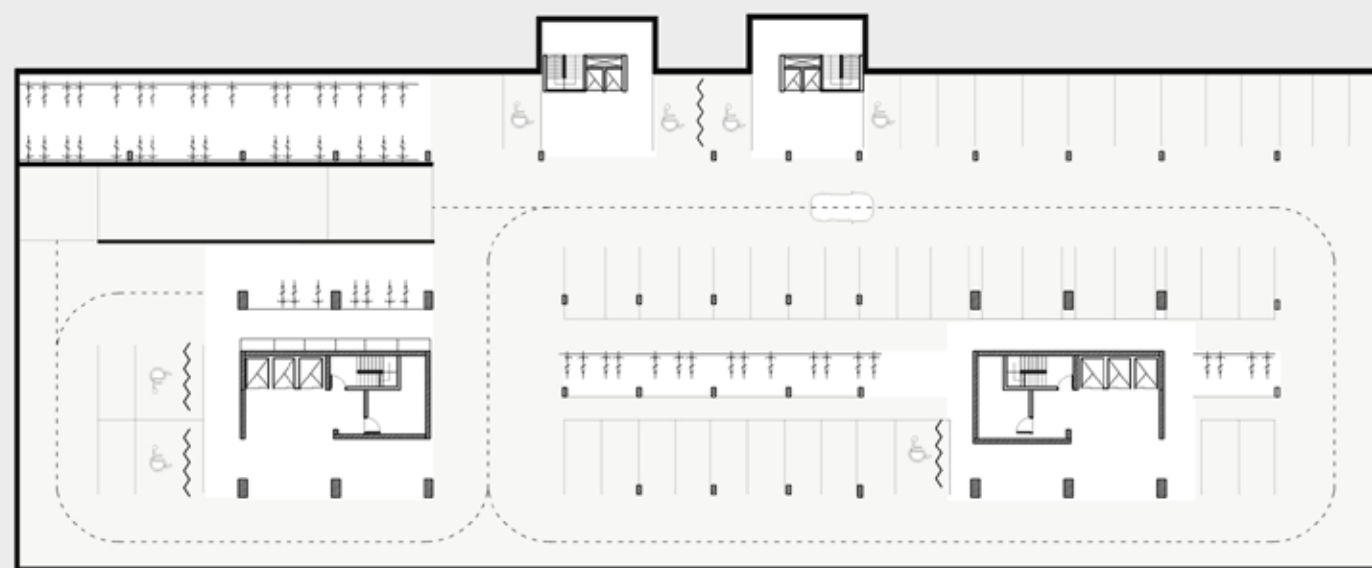
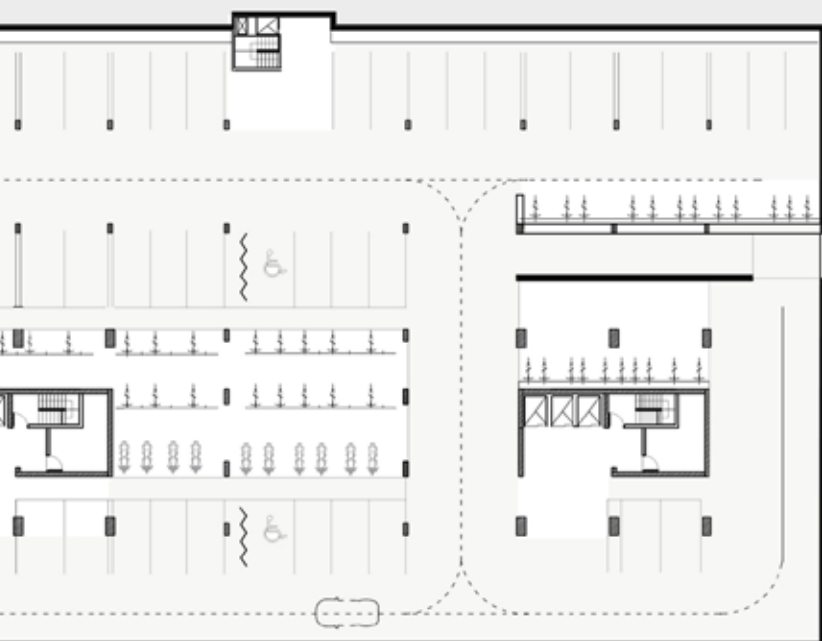
Este nuevo espacio, incluye accesos vehiculares hacia los dos niveles de cocheras en subsuelo con sus respectivos núcleos verticales distribuidos para los diferentes usos.

Dejando previstos espacios de estacionamientos, otros para personas con movilidad reducida, lugares para bicicletas y motos, y bauleras individuales.

Al igual del resto, su estructura no interviene en los galpones existentes y se resuelve con losas casetonadas.

PLANTA SUBSUELO







CENTRO COMERCIAL A CIELO ABIERTO

122

Este corredor, actúa de fuelle entre los diferentes modos de habitar, dotando de nuevos usos destinados a los residentes del área, como también para las actividades comerciales y laborales.

Estas actividades, se potencian en este sector, gracias a la densidad generada por las 5 torres sobre el frente de Av. Pellegrini.

Frente comercial a cielo abierto en interior de galpones





CENTRO COMERCIAL
A CIELO ABIERTO

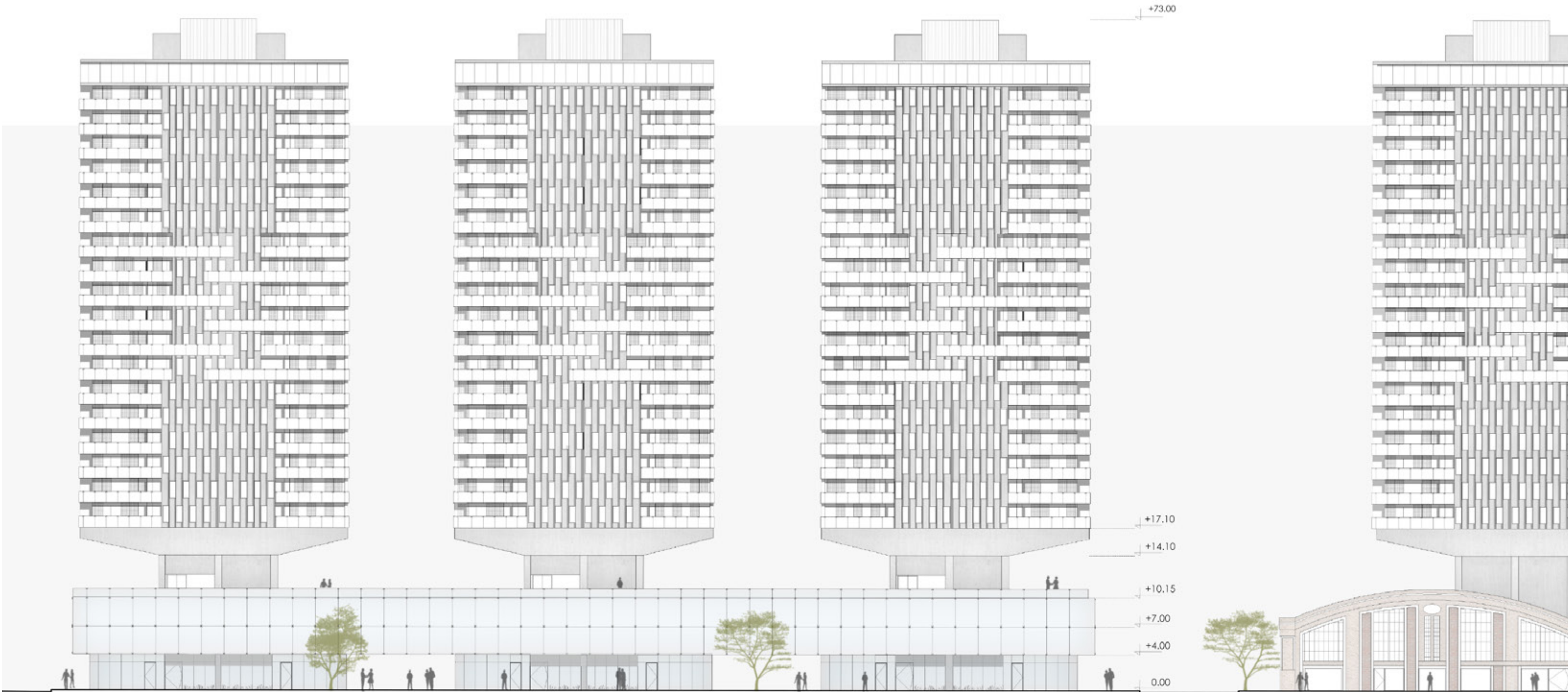


Frente comercial a cielo abierto - acceso este

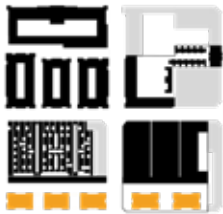




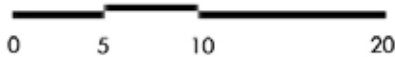




TORRES EN FRENTE DE AV. PELLEGRINI

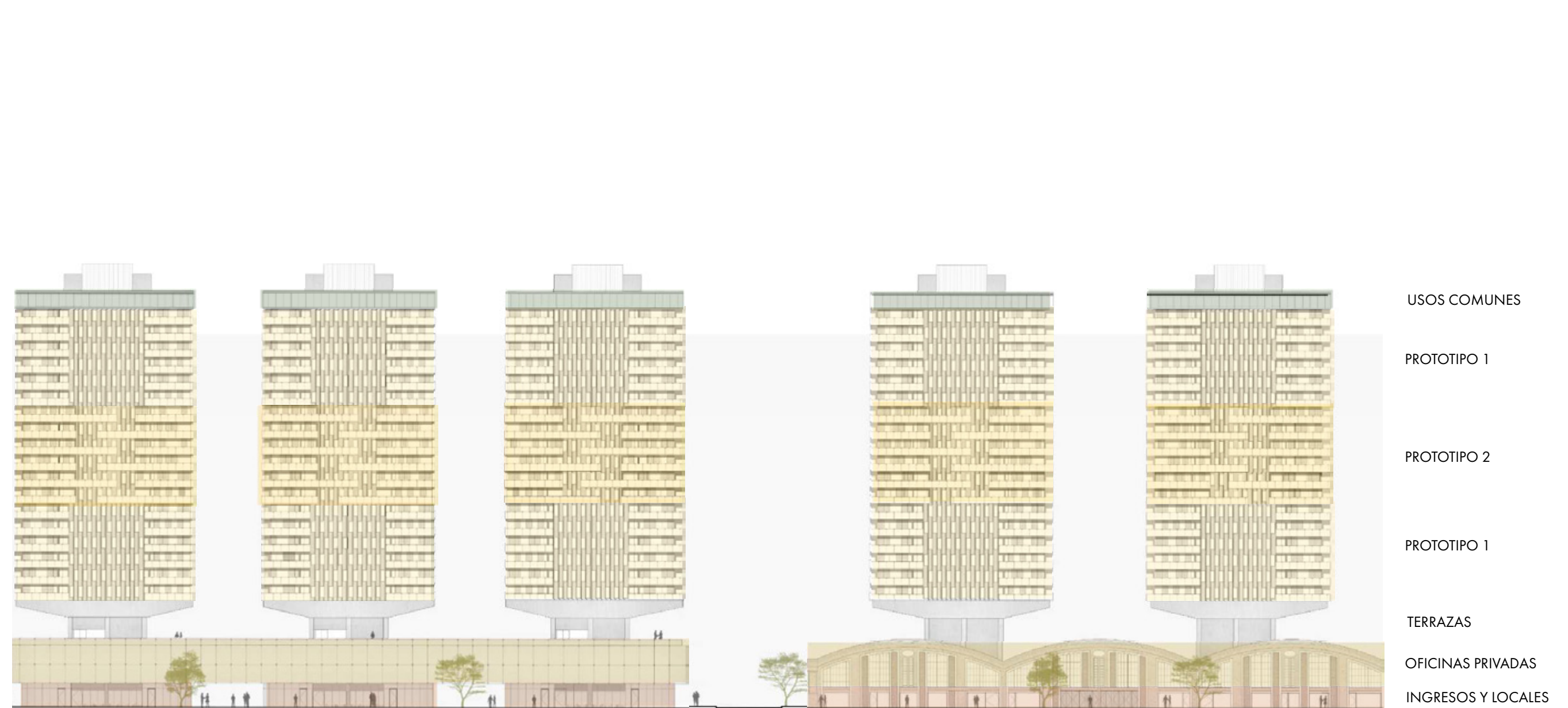


VISTA AV. PELLEGRINI SUR



Para este nuevo frente, se decide la construcción de 5 torres frentistas a Av Pellegrini, planteando nuevos indicadores urbanísticos ya que se trata de un plan especial.

Proponiendo una altura final de 73 mts aprovechando que su frente se encuentra liberado por el parque independencia.

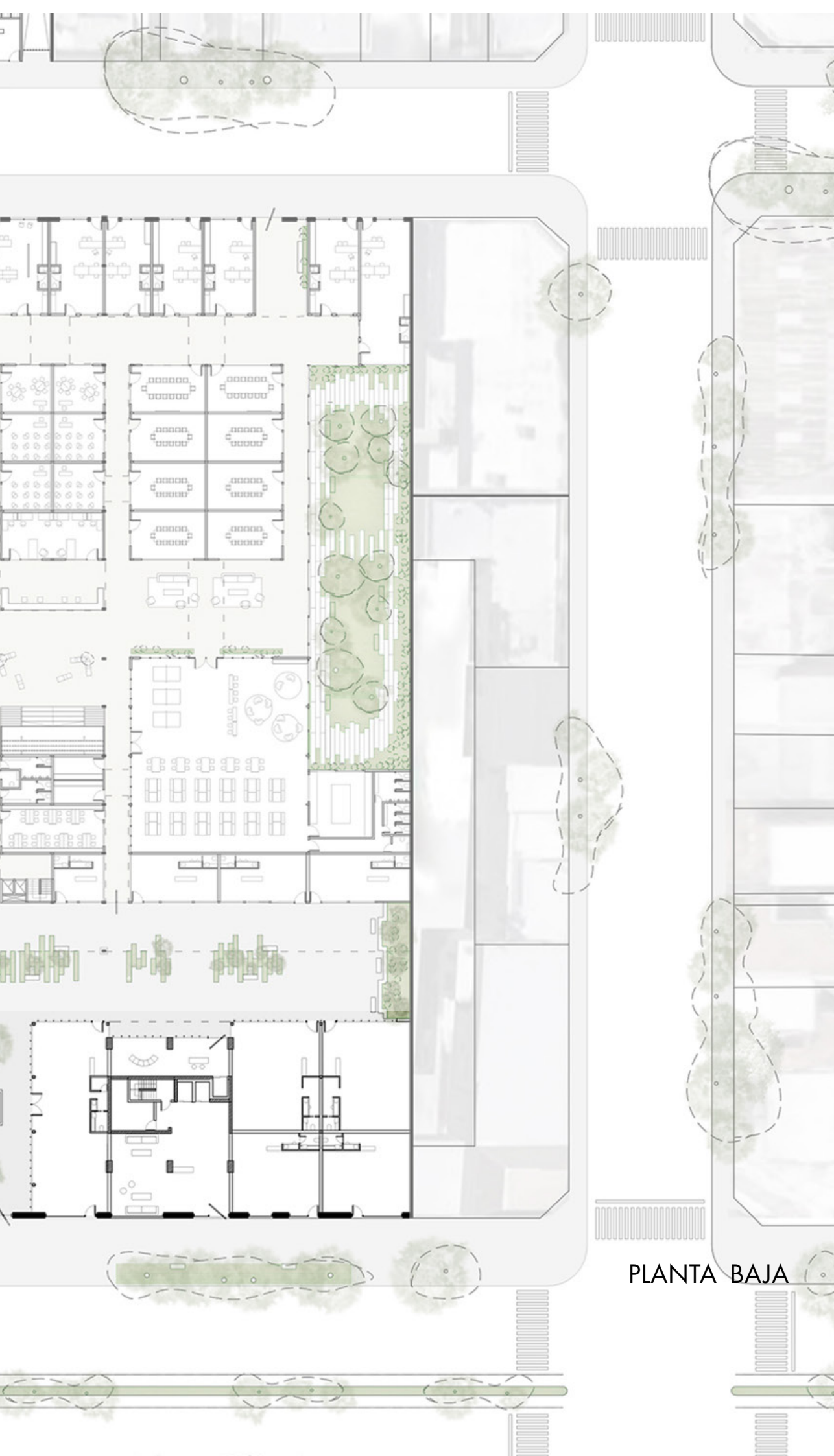
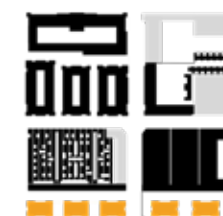


TORRES EN FRENTE DE AV. PELLEGRINI





TORRES EN FRENTE DE AV. PELLEGRINI



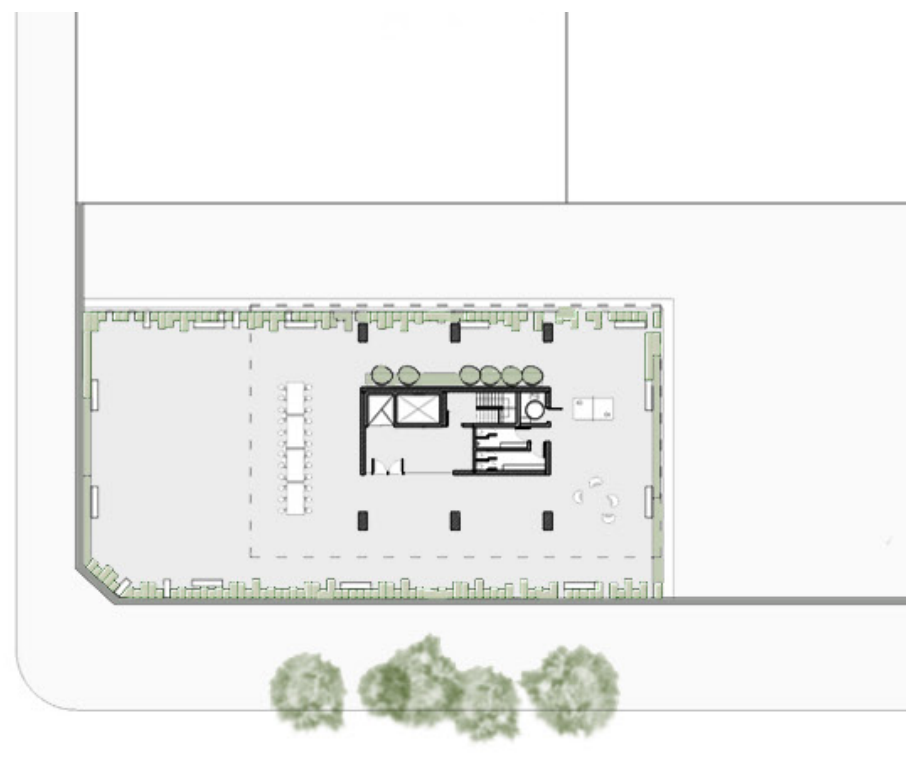
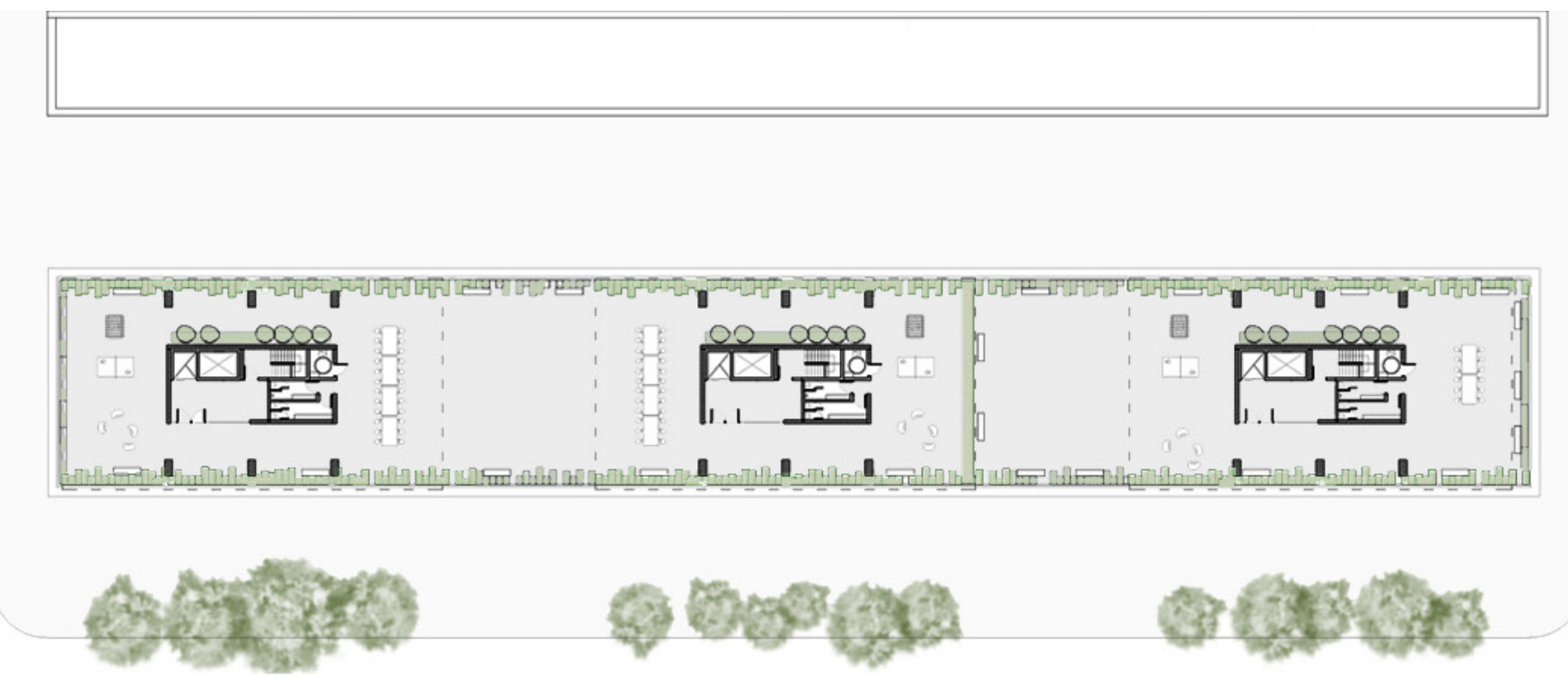
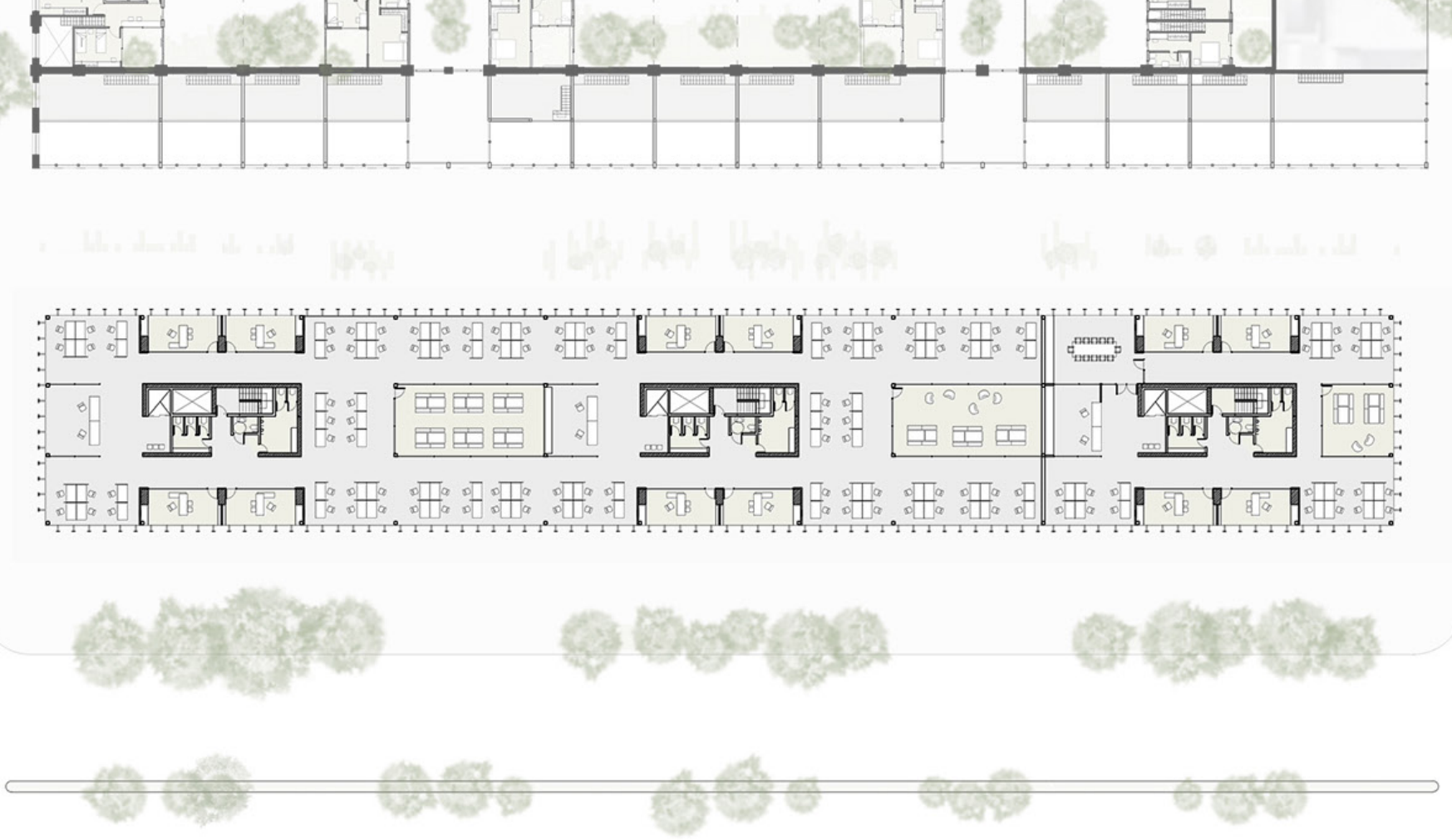
PLANTA BAJA

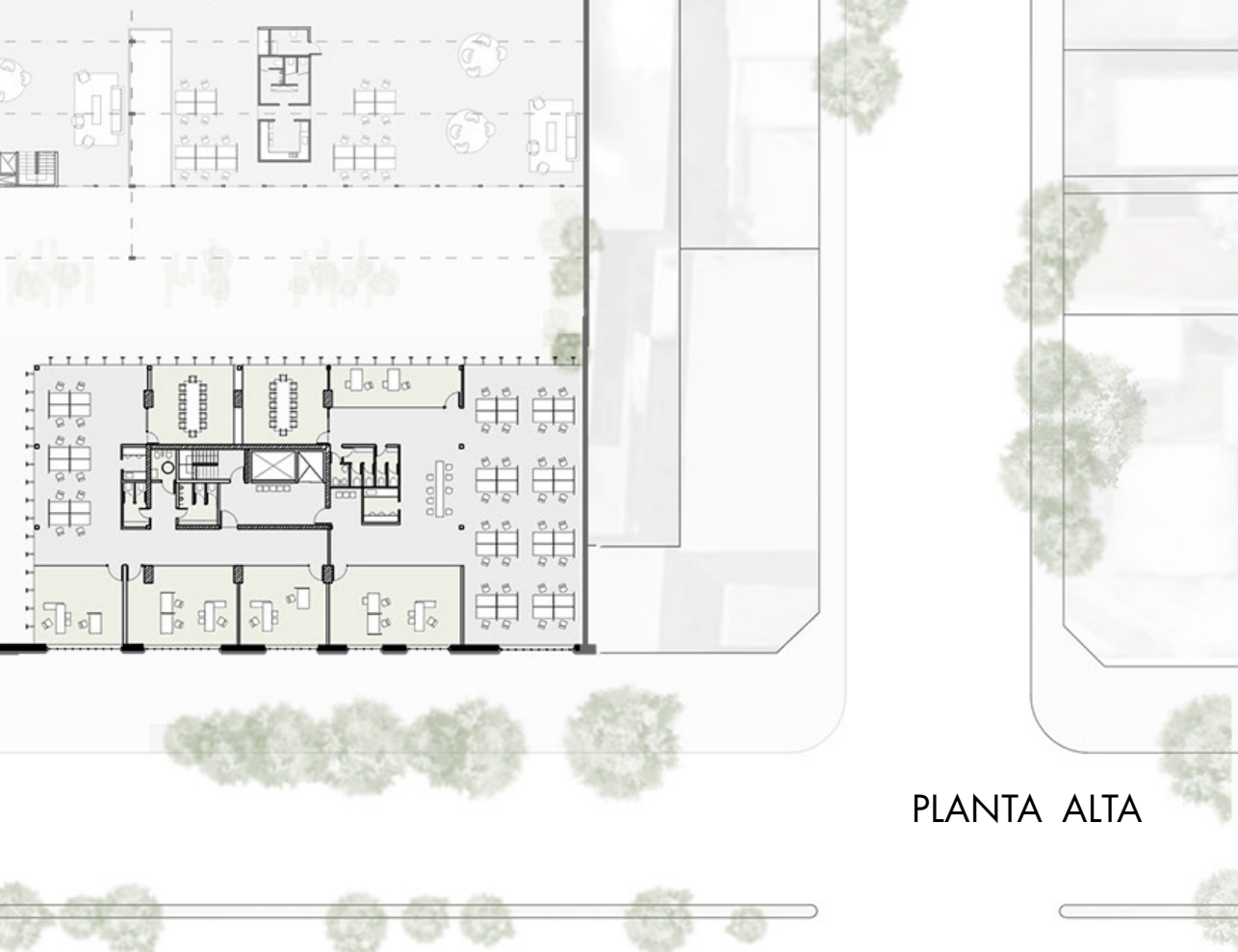
Se destina la planta baja a los ingresos y comercios. En la manzana de los galpones patrimoniales, este basamento se materializa con la envolvente existente. Manteniendo un diálogo entre las diferentes intervenciones.

Entre cada torre, el espacio público genera fluidez e interacción con el resto de su entorno.

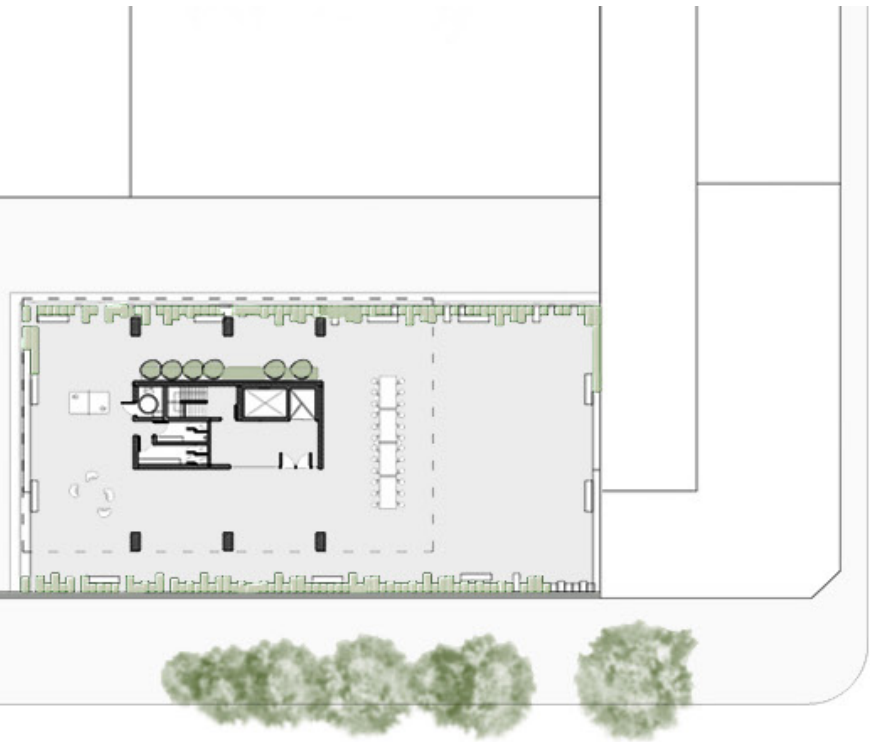
El frente sobre Av. Pellegrini habilita los ingresos al área residencial (01), mientras que el frente este-oeste que da al nuevo pasaje da ingreso a las oficinas (02).

Dejando en sus laterales, áreas destinadas a comercios de mayor escala que completan el frente urbano y el corredor interno (03).



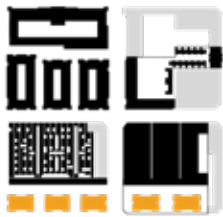


PLANTA ALTA



PLANTA TERRAZAS

TORRES EN FRENTE DE AV. PELLEGRINI

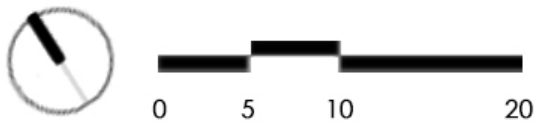


El núcleo central de circulación vertical, es parte del sistema estructural de las torres.

Los primeros niveles dan lugar a un gran espacio para oficinas privadas. Las cuales mantienen los servicios junto a los núcleos y pueden subdividirse en relación a su demanda.

Este sector posee acensores independientes a los de las viviendas, y se conforma con una estructura metálica independiente que da lugar a una envolvente liviana que conversa con el patrimonio.

Se deja una terraza libre como expansión de las oficinas. Que actúa como nexo entre el basamento y la torre de 18 pisos destinada a uso residencial.





AV. PELLEGRINI



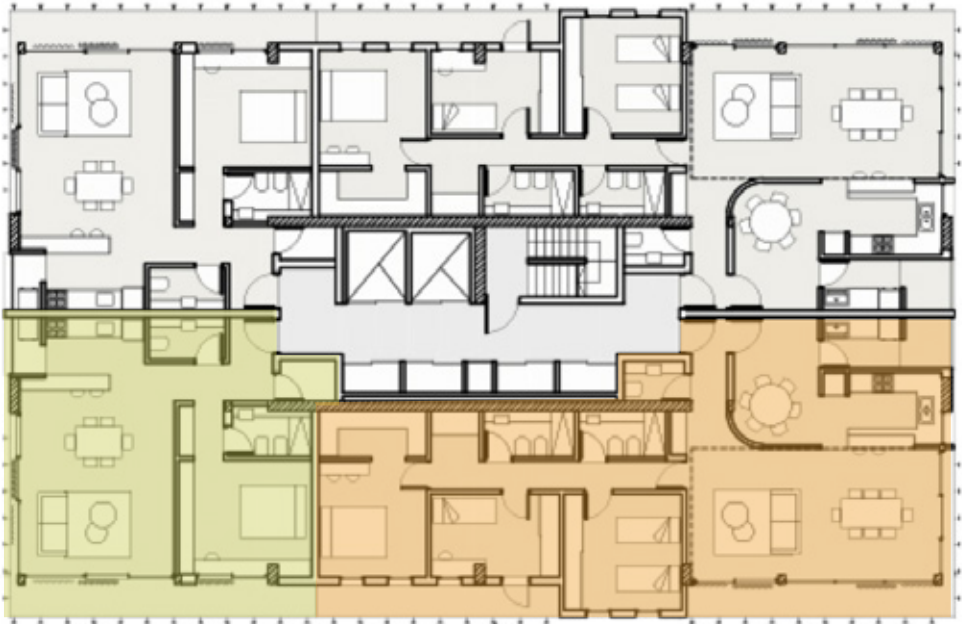
PLANTA TIPO

136



TIPOLOGÍA 01: 240 uni.

- Unidad de 2 dormitorio
- Superficie cubierta 98 m2
- Para 4 Personas



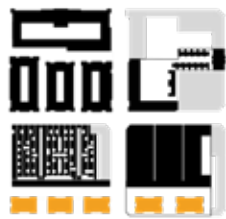
TIPOLOGÍA 02: 60 uni.

- Unidad de 1 dormitorio
- Superficie cubierta 65 m2
- Para 2 Personas

TIPOLOGÍA 03: 60 uni.

- Unidad de 3 dormitorioS
- Superficie cubierta 140 m2
- Para 5 Personas

TORRES EN FRENTE
DE AV. PELLEGRINI



El resto del edificio se desarrolla con 2 prototipos de plantas y con espacios de uso común sobre su parte superior.

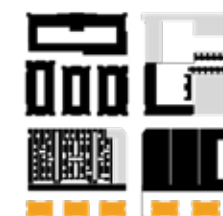
Un piso tipo se compone con 2 unidades de 3 dormitorios, las cuales poseen el área social sobre las esquinas, dejando las áreas privadas para los frentes. Se completa con 2 unidades de 1 dormitorio que siguen el mismo criterio.

El siguiente piso tipo 2 está compuesto por 4 unidades de 2 dormitorios. Dejando la misma configuración que las unidades anteriores.





TORRES EN FRENTE DE AV. PELLEGRINI



Visuales al parque independencia desde unidad de la torre.



TORRES EN FRENTE
DE AV. PELLEGRINI

Como remate, se ubican los espacios de uso común en el último nivel. Formado por 2 salones de usos múltiples independientes y gimnasios.

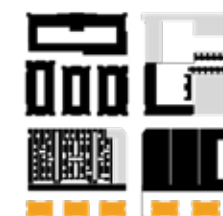


PLANTAS USO COMÚN





TORRES EN FRENTE DE AV. PELLEGRINI



La gestión de estas torres debería ser las que impulsen la transformación del resto del área.

El municipio al ceder esta franja al mercado inmobiliario para edificar las 5 torres frentistas, podrá abastecerse de capital para gestionar el resto del programa.

La concesión público-privada, permite la ejecución de obras en el espacio público con financiamiento del sector privado. Bajo este régimen, las obras son desarrolladas por el actor privado, incluyendo las correspondientes a sectores destinados al uso público como parques, paseos, etc.

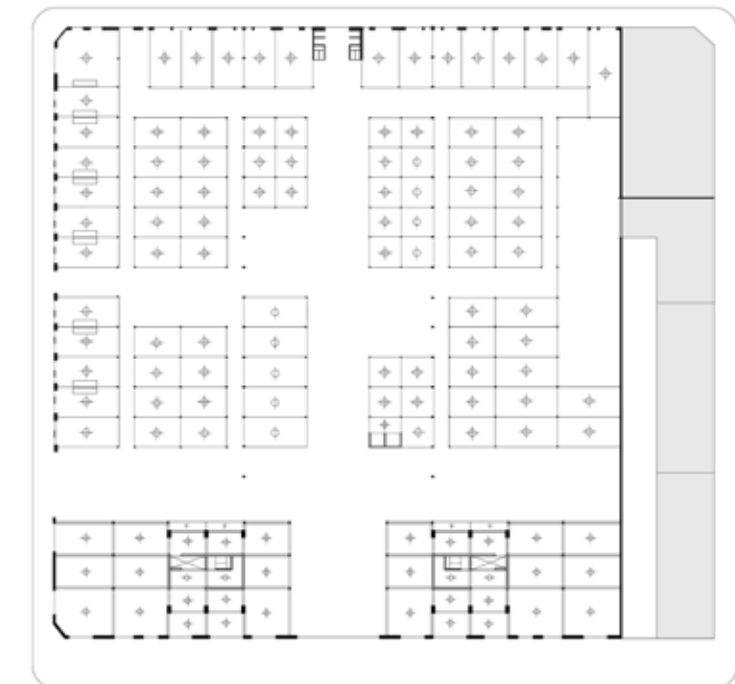
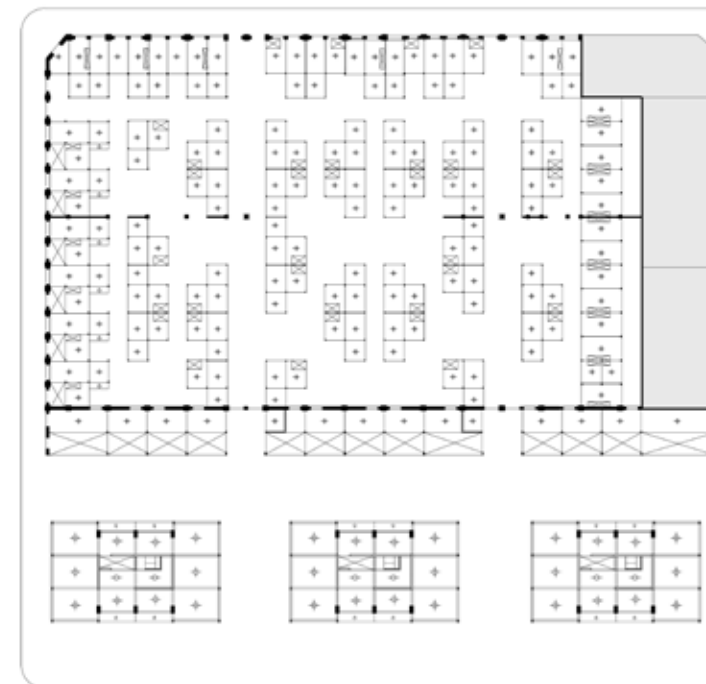
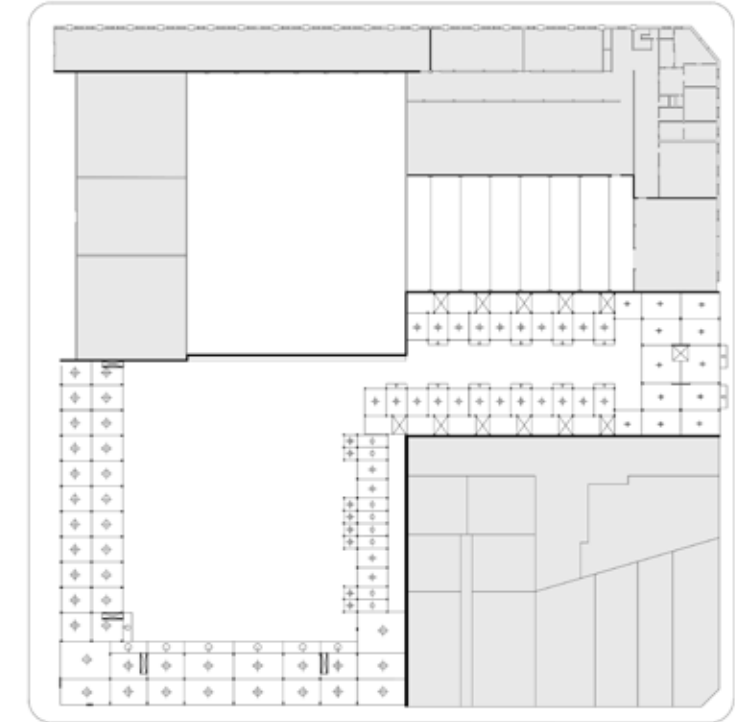
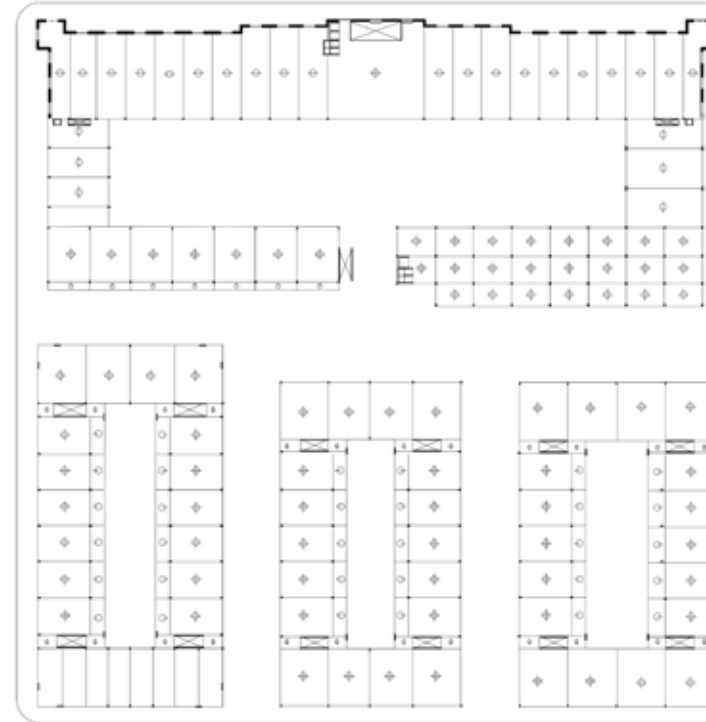
Es, asimismo, responsable por el mantenimiento integral del predio a desarrollar.

Nuevo frente sobre Av. Pellegrini

PARTE II ANEXOS

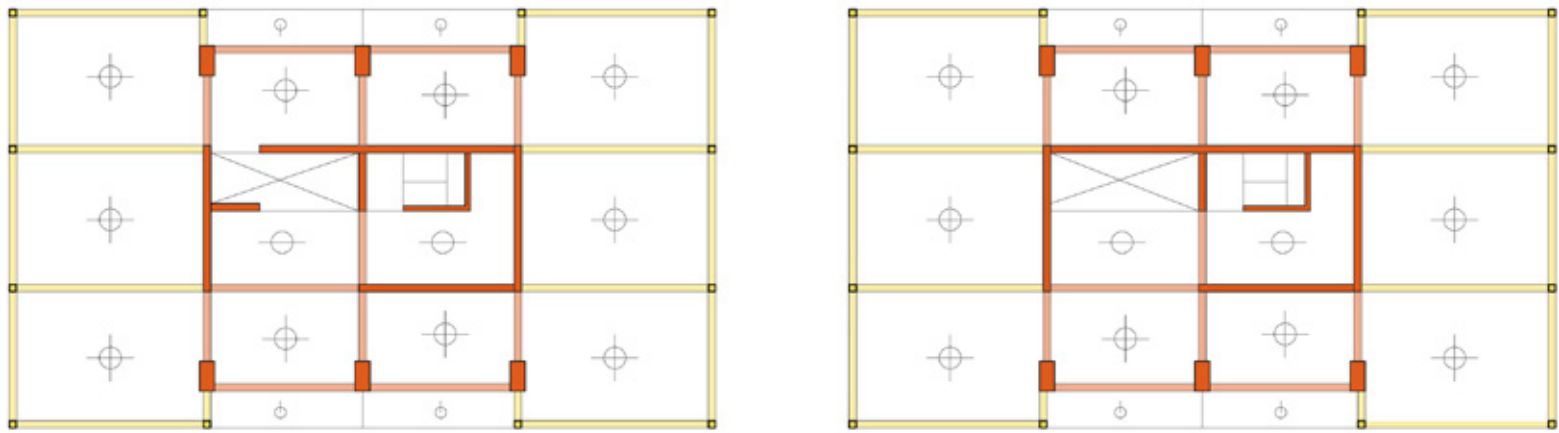
ESTRUCTURA

146



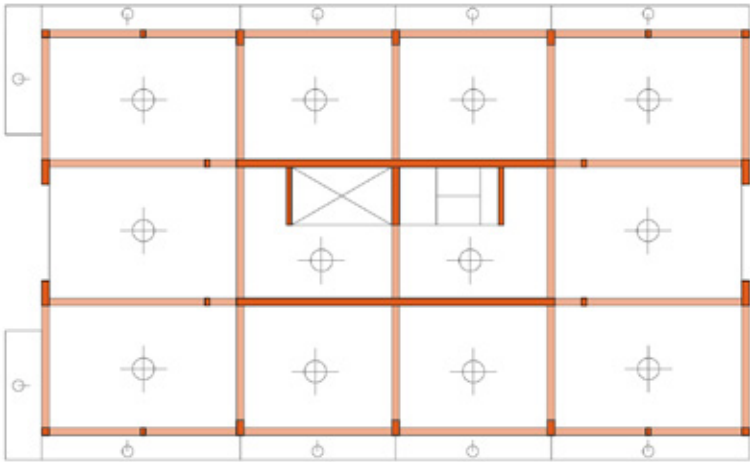
PLANTA ESTRUCTURAL

ESTRUCTURA SOBRE PLANTA BAJA Y PRIMER PISO



En las plantas correspondientes al basamento, la estructura es MIXTA (hormigón y metálica) dispuesto para no interrumpir el gran núcleo de hormigón y para un mejor aprovechamiento de la planta

- Estructura METÁLICA compuesta por perfiles UPN 300
- Estructura de HORMIGÓN tradicional. Columnas de 60x120cm



ESTRUCTURA SOBRE PLANTA TIPO

- Estructura de Hormigón tradicional. Columnas de 30x60cm. Columnas intermedias de 30x20cm en luces externas para reducir altura de vigas.

PLANTA ESTRUCTURAL - DETALLE TORRES

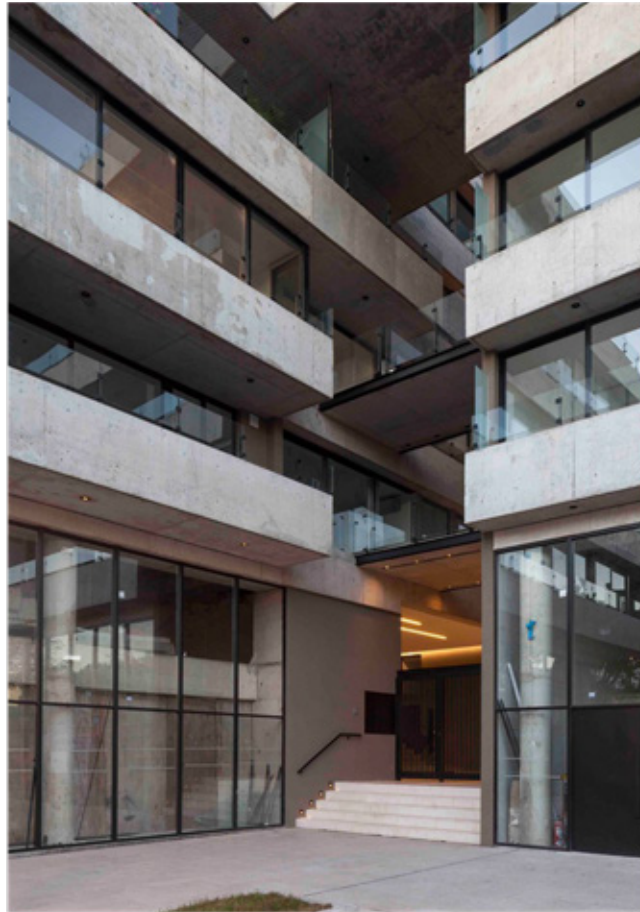
REFERENTES

148



CENTRO INTERGENERACIONAL HERMINIA

PFC autor: Germán Tórtora Farro
Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Udelar
Montevideo, Uruguay (2016)

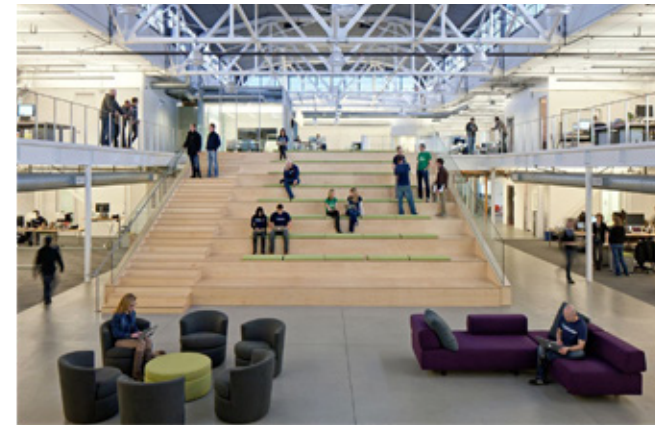


EDIFICIO ENTREVERDES

Estudio Abramzon + ZZarq
Buenos Aires, Argentina (2016)

REFERENTES

150





REFERENTES

152



FORTESS GROOVE

Restauración fábrica de 1920 para viviendas
Kentish Town, London, UK

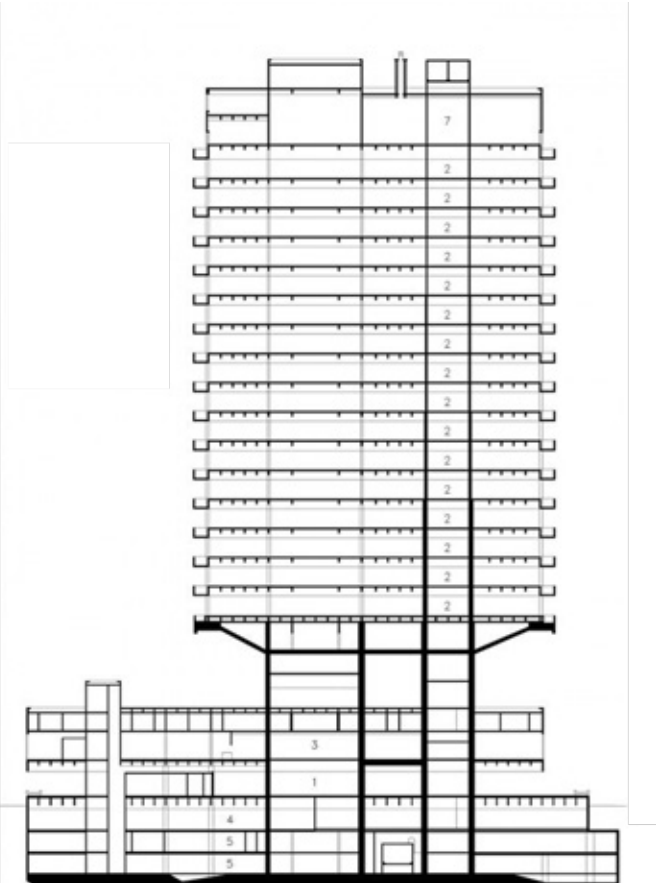
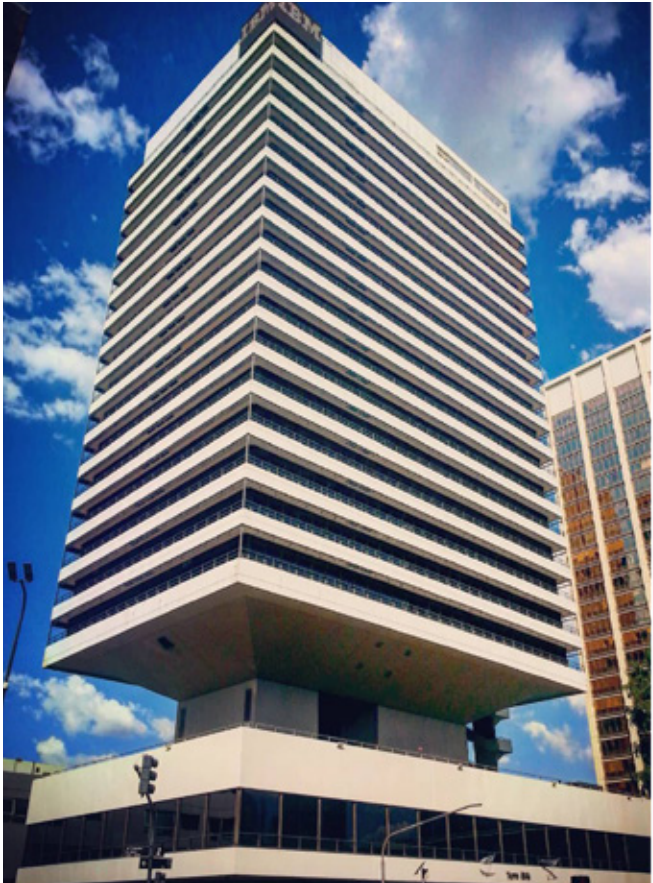


DISTRITO ARCOS

Grupo Landscape
Buenos Aires, Argentina (2015)

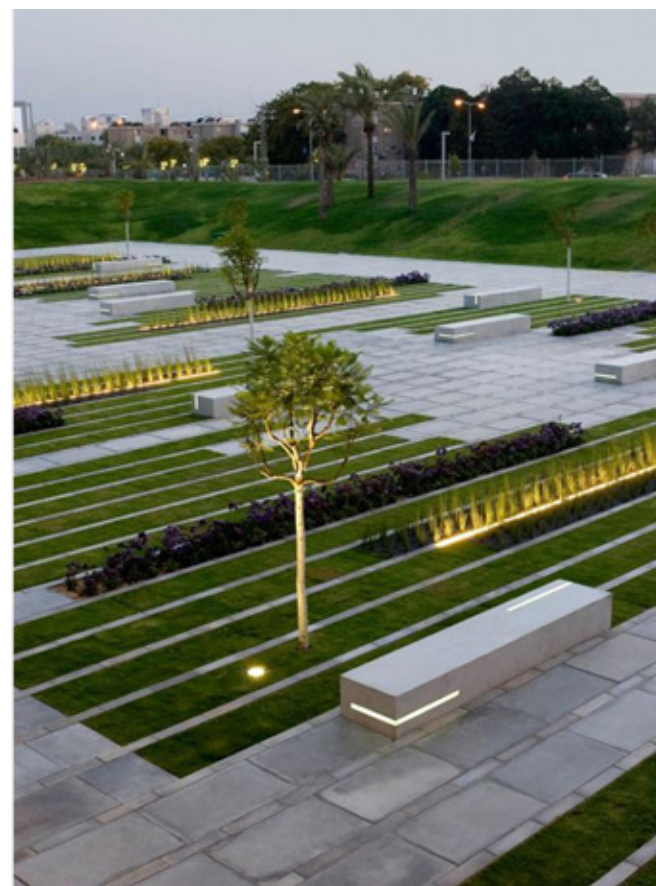
REFERENTES

154



TORRE IBM

Mario Roberto Álvarez
Buenos Aires, Argentina (1983)

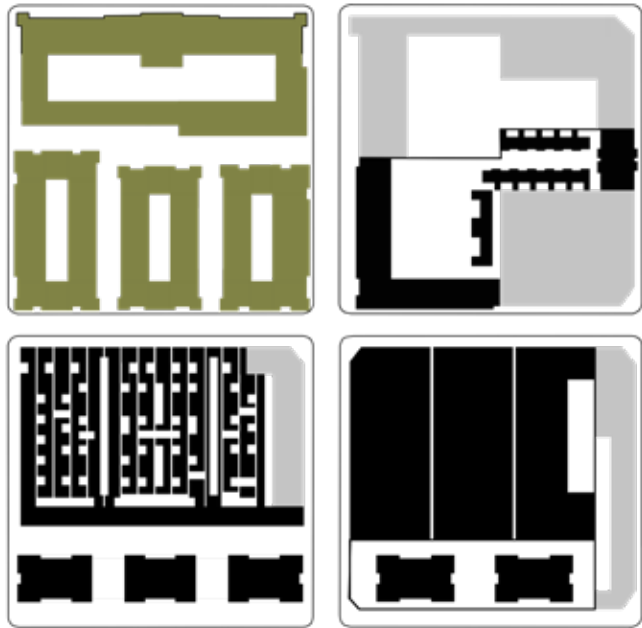


Propuestas de diseño para ESPACIO PÚBLICO

PARTE III

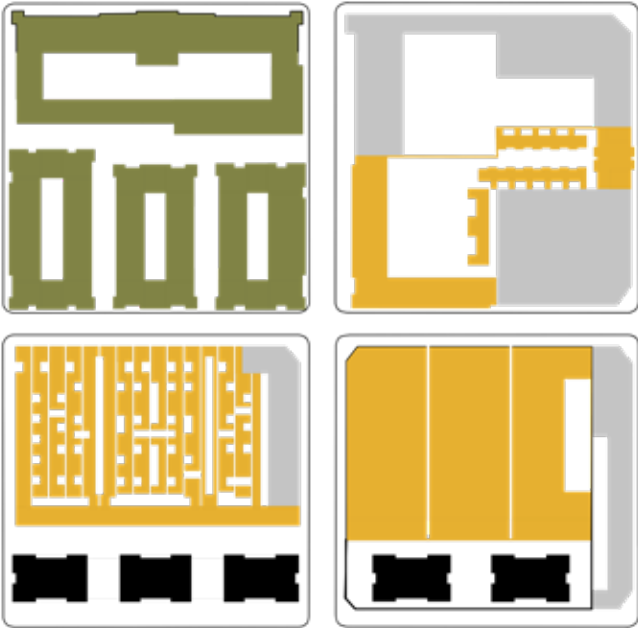
REFLEXIÓN FINAL

CONCLUSIÓN



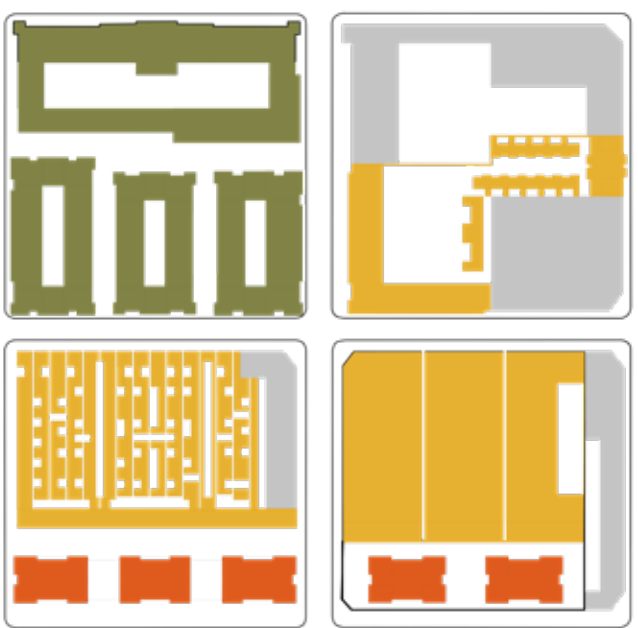
Durante el proceso de proyecto final de carrera, buscamos respuesta ante la demanda de hacer ciudad de manera más consciente. Proyectamos partiendo de una gestión que involucre los diferentes órganos (públicos y privados)

El estado provincial, gestionará un nuevo programa habitacional público entre ellos el nuevo centro para la 3ra edad, y brindará alquileres accesibles en los conjuntos de vivienda comunitarios. Además de proveer a la ciudad el primer programa para el habitar intergeneracional.



Desde la municipalidad, se proyecta para la financiación de desarrollos urbanísticos residenciales destinados a distintas conformaciones familiares.

Además de gestionar el gran espacio de coworking para pymes y emprendedores con rentas accesibles.



Dejando la participación mixta para las torres del frente de Pellegrini, al ceder esta franja al mercado inmobiliario, impulsando la transformación del resto del área.

Esta concesión entre organismos públicos y privados permite la ejecución de obras dentro del dominio municipal con financiamiento del sector privado. Siendo responsables de proveer a la ciudad de espacios destinados al uso público.





A continuación, se detalla sobre la contribución que realizamos con nuestro proyecto, el cual se titula **Manzanas Comunitarias**. Como su nombre lo indica, la premisa principal fue generar modos de habitar en comunidad.

CONCLUSIÓN

Si hacemos una comparación con el estado actual del sitio, logramos transformar las barreras físicas existentes generando nuevos dinamismos en planta baja, con lugares para ser explorados, lugares de encuentro, y diversas formas de habitar, trabajar, y recrearse en la ciudad.

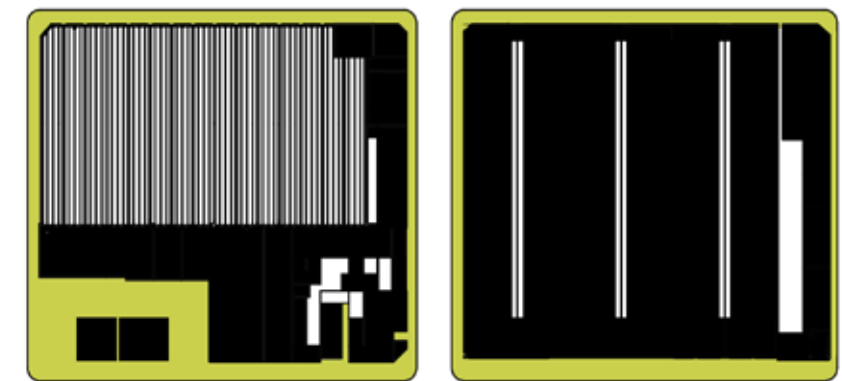
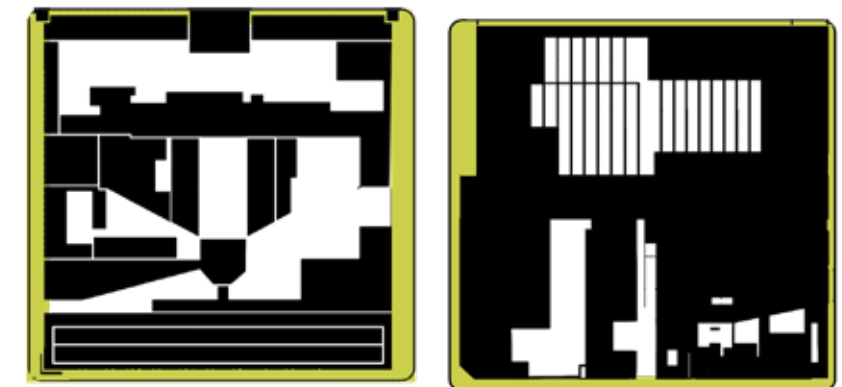
Pallasmaa en el libro El sentido de la ciudad - 1996 expresa que la ciudad es

"Un lugar de unión y ruptura donde se reúnen simbolismos, intercambios y organizaciones sociales, y donde conviven fenómenos planificados y accidentales; un artefacto que expone la cultura y manifiesta el sentido de la vida social en un escenario común y que contribuye a la representación de los espacios habitados."

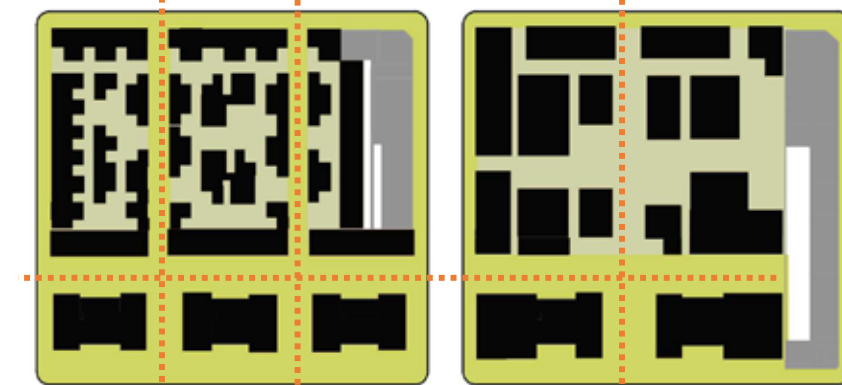
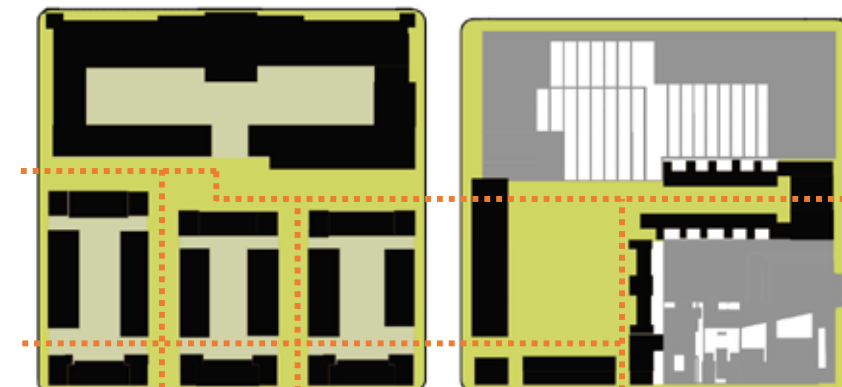
Quisimos acercar una multiplicidad de programas, donde se muestren diferentes maneras de habitar la ciudad. Estos usos configuran espacios donde se pueda vincular entre si las vidas de las personas de manera espontánea, siendo el ESPACIO PÚBLICO, ese lugar donde todo sucede.

Si lo comparamos con el estado actual, generamos multiplicidad de atravesamientos, diversidad en sus recorridos, devolviendo más de 12mil m² a la ciudad.

Es nuestra responsabilidad, proyectar espacios públicos accesibles e inclusivos a través de diversidad de usos desvaneciendo los límites de lo público y lo privado y a su vez generar interacción entre ambos.



ESPACIO PÚBLICO ACTUAL



ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO



Vista aérea: antes y después

CONCLUSIÓN

164

Como resultado, se logra un proyecto gestionado de manera eficiente y accesible. Logrando que más personas accedan a la vivienda.

Generamos una NUEVA CENTRALIDAD respondiendo ante la demanda de hacer ciudad de manera más consciente.

“ Las ciudades tienen la capacidad de proporcionar algo para todo el mundo, sólo porque, y sólo cuando, se creen para todo el mundo.”

Jane Jacobs (1961) Muerte y vida de las grandes ciudades



BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

- Pallasmaa, Juhani. (2016). Habitar. Barcelona: Gustavo Gili.
- Jacobs, Jane (1961) Muerte y Vida de las grandes ciudades.

REVISTAS

- AA.VV. (2019). Mundos Compartidos : Revista Plot N° 50
- AA.VV (2020). Vivir en la Ciudad: Revista Summa + N° 176

PÁGINAS WEB

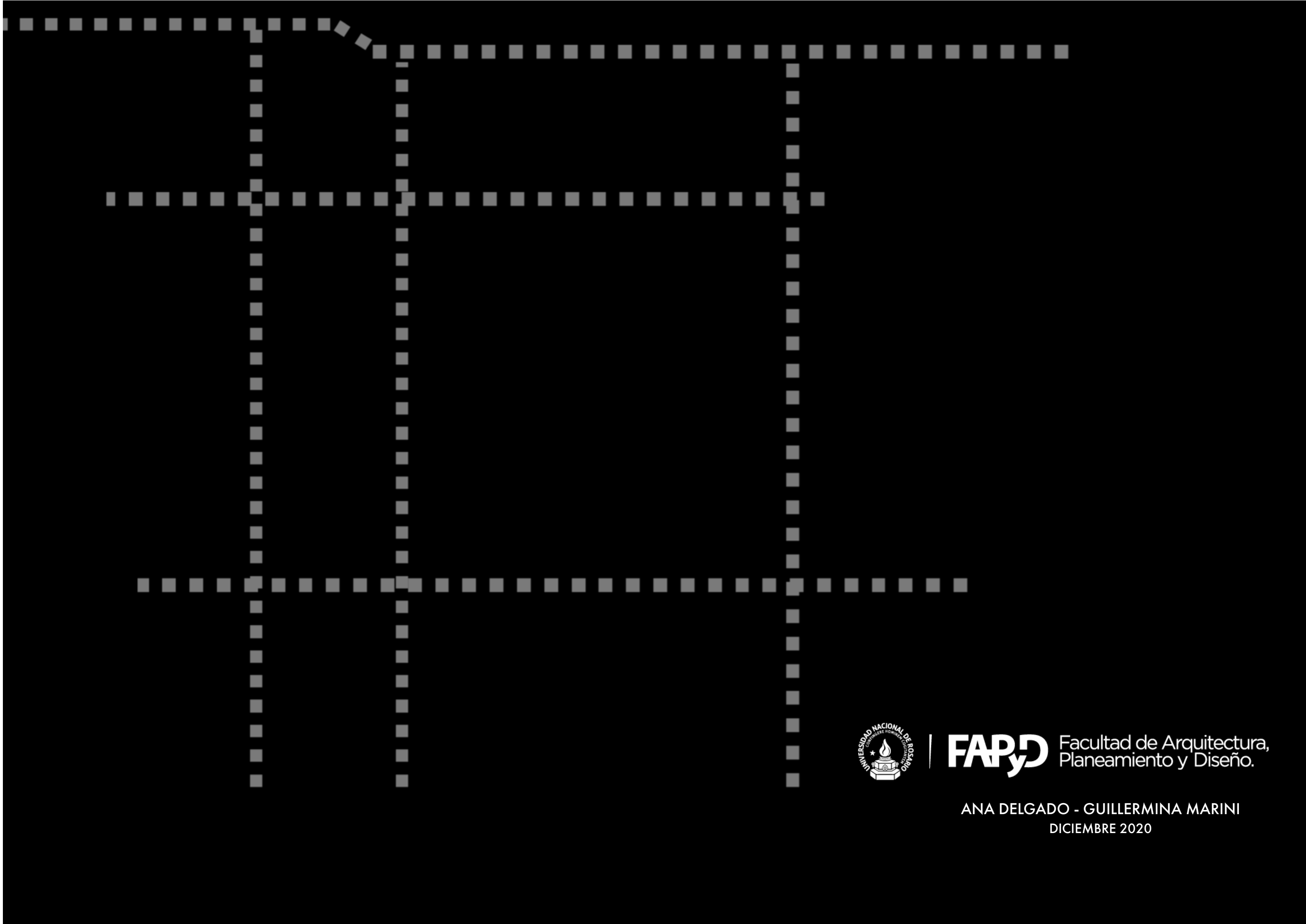
- <https://www.plataformaarquitectura.cl>
- <https://arqa.com/>

NORMATIVAS

- Plan Urbano de Rosario (2007-2017). Municipalidad de Rosario
- <https://www.rosario.gob.ar/>

PUBLICACIONES

- Tórtora Farro (2016) Centro intergeneracional Herminia



FAPyD Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.

ANA DELGADO - GUILLERMINA MARINI
DICIEMBRE 2020

