

CO-HABITAR

Mixtura programática en una esquina estratégica del área central de la ciudad

AUTORAS

Carolina Fantin
Lucía Sánchez Degano

CÁTEDRA

Mg. Arq. Susana Paganini

TUTORA

Arq. Mariela Szpac

CO-TUTORAS

Arq. Costanza Galati
Arq. Paola Meli

FAPyD | Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.

 **UNR** | Universidad
Nacional de Rosario

ABSTRACT

PALABRAS CLAVE: USOS MIXTOS, ESPACIO PÚBLICO, PATRIMONIO, GESTIÓN

El proyecto se ubica en el área central de la ciudad de Rosario, en la esquina de las calles San Martín y Catamarca, sobre el frente costero del Río Paraná.

Se plantea como objetivo general proyectar una esquina estratégica del área central de la ciudad, incorporando un nuevo conjunto edilicio de usos mixtos, articulado con espacios públicos atravesables en diferentes niveles. Además, se plantea la re-funcionalización de un edificio patrimonial existente con un nuevo programa de mercado.

Desde la gestión pública se proyectan viviendas con diversidad tipológica y un co-living. Y desde la gestión mixta se incorpora un edificio polivalente, con flexibilidad espacial y programática.

El recorrido del espacio público en diferentes niveles acompaña a los nuevos programas de: coworking, talleres de capacitación, gimnasio, locales comerciales y terraza pública.

Con esta diversidad programática se plantea transformar la vida urbana del sector brindándole vitalidad en distintas franjas horarias.

ÍNDICE

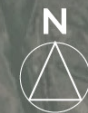
01 INTRODUCCIÓN	09
Workshop internacional	10
02 SITIO DE INTERVENCIÓN	15
Ubicación	16
Equipamientos frente costero	18
Locales gastronómicos	20
Plan municipal de mercados y ferias	22
Rehabilitación del microcentro	24
Lote a intervenir	26
03 CONSTRUCCIÓN DEL PROGRAMA	33
Vivienda	34
Cambio climático	35
Espacio público	37
04 OBJETIVOS	39
General y Particulares	41
05 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	43
Estrategia proyectual	44
Programa	48
Proyecto urbano arquitectónico	50
06 MODALIDAD DE GESTIÓN	99
07 REFLEXIÓN	103
08 REFERENTES	110
09 BIBLIOGRAFÍA	117

01. INTRODUCCIÓN

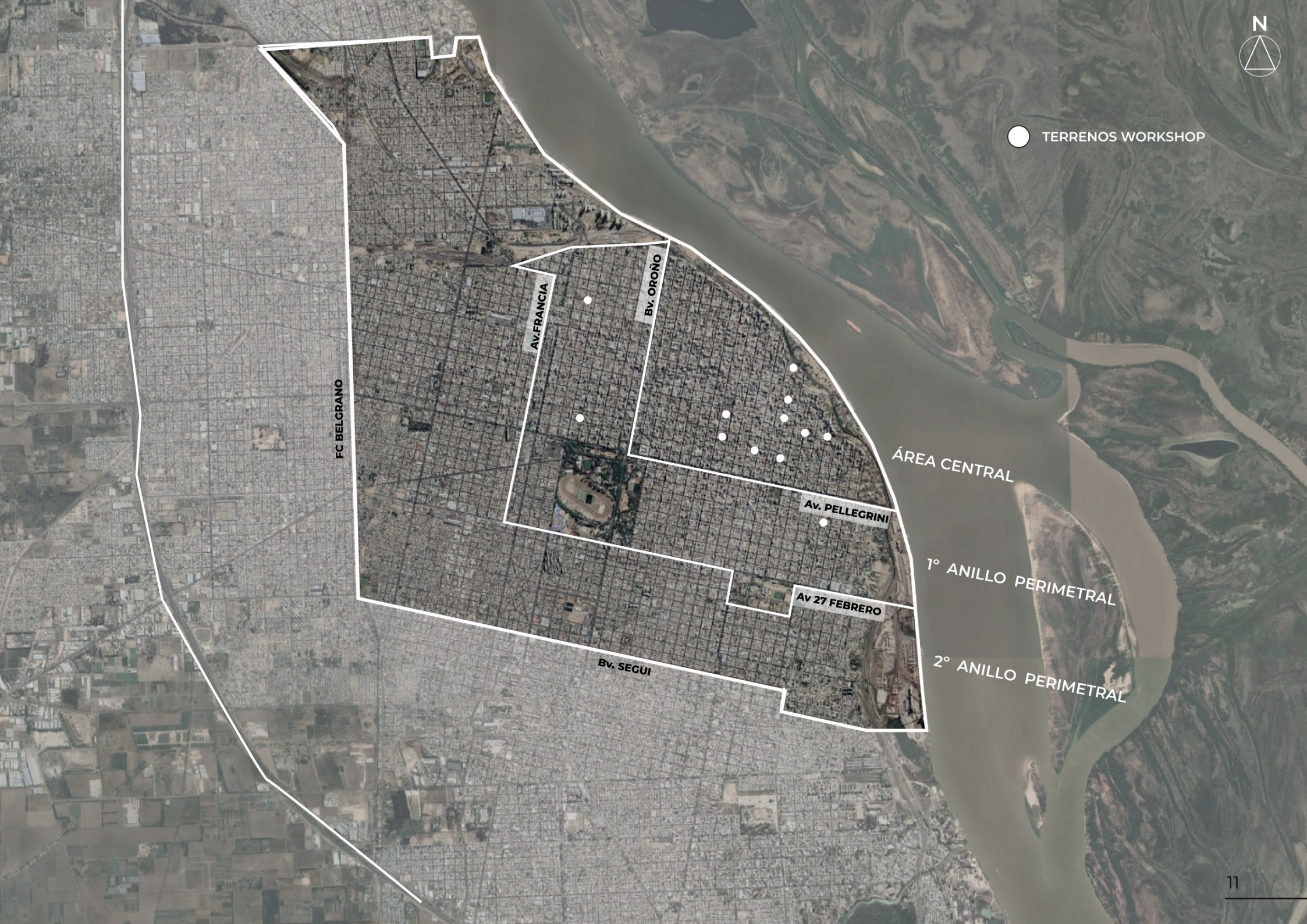
WORKSHOP INTERNACIONAL

Comenzamos a trabajar en nuestro proyecto en el año 2020, en el marco del workshop internacional de vivienda y cambio climático propuesto por la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño y la Secretaria de planeamiento de la municipalidad de Rosario. El mismo se basaba en investigaciones proyectuales para áreas centrales de la ciudad de Rosario, desafectadas de su uso original conformando áreas de gran interés urbanístico y con potencial de transformación.

Rosario tiene un ordenamiento urbanístico dividido en diferentes áreas: Área central, primer anillo, perimetral, segundo anillo perimetral y cuatro cordones perimetrales. Dentro de este workshop se proponía trabajar en distintos terrenos ubicados en el área central, y en el primer anillo perimetral de la ciudad.



● TERRENOS WORKSHOP



FC BELGRANO

Av. FRANCIA

Bv. OROÑO

Av. PELLEGRINI

Av. 27 FEBRERO

Bv. SEGUI

ÁREA CENTRAL

1° ANILLO PERIMETRAL

2° ANILLO PERIMETRAL

Desde la cátedra se seleccionaron tres de estos sitios considerados áreas de gran interés urbanístico y con potencial de transformación, dadas sus dimensiones, ubicación estratégica e infraestructura. Nosotras elegimos el terreno A, ubicado en la esquina de San Martín y Catamarca.





02. SITIO DE INTERVENCIÓN

UBICACIÓN

El sitio de intervención se encuentra ubicado en el área central de Rosario, delimitada por las calles Bv. Oroño, Av. Pellegrini y el Río, sobre el frente costero del Río Paraná.



ÁREA CENTRAL



CORREDOR PÚBLICO

Río Paraná

Bv OROÑO

A

Av. PELLEGRINI



Museo MACRO



Galpones de la Juventud

EQUIPAMIENTOS

En el sector de la costa central se ha conseguido la continuidad del sistema de parques públicos que incorporan una multiplicidad de servicios e infraestructuras. Algunos de estos equipamientos están enmarcados en intervenciones del plan urbano Rosario.

Entre ellos podemos encontrar el museo MACRO, la isla de los inventos, centro cultural parque España, los galpones culturales, la plaza de la juventud y el monumento.



La Isla de los Inventos



Plaza de la Juventud



C.C. Parque España



Monumento a la bandera



PLAN URBANO ROSARIO 2007-2017

EL PROYECTO FRANJA JOVEN

EL CORREDOR CULTURAL GASTRONÓMICO
COSTA CENTRAL



MUSEO DE ARTE CONTEMPORÁNEO

LA CASA DEL TANGO

LA ISLA DE LOS INVENTOS

C.C. PARQUE ESPAÑA

EXPLANADA PARQUE ESPAÑA

GALPONES DE LA JUVENTUD

PLAZA DE LA JUVENTUD

MONUMENTO A LA BANDERA

A

LOCALES GASTRONÓMICOS

Además, posee instalaciones gastronómicas a través de bares concesionados que incorporan servicios públicos.

Dando lugar a un espacio donde confluyen diversos actores y multiplicidad de actividades en distintas franjas horarias.





PLAN URBANO ROSARIO 2007-2017

EL PROYECTO FRANJA JOVEN

EL CORREDOR CULTURAL GASTRONÓMICO
COSTA CENTRAL

LOCALES GASTRONÓMICOS



BAR SILOS DAVIS

BAR RÍO MÍO

FLORA

A

MERCADOS Y FERIAS

A su vez podemos encontrar distintas ferias y mercados, enmarcadas dentro del programa ARRIBA ROSARIO como por ejemplo: las ferias de Bv. Oroño, el almacén de las tres ecologías y el mercado de frutos culturales. Algunas de ellas se encuentran localizadas en edificios patrimoniales que fueron rehabilitados por la municipalidad.



Feria Bv. Oroño



Almacén de las tres ecologías



Mercado de frutos culturales



PLAN MUNICIPAL DE MERCADOS Y FERIAS

ARRIBA ROSARIO

FERIA BV. OROÑO

ALMACÉN DE LAS TRES
ECOLOGÍAS

MERCADO DE FRUTOS
CULTURALES

A

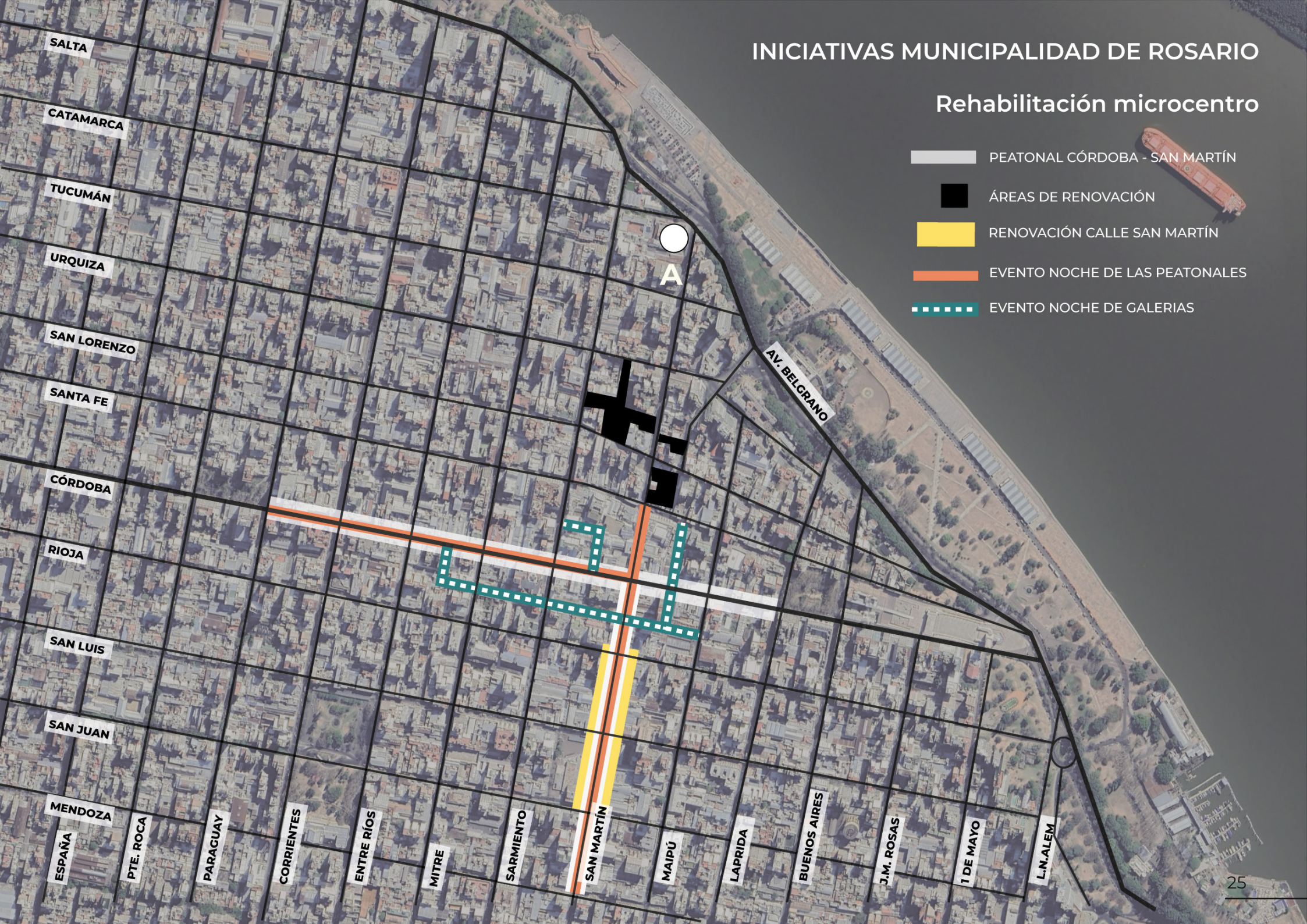
REHABILITACIÓN DEL MICROCENTRO

Nuestro sitio se encuentra próximo a la intersección de las peatonales San Martín y Córdoba. Para este sector existen distintas iniciativas municipales tendientes a reforzar la actividad económica y la vitalidad en distintos horarios.

Estas, son medidas de distinta naturaleza pero que tienen como base la idea de fortalecer el comercio e impulsar nuevas actividades económicas. Que el centro no sea un área desértica por las noches o en feriados, y que alcance mayor seguridad. En algunos de estos proyectos se plantea también la extensión de calle San Martín hasta Avenida Belgrano.

INICIATIVAS MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

Rehabilitación microcentro



LOTE A INTERVENIR

El terreno representa una gran oportunidad de renovación urbanística, debido a su ubicación estratégica y sus dimensiones, ya que posee un área de 5370m².



CATAMARCA

SARMIENTO

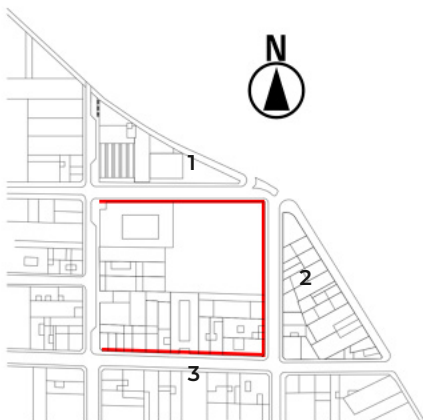
SAN MARTÍN

TUCUMÁN

5370 m2

FACHADAS EXISTENTES

Una particularidad del sitio es la fuerte pendiente que se aprecia en las fachadas.



1- FACHADA CATAMARCA



2- FACHADA SAN MARTÍN



3- FACHADA TUCUMÁN



Esc. primaria N°103
Dr. Roque Sáenz Peña

Policlínico PAMI I

4- FACHADA SARMIENTO



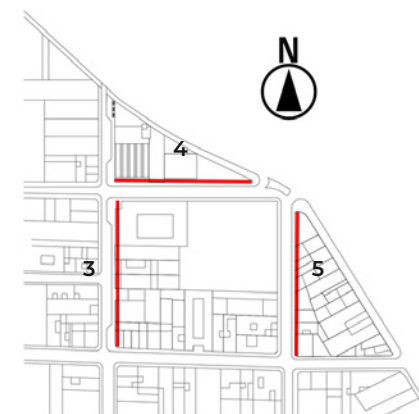
Club universitario Rosario

5- FACHADA CATAMARCA



6- FACHADA SAN MARTÍN

Además, el barrio presenta un carácter mixto, con una densidad variada, en donde podemos encontrar algunas viviendas bajas y edificios residenciales y la presencia de la escuela primaria N°103 Dr. Roque Sáenz Peña, el policlínico Pami y el Club universitario de Rosario.



EDIFICIO PATRIMONIAL EXISTENTE

En el mismo se encuentra un edificio existente que pertenece a la empresa provincial de la energía (EPE) y que posee un grado de protección histórica 2C, el cual se encuentra desafectado de su uso, generando un límite que desalienta el tránsito peatonal en sus inmediaciones.



03. CONSTRUCCIÓN DEL PROGRAMA

VIVIENDA

A partir de distintas publicaciones periodísticas notamos una problemática en torno al acceso a la vivienda.

Citamos un extracto del texto de la arquitecta Cintia Barenboim:

“Se evidencia que el boom inmobiliario que tuvo lugar en Rosario durante la última década no favoreció al conjunto de la sociedad. El mercado se desarrolló de forma restrictiva y, por lo general, no se construyó ni se compró para atender al déficit, sino para tener un fondo de inversión y protección de los ahorros de los sectores sociales de mayor poder adquisitivo. Es por ello que el mercado de alquileres continuó aumentando en contraposición al régimen de tenencia”.

En relación a esto existe un debate sobre la posibilidad de instaurar alquileres públicos para la zona del microcentro.

Sumado a esto, encontramos nuevas tendencias en cuanto a formas de habitar de las nuevas generaciones debido al incremento de las grandes urbanizaciones y la realidad socio económica. Esta modalidad plantea un nuevo modo de convivencia en donde se proponen espacios sociales compartidos y habitaciones privadas reducidas al mínimo indispensable.

Valores por las nubes: los alquileres en Rosario aumentaron más que la inflación en 2022

Ceso expone que en los últimos 12 meses el alquiler de un monoambiente en Rosario “aumentó un 109,8%”, mientras que para el caso de los departamentos de dos ambientes “el aumento fue de 111,5% y de 86,7% en los de tres ambientes”.

Noticia “El Litoral”

Ciudad

Proponen vivienda pública de alquiler en el plan de revitalización del centro

Ante el tratamiento durante esta semana de las ordenanzas que envió el ejecutivo para la revitalización del microcentro rosarino, desde el Bloque Ciudad Futura la concejala Caren Tepp planteó que su bloque apoyará sólo si se incluyen nuevos mecanismos como el de vivienda pública de alquiler

4 de octubre de 2021 - 11:30



Noticia “El Ciudadano”

Coliving y coworking: los desarrollos inmobiliarios se adaptan a la moda y a los requerimientos de los jóvenes profesionales

Son proyectos con lugares comunes en los que el trabajo y la vida social se pueden fusionar. Intereses comunes y gastos compartidos

Noticia “Rock and Pop”

CAMBIO CLIMÁTICO

En cuanto a la variable del cambio climático, en base a investigaciones podemos afirmar que la reutilización de un edificio existente es en sí misma una estrategia sostenible.

Aparte de conservar el patrimonio, se generan menos residuos y un ahorro energético durante el proceso constructivo, ya que construir una nueva estructura supone la emisión de una gran cantidad de CO₂.

LA NACION > Opinión

El patrimonio arquitectónico es medio ambiente

Por Facundo de Almeida Para LA NACION

14 de febrero de 2008

lanacionar

Noticia "La Nación"

Inicio > Vida Universitaria > Medios > Central de Blogs

Patrimonio arquitectónico: memoria, resignificación y sostenibilidad

11 nov. 2021 | En: **UPB Sostenible**

⌚ Tiempo de lectura: 5 minutos

A A



Artículo "UPB web"

CAMBIO CLIMÁTICO

PATRIMONIO

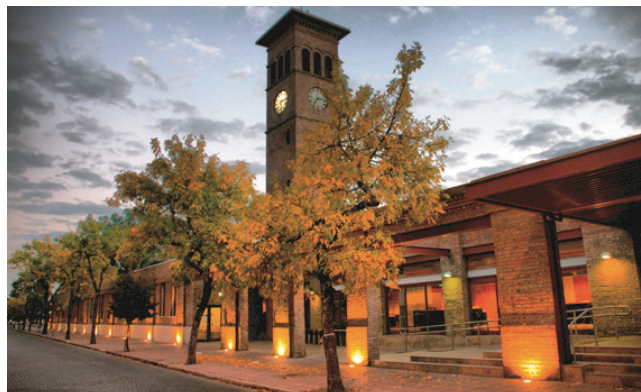
Por otra parte nos parece importante destacar la función del patrimonio en el desarrollo de una ciudad.

Rosario cuenta con experiencia en el desarrollo de políticas de renovación urbanística, recuperando espacios e inmuebles de valor patrimonial, podemos mencionar, el distrito centro, los galpones de la juventud, el shopping alto Rosario que fueron transformados para nuevos usos públicos o privados.

También analizamos referentes de intervenciones en edificios patrimoniales de similares características como por ejemplo: el mercado del patio en la ciudad de Rosario, el mercado de carruajes en la ciudad de Buenos Aires y el mercado del Río en Medellín.

Desde la perspectiva de la revitalización urbana podemos observar que dichos proyectos regeneraron estos sectores, convirtiéndose en catalizadores del entorno.

INTERVENCIONES DE EDIFICIOS PATRIMONIALES EN ROSARIO



Distrito centro - Reconversión
Ubicación: Rosario, Argentina - Año: 2005



Galpones de la juventud - Reconversión
Ubicación: Rosario, Argentina - Año: 2013



Alto Rosario shopping - Arq. De Luco
Ubicación: Rosario, Argentina - Año: 2003

REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PATRIMONIALES COMO MERCADOS



Mercado del patio - Reconversión
Ubicación: Rosario, Argentina - Año: 2017



Mercado de carruajes - Reconversión
Ubicación: Buenos aires, Argentina - Año: 2022



Mercado del Río - Estudio Morales Vicaria
Ubicación: Medellín, Colombia - Año: 2016

ESPACIO PÚBLICO

En cuanto a la tercer variable citamos un fragmento del texto “Espacio público, ciudad y ciudadanía” Jordi Borja que nos pareció acertado

“El espacio público no es el espacio residual entre lo que se ha construido y el espacio viario. Hay que considerarlo el elemento ordenador del urbanismo, sea cual sea la escala del proyecto. Es el espacio público el que puede organizar un territorio que sea capaz de soportar diversos usos y funciones.”

A través de esta cita, transmitimos nuestra intención sobre el espacio público de nuestro proyecto, potenciándolo como un espacio estructurador e integrador.

A través del estudio de distintos referentes, detectamos lógicas que nos parecieron interesantes las cuales incluyen distintos programas públicos y a distintos niveles, generando una conexión entre todos ellos.

REFERENTES



“Arq. de uso mixto, vivienda colectiva, edificio de oficinas”
- Arq. Amann Canovas Maruri

Ubicación: Coslada, España - Año: 2012



“El barrio como centro cultural” PFC - UNC - Arq. Alejandro Asens - Arq. Victoria Carbonin - Arq. Juan Cardozo Sánchez - Arq. Italo Parietti

Ubicación: Córdoba, Argentina - Año: 2017



“Rotterdam Rooftop walk” - MVRDV

Ubicación: Rotterdam, Países bajos - Año: 2022

04. OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Proyectar una esquina estratégica del área central de Rosario, incorporando un nuevo conjunto edilicio de usos mixtos, articulado con espacios públicos atravesables en diferentes niveles.

OBJETIVOS PARTICULARES

- Refuncionalizar el edificio de valor patrimonial, que posee un grado de protección histórica 2c, con un nuevo programa de mercado
- Diseñar nuevos espacios públicos atravesables en múltiples niveles conectando los diferentes programas.
- Proyectar viviendas con diversidad tipológica que posibiliten nuevas formas de habitar a través de la gestión pública.
- Proyectar un edificio polivalente, con plantas flexibles y con gestión público-privada.

05. PROYECTO ARQUITECTÓNICO

ESTRATEGIA PROYECTUAL

La primera decisión fue mantener el edificio patrimonial existente rodeándolo de un espacio público atravesable. Con esta intención dispusimos el resto del programa en planta baja consolidando la medianera.

Ubicamos un conjunto edilicio de programas mixtos en tres bloques dispuestos de manera de obtener las mejores visuales al río, y óptimas condiciones de asoleamiento y ventilación.

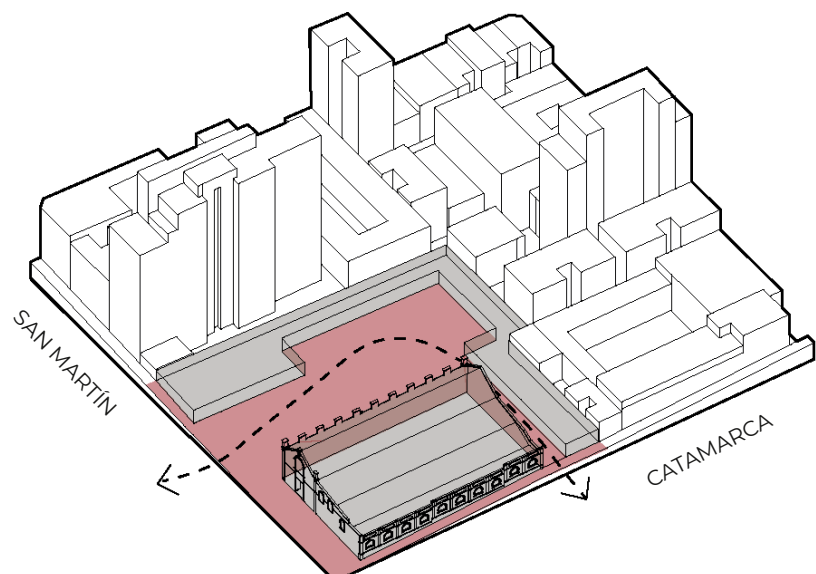
Proyectamos un recorrido público en diferentes niveles a modo de plataforma que une los diferentes bloques y el edificio existente.

Dotamos de carácter público a los programas que conecta este recorrido dando como resultado una red de espacios y programas públicos a distintos niveles.

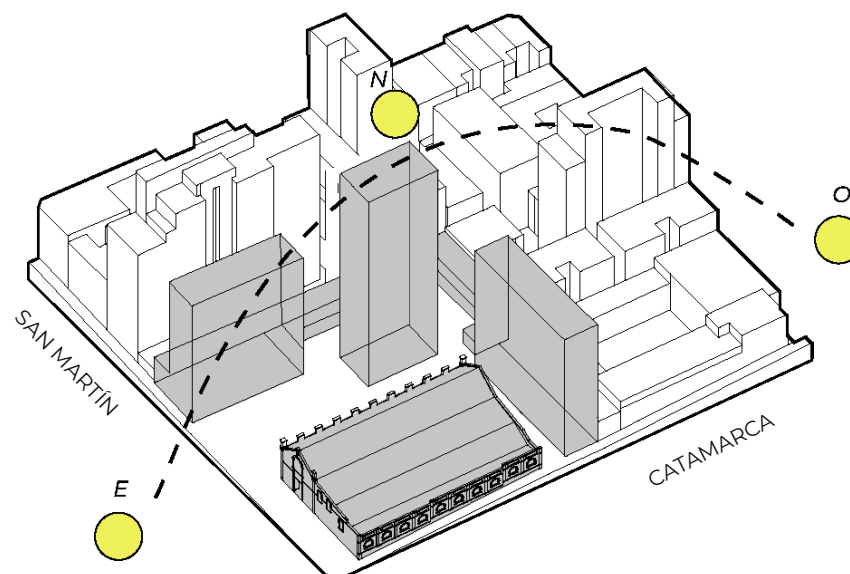
ESTRATEGIA PROYECTUAL

REFERENCIAS

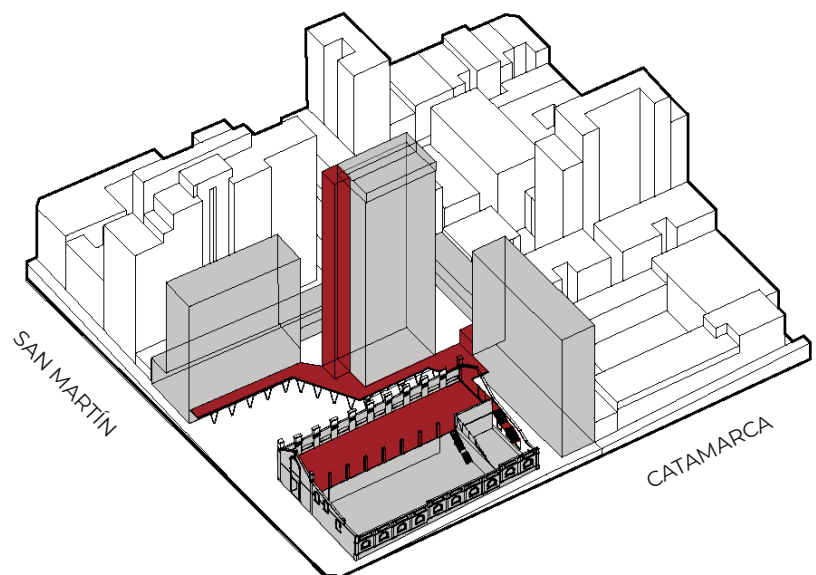
-  PROGRAMA
-  ESPACIO PÚBLICO PLANTA BAJA
-  CONEXIONES PÚBLICAS
-  PROGRAMAS PÚBLICOS



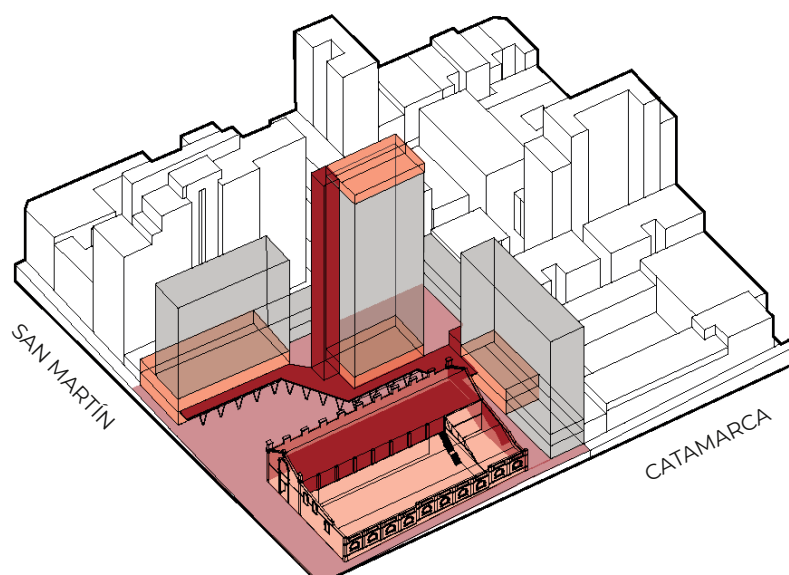
ESPACIO PÚBLICO PEATONAL ATRAVESABLE



CONJUNTO EDIFICIO DE PROGRAMAS MIXTOS

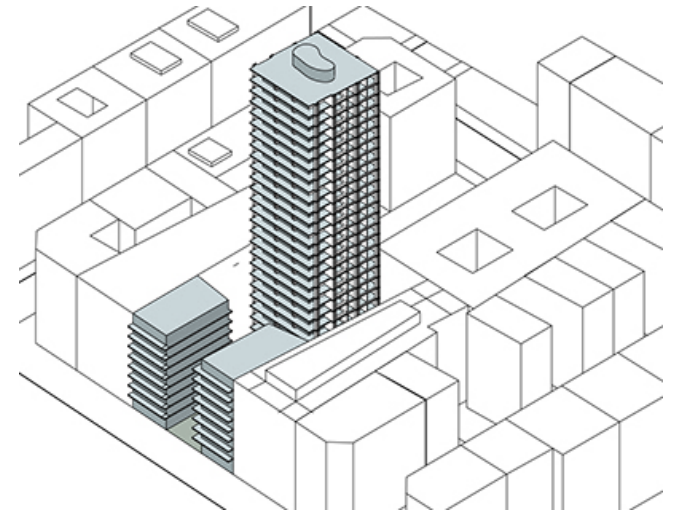


ESPACIO PÚBLICO EN ALTURA

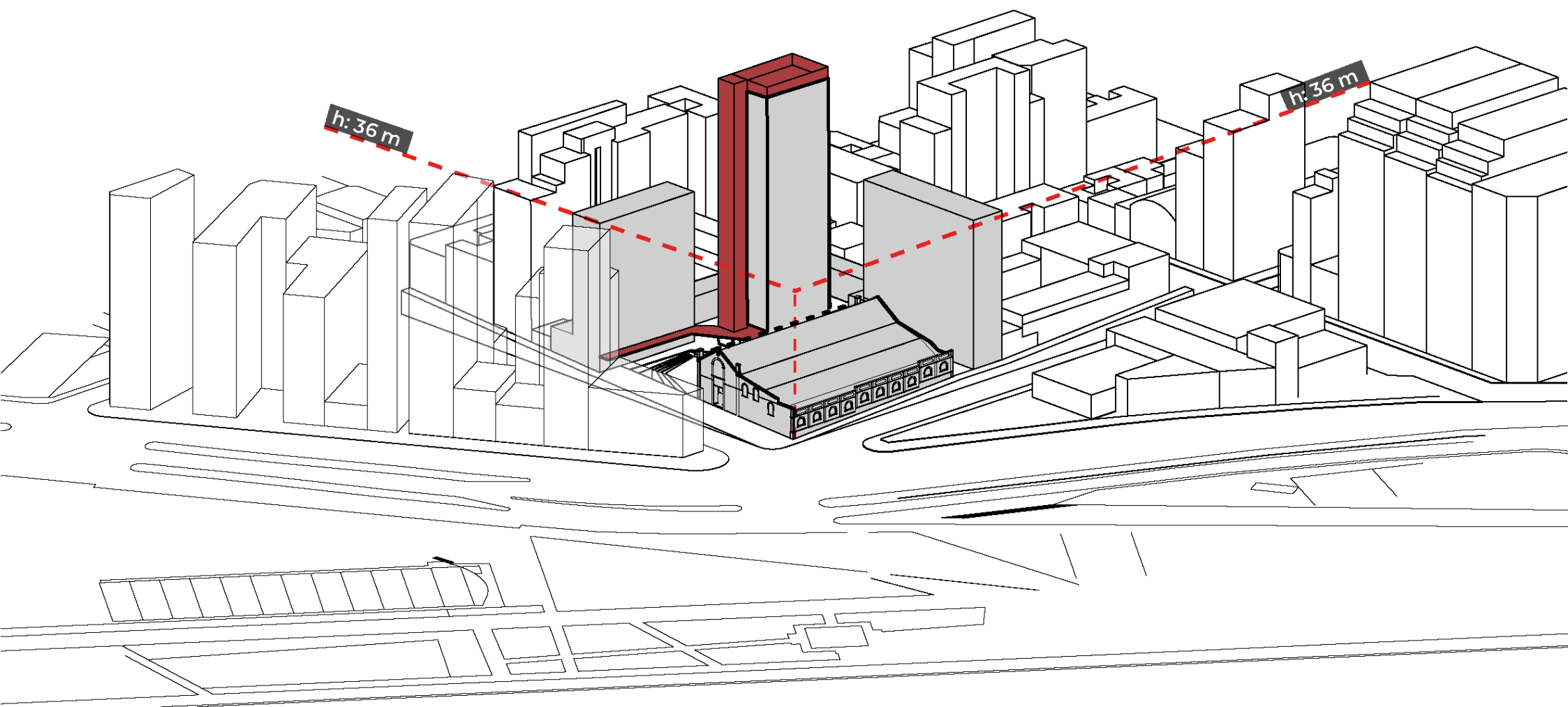


CONEXIÓN DE PROGRAMAS PÚBLICOS
NUEVOS Y EXISTENTES

Por otra parte, nuestro terreno es considerado una gran parcela, ya que posee una superficie mayor a 1500m² y un frente mayor a 25m, lo cual nos permite definir indicadores urbanísticos especiales a ser consensuados con la municipalidad. De esta manera decidimos que los edificios que se ubican sobre la línea municipal mantengan la altura máxima que la normativa estipula para el sector. En cambio el edificio que está en el centro del lote tiene una altura más elevada para poder darle densidad al conjunto y generar un mirador público al río. Utilizamos como referente para esta estrategia proyectual el edificio Panedille realizado en el año 1964 por Mario Roberto Álvarez.



Edificio Panedille - MRA
Ubicación: Buenos Aires, Argentina - Año: 1964



PROGRAMA

Se propone un complejo de usos mixtos que cuenta con distintos programas públicos y privados. Dicha mixtura se plantea con el objetivo de darle vitalidad al sector en distinta franjas horarias.

Dentro de los programas de uso público podemos encontrar: el mercado gastronómico, locales comerciales, coworking con talleres, gimnasio, bar y terraza mirador.

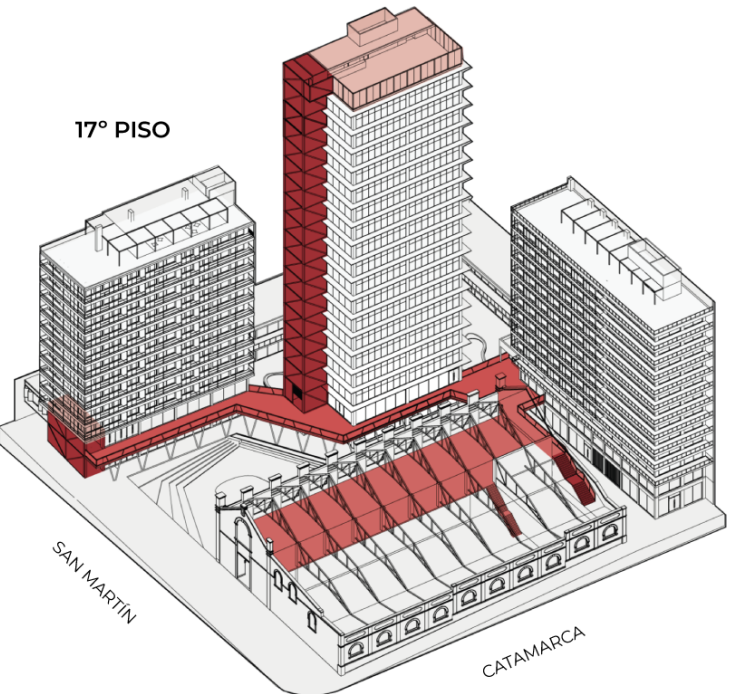
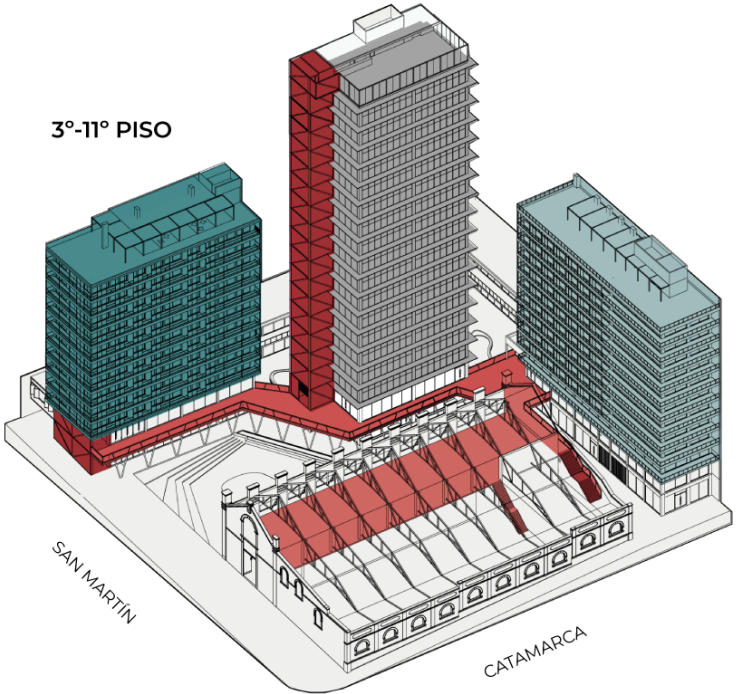
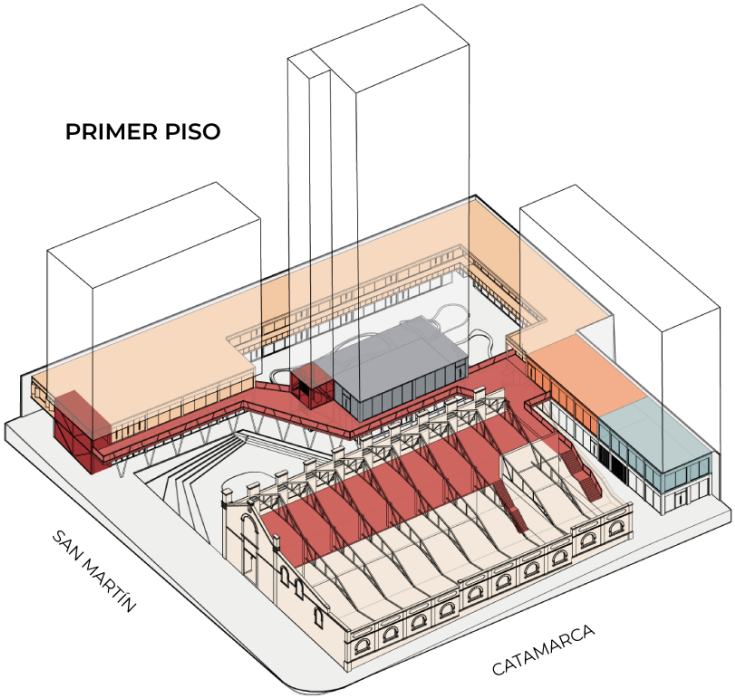
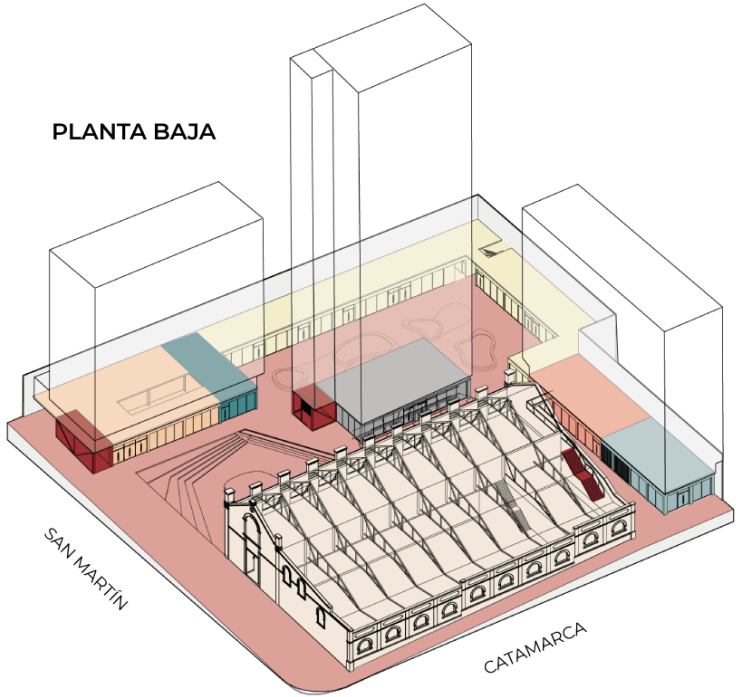
Estos se complementan con un programa de uso semi-privado de espacios de trabajo flexible.

Y por otra parte, en relacion a la vivienda, podemos encontrar viviendas unifamiliares con diversidad tipológica y un Co-living.

PROGRAMA

REFERENCIAS

- PLAZA PÚBLICA
- CONEXIONES PÚBLICAS
- MERCADO
- LOCALES COMERCIALES
- COWORKING
- GIMNASIO
- CO-LIVING
- ESPACIO TRABAJO POLIVALENTE
- VIVIENDAS UNIFAMILIARES
- BAR / MIRADOR







+61.63 m



Escala gráfica

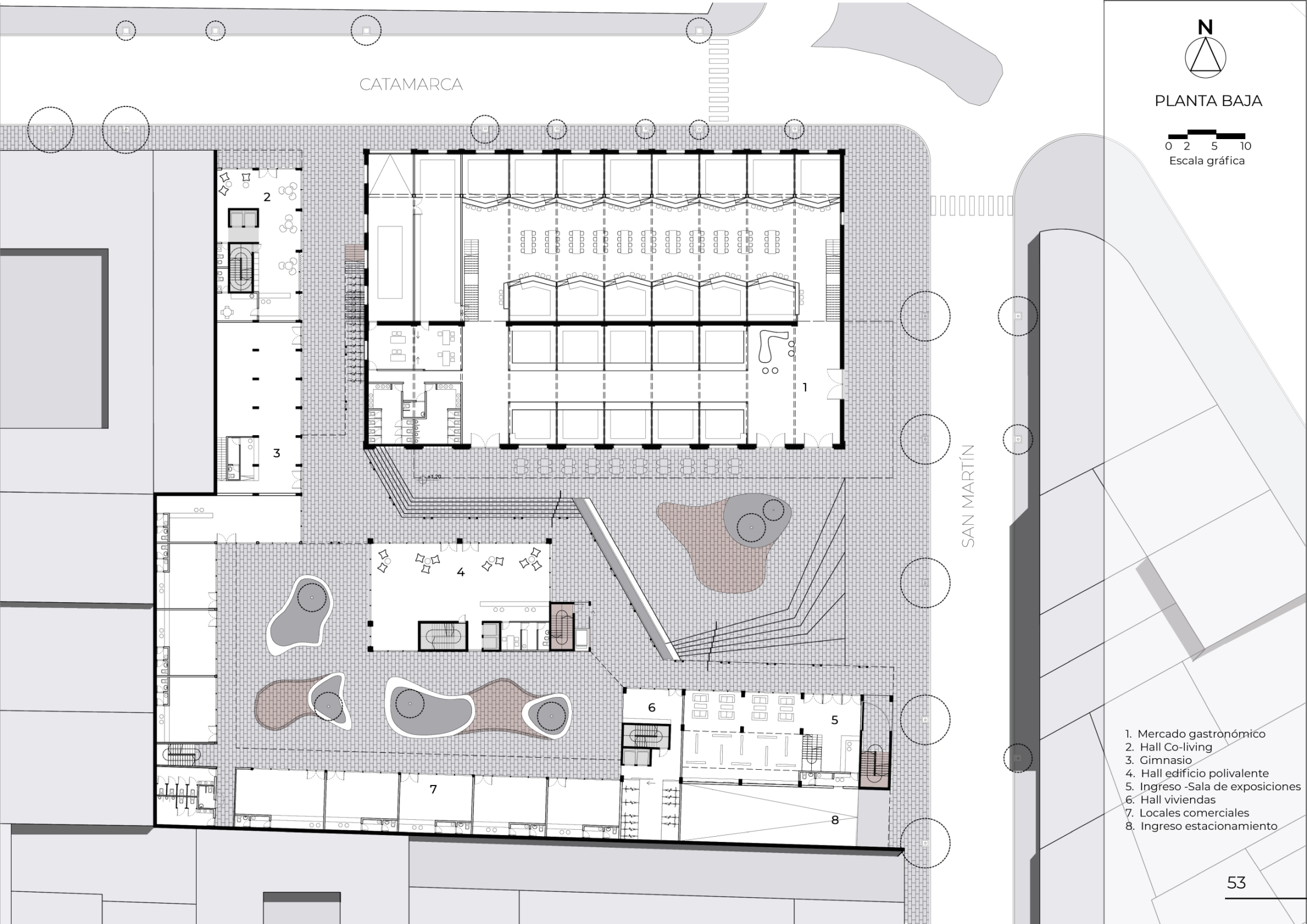
+35.25 m
+32.50 m
+29.75 m
+27.00 m
+24.25 m
+21.50 m
+18.75 m
+16.00 m
+13.25 m
+10.50 m
+7.75m

+35.25 m
+32.50 m
+29.75 m
+27.00 m
+24.25 m
+21.50 m
+18.75 m
+16.00 m
+13.25 m
+10.50 m
+7.75m



PLANTA BAJA

0 2 5 10
Escala gráfica



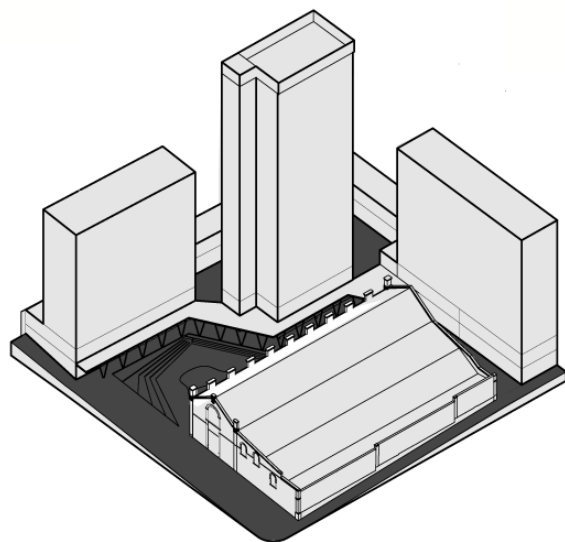
1. Mercado gastronómico
2. Hall Co-living
3. Gimnasio
4. Hall edificio polivalente
5. Ingreso -Sala de exposiciones
6. Hall viviendas
7. Locales comerciales
8. Ingreso estacionamiento

ESPACIO PÚBLICO

La plaza pública de planta baja se dispone en dos niveles, uno que conecta la cota +2,20 de calle San Martín y Catamarca y otro que se relaciona con los accesos del mercado a un nivel +1,20.

La misma fue pensada como un espacio que puede funcionar como escenario de distintas actividades y de encuentro social. En donde se podría generar interacción entre los vecinos del barrio, usuarios del proyecto y turistas.

Ubicamos de manera estratégica en distintos puntos del proyecto los núcleos públicos que generan una conexión con la plataforma y sanitarios públicos.

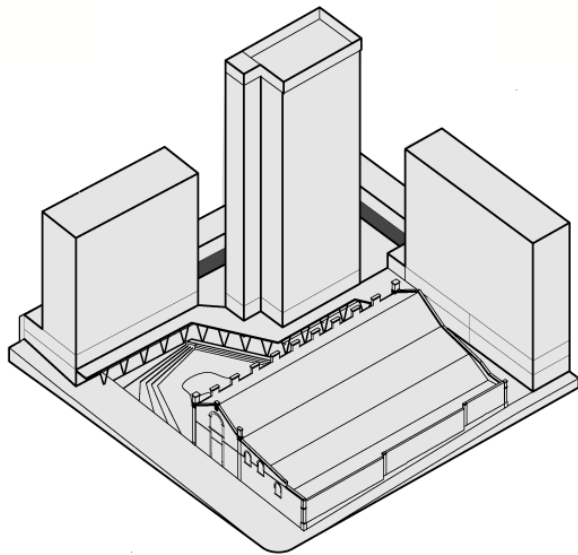




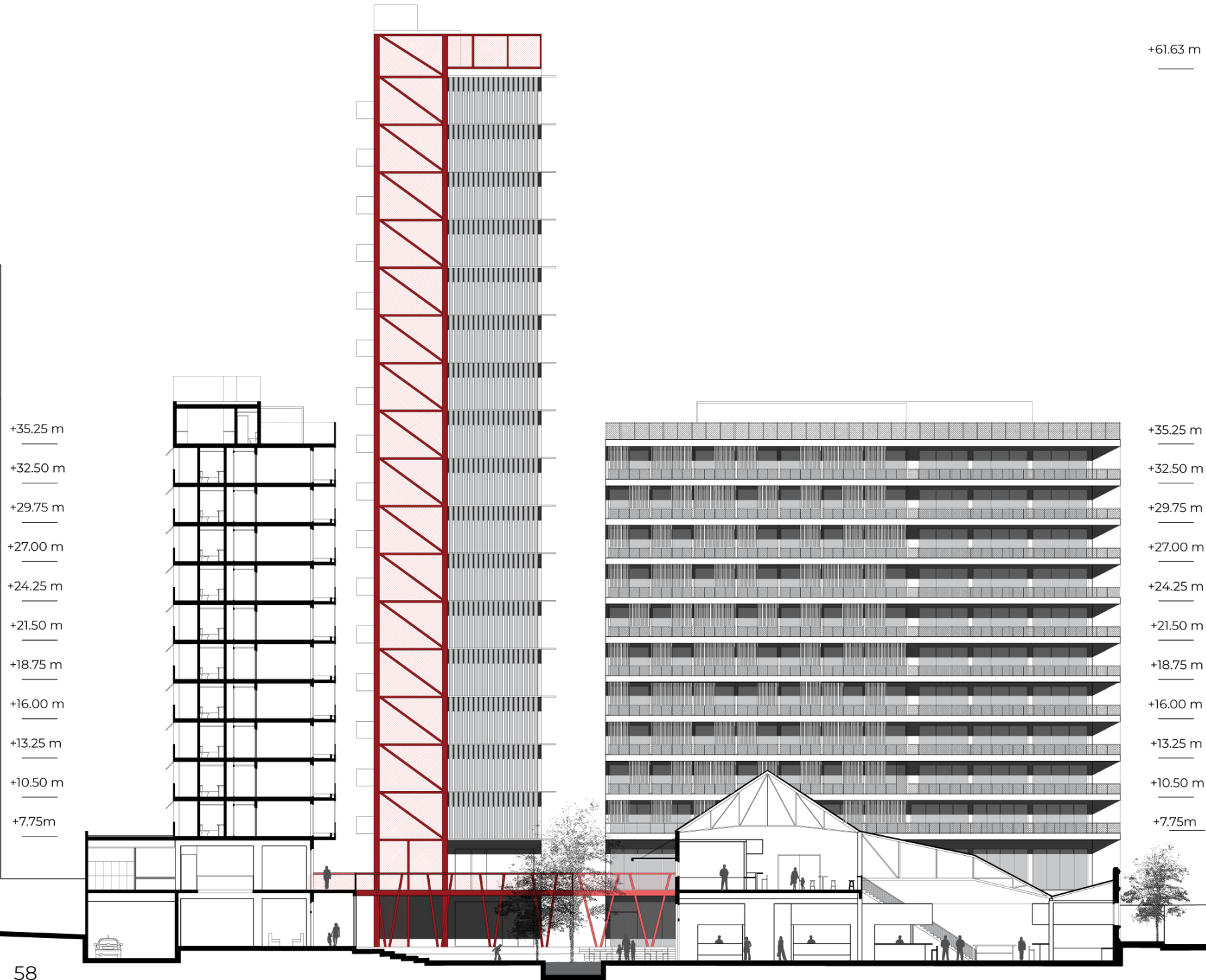
LOCALES

Los locales comerciales se adosan a la medianera adoptando un ancho continuo de 6m correspondiente estructuralmente con el ingreso de cocheras. Cada uno de estos locales posee un sector de servicio que se ubica sobre la medianera y que está compuesto por baño y office.

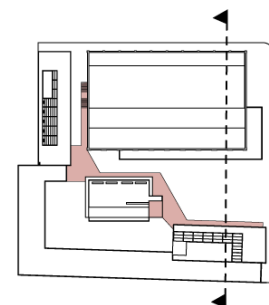
Este espacio se proyecta como un lugar de esparcimiento generando una situación de plaza interna.



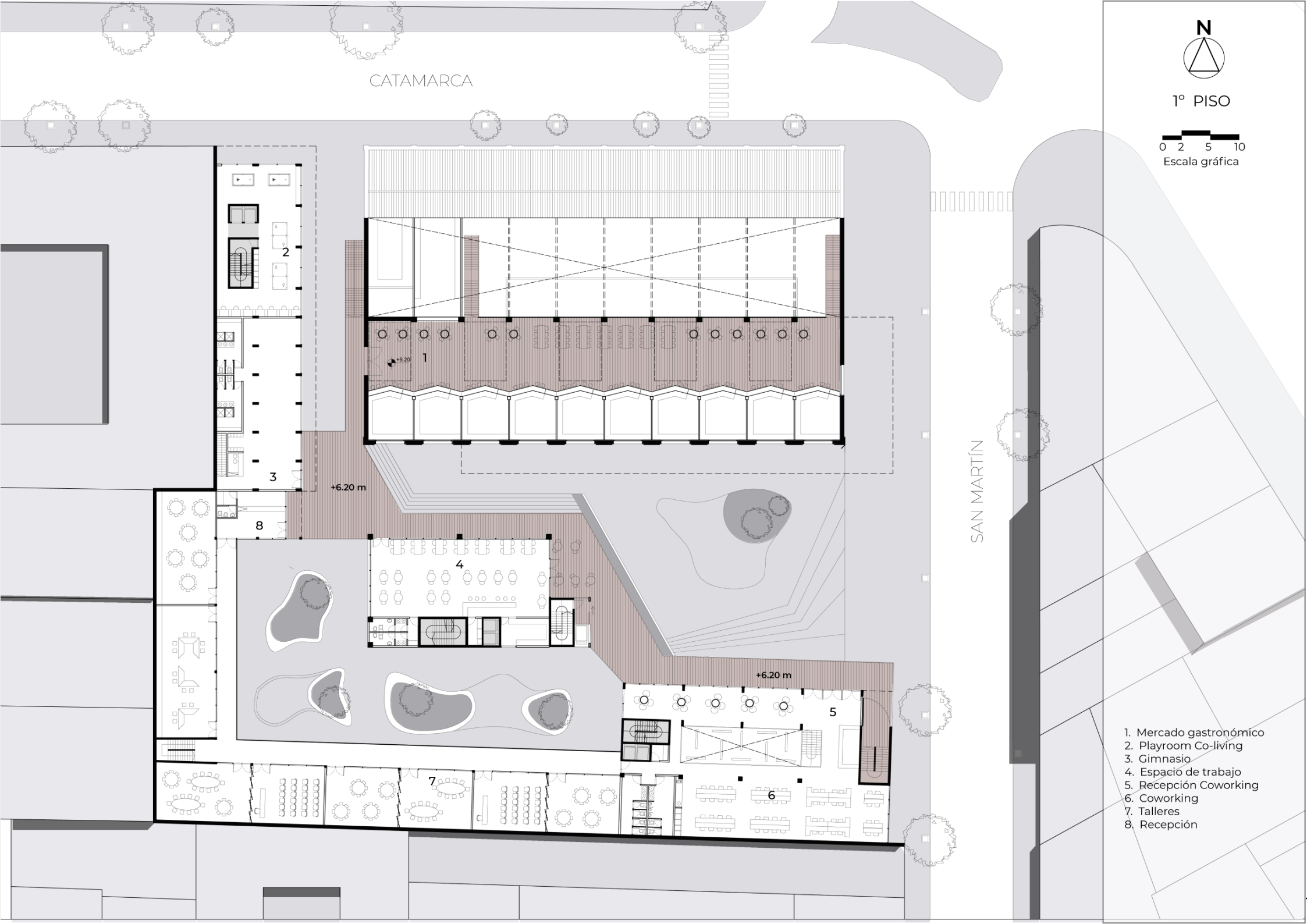




CORTE TRANSVERSAL



0 2 5 10
Escala gráfica



CATAMARCA



1º PISO

0 2 5 10
Escala gráfica

SAN MARTÍN

- 1. Mercado gastronómico
- 2. Playroom Co-living
- 3. Gimnasio
- 4. Espacio de trabajo
- 5. Recepción Coworking
- 6. Coworking
- 7. Talleres
- 8. Recepción

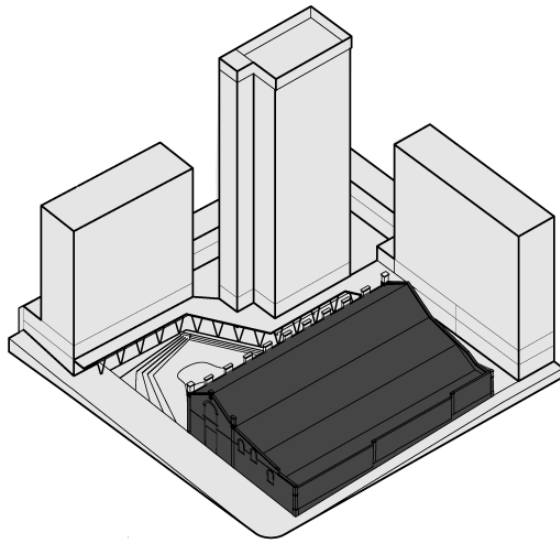
MERCADO

Decidimos mantener la estructura original del edificio existente, la cual consta de muros portantes de ladrillo, que conforman la fachada, y uno de apoyo central, disponiéndose transversalmente vigas metálicas reticuladas.

A partir de esta estructura decidimos la disposición de los stands los cuales toman el módulo de la misma.

En un segundo nivel, aprovechando la altura de la nave principal existente, apoyamos un entrepiso sobre los muros portantes, que balconeas al sector gastronómico.

Este entrepiso genera una continuidad con la plataforma pública en un segundo nivel y posee las mismas características funcionales que el espacio de planta baja.





Este mercado está destinado a emprendedores locales, los cuales pueden comercializar sus productos y ofrecer opciones gastronómicas basadas en una producción sustentable y saludable. El mercado puede funcionar de día o de noche aportando mayor vitalidad al sector.

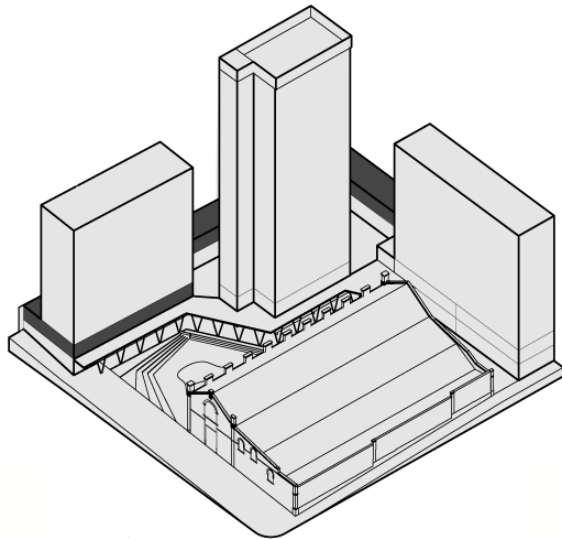




CO-WORKING Y TALLERES

El programa de Co-working se desarrolla en planta baja y primer piso y posee una estructura tradicional con columnas y vigas de hormigón.

Este espacio posee una doble altura, que conecta la sala de exposiciones en planta baja con el espacio de trabajo en planta alta. Es de carácter municipal y abierto a toda la comunidad, pero con cupos limitados, priorizando cualquier emprendimiento en fase inicial o con iniciativa de carácter ambiental.





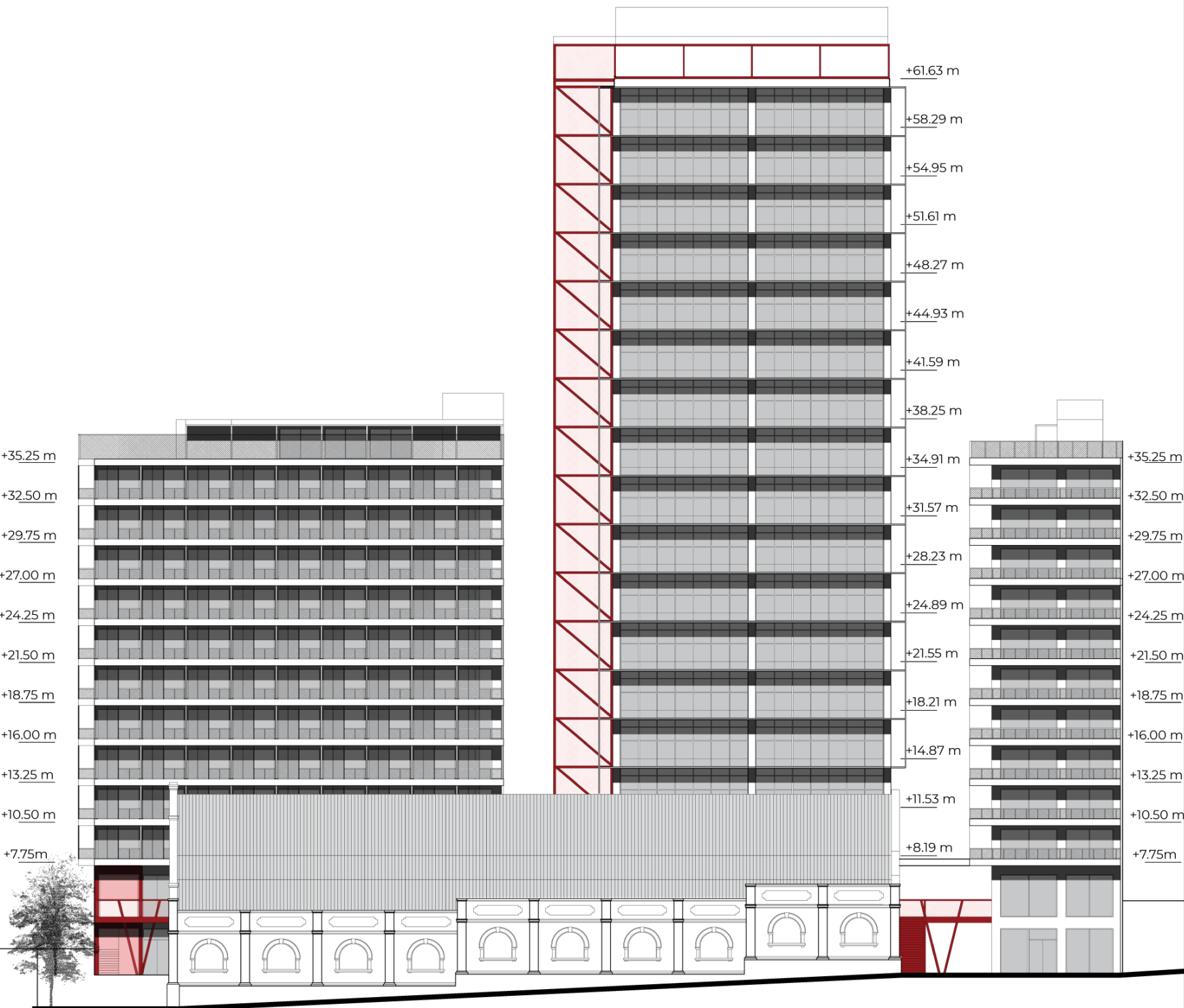
A este programa se le plantea un anexo de talleres a los cuales se puede acceder desde el coworking en planta alta o en una recepción en el otro extremo.

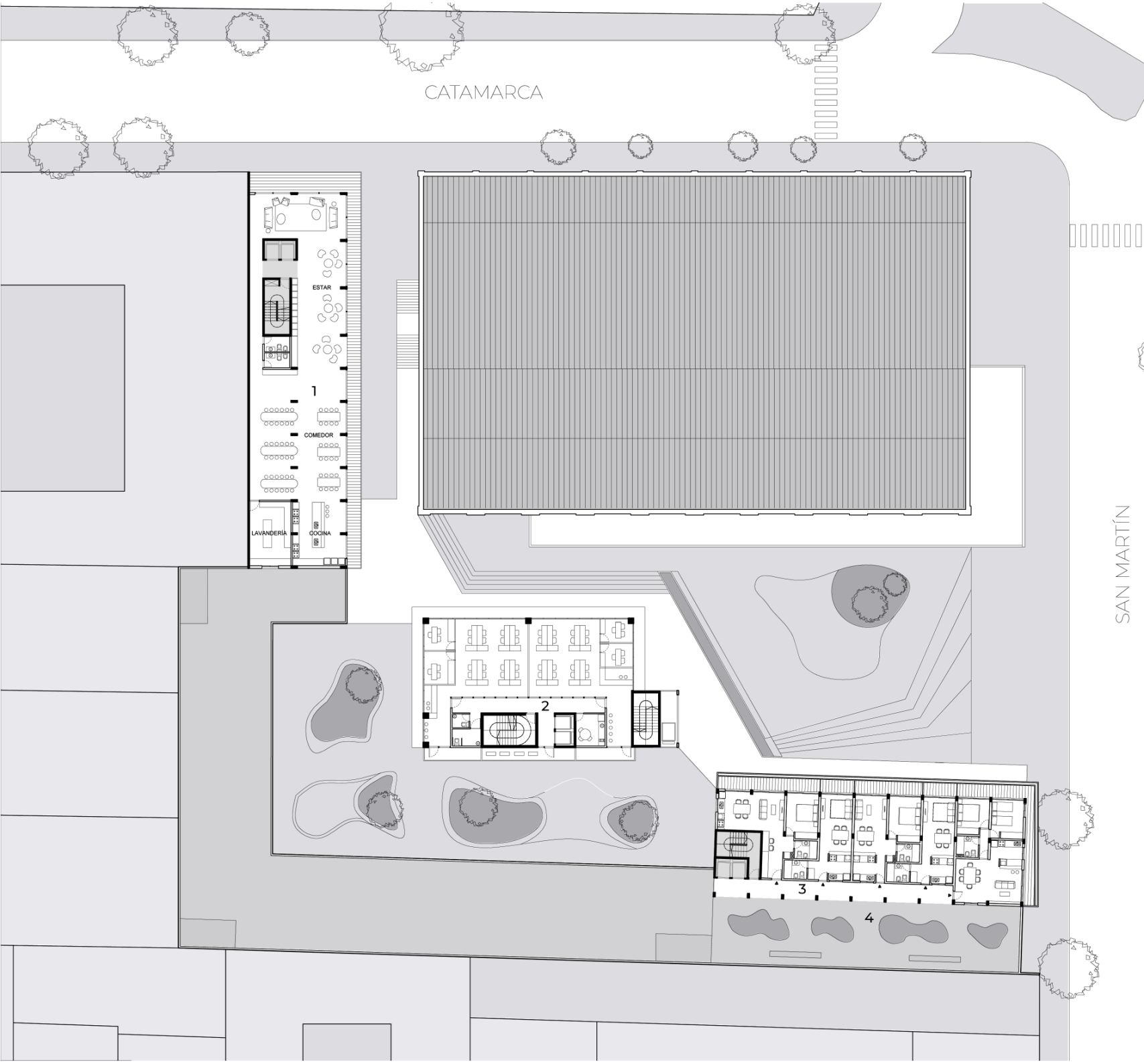
Estos talleres se componen de paneles móviles para su flexibilidad y mayor aprovechamiento del espacio y están orientados a brindarle herramientas y formación a los emprendedores.





FACHADA CATAMARCA





2° PISO

0 2 5 10
Escala gráfica

1. Espacio común Co-living
2. Espacio de trabajo
3. Viviendas unifamiliares
4. Expansión exterior

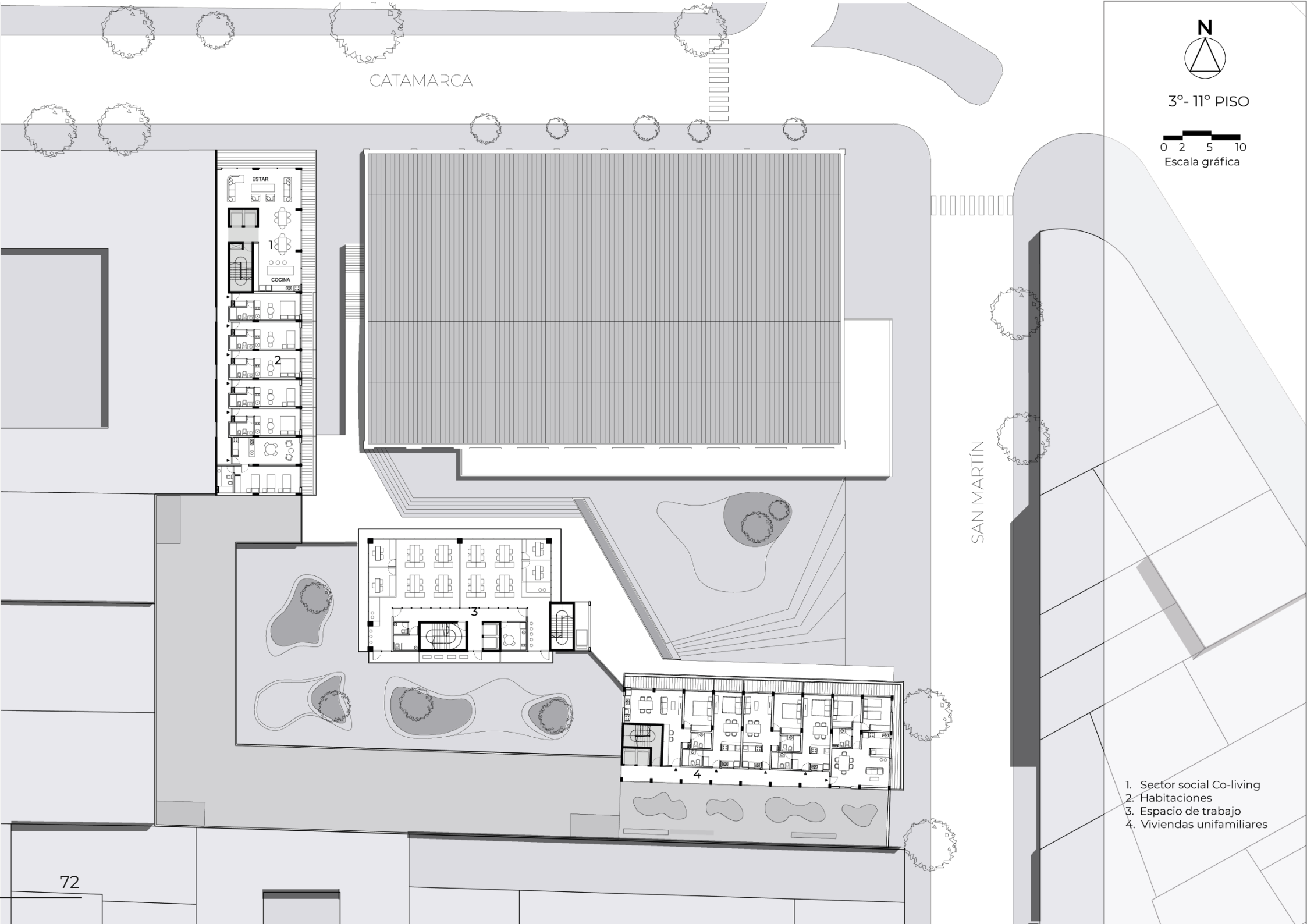




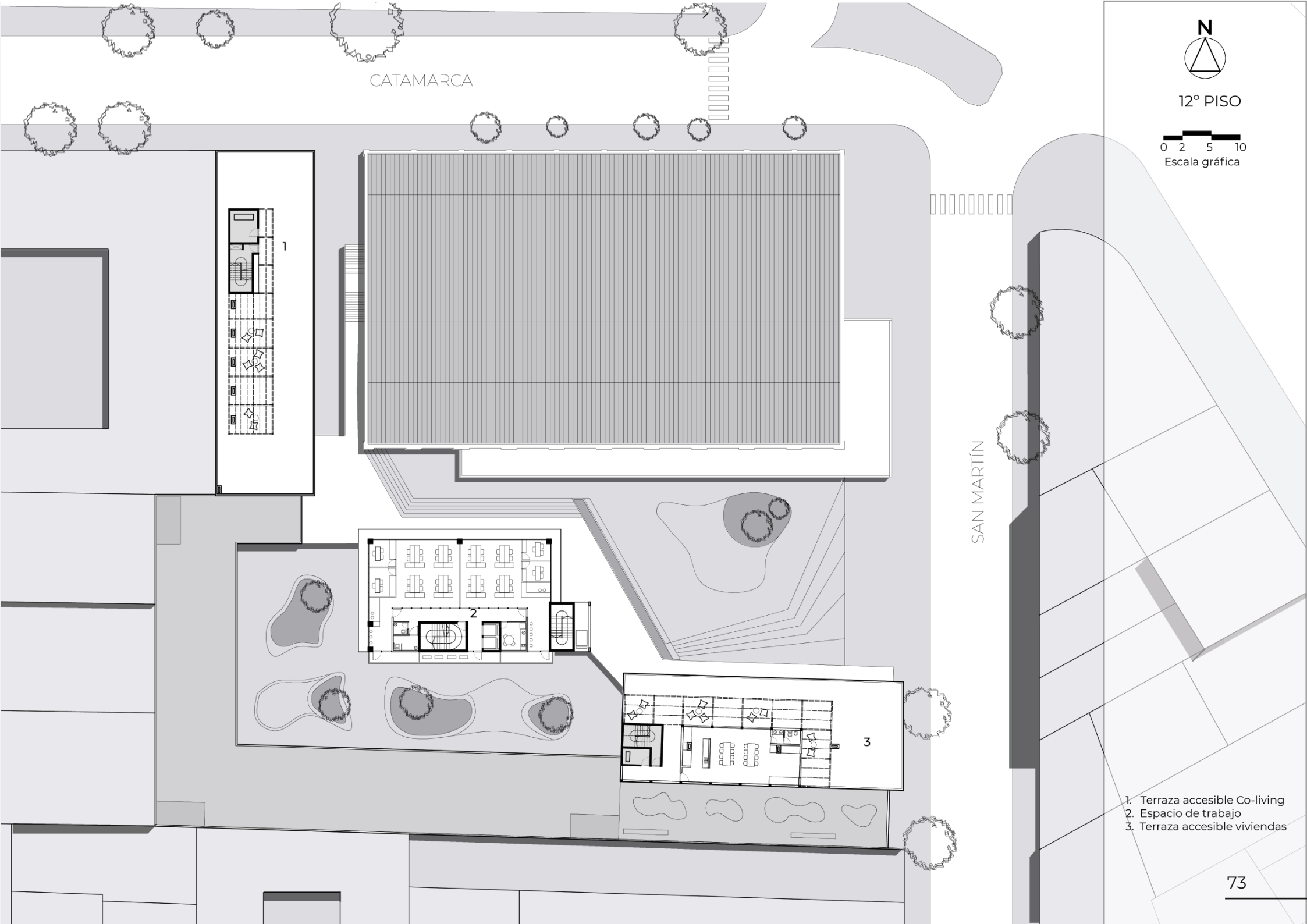


3°- 11° PISO

0 2 5 10
Escala gráfica



1. Sector social Co-living
2. Habitaciones
3. Espacio de trabajo
4. Viviendas unifamiliares



CATAMARCA

SAN MARTÍN



12° PISO

0 2 5 10
Escala gráfica

1

2

3

- 1. Terraza accesible Co-living
- 2. Espacio de trabajo
- 3. Terraza accesible viviendas

CO- LIVING

El bloque de coliving con frente sobre calle Catamarca se separa del edificio existente adosándose a la medianera y abriéndose hacia el río.

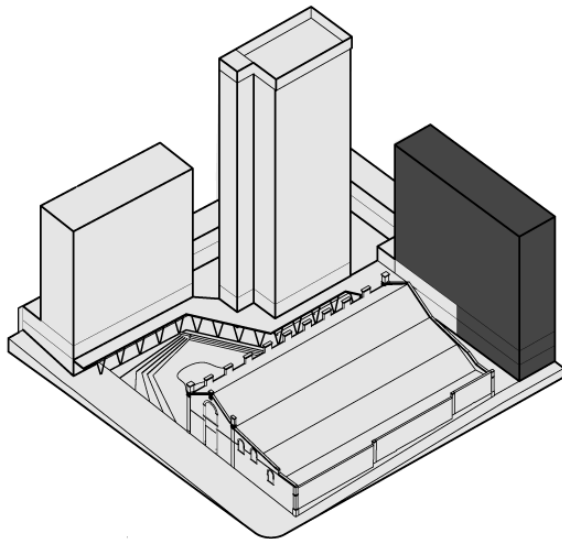
Por una parte contamos con un sector de uso común para todas las plantas que se ubica en primer y segundo piso, con un sector de juegos en primer nivel y se ubica una cocina, living-comedor, sala de lectura y lavandería en un segundo nivel.

Se propone como un espacio continuo e integrado con una expansión continua al exterior.

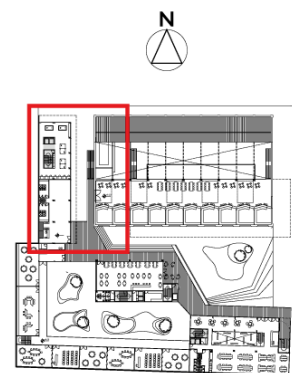
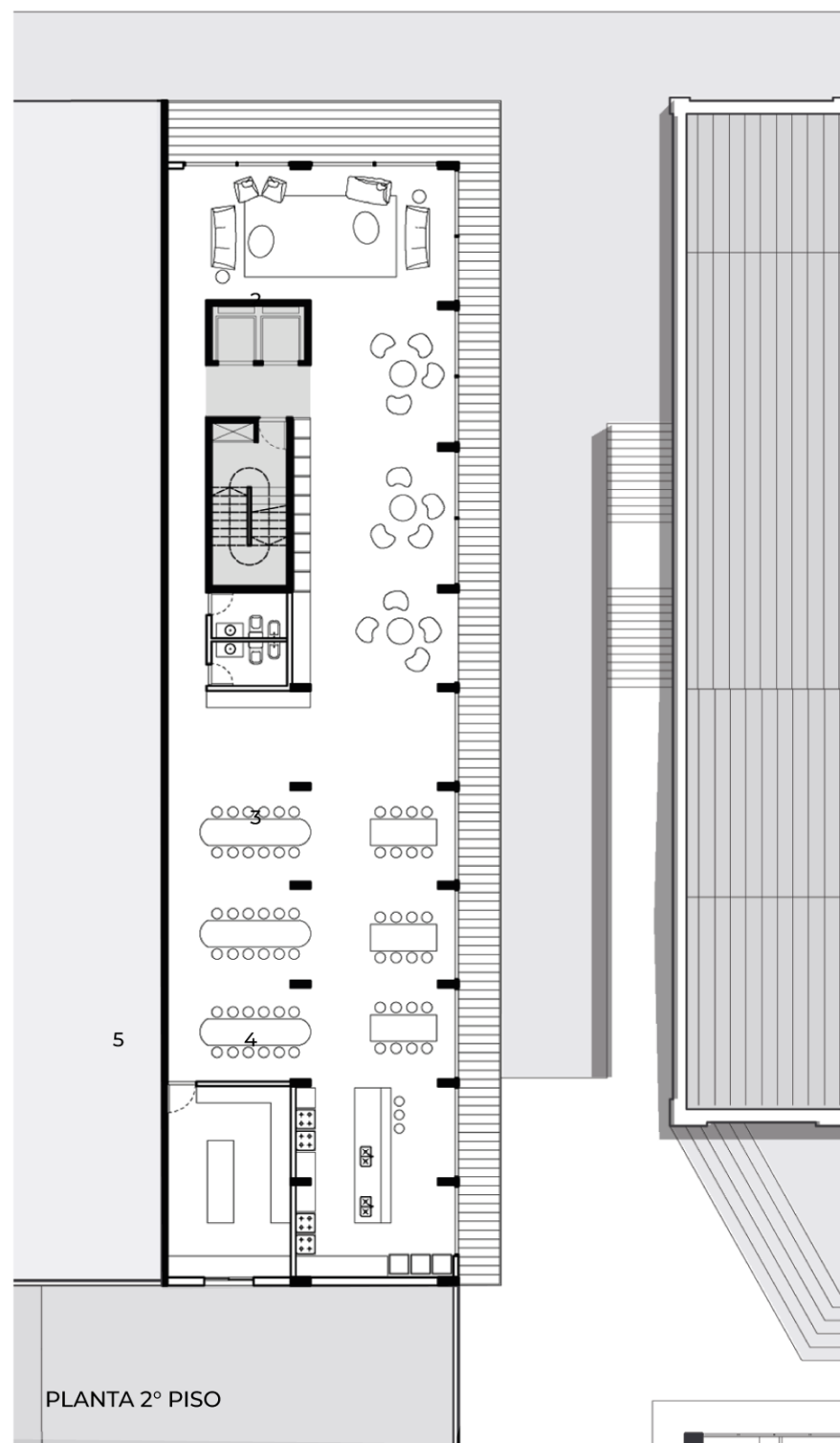
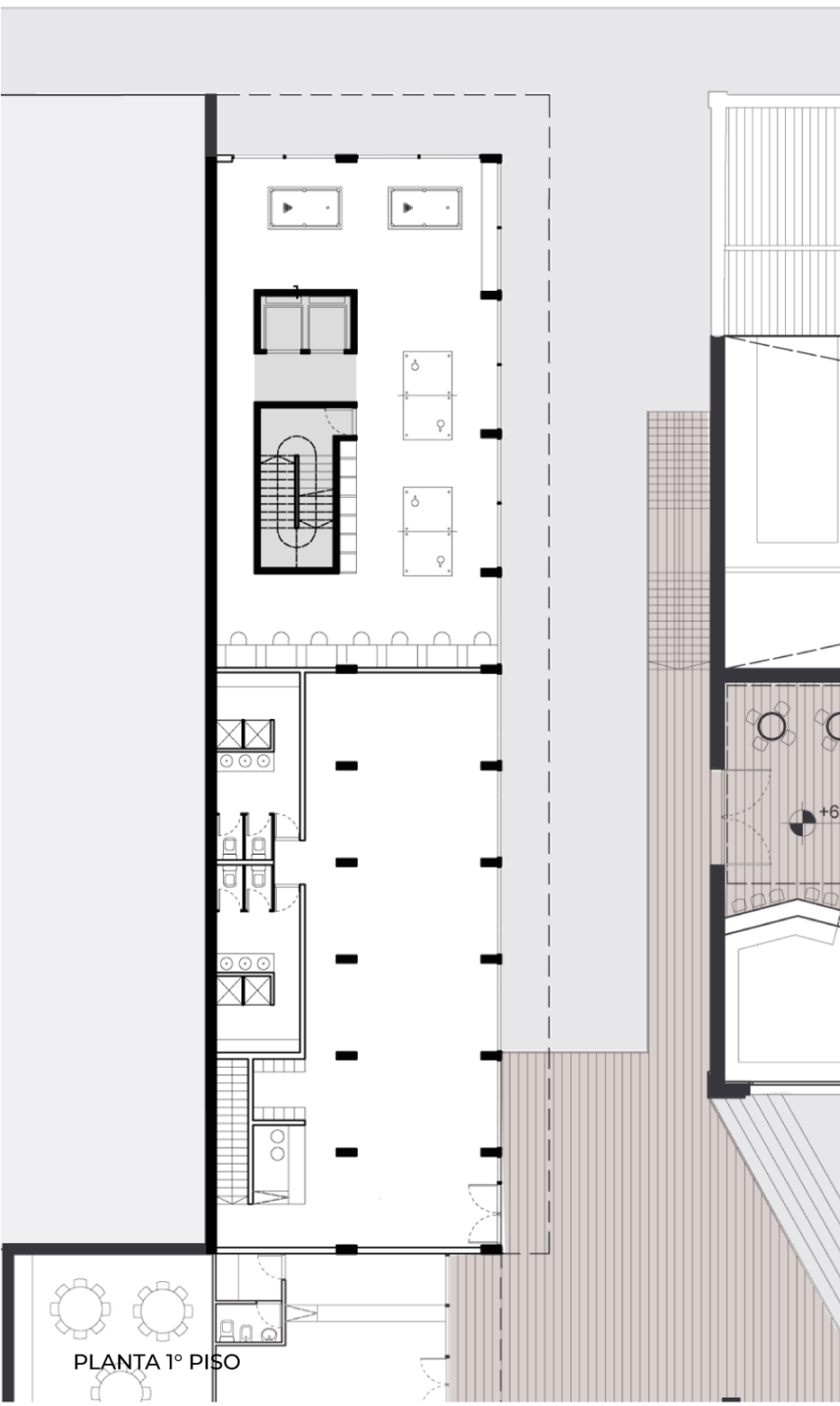
La planta tipo alterna sectores privados y sociales y se desarrolla en el resto de los niveles.

Ubicamos el área común al norte, con las mejores visuales, y las habitaciones privadas al este, accediendo a través de una circulación sobre la medianera

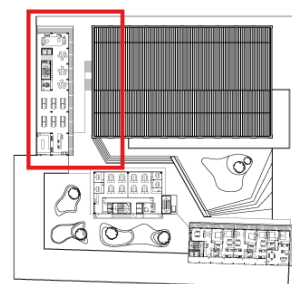
Se plantea una estructura tradicional de vigas y columnas de hormigón, con núcleos húmedos y de circulación alineados.



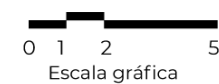




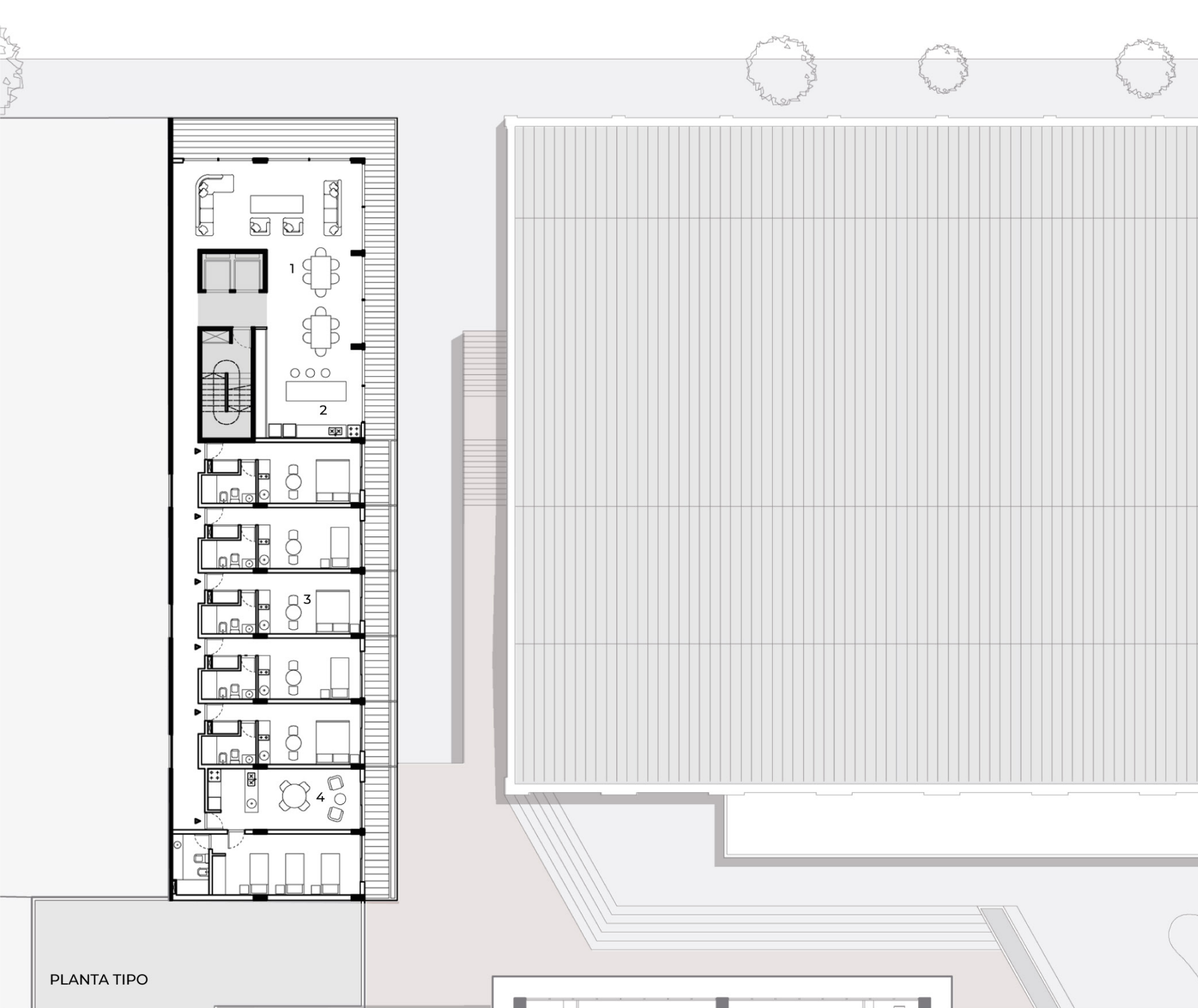
PLANTA 1º PISO



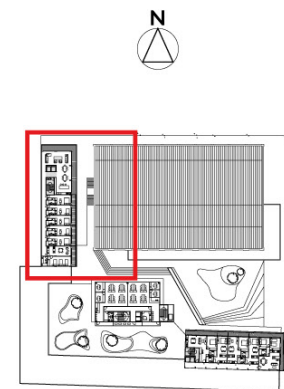
PLANTA 2º PISO



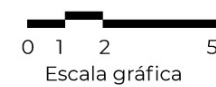
1. Playroom
2. Sala de estar
3. Comedor
4. Cocina
5. Lavandería



PLANTA TIPO

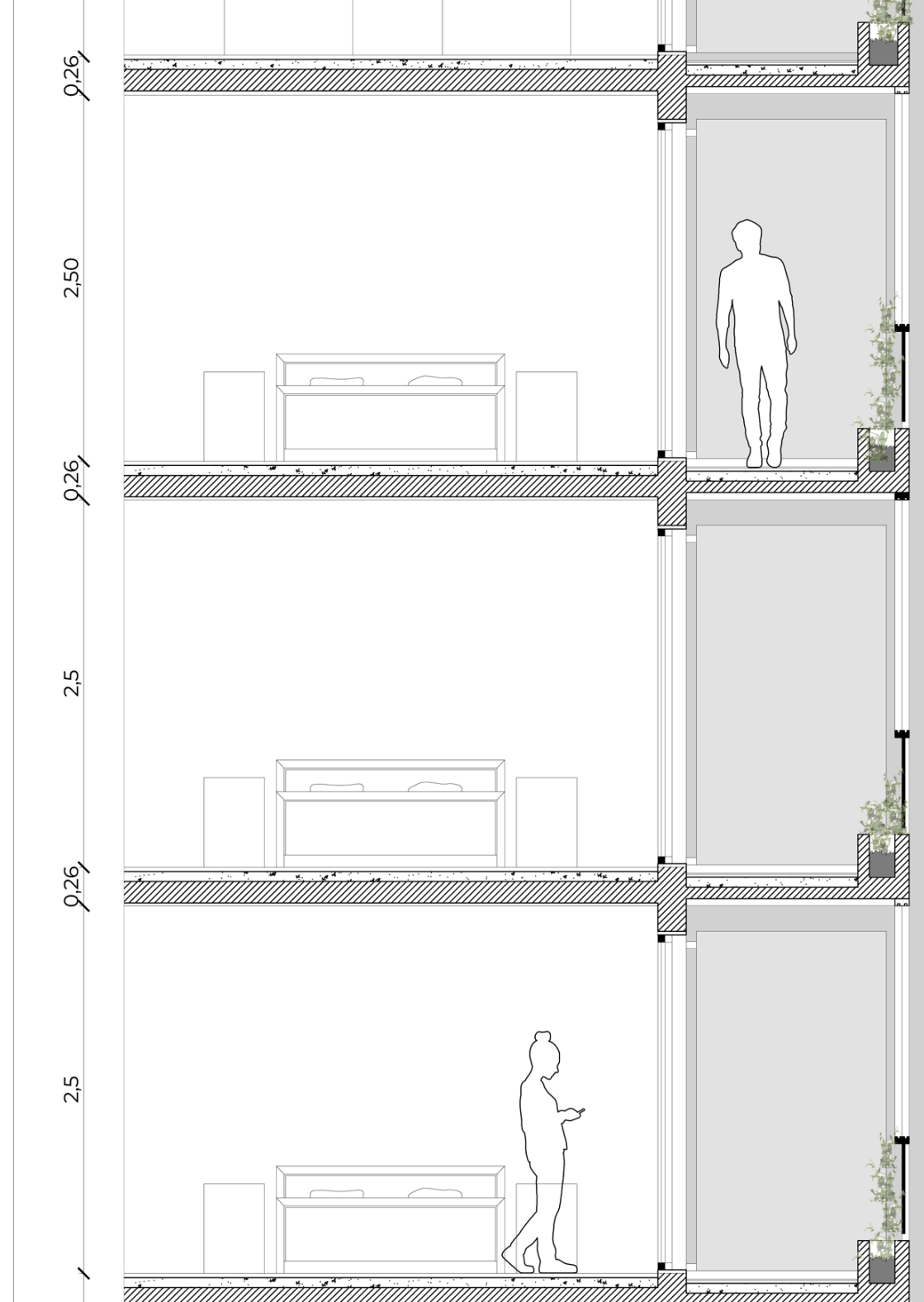


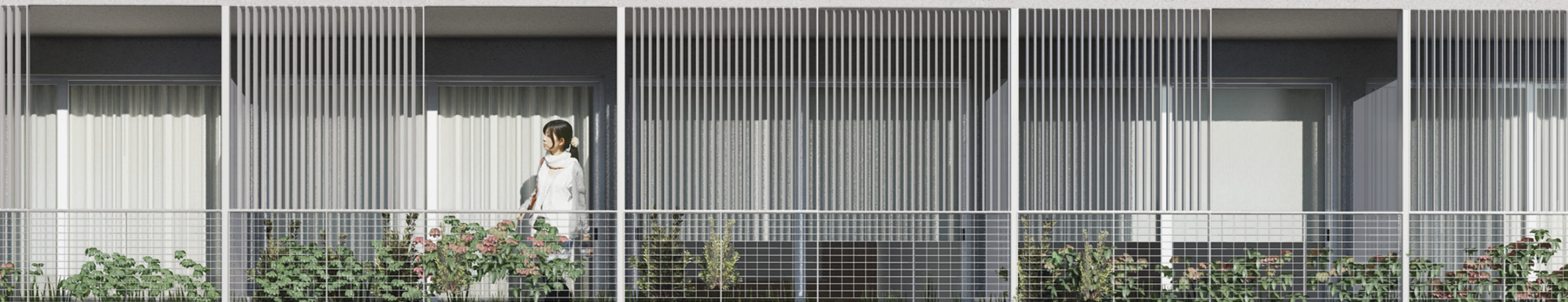
PLANTA 3°-11° PISO



1. Sala de estar - comedor
2. Cocina
3. Habitaciones 21 m²
4. Habitación 45 m²

Este bloque posee una orientación este, por lo tanto, se proponen como filtro solar una serie de parasoles verticales corredizos. pudiendo liberar la visual al Río. Se ubican sobre la baranda materializada por una malla metálica que sirve de soporte para la vegetación propuesta en canteros continuos.



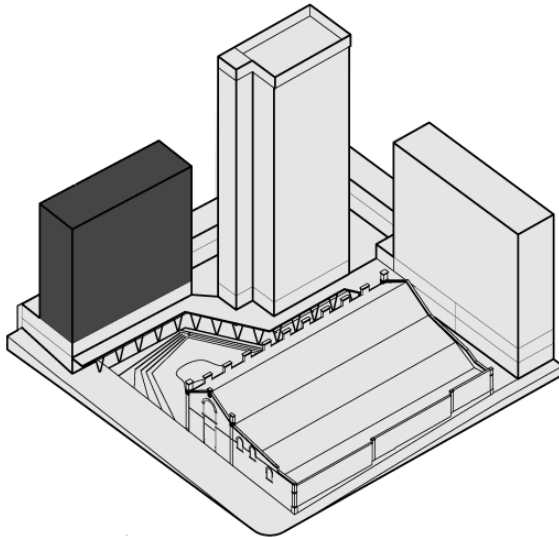


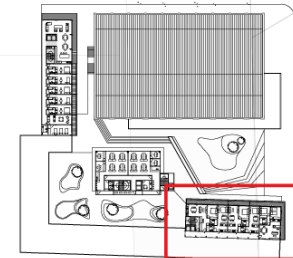
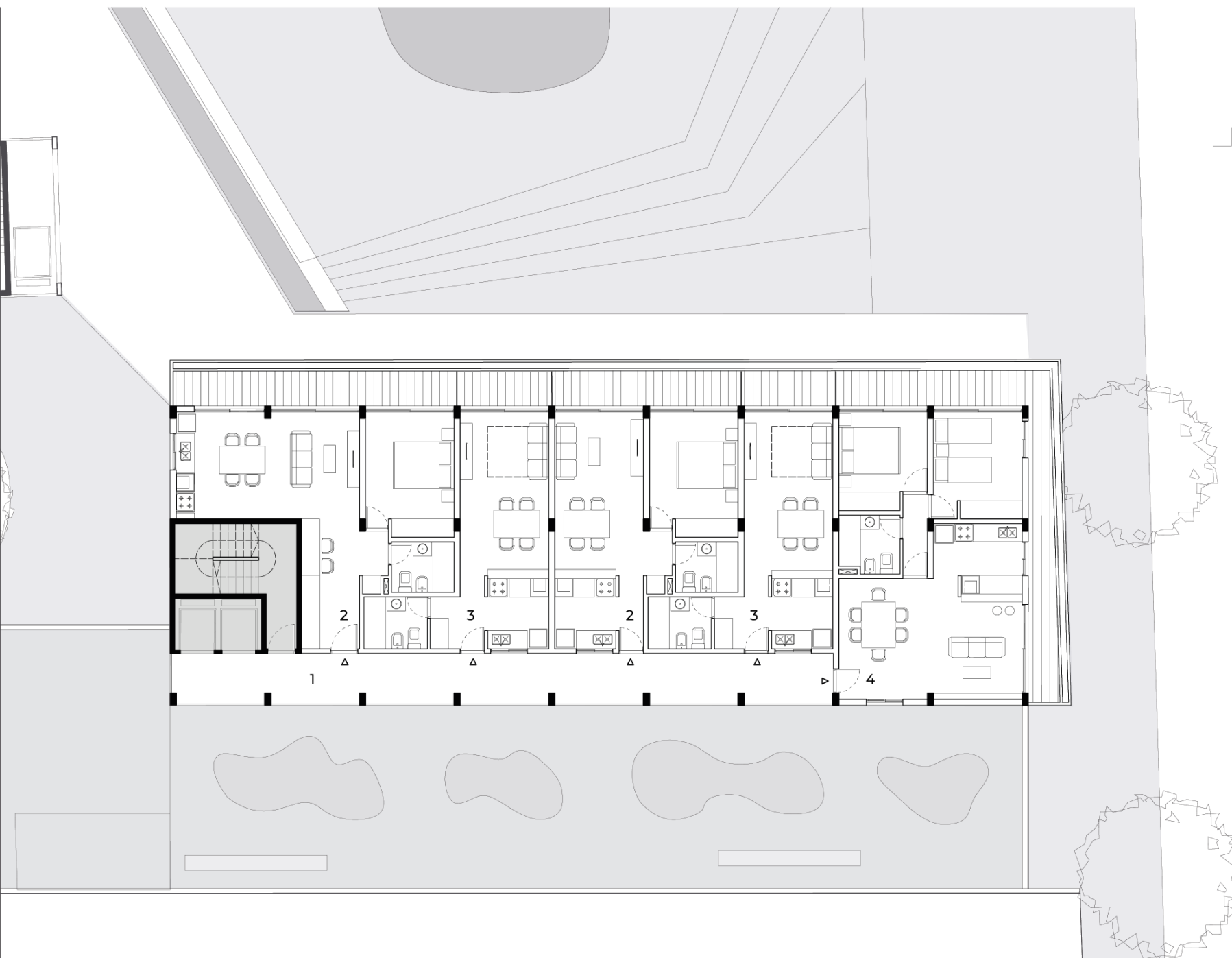
VIVIENDAS

El bloque de viviendas unifamiliares que se encuentra sobre calle San Martín se ubica en forma de placa potenciando la cara norte y posibilitando una vista única al río y se separa de la medianera para permitir la ventilación cruzada de los locales y mejor iluminación. Estas viviendas se plantean con un tipo de gestión pública.

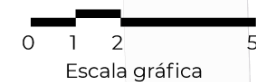
Ubicamos el núcleo de circulación y la galería de acceso a las viviendas liberando la fachada este y norte, para las salas de estar y dormitorios. Dando frente al pasillo se ubican los sectores húmedos.

En primer nivel se proyectó una expansión de uso común para todas las viviendas.



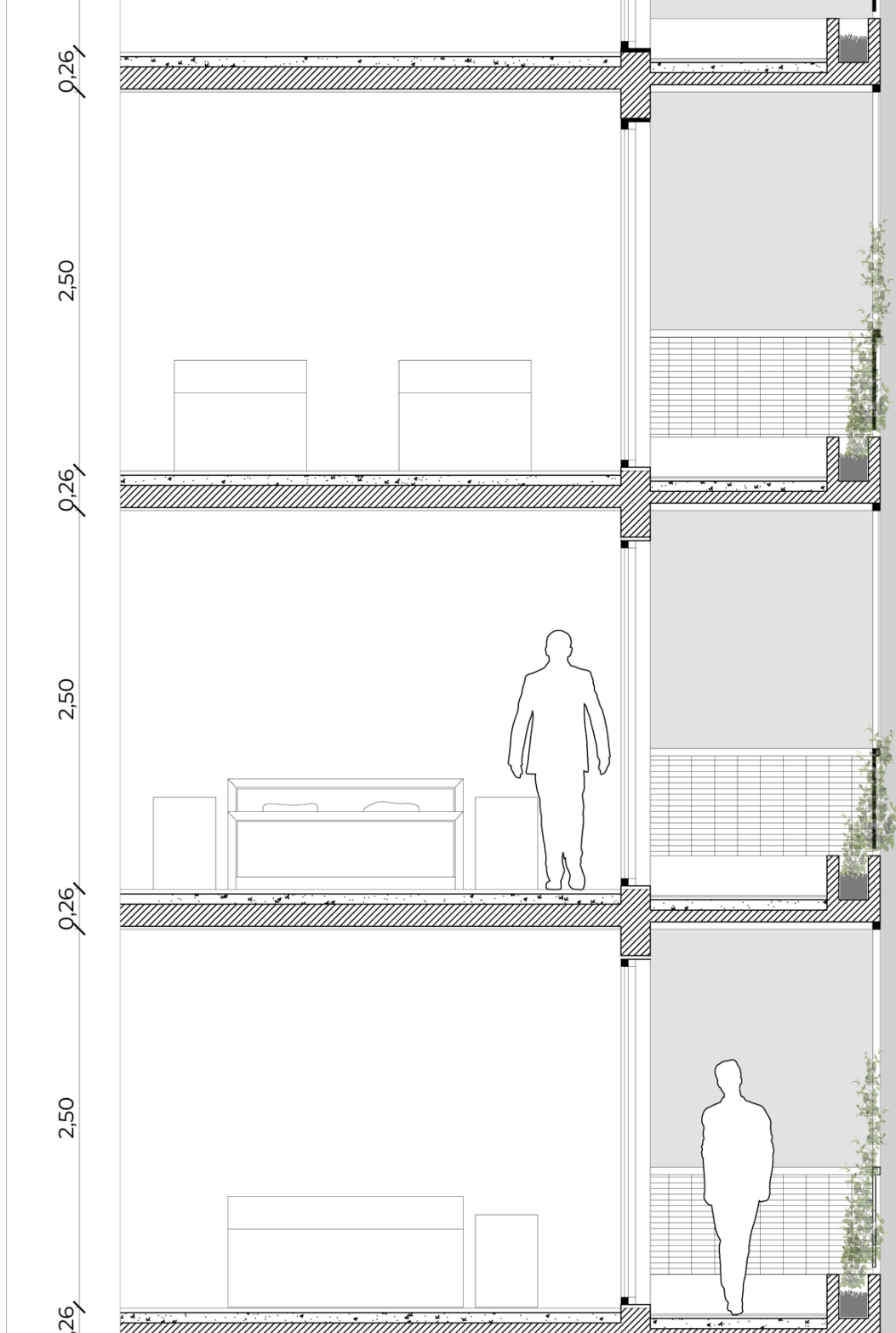


PLANTA 3º-11º PISO



- 1. Pasillo de acceso
- 2. Unidad 1 dormitorio
- 3. Unidad Monoambiente
- 4. Unidad 2 dormitorios

Sobre la fachada norte se propone como cerramiento del balcón una malla metálica que funciona como baranda y a su vez en los espacios más privados que demandan un mayor oscurecimiento se plantea de piso a techo. Sobre esta malla puede crecer vegetación a través de canteros. Los balcones de las viviendas actúan como aleros de protección.







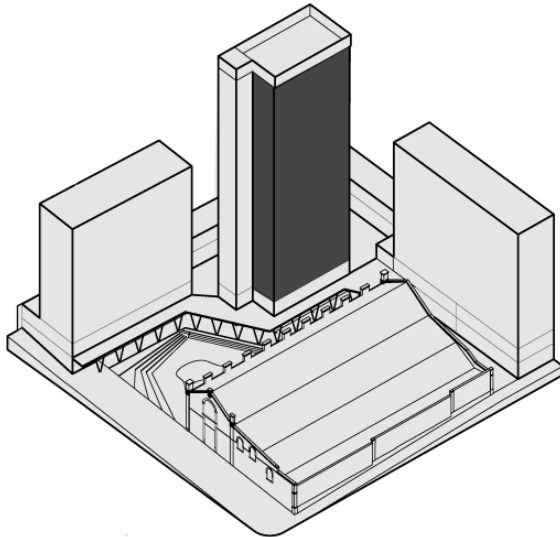


EDIFICIO POLIVALENTE

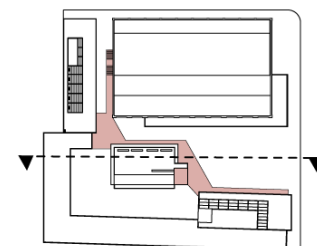
El bloque ubicado en el centro se desarrolla en 17 pisos. El mismo posee una gestión mixta en donde se plantean espacios flexibles que serán destinados a la gestión privada y otros destinados a la gestión pública. Funcionando como un espacio de trabajo polivalente que podrá cambiar su uso con el paso del tiempo.

Para esto se proponen plantas libres con posibilidad de flexibilidad y uso adaptable destinadas a capacitaciones, talleres, clases públicas, aularios, oficinas divisibles, y también se plantea como una posibilidad de acceso para los emprendedores a un espacio de trabajo y como complemento del programa de talleres.

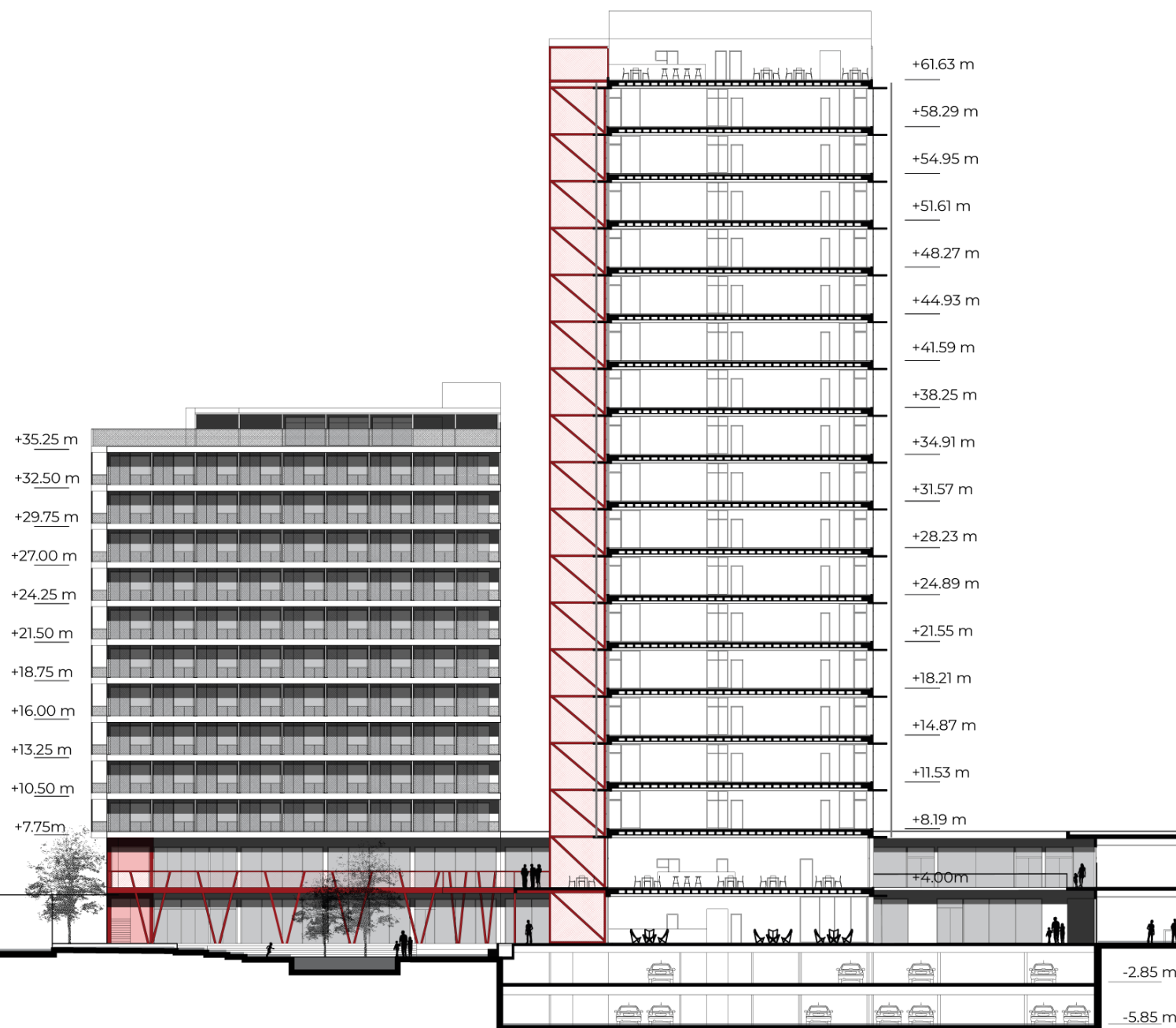
Para obtener mayor flexibilidad adoptamos una estructura compuesta por una losa casetonada que nos permita mayores luces, ubicando en el perímetro la menor cantidad de columnas posibles.



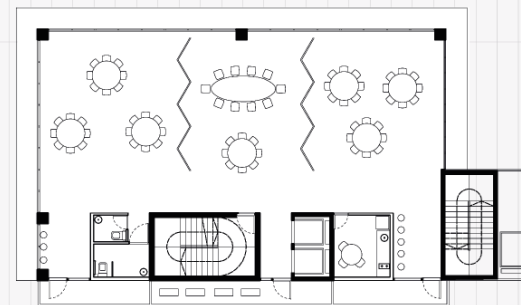
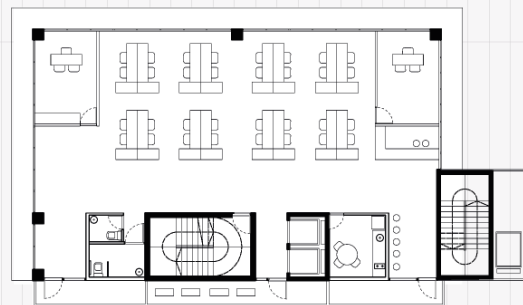
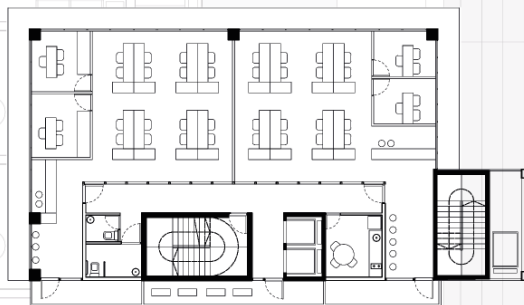
CORTE LONGITUDINAL



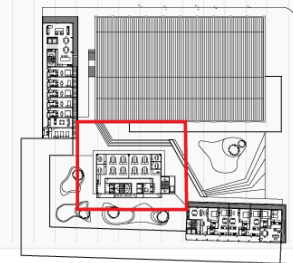
0 2 5 10
Escala gráfica



La planta tipo cuenta con un núcleo duro de servicios que se orienta sobre la cara sur dejando una planta libre con orientación al norte y visuales al río. Este núcleo a su vez sirve como una pata estructural. Además proyectamos un balcón a lo largo de la fachada sur que se compone de dos sectores de expansión para las oficinas y un sector central destinado a espacio técnico.



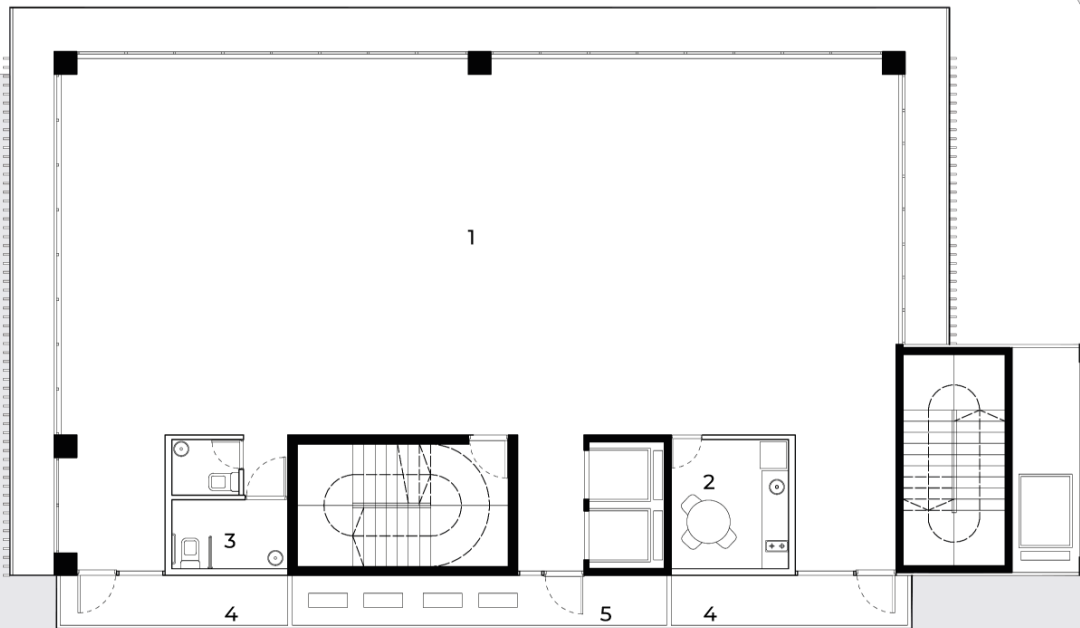
POSIBILIDAD DE DIVISI3N



PLANTA 3º-11º PISO



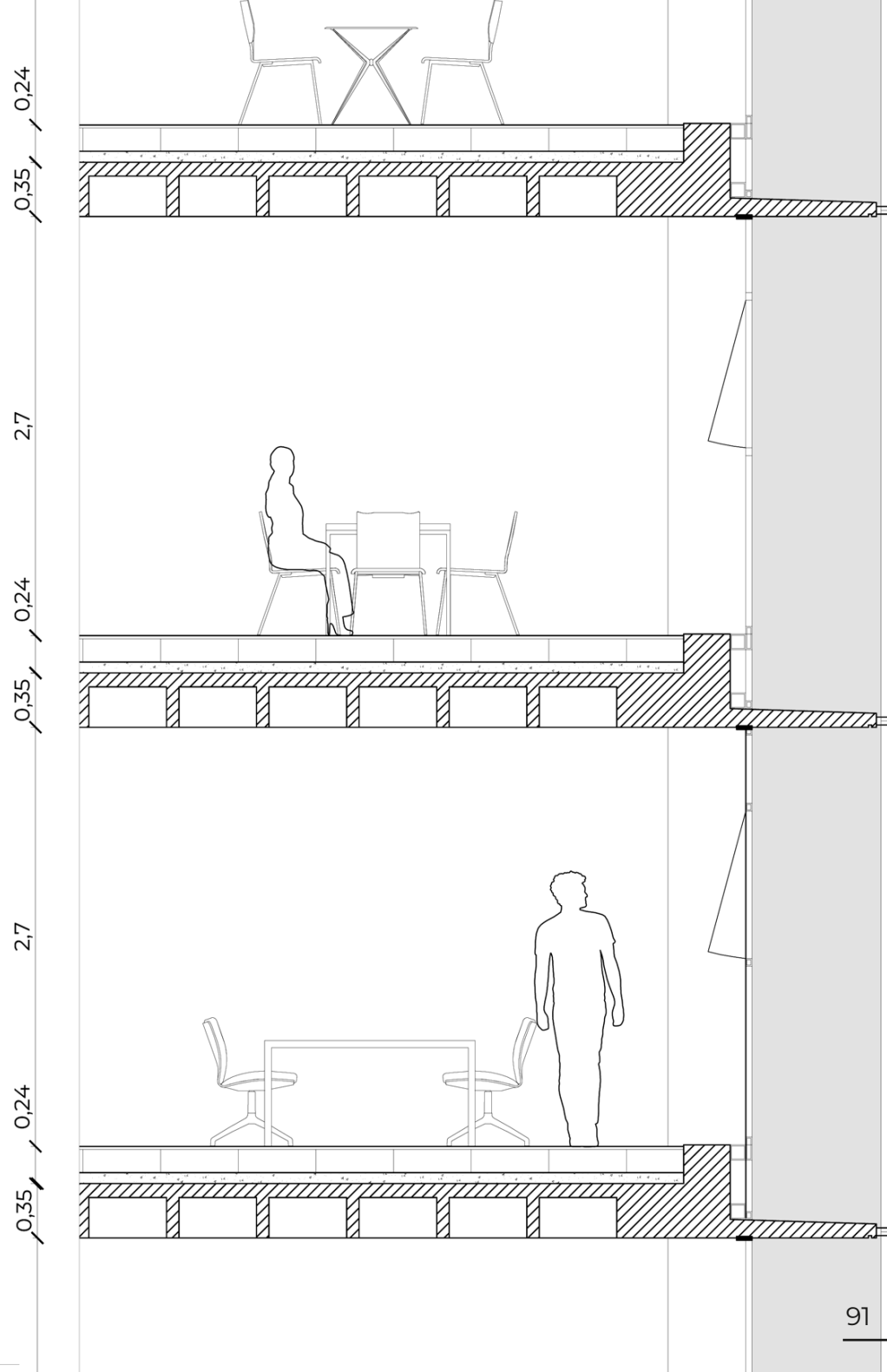
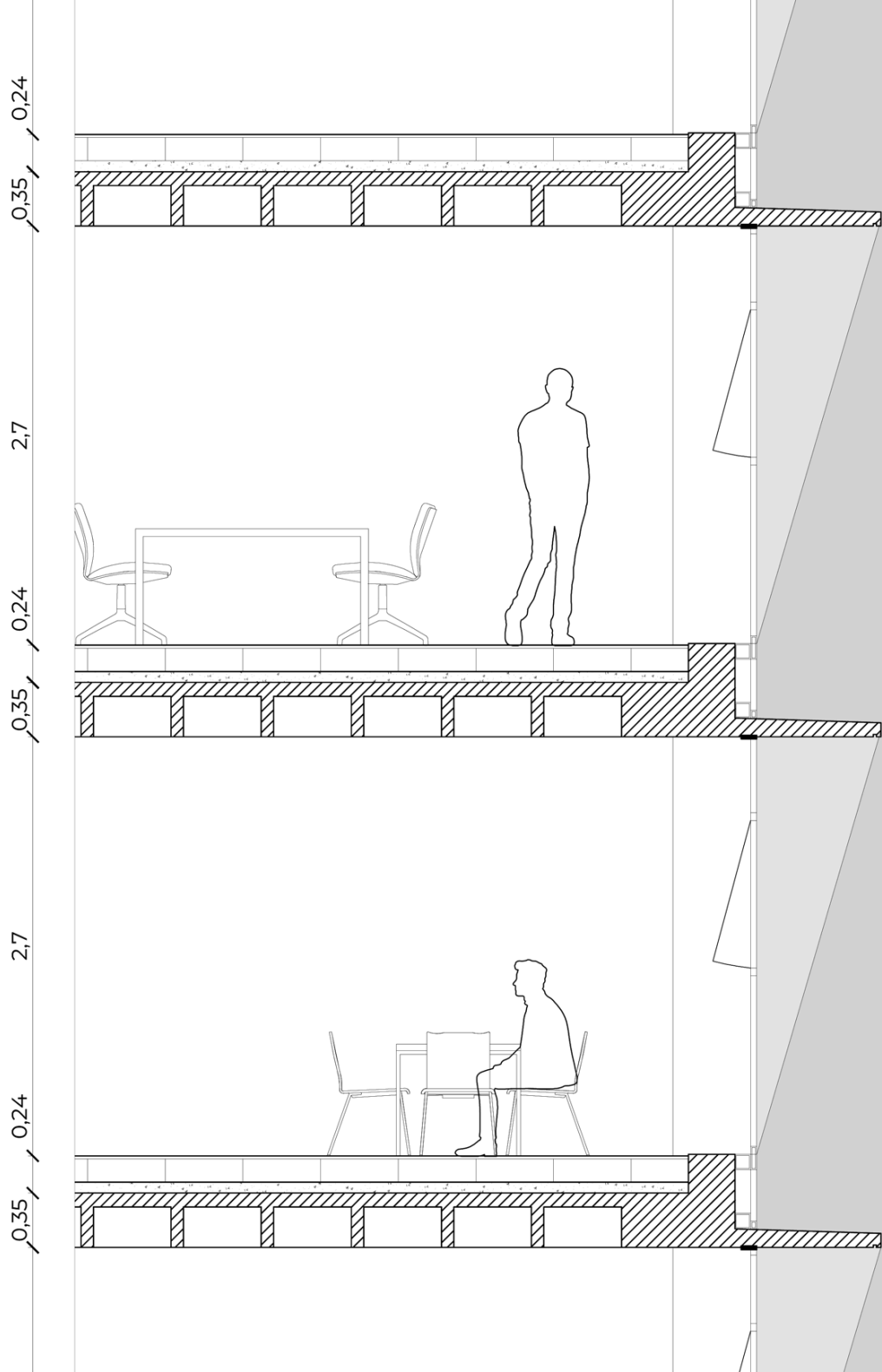
Escala gráfica



- 1. Espacio de trabajo
- 2. Kitchenette
- 3. Sanitarios
- 4. Área de expansión
- 5. Espacio técnico

PLANTA OFICINAS

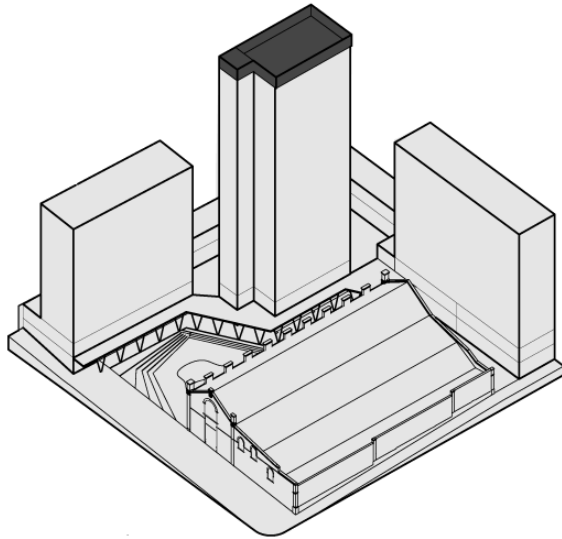
En el área de trabajo optamos por ubicar un piso técnico, comprendido dentro del espesor de las vigas perimetrales. En cuanto a la fachada norte optamos por un cerramiento de vidrio continuo por fuera de la estructura, interrumpido por aleros que se extienden de la misma sirviéndole de filtro solar y permitiendo las visuales al río. En cuanto a la facha este y oeste, se opta por parasoles verticales fijos.



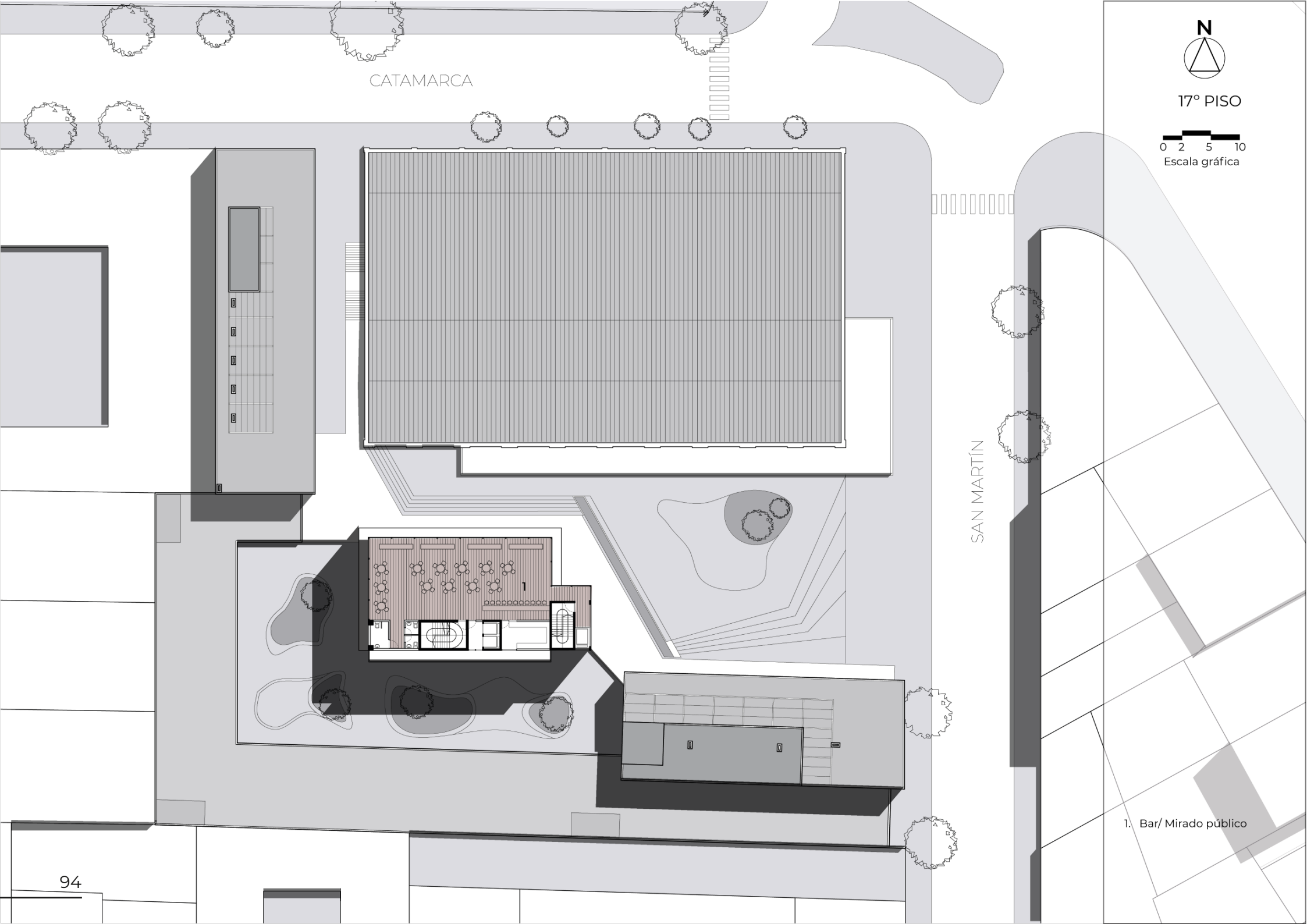
TERRAZA/MIRADOR

El bloque más alto está coronado por una terraza pública, a la cual se accede desde un ascensor que conecta la plaza seca en planta baja y la plataforma pública en un segundo nivel.

Esta misma posee un bar y un mirador público con vistas al río aprovechando la altura de 60m.







CATAMARCA

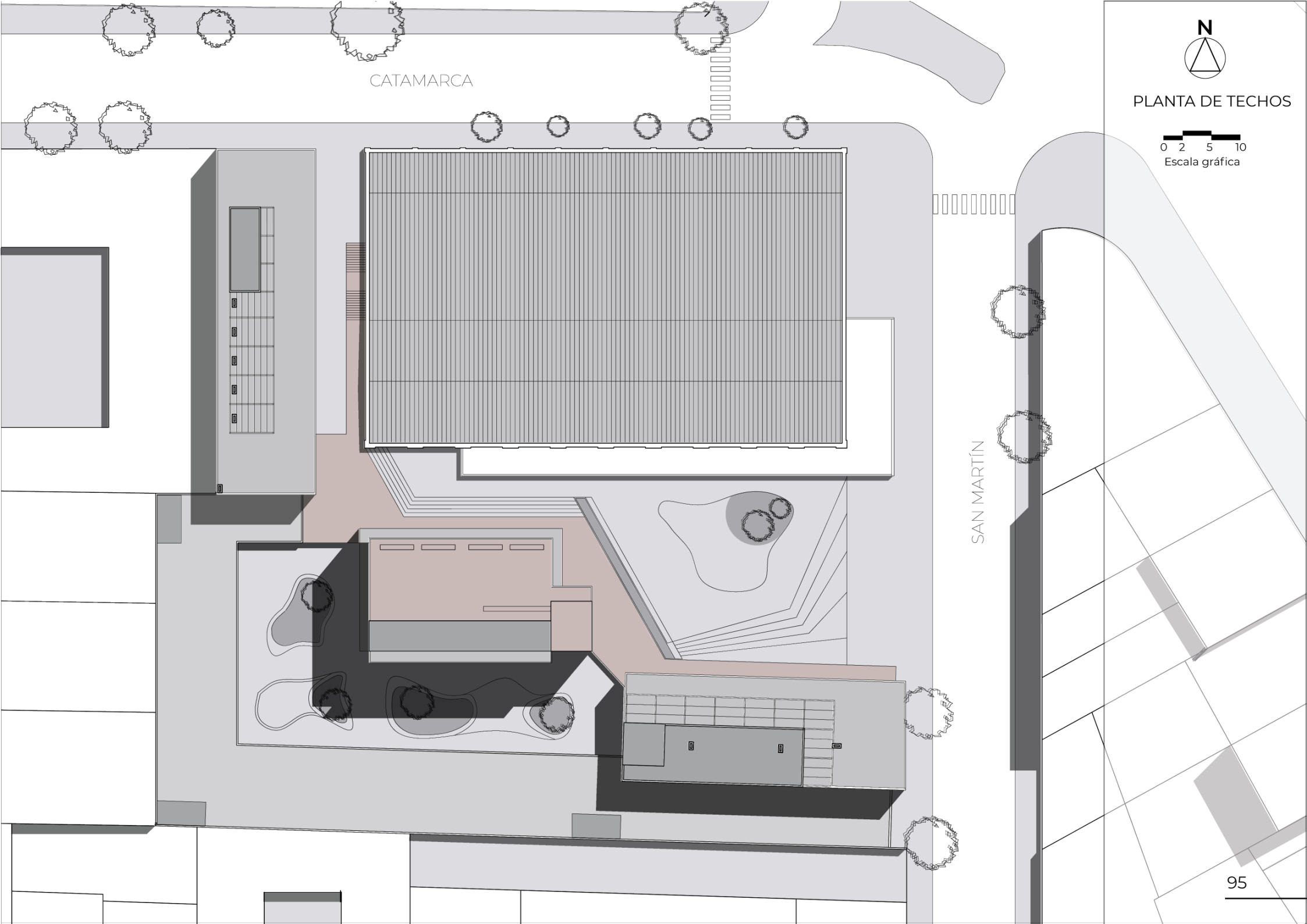


17° PISO

0 2 5 10
Escala gráfica

SAN MARTÍN

1. Bar/ Mirado público



CATAMARCA

SAN MARTÍN



PLANTA DE TECHOS

0 2 5 10
Escala gráfica

ESTACIONAMIENTOS

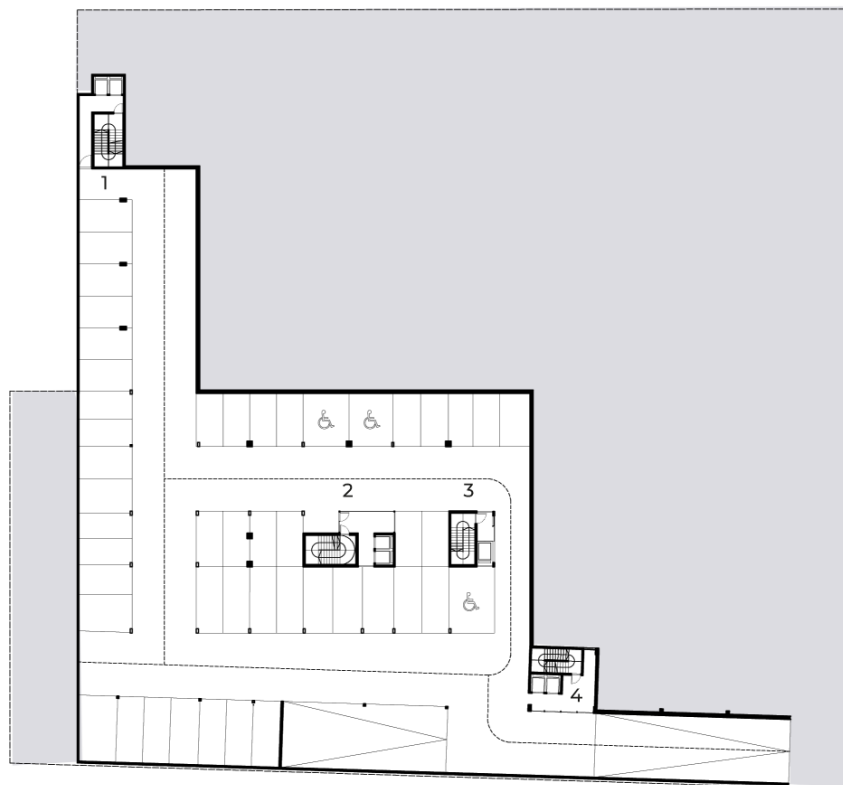
Las cocheras se plantean en dos niveles de subsuelos, a los cuales se accede a través de una rampa de doble circulación que se ubica sobre la medianera de calle San Martín. A este subsuelo bajan los núcleos privados de co-living- viviendas y oficinas con acceso restringido, y el núcleo público central.

La misma posee una capacidad para 100 autos.

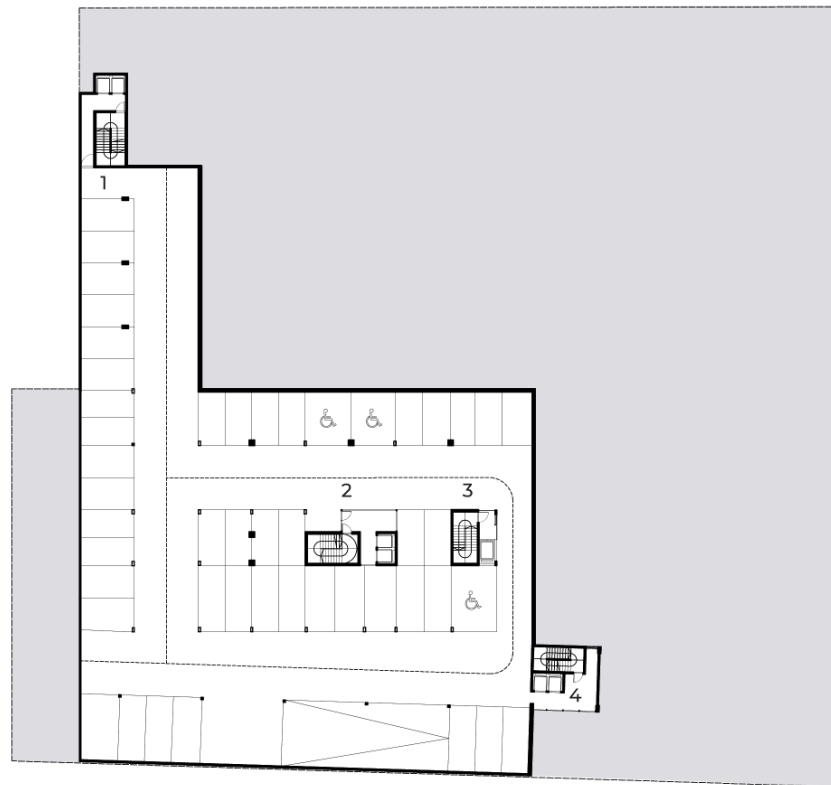


PLANTAS SUBSUELOS

0 2 5 10 15
Escala gráfica



PRIMER SUBSUELO



SEGUNDO SUBSUELO

1. Ingreso Co-living
2. Ingreso edificio polivalente
3. Núcleo público
4. Ingreso viviendas

06. MODALIDAD DE GESTIÓN

Siendo el terreno de dominio público provincial, se propone hacer una transferencia del mismo a un dominio público municipal para poder intervenir.

El terreno posee una superficie de 5370m², dentro de los que se construyen 18.350 m² que se traducen en:

Un 27% de Uso público – Gestión pública: Que incluye al mercado gastronómico, coworking y talleres, bar, gimnasio y terraza mirador.

Un 3% de Uso público – Gestión privada: Que incluye locales comerciales.

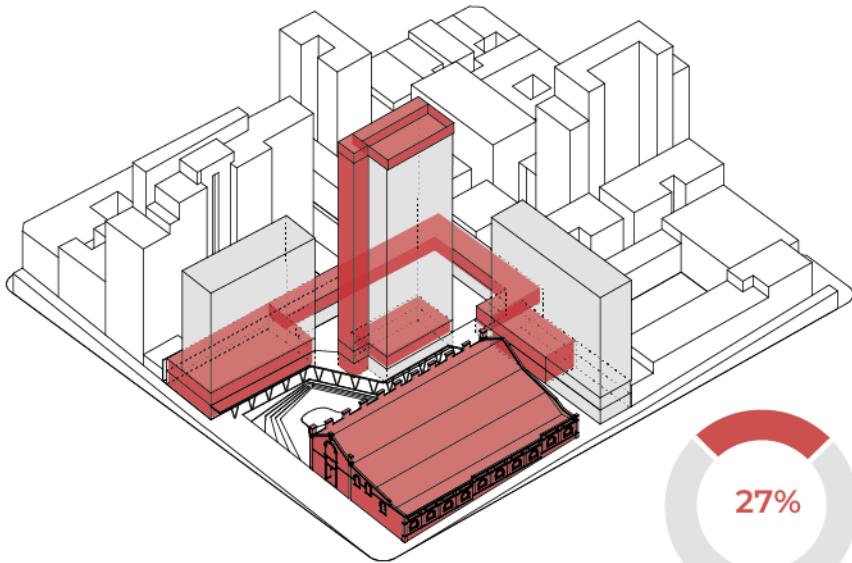
Un 45% Uso privado -Gestión pública: Que incluye a las viviendas unifamiliares y co-living.

Un 25%: Uso privado - Gestión mixta: Que incluye a los espacios de trabajo.

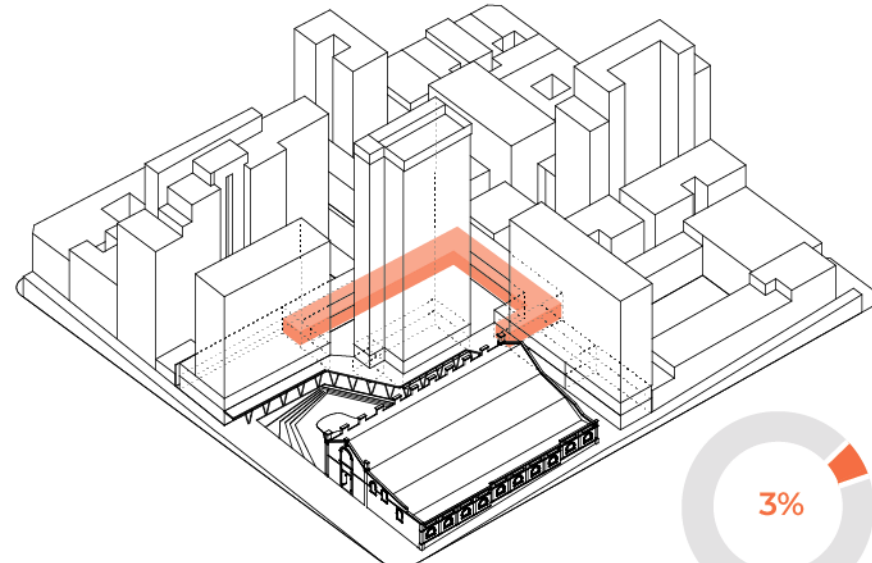
MODALIDAD DE GESTIÓN

REFERENCIAS

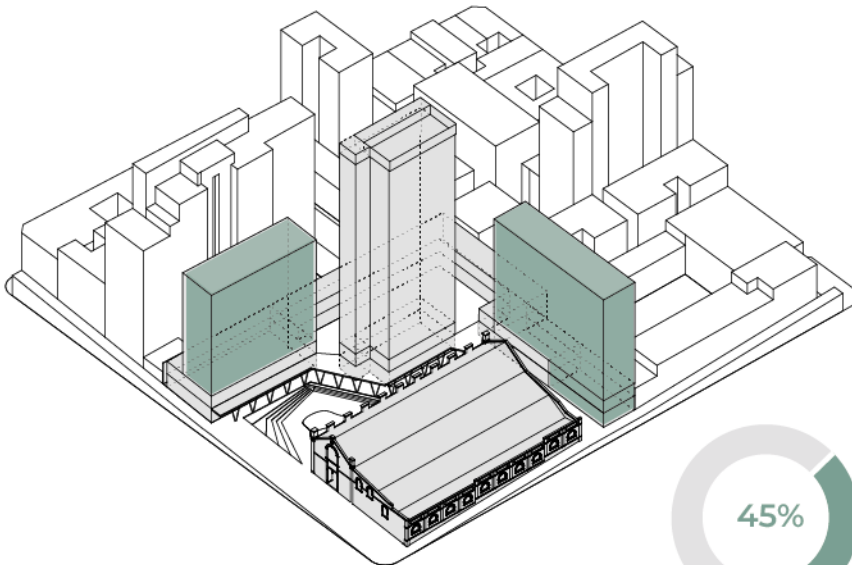
- USO PÚBLICO
GESTIÓN PÚBLICA
- USO PÚBLICO
GESTIÓN PRIVADA
- USO PRIVADO
GESTIÓN PÚBLICA
- USO PRIVADO
GESTIÓN MIXTA



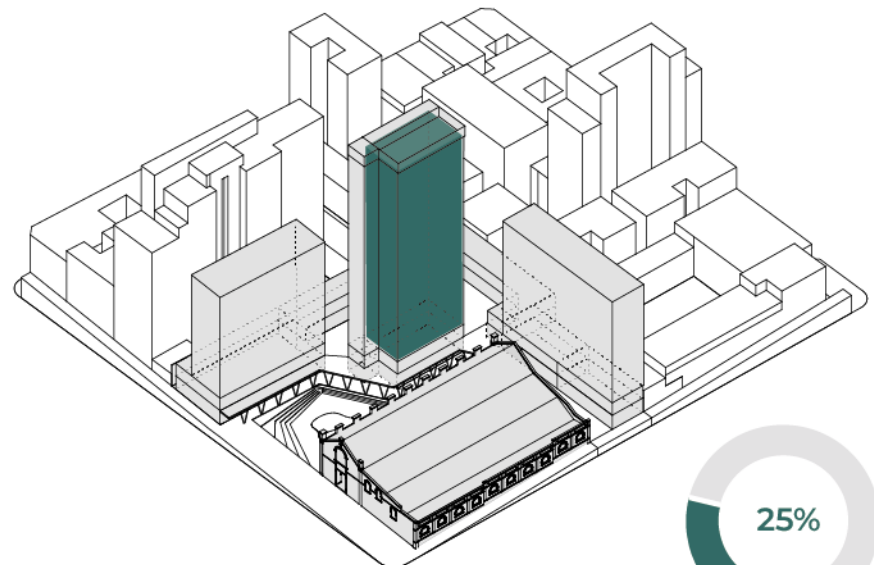
MERCADO - COWORKING Y
TALLERES - BAR - GIMNASIO - TERRAZA MIRADOR



LOCALES COMERCIALES



VIVIENDAS
UNIFAMILIARES - CO-LIVING



ESPACIOS DE
TRABAJO

07. REFLEXIÓN

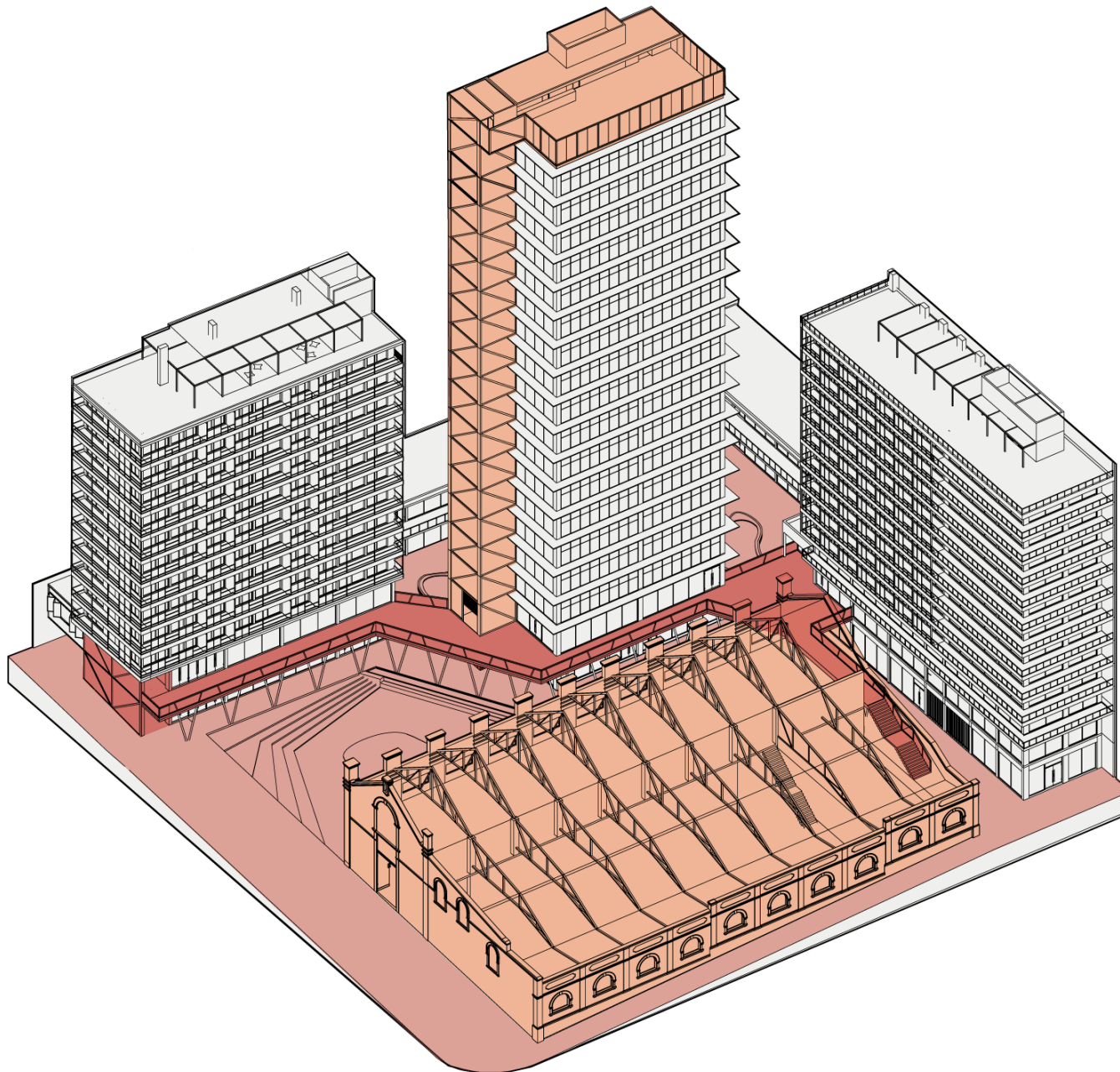
Como conclusión y a modo de reflexión final, con nuestro proyecto ofrecemos un total de 2.500m² de espacio público abierto y accesible, que se desarrolla en dos niveles, que, sumado al mercado y terraza mirador, ambos con accesibilidad pública y restricción horaria, dan un resultado de 4000m² de espacio público devueltos a la ciudad. Transformando la vida urbana del sector.

GRADOS DE ACCESIBILIDAD

REFERENCIAS

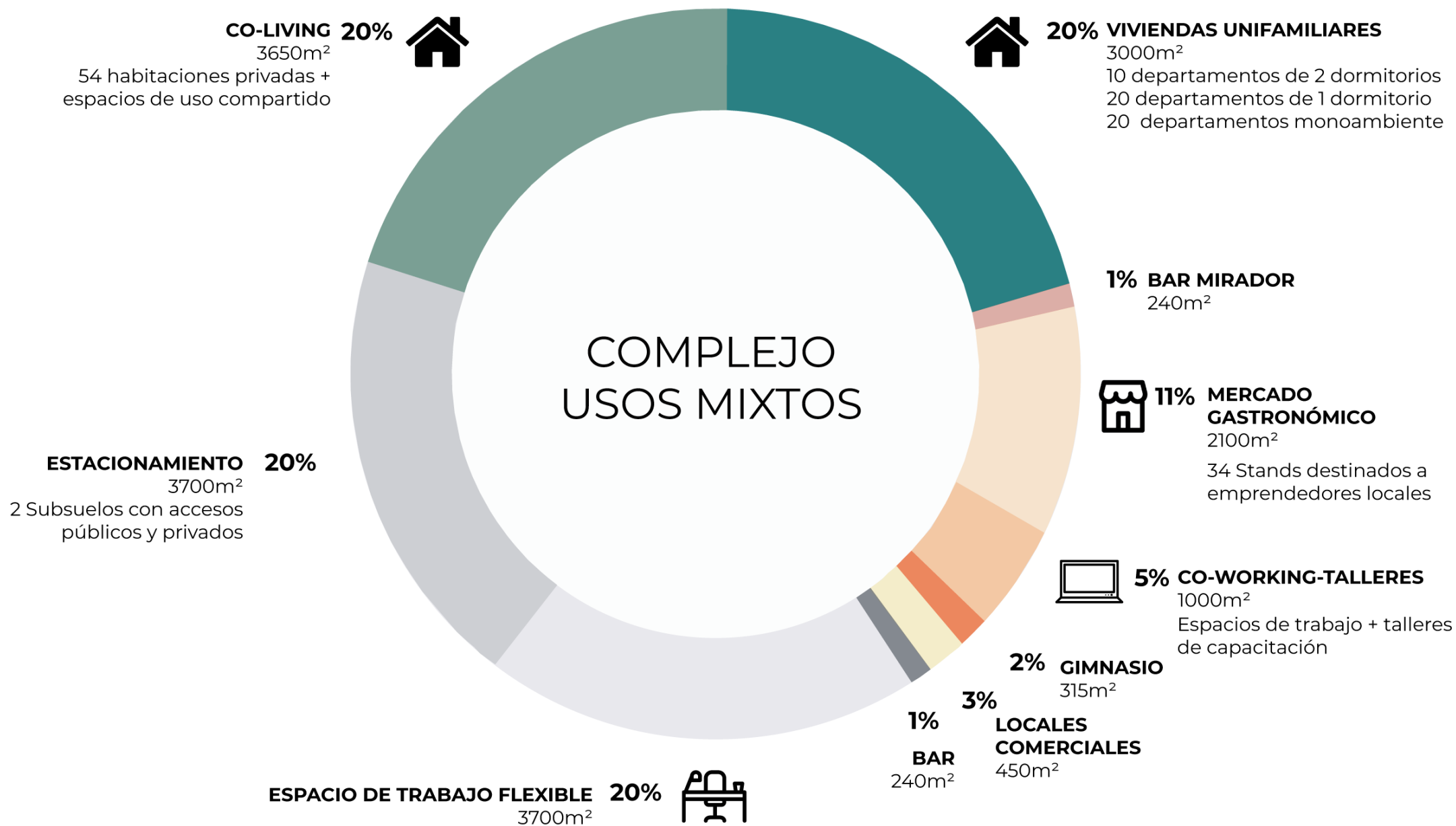
■ ACCESO LIBRE Y
GRATUITO SIN
RESTRICCIÓN
HORARIA

■ ACCESO LIBRE Y
GRATUITO CON
RESTRICCIÓN
HORARIA



AXONOMETRÍA
GENERAL

El complejo de usos mixtos proyectado ofrece un programa que cuenta con equipamientos de uso público, como ser: el mercado gastronómico, coworking con talleres, gimnasio, bar y terraza que se complementan con un programa de uso semi-privado de espacios de trabajo flexibles. En cuanto a la variable de viviendas nos proponemos trabajar sobre modalidades de gestión pública, proponiendo diversidad tipológica y analizando distintos modos de habitar sumando un 50% del total del conjunto, ajustándonos a la temática propuesta por el workshop.



El proyecto hace hincapié en el espacio público con el peatón como principal protagonista, proponemos distintos atravesamientos y recorridos que conectan los diferentes programas públicos fomentando la interacción social y generando lugares de encuentro, desdibujando los límites entre lo público y lo privado.

Entendemos, por otra parte, que la planificación urbana y el diseño son herramientas a través de las cuales es posible reconciliar e integrar cuestiones ambientales, económicas, espaciales, sociales y culturales de la ciudad, tratando así, de dar respuesta a través de nuestro proyecto a las problemáticas planteadas al inicio de este trabajo.



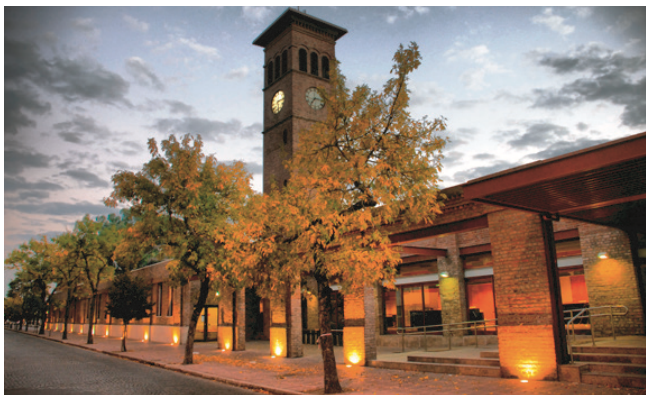


08. REFERENTES

REFERENTES DE INTERVENCIONES DE EDIFICIOS PATRIMONIALES EN ROSARIO

Distrito centro Reconversión

Ubicación: Rosario, Argentina
Año: 2005



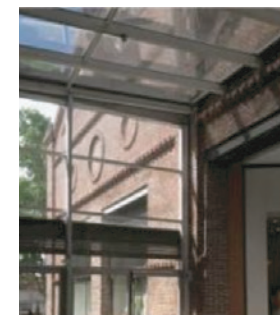
Galpones de la juventud Reconversión

Ubicación: Rosario, Argentina
Año: 2013



Alto Rosario Shopping Arq. De Luco

Ubicación: Rosario, Argentina
Año: 2003-2004



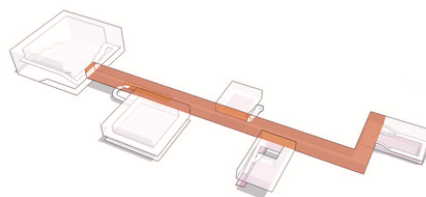
REFERENTES DE DISEÑO DE ESPACIO PÚBLICO

“Arq. de uso mixto, vivienda colectiva, edificio de oficinas”
Arq. Amann Canovas Maruri

Ubicación: Coslada, España
Año: 2012

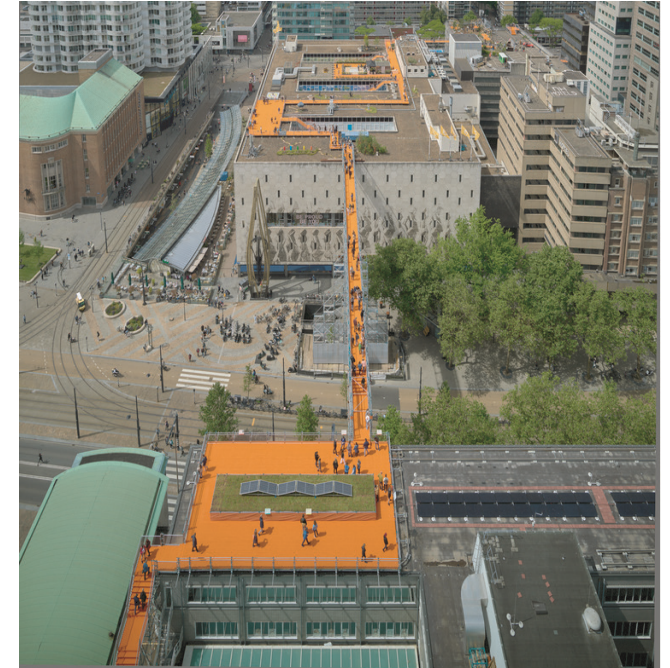


“El barrio como centro cultural”
PFC - UNC - Arq. Alejandro Asens -
Arq. Victoria Carbonin - Arq. Juan
Cardozo Sánchez - Arq. Italo Parietti
Ubicación: Córdoba, Argentina
Año: 2017



“Rotterdam Rooftop walk”
MVRDV

Ubicación: Rotterdam, Países bajos
Año: 2022



REFERENTES DE MERCADOS

“Mercado del patio” Reconversión

Ubicación: Rosario, Argentina
Año: 2017



“Mercado de carruajes” Reconversión

Ubicación: Buenos aires, Argentina
Año: 2022



“Mercado del Río” Morales Vicaria

Ubicación: Medellin, Colombia
Año: 2016



09. BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO. PUR 2007-2017 Plan Urbano Rosario. Borsellino Impresos SRL. Rosario, 2011.
BORJA, Jordi, MUXI, Xaida. El Espacio Público: Ciudad y Ciudadanía. Editorial Electa. Barcelona, 2000.
BAREMBOIM, Cintia. La problemática de la vivienda y la persistencia del déficit habitacional: el caso de la ciudad de Rosario, Argentina. Editorial Universidad Piloto de Colombia, 2017
JAN, Gehl. La humanización del Espacio Urbano. Editorial Reverté. Barcelona, 2006.
MAGGI, Diana. Patrimonio arquitectónico y urbano. Taller vertical Yantoro, 2016
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO. PUR 2007-2017 Plan Urbano Rosario. Borsellino Impresos SRL. Rosario, 2011.

PÁGINAS WEB

Fuente principal de datos de referentes arquitectónicos: <https://www.archdaily.com/>
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO. Programa Arriba Rosario. Reglamento de edificación.: <http://www.rosario.gob.ar/inicio/>
REPOSITORIO HIPERMEDIAL UNR - FAPyD - Proyectos Finales de Carrera
<https://rephip.unr.edu.ar/handle/2133/9361>
MODERNA BUENOS AIRES. Mario Roberto Álvarez. <https://www.modernabuenosaires.org/>



Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.