



**LA VIVIENDA COLECTIVA EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD
EN TERRENOS DE RECONVERSIÓN URBANA DE TIRO FEDERAL**

ALUMNA

Carolina Maranzana

CÁTEDRA

Arq. Eduardo Chajchir

TUTORA

Arq. Mariela Szpac

CO-TUTORA

Arq. Costanza Galati

AÑO

2017

Reservados todos los derechos de autor de esta obra, prohibida la reproducción, modificación o cualquier otro uso no autorizado por los autores de la misma.

IMPRESIÓN:
Rosario - 2017.

CONTACTO:
carolinamaranzana@hotmail.com



AGRADECIMIENTOS

Mis agradecimientos son para todas aquellas personas que me dieron su apoyo incondicional a lo largo de toda la carrera.

A los profesores del ciclo básico y superior y sobre todo a la cátedra del Arq. Eduardo Chajchir y a todos sus docentes, en especial a mi tutora Mariela Szpac y co-tutora Costanza Galati quienes me guiaron durante esta última etapa.

También agradecer a mi familia y amigos por el apoyo incondicional a lo largo de todos estos años.

Esta publicación corresponde a la asignatura Proyecto Final de Carrera, del último año de cursado de la carrera de Arquitectura, en el marco académico de la FAPyD, Universidad Nacional de Rosario. Con la culminación de la misma, obtendré el título de Arquitecta.

El tema desarrollado para mi Proyecto Final de Carrera es “La Vivienda Colectiva en la Construcción de la Ciudad en terrenos de Reconversión Urbana de Tiro Federal.” Se trata de una intervención a escala urbana y arquitectónica que aborda temas como “Hábitat y la Vivienda”.

En este trabajo se plantea el desarrollo integral de vivienda y espacio público, en un área de gran dimensión, donde antes funcionaba el Club Tiro Federal Argentino y parte de las instalaciones del Club Banco Nación, las cuales pertenecen al Estado Nacional.

Desde el punto de vista urbano la intervención es entendida como una operación de “completamiento” de la trama consolidada de la ciudad, construyendo una parte de ciudad en un sitio de “oportunidad”. Realizar un profundo estudio del área a intervenir, teniendo en cuenta factores urbanísticos, sociales y territoriales, respondiendo a tres variables (accesibilidad, vivienda, espacio público) son fundamentales para el desarrollo de la propuesta.

El estudio y la reinterpretación del “Plan Especial Parque Habitacional Tiro Federal” que elaboró la Municipalidad de Rosario con el fin de impulsar el desarrollo del área constituye una herramienta primordial a tener en cuenta.



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

Álvaro Siza.

CAPÍTULO 1. LA CIUDAD Y EL SECTOR

1.1 ROSARIO.....	12
1.2 DISTRITO NORTE.....	13
1.3 PROYECTOS DEL DISTRITO.....	14
1.4 PUR 2007/17 PLANES Y TRANSFORMACIONES DEL SECTOR.....	15

CAPÍTULO 2. SITIO DE INTERVENCIÓN

2.1 RESEÑA TIRO FEDERAL.....	18
2.2 EXISTENCIAS.....	21
2.4 PROYECTOS PARA EL SITIO.....	26

CAPÍTULO 3. EL PROYECTO URBANO

3.1 OBJETIVOS GENERALES Y PARTICULARES.....	30
3.2 PROCESO PROYECTUAL	31
3.3 DISTRIBUCIÓN DE MASAS.....	32

CAPÍTULO 4. EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

4.1 PROYECTO DE VIVIENDAS COLECTIVAS. TIRAS.....	38
4.2 PROYECTO DE VVIENDAS COLECTIVAS. MANZANAS.....	44
4.3 PROYECTO DE VIVIENDAS INDIVIDUALES REUBICACIÓN ASENTAMIENTOS IRREGULARES.....	61

CAPÍTULO 5. EL PROYECTO Y EL ESPACIO PÚBLICO

5.1 CONCEPTOS SOBRE ESPACIO PÚBLICO.....	70
5.2 ESPACIOS VERDES.....	73
5.3 EQUIPAMIENTO SOBRE BV. RONDEAU.....	76
5.4 EQUIPAMIENTO SOBRE VÍAS DEL FERROCARRIL MITRE.....	78

CAPÍTULO 6. MODALIDAD DE GESTIÓN

6.1 PROPUESTA.....	84
--------------------	----

CAPÍTULO 7. SINTESIS DEL PROYECTO

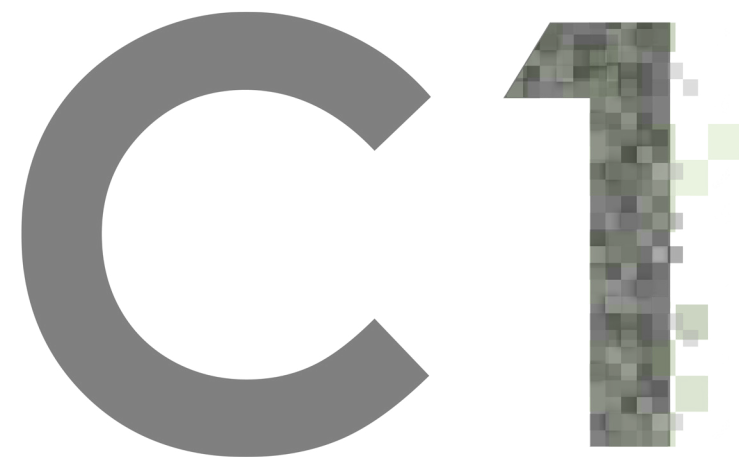
7.1 PREMISAS PROYECTUALES ALCANZADAS.....	86
---	----

CAPÍTULO 8. BIBLIOGRAFIA Y REFERENTES

8.1 REFERENTES URBANOS Y ARQUITECTONICOS.....	88
---	----

CAPÍTULO 9. PANELES

9.1 PANELES FINALES.....	92
--------------------------	----



LA CIUDAD Y EL SECTOR

1.1 ROSARIO

Ubicación

La ciudad de Rosario está ubicada en el sureste de la provincia de Santa Fe, República Argentina. Se encuentra en una posición geoestratégica en relación al Mercosur, en el extremo sur del continente americano. Escabecera del Departamento homónimo y centro del Área Metropolitana Rosario. Se sitúa a 300 km de la ciudad Autónoma de Buenos Aires, capital del país.



Población y Territorio

Es la tercera ciudad más poblada de Argentina después de Buenos Aires y Córdoba, y constituye un importante centro cultural, económico, educativo, financiero y de entretenimiento.

Límites

La ciudad limita al Este con el río Paraná, al Norte con las localidades de Granadero Baigorria e Ibarlucea, al Oeste con las localidades de Funes y Pérez, al Sur con las localidades de Soldini, Piñeiro y Villa Gobernador Gálvez. Los arroyos Luján al Norte y Saladillo al Sur cruzan el municipio de Oeste a Este y en algunos tramos también le sirven de límite.

- Población: 985.624 habitantes
- Superficie total: 178,69 km²
- Espacios verdes: 11,265 km²
- Cantidad de manzanas: 8.271
- Cantidad de cuadras: 15.863
- Densidad de población: 5.516 hab/km²



Imagen aérea de Rosario

1.2 DISTRITO NORTE

La ciudad de Rosario, hacia el año 1995 inició un proceso de descentralización de su estructura de gestión, el cual abarcó aspectos administrativos, funcionales y territoriales, además de otras cuestiones. El objetivo era generar un gobierno más eficaz, eficiente y cercano a los vecinos, capaz de generar intervenciones públicas más relevantes de acuerdo con las necesidades concretas de cada porción territorial promoviendo un desarrollo más armónico y democrático de la toda ciudad. La intencionalidad de este proceso de descentralización es la de contribuir a la reversión de los fuertes desequilibrios



territoriales que habían caracterizado a las intervenciones públicas locales. Con esa meta de transformación Rosario pasó a organizarse en seis distritos, que constituyeron el soporte físico de buena parte de las políticas públicas y las acciones municipales.

El Distrito Norte limita al Norte con el límite del Municipio, al Este con el Río Paraná, al Sur con las vías del ex F.F.C.C. Mitre y al Oeste con las vías del ex F.F.C.C. Belgrano, el límite norte del Parque de los Constituyentes, la calle n° 1409, el límite del Aeropuerto y el límite oeste del Municipio. Ofrece servicios de todo tipo: hospitales, centros de salud, espacios culturales, recreativos, acceso a balnearios y el C.M.D. Villa Hortensia.

- Población: 137.883 habitantes
- Superficie total: 34,88 km²
- Espacios verdes: 1,97 km²
- Cantidad de manzanas: 1.520
- Cantidad de cuadras: 3.060
- Densidad de población: 3953,08 hab/km²



Imagen Centro Municipal de Distrito, Villa Hortensia

1.3 PROYECTOS DEL DISTRITO



Se llevaron a cabo los siguientes proyectos:

1. Centro Municipal de Distrito Norte "Villa Hortensia"
2. Parque de la Cabecera
3. Sistema recreativo y turístico de la costa
4. Parque Alem
5. Área de reconversión urbana/ Scalabrini Ortiz
6. Nuevo eje de desarrollo
7. Camino de los granaderos
8. Remodelación integral dupla Baigorria-Superi
9. Sistema Casiano Casas.

1.4 PUR 2007/17 PLANES Y TRANSFORMACIONES DEL SECTOR

Parques habitacionales integrados

En la gestión de los últimos años se ha introducido un nuevo concepto en el desarrollo de proyectos de urbanización, el de los «Parques Habitacionales Integrados», que dio lugar a la creación de emprendimientos de carácter emblemático para el progreso de la ciudad. Se trata de actuaciones de gran escala, planificadas por el municipio y realizadas por el sector privado o por otras reparticiones públicas (nacionales y/o provinciales), que tienen por objeto: controlar el crecimiento urbano con intervenciones estratégicas que incrementen la densidad en la periferia; crear grandes parques, muchos de ellos de índole metropolitana, que contribuyan a acrecentar la superficie de verde en áreas periféricas para cumplir con los estándares definidos en el plan de la ciudad; planificar en forma integrada la construcción de vivienda, el espacio público, los equipamientos comunitarios y las infraes-

tructuras de comunicación y servicio; e incluir programas habitacionales diversificados orientados a satisfacer la demanda de distintos sectores sociales. Con este concepto de multifuncionalidad y de integración social se han planificado hasta el momento cinco emprendimientos. Todos han alcanzado un importante estado de avance en su gestión y ejecución. dos de los emprendimientos son privados y se encuadran en uno de los ejes del Plan Urbano Rosario, el que plantea la preservación paisajística y ambiental de la cuenca del Arroyo Ludueña y establece la consideración de sus bordes como Áreas de Protección Ecológica y Ambiental, el saneamiento de los cursos de agua, la reserva de suelo para futuras transformaciones urbanas, la conformación de un corredor verde constituido por una sucesión de parques de carácter metropolitano y la definición de un sistema de avenidas localizadas en forma paralela a los cursos de agua. Los 3 Planes Habitacionales Integrados

en cuya construcción se han comprometido organismos públicos se enco-



- 1. Parque Habitacional Ibarlucea (Zona Cero)
- 2. Parque Habitacional Tiro Federal
- 3. Parque Habitacional Barrio Travesía
- 4. Parque Habitacional Wilde y Newbery
- 5. Parque Habitacional Ludueña

lumnar en el Eje Norte-Sur, columna vertebral de un sistema de movilidad de característica regional. Ellos son: Barrio Centro de Parque Habitacional Ibarlucea, Barrio Travesía y **Tiro Federal**. Las intervenciones concretadas hasta la fecha demuestran que es posible pensar en un desarrollo más integrado de la ciudad articulando acciones entre las diferentes partes involucradas, con el objeto de potenciar el uso de los recursos públicos y encauzar positivamente la inversión privada en torno al cumplimiento de un plan, que defina las acciones estratégicas y precise objetivos comunes a cumplir por parte del conjunto de actores comprometidos con cada una de las actuaciones pautadas. Aunque no basta con elaborar un plan, se hace necesario el desarrollo de un modelo de gestión para cada área. De esta forma no sólo se logran beneficios extraordinarios en cada intervención en forma puntual, sino que todas ellas se potencian en su conjunto al constituir una sucesión de acciones concatenadas pertenecientes a un sistema integrado.

Plan especial parque habitacional Tiro Federal

Con la elaboración de un Plan de Detalle el municipio pretende orientar el desarrollo de un proceso de renovación urbana que incorpore a este sector, un importante espacio para el uso público y determine la apertura de calles para garantizar una accesibilidad adecuada, facilitar su integración con el barrio, fomentar el reordenamiento urbano de áreas que se encuentran ocupadas por asentamientos irregulares y promover la construcción de un programa de viviendas destinado a distintos sectores sociales. También se contempla en la propuesta la institución deportiva existente. Se estructura en torno a la configuración de un parque lineal, en cuyos bordes se disponen los bloques edificados de viviendas de distintas alturas, los cuales completan el manzanero inconcluso existente. Los edificios más altos se disponen frente a Rondeau y los menos altos hacia el interior del predio. Se combinan viviendas colectivas y viviendas individuales. Mediante la firma de un convenio con el Ministe-

rio de Defensa se propone desarrollar con inversores privados la reconversión del área, a través de un proceso de licitación pública. Luego se firmara el convenio urbanístico con el Ministerio de Defensa y enviara el proyecto de ordenanza para su aprobación. Se realizó un concurso de viviendas gestionado por el PRO.CRE.AR, donde gano el estudio Aisenson.



Imagen PUR 2007-2017

C2

SITIO DE INTERVENCIÓN

2.1 RESEÑA TIRO FEDERAL

El club Tiro Federal Argentino de la ciudad de Rosario fue creado en el año 1898 y en diciembre de 1924, la institución donó el terreno al "Superior Gobierno de la Nación".

Es una institución sin fines de lucro y desde su fundación fue creciendo con la práctica del tiro como deporte, formando a lo largo de los años a innumerables tiradores que obtuvieron premios provinciales, nacionales e internacionales, representado al país en competencias. La institución es considerada como la segunda de importancia en el país por sus características, después de Tiro Federal Argentino de Núñez, en Buenos Aires. El club aceptó en sus instalaciones a lo largo de estos años a las Fuerzas Armadas y de Seguridad, que realizan prácticas activas.

Además, entrena la Gendarmería Nacional, Prefectura Naval, Policía Federal, Policía de la provincia de Santa Fe, instituciones educativas como el Liceo Aeronáutico, el Colegio Politécnico, que siempre fueron ayuda-



Imágen Tiro Federal Argentino

dos por la institución que se sostiene gracias al aporte de sus socios. No recibe aportes ni subsidios del Estado nacional, provincial, ni municipal. El club viene desarrollando el deporte entre civiles con un gran calendario anual de actividades, representando a la ciudad, a la provincia y al país, obteniendo premios como lo reflejan los registros de la Federación Argentina de Tiro y la galería de trofeos. La institución tiene una intensa actividad social y de apertura hacia la comunidad, tomando exámenes de idoneidad a los futuros usuarios, de acuerdo a lo exigido por la ley y el Renar (Registro Nacional de Armas), y brinda cursos y enseñanzas del deporte a los ciudadanos. Luego de pertenecer tantos años en su histórica sede de Boulevard Rondeau 2900 donde contaba con su campo de tiro y de otras actividades deportivas finalmente se trasladó a un nuevo polígono en Capitán Bermúdez (San Lorenzo) por su incompatibilidad de uso con el entorno residencial, dejando liberado el predio para la construcción de viviendas.

En 2013 fue anunciado por el Gobierno Nacional el proyecto para desarrollar el complejo en terrenos de club Tiro Federal en el marco del PRO. CRE. AR. pero luego la licitación se cayó. Finalmente, en mayo de 2017 se firmó el contrato con las empresas para la construcción de 352 viviendas, de las cuales sólo 42 serán sorteadas a tra-

vés del Procrear, y las restantes comercializadas por el privado, quien además deberá garantizar la apertura de las calles, obras de infraestructura necesarias y todos los servicios. Mi Proyecto Final de Carrera se basa en arquitecturas de políticas públicas para la construcción de viviendas colectivas y viviendas individuales.



Imagen aérea terreno Tiro Federal

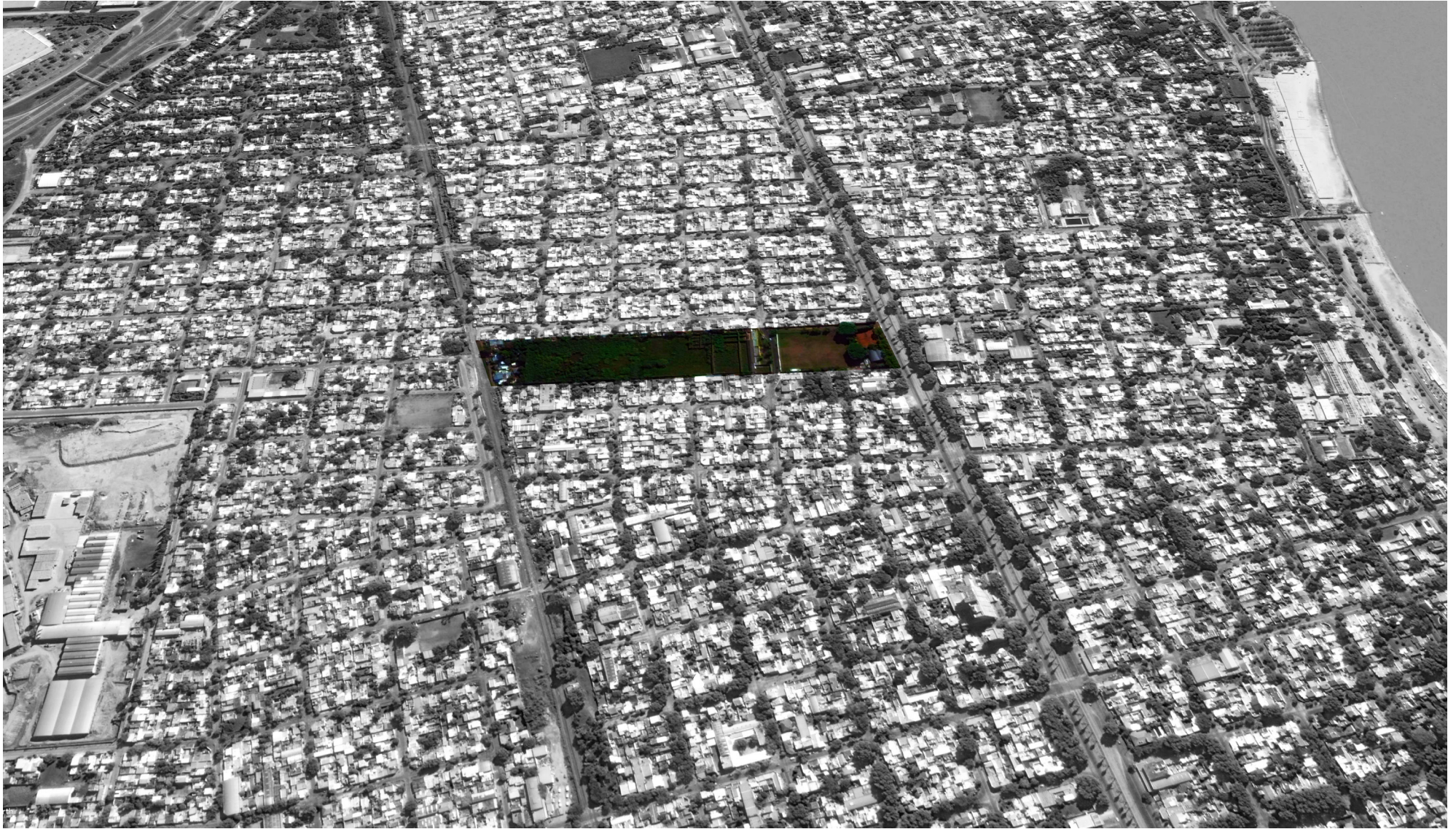


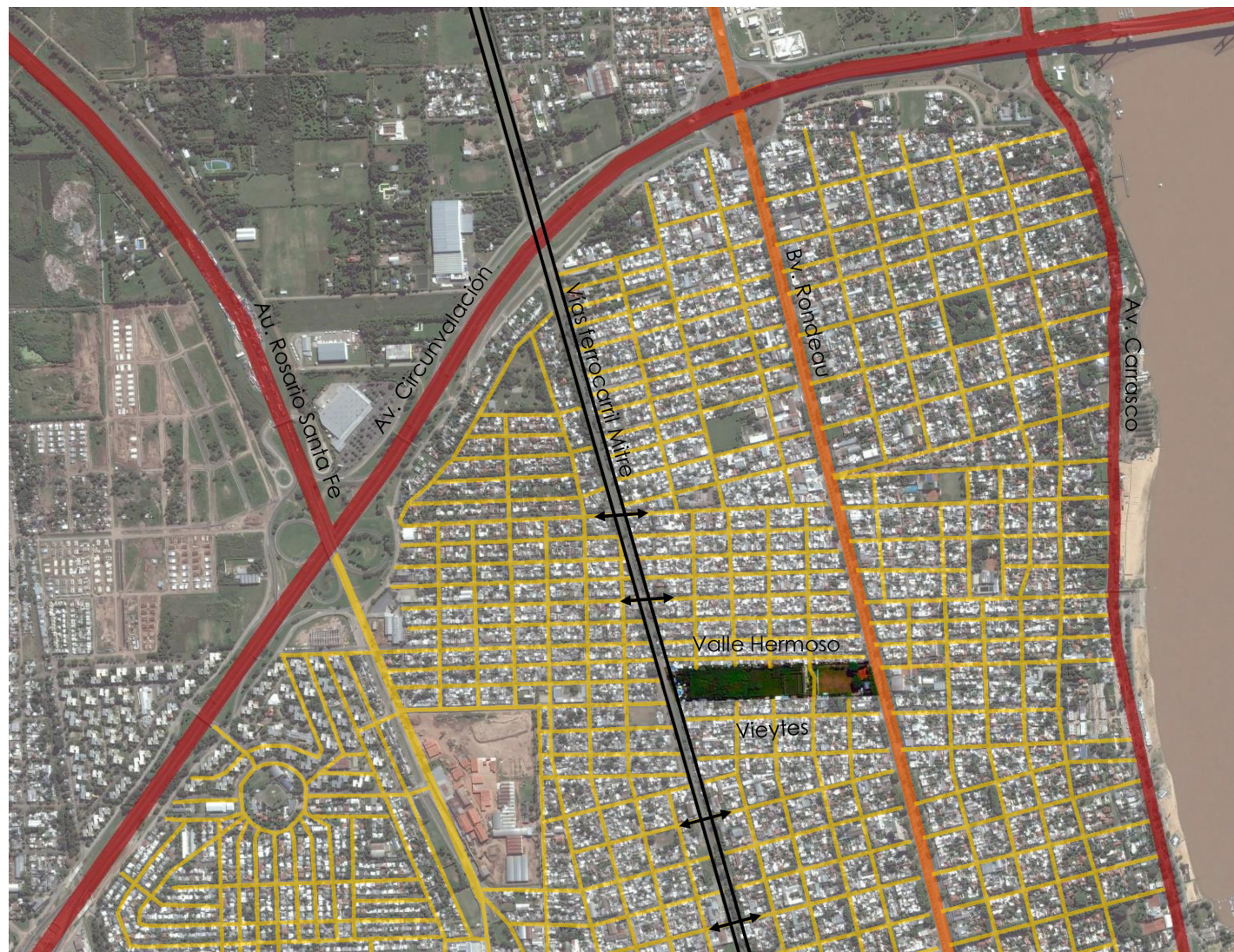
Imagen aérea barrio de Tiro Federal

2.2 EXISTENCIAS

Sistema vial

El sector cuenta con importante vías de comunicación como Au. Rosario-Santa Fe, Av. Circunvalación y Av. Eduardo Carrasco. A su vez el terreno Tiro Federal se encuentra delimitado por arterias de orden primario como Bv. Rondeau y otras de orden secundario como son las calles Valle Hermoso y Vieytes. También limita al oeste con las vías del Ferrocarril Mitre. Se percibe en la trama de la ciudad como una interrupción en el tejido consolidado, con arterias discontinuas. La fragmentación de las manzanas no es la habitual en el manzanero de la ciudad.

- Grandes vías de comunicación
- Vial primario
- Vial secundario
- vial ferroviario
- Pasos a nivel



Equipamientos del sector

Se encuentran equipamientos de diferentes características en el sector. Los mismos son fundamentales para lograr la consolidación del barrio y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

-  Clubes de barrio
-  Balnearios
-  Colegios
-  Parroquia
-  Seccional de policía
-  Seccional de bomberos



Áreas verdes

En el extremo norte del distrito se encuentra el Parque de la Cabecera que cuenta con una extensa superficie verde, la cual se extiende por el borde ribereño, circunvalación y los corredores verdes de Bv. Rondeau y las vías del ferrocarril.

Como premisa del proyecto se trata de integrar dicho verde al espacio público de la propuesta.

1. Borde ribereño
2. Av. Circunvalación
3. Corredor verde Bv. Rondeau – vías del Ferrocarril Mitre



Límites físicos del terreno

Existen paredones en la mayoría de su perímetro pertenecientes a las instalaciones del Club Tiro Federal que dividen el terreno del resto de la ciudad y limitan la integración con el barrio.

■ Paredón



Asentamientos irregulares

Dentro del sector se ubican áreas deterioradas y marginales carentes de infraestructura y servicios necesarios para una óptima calidad de vida. Las viviendas se encuentran sobre terrenos fiscales, a los costados de las vías del ferrocarril. Presentan una precaria calidad edilicia lo que representa un riesgo para las familias que habitan en ellas.

- Asentamientos irregulares en la zona**
 Cantidad aproximada de viviendas: 22
 Personas aproximadas por vivienda: 5
 Cantidad de personas: 110

- Asentamientos irregulares en el terreno a intervenir**
 Cantidad de viviendas a reubicar: 25
 Personas aproximadas por vivienda: 5
 Cantidad de personas a reubicar: 115





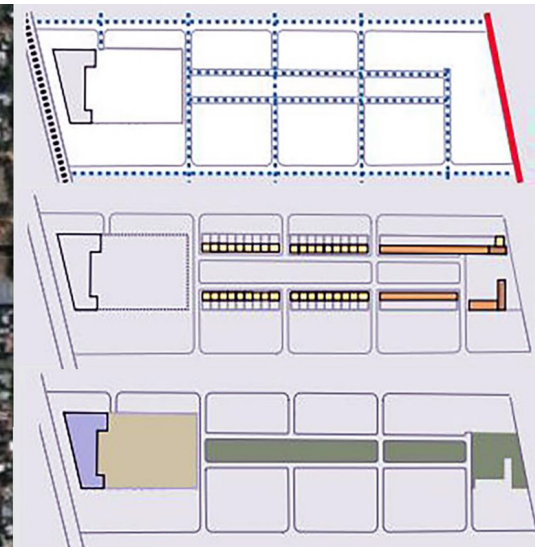
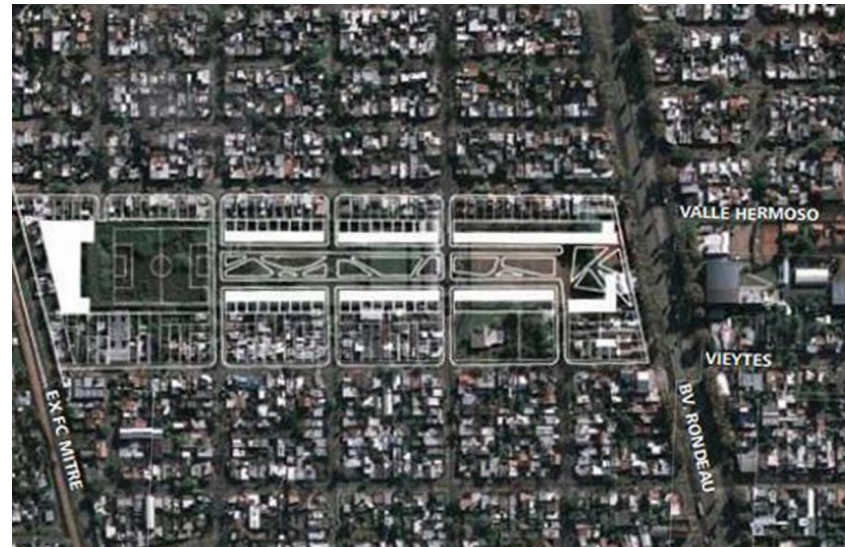
Fotografías barrio Tiro Federal

Fotografías dentro del terreno Tiro Federal

2.4 PROYECTOS PARA EL SITIO

Municipalidad de Rosario-P.U.R 2007/2017

Este proyecto de carácter unitario respeta la condición pasante del terreno evitando su subdivisión y fragmentación. Se estructura en torno a la configuración de un parque lineal de 2 ha conformado como pieza central de la urbanización, en cuyos bordes se disponen los bloques edificados de viviendas de distintas alturas por tramos, los cuales determinan una fachada hacia el parque y completan el manzanero inconcluso existente. Las tipologías más altas se disponen en el tramo frentista a Rondeau y las más bajas hacia el interior del predio. Se combinan viviendas colectivas y viviendas individuales apareadas en dúplex y triplex. Mediante la firma de un convenio con el Ministerio de Defensa se propone desarrollar en manos de inversores privados la reconversión del área, a través de un proceso de licitación pública que garantice la selección de la mejor alternativa de construcción del plan pautado por el municipio.



ACCESIBILIDAD

- VIAL PRIMARIO
- COLECTORAS BARRIALES
- VIAS DEL FERROCARRIL MITRE

VIVIENDA

- DUPLEX
- TRIPLEX
- TORRES CON BASE COMERCIAL

ESPACIOS VERDES Y EQUIPAMIENTO

- ESPACIOS DE USO PUBLICO
- CLUB BANCO NACION
- RECREACION PRIVADA

Proyecto PRO.CRE.AR.-Estudio AISENSEN

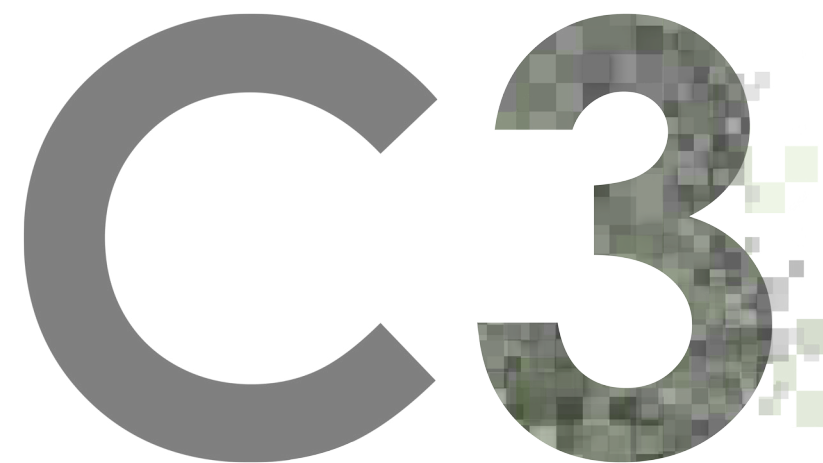
El proyecto ganador respeta la volumetría urbana general del Proyecto Base, produciendo desplazamientos de los edificios dentro de la parcela propia generando así una deseada continuidad del perfil construido que responda a la urbanidad de Rosario y a la vocación de integrar el conjunto haciendo ciudad. Al mismo tiempo, como han considerado positiva la desalineación prevista en el Proyecto Base para mejorar la calidad del espacio público, se la ha materializado, a partir del proyecto paisajístico. Se proponen 12 bloques de viviendas con un total de 360 viviendas, un corredor aeróbico que atraviesa la totalidad del terreno, cocheras sobre la medianera y una torre con base de comercios en planta baja sobre Bv. Rondeau.





SITIOS A INTERVENIR

Terreno Tiro Federal + Corredor verde vías FC Mitre + Manzana vacante



EL PROYECTO URBANO

3.1 OBJETIVOS GENERALES Y PARTICULARES

OBJETIVO GENERAL

Integrar un colectivo de experimentaciones e investigaciones urbano-arquitectónicas, de carácter exploratorio referidas a la vivienda colectiva, en áreas de renovación urbana en: Tiro Federal.

OBJETIVOS PARTICULARES

- Conectar el sector de intervención con el barrio y el resto de tejido urbano.
- Proyectar viviendas colectivas ofreciendo diversidad tipológica.
- Promover la construcción de viviendas destinadas a reubicar las familias que habitan en asentamientos irregulares.
- Articular el terreno con la red de espacios verdes de la ciudad.
- Dotar de espacio y equipamiento público.

3.2 PROCESO PROYECTUAL

El sector se encuentra en una situación de vacío urbano dentro de la trama regular de la ciudad. El principal objetivo es convertir este vacío en oportunidad de revitalización urbana para el entorno.

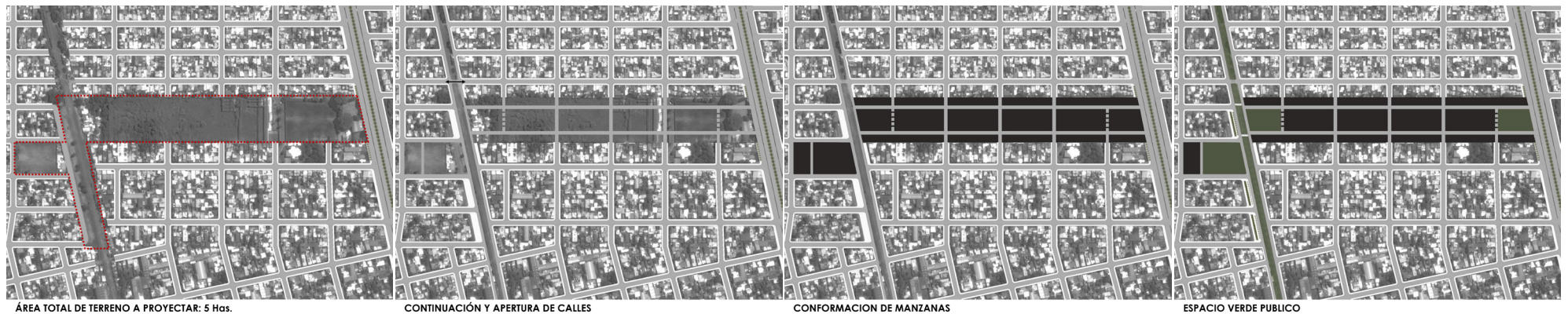
Este proceso proyectual tiene como premisa principal conectar al sector con la ciudad facilitando su integración con el barrio existente y atenuando la fragmentación territorial y social originada por el cruce de las vías del ferrocarril.

Se abre un paso a nivel próximo al área para lograr una circulación vial más fluida y con mayor facilidad de acceso.

Se proyecta la apertura de nuevas calles y la continuación de otras existentes para su continuidad dentro de la trama de la ciudad y lograr una accesibilidad adecuada al terreno.

Se obtiene la fragmentación del sitio en manzanas logrando el completamiento de las manzanas existentes y creando nuevas.

Se dota a las cabeceras del sector de espacios públicos con equipamiento los cuales se articulan con las áreas verdes del entorno. El tejido funciona como estructurador de las áreas propuestas.

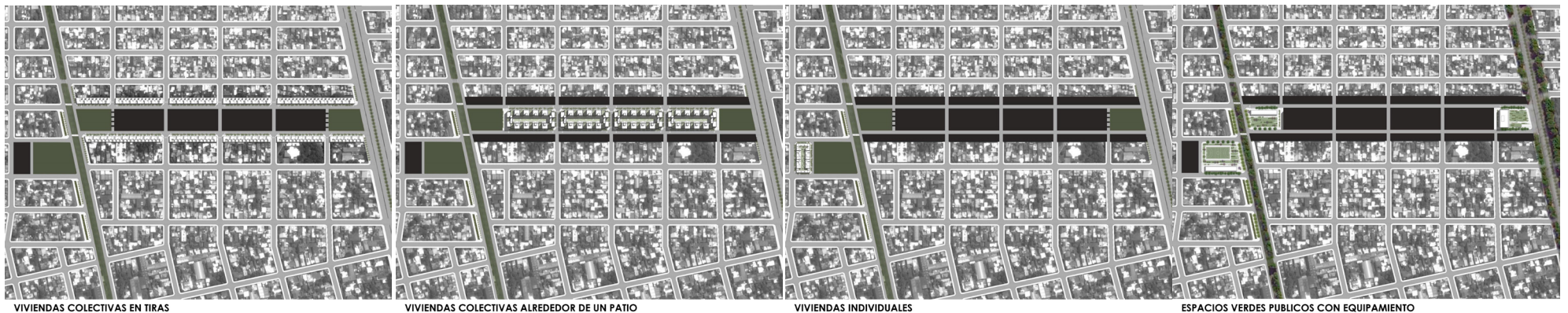


3.1 DISTRIBUCIÓN DE MASAS

Dividiendo el terreno en manzanas, se realiza la distribución de la masa edificada, la cual se articula a partir de las arterias proyectadas en sentido NS y EO.

Las viviendas se desarrollan según tres tipologías edilicias; en primer lugar, se ubican viviendas colectivas en tiras en planta baja y dúplex, las cuales completan las manzanas existentes y mantienen la altura de edificación del barrio. En segundo lugar, viviendas colectivas alrededor de un patio central común en planta baja y 4 pisos, ubicadas en cuatro de las nuevas manzanas aumentando la escala barrial. Esta tipología alrededor de un patio nos permite un mayor aprovechamiento de la manzana y genera en su interior espacios privados de uso común favoreciendo la interacción social. En tercer lugar, se destina una porción de la manzana ubicada al oeste de las vías para viviendas individuales en dúplex donde se reubican aquellas familias establecidas en el sector en asentamientos irregulares.

En lo que se refiere a la distribución de la masa construida destinada a equipamientos se desarrollan en los sectores de espacio público propuesto en las cabeceras del sitio. Sobre el espacio público de boulevard Rondeau un edificio de altura con comercio y oficinas. Sobre las áreas verdes linderas a las vías del Ferrocarril se localizan 2 pabellones de usos múltiples.



VIVIENDAS COLECTIVAS EN TIRAS

VIVIENDAS COLECTIVAS ALREDEDOR DE UN PATIO

VIVIENDAS INDIVIDUALES

ESPACIOS VERDES PUBLICOS CON EQUIPAMIENTO



Vías del Ferrocarril Mitre

Bv. Rondeau

Varela

Valle Hermoso

R. de Irak

Anchoris

P. Calfuruca

Pje. 1342

V. Gomez

Vieytes

Zelaya

Darraqueira

Wames

REFERENCIAS

- 1- Viviendas colectivas tiras
- 2- Viviendas colectivas manzanas
- 3- Viviendas individuales
- 4- Espacio público sobre Bv. Rondeau
- 5- Espacio público sobre Vías del Ferrocarril Mitre
- 6- Corredor verde vías del Ferrocarril Mitre

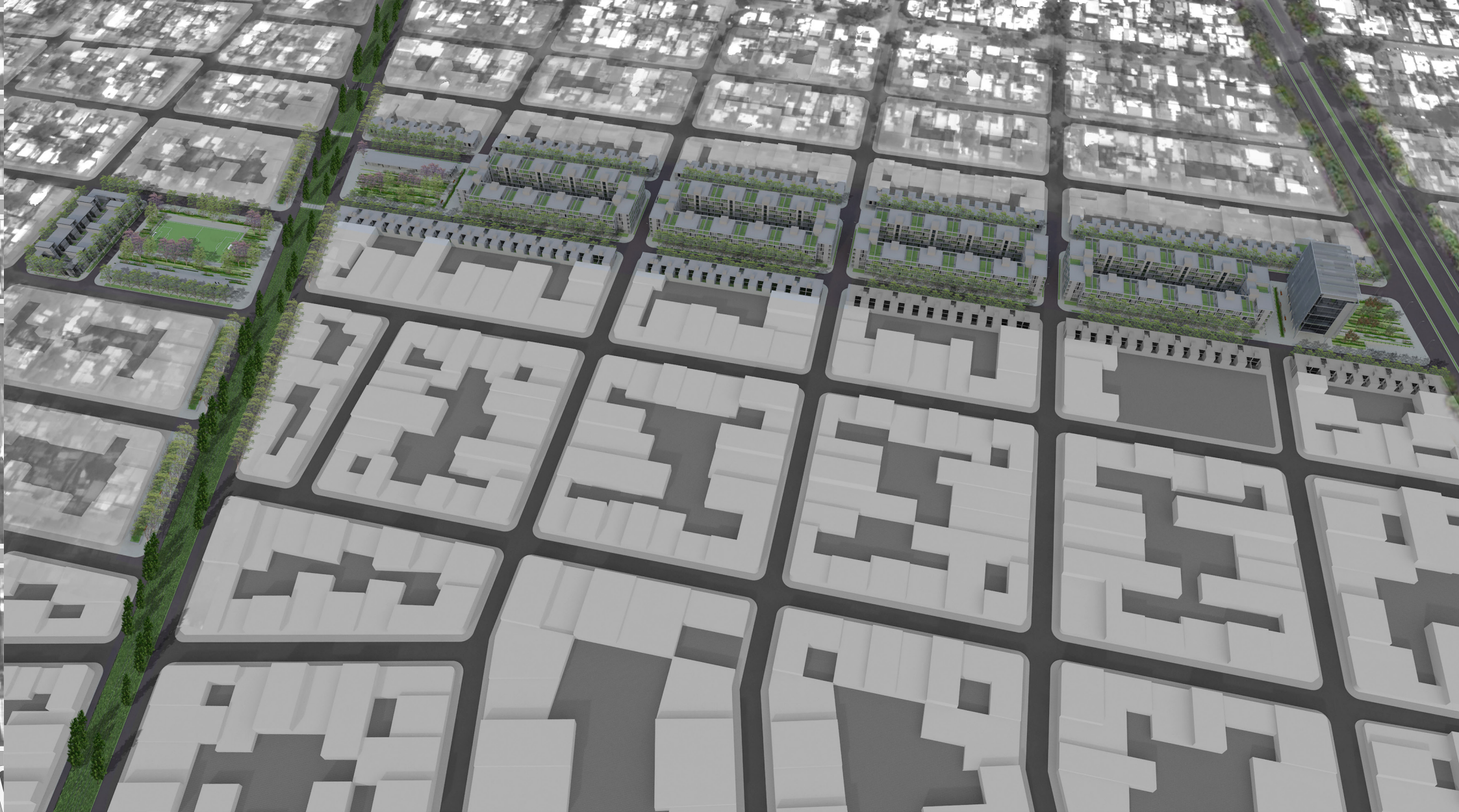
PLANTA DE TECHOS



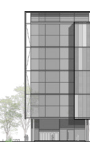
REFERENCIAS

- 1- Viviendas colectivas tiras: cantidad 192
- 2- Viviendas colectivas manzanas: cantidad 512
- 3- Viviendas individuales: cantidad 30
- 4- Espacio público sobre Bv. Rondeau: edificio ccon comercio y oficinas
- 5- Espacio público sobre vías del Ferrocarril Mitre: pabellones de usos múltiples
- 6- Corredor verde vías del Ferrocarril Mitre

PLANTA BAJA



VISTA URBANA



“La demanda de vivienda y la oposición a los desalojos.

Equipamientos culturales o deportivos y escuela.

Limpieza y seguridad.

Transporte y aire limpio.

Plazas y espacios verdes y buena imagen del barrio.

Accesibilidad y centralidad cercana.

Comercio y animación urbana.

Todo junto.

Si falta alguno de estos elementos, y otros no citados, los que se poseen se descualifican”.

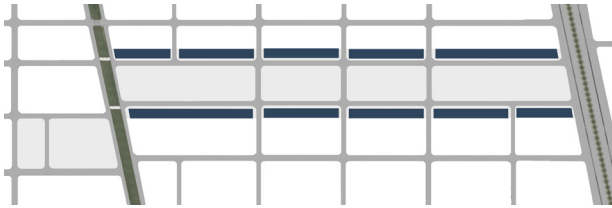
Extracto del libro: Espacio público y derecho a la ciudad - Jordi Borja. Barcelona, 2012



EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

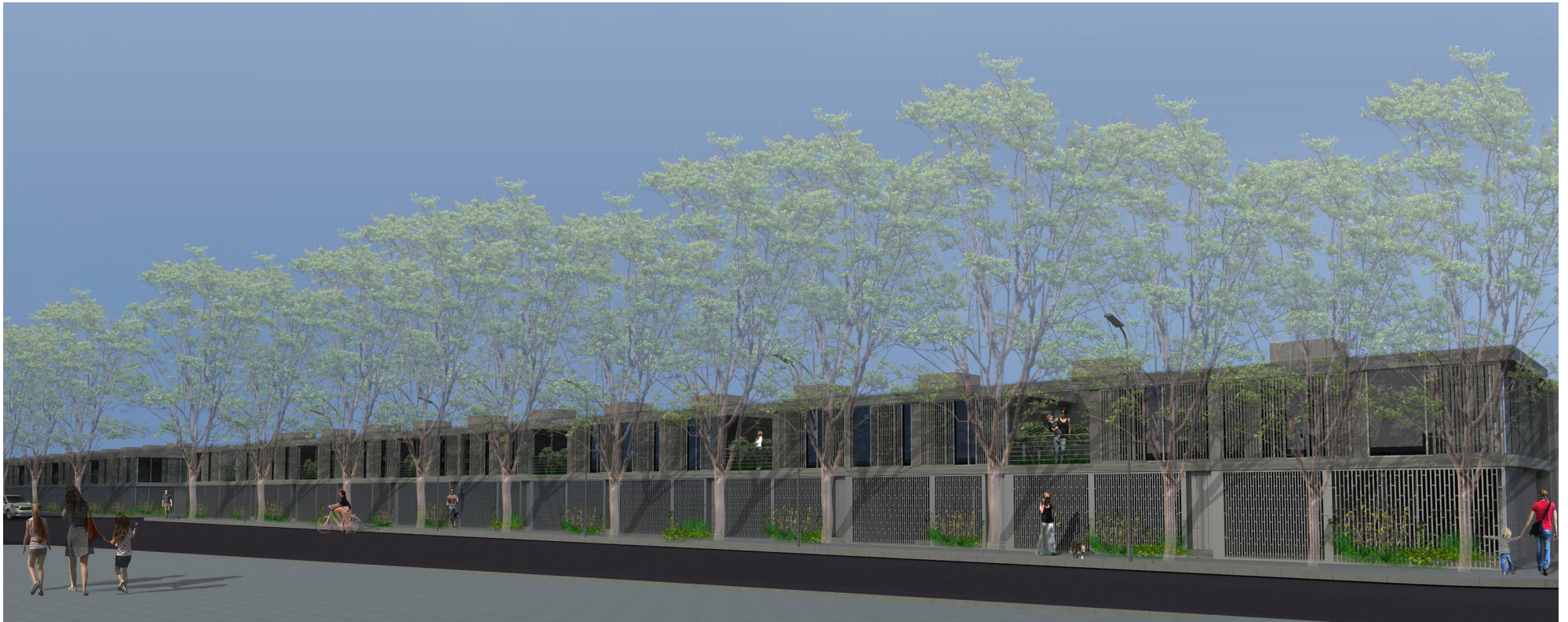
4.1 PROYECTO DE VIVIENDAS COLECTIVAS. TIRAS

Gráfico de ubicación



Estas tiras se desarrollan en dos niveles, al ser todas frentistas se accede desde la vereda. Están compuestas por 2 módulos de viviendas; el primer módulo está formado por una vi-

vienda en dúplex con patio propio y cochera, el segundo módulo está compuesto por una vivienda en planta baja con patio y otra desarrollada en 2 niveles con cochera y terraza.

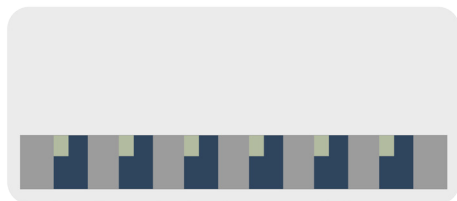




PLANTA BAJA TIRAS



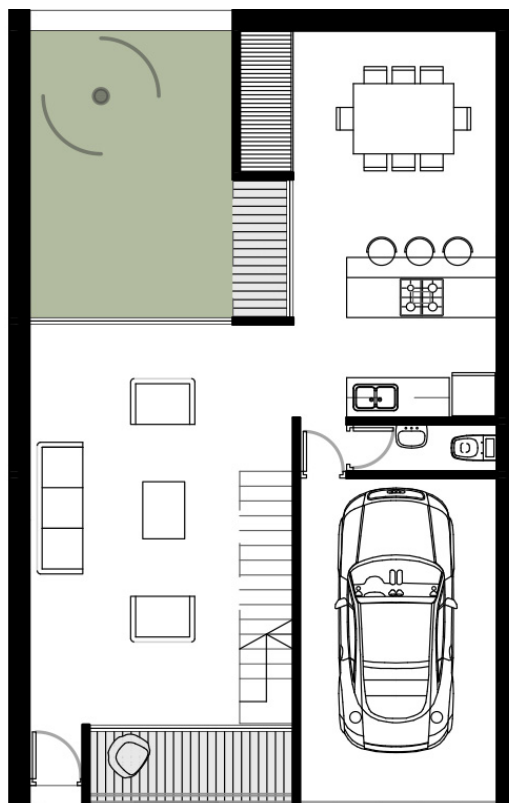
PLANTA ALTA TIRAS



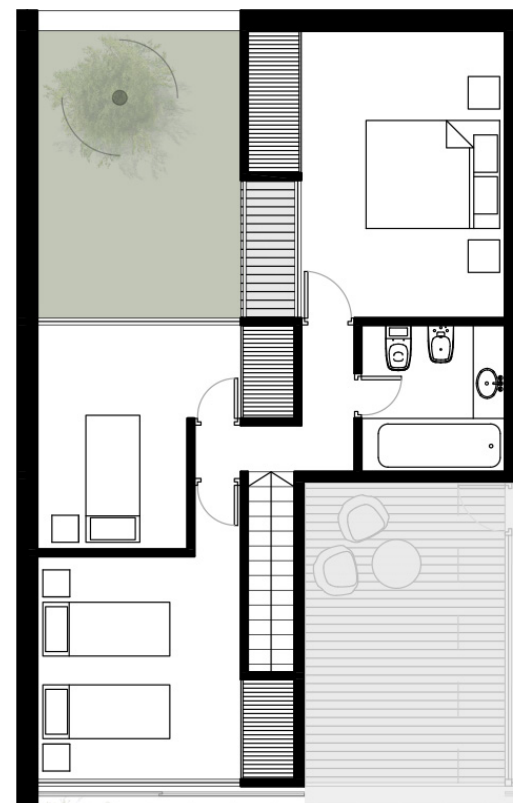
Ubicación en PB



Ubicación en PA



PLANTA BAJA



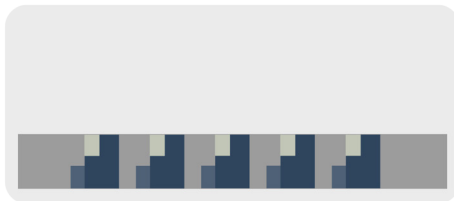
PLANTA ALTA

Vivienda 1

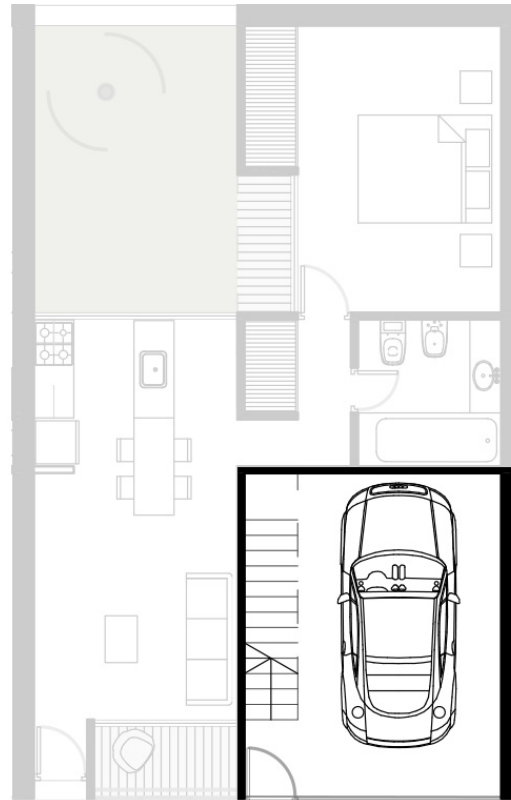
3 Dormitorios + cochera + patio



Ubicación en PB



Ubicación en PA



PLANTA BAJA



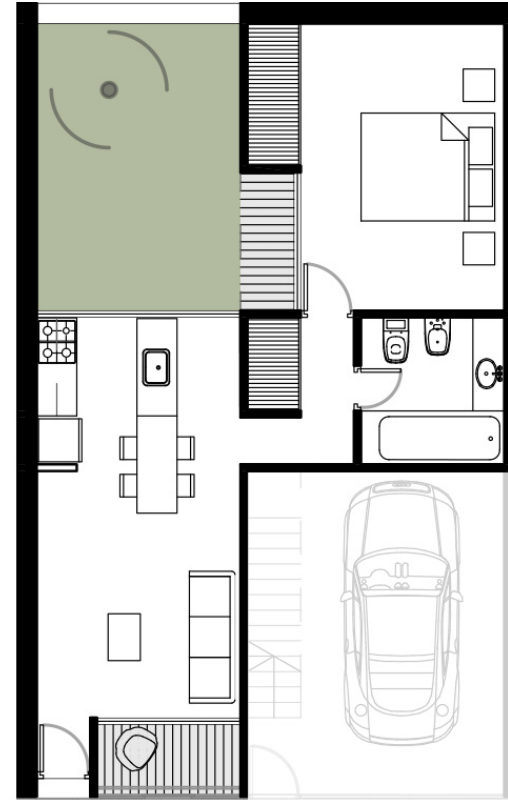
PLANTA ALTA

Vivienda 2

2 Dormitorios + cochera + terraza



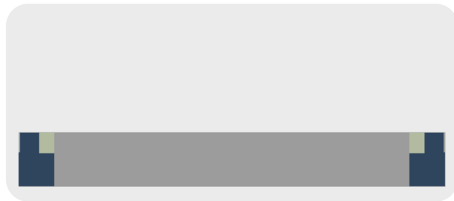
Ubicación en PB



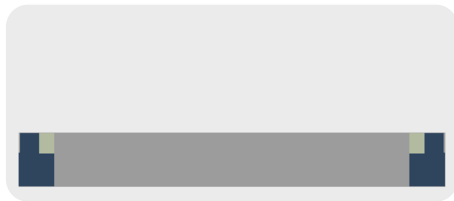
PLANTA BAJA

Vivienda 3

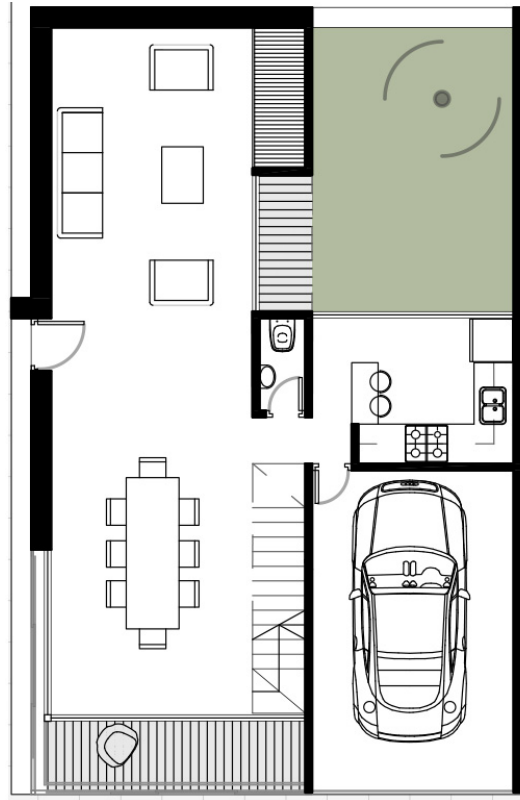
1 Dormitorio + patio



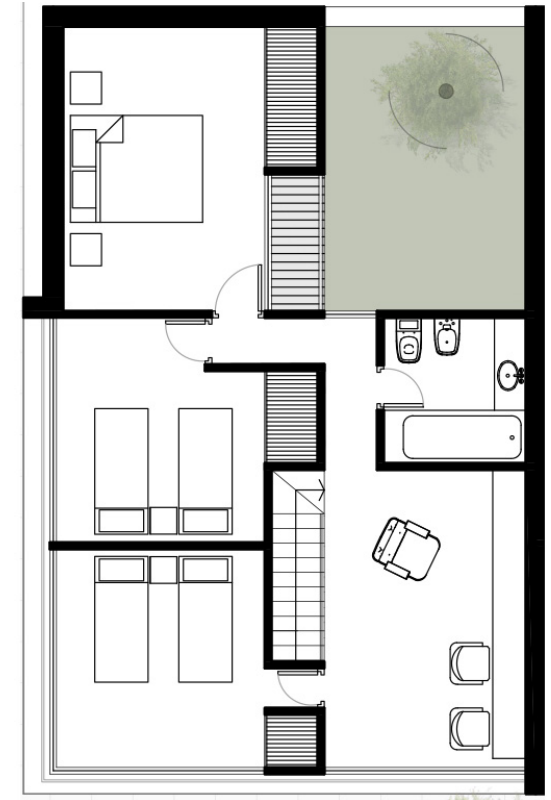
Ubicación en PB



Ubicación en PA



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

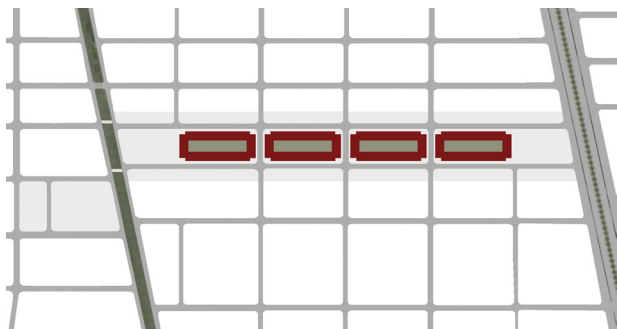
Vivienda 4: esquinas

3 Dormitorios + cochera + patio



4.2 PROYECTO DE VIVIENDAS COLECTIVAS. MANZANAS

Gráfico de ubicación



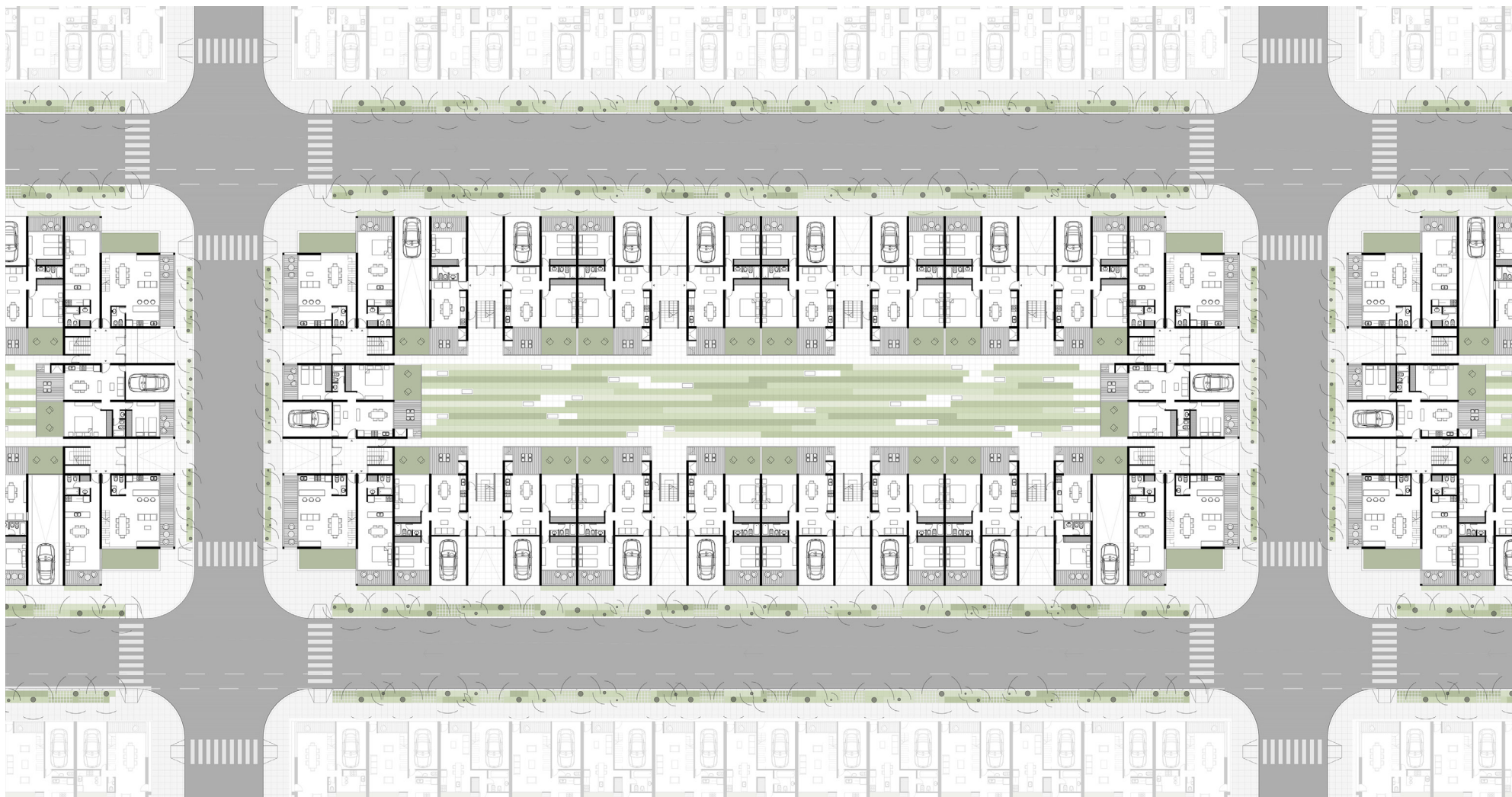
La manzana colectiva se dispone alrededor de un patio interno de uso común. Se desarrolla en planta baja y 4 pisos. Se componen de una planta baja con departamentos con cocheras y patio propio, el 1º y 2º piso son plantas tipo y el 3º y 4º dúplex.

Todas las viviendas del conjunto son frentistas, con ventilación cruzada y

doble balcón uno hacia el exterior y otro hacia el patio interior.

A los departamentos se accede por un hall con escalera que permiten el ingreso a los pisos superiores y al patio interno común. Poseen cocheras privadas ubicadas en subsuelo cumpliendo con las cantidades necesarias establecidas por la normativa.





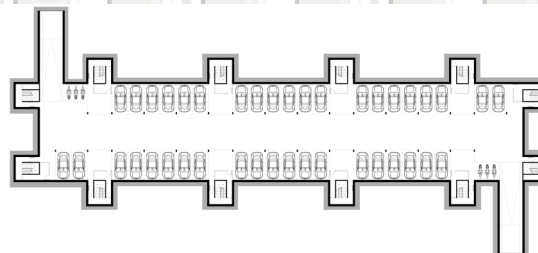
Características planta baja

Accesos en planta baja - Núcleos: cantidad 12

Espacio común verde: 620m²

Accesos a cochera en subsuelo: 2

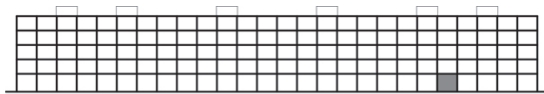
PLANTA BAJA



PLANTA COCHERAS EN SUBSUELO



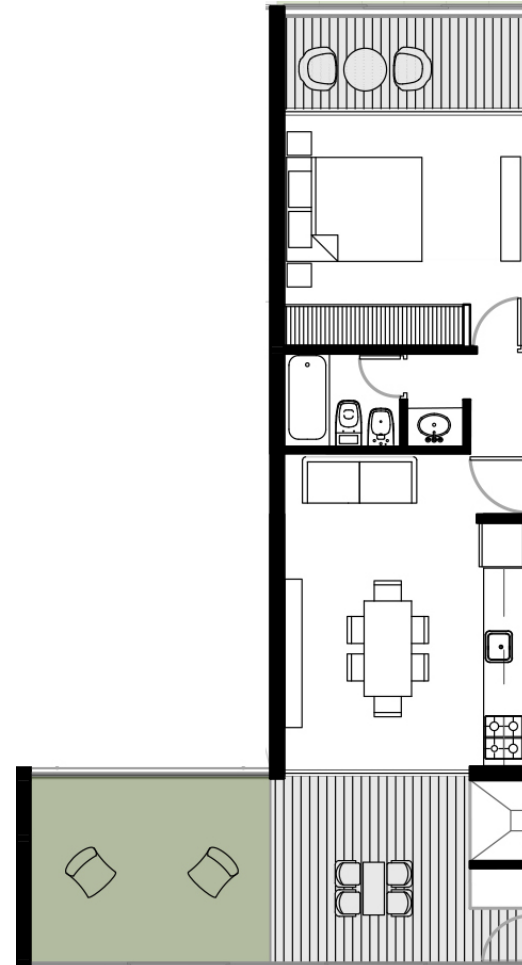
Ubicación en PB

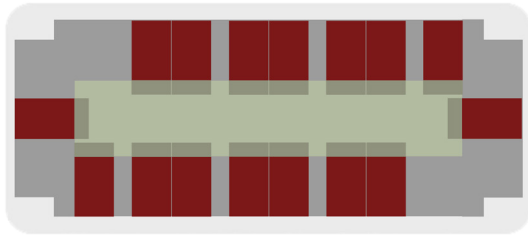


Ubicación en Vista

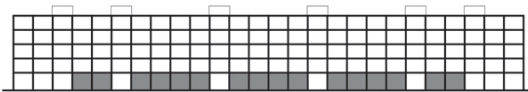
Vivienda 1

1 Dormitorio + patio





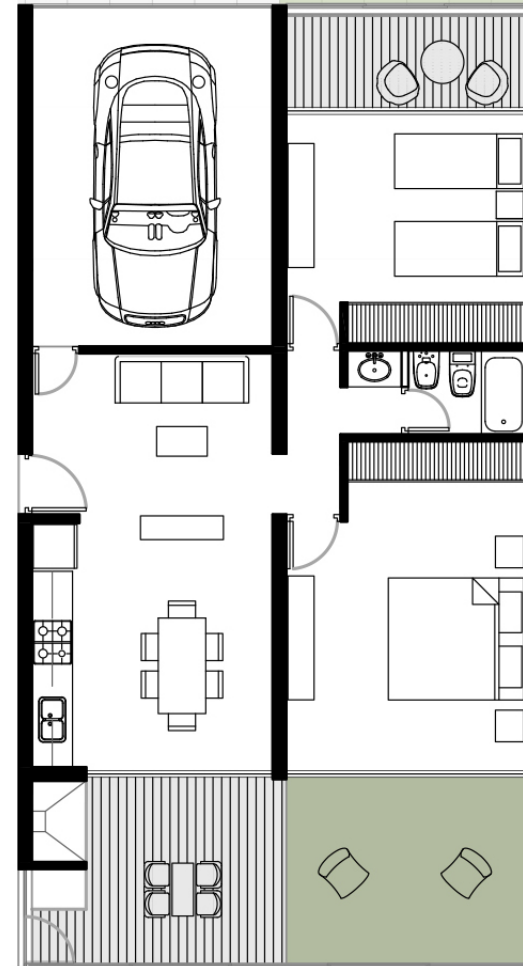
Ubicación en PB



Ubicación en Vista

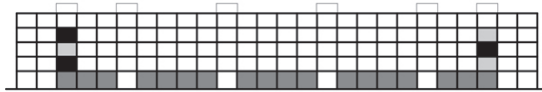
Vivienda 2

2 Dormitorio + cochera + patio





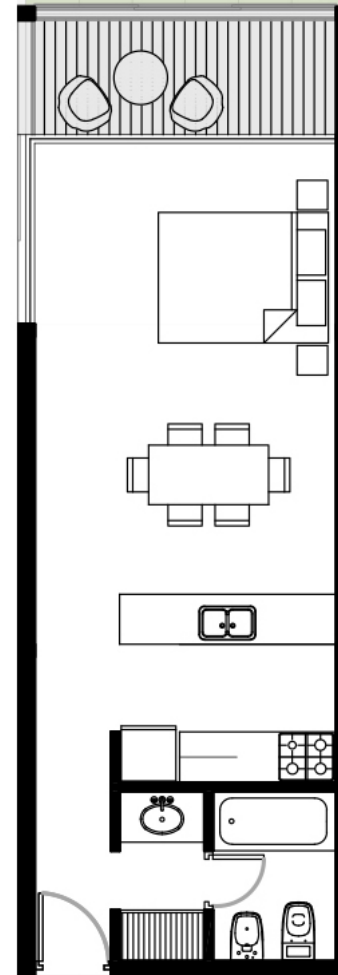
Ubicación en PB



Ubicación en Vista

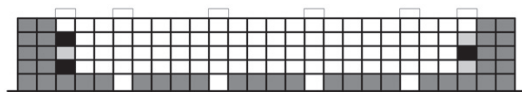
Vivienda 3

Monoambiente

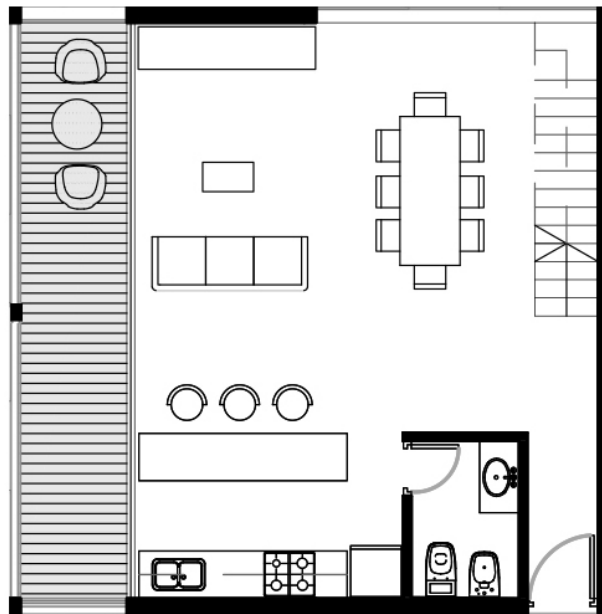




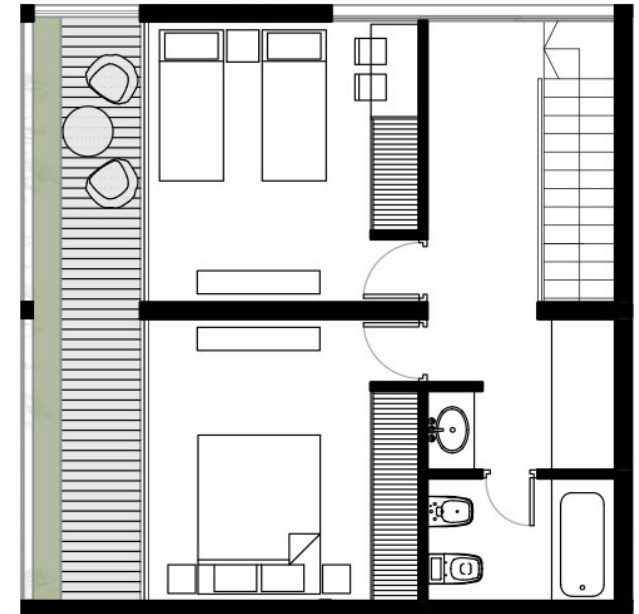
Ubicación en PB



Ubicación en Vista



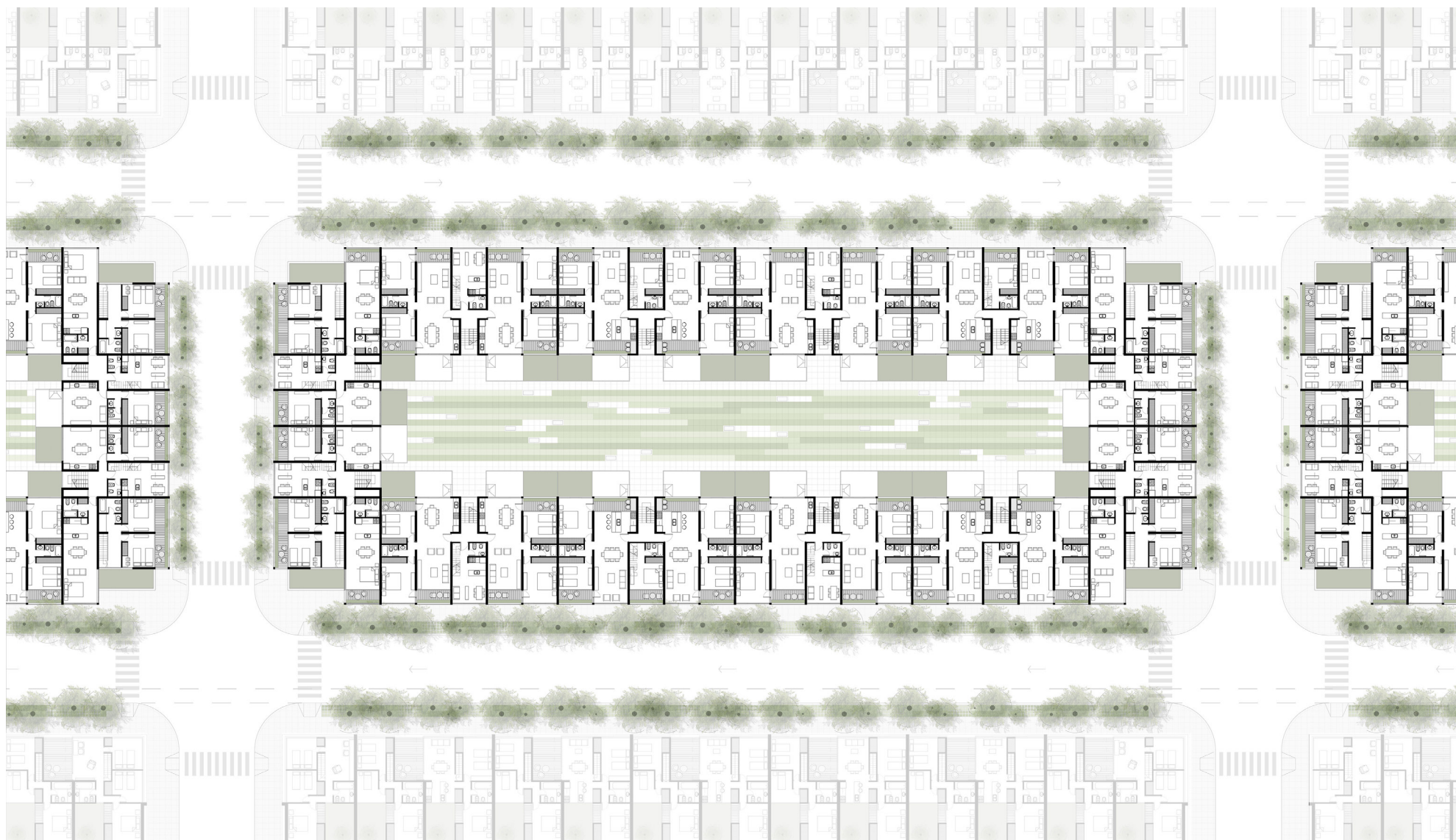
PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

Vivienda 4

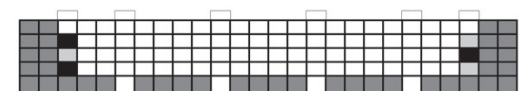
Duplex 2 dormitorios



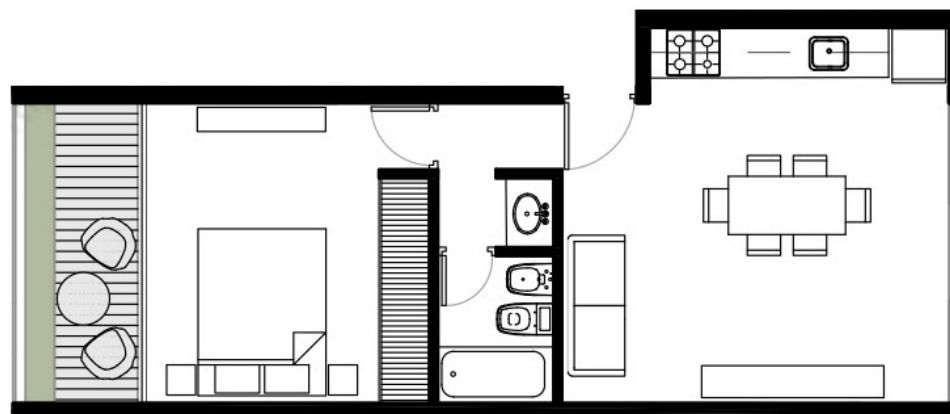
PLANTA TIPO



Ubicación en P Tipo

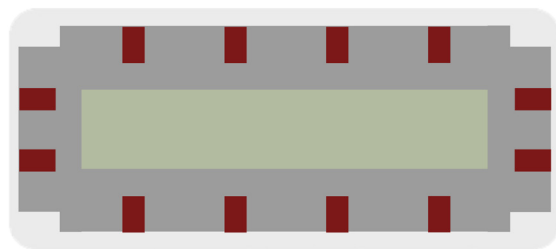


Ubicación en Vista

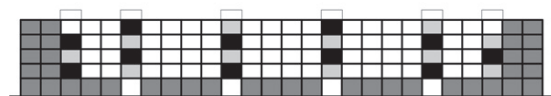


Vivienda 5

Dpto 1 Dormitorio



Ubicación en P Tipo

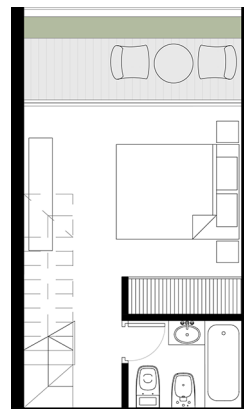
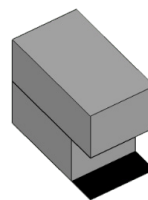


Ubicación en Vista

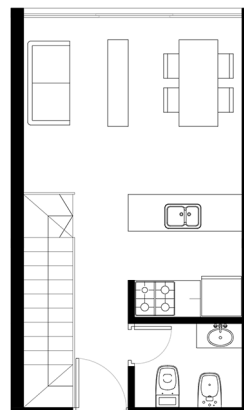
Vivienda 6

Duplex 1 Dormitorio

Prototipo A

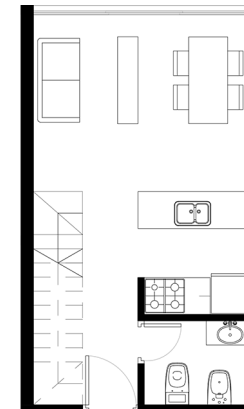
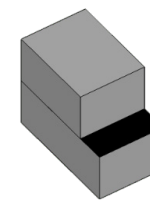


PLANTA BAJA

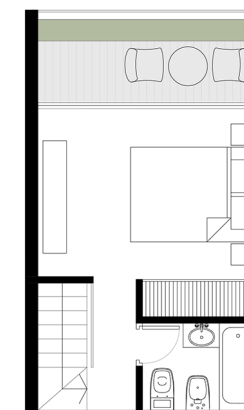


PLANTA ALTA

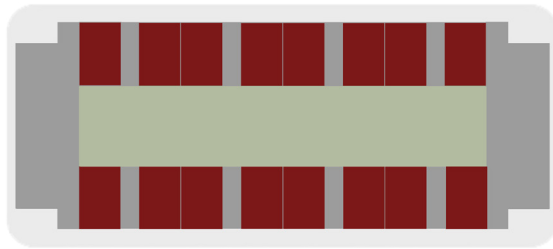
Prototipo B



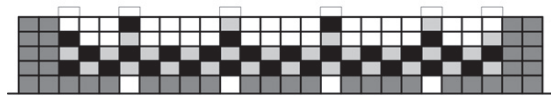
PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



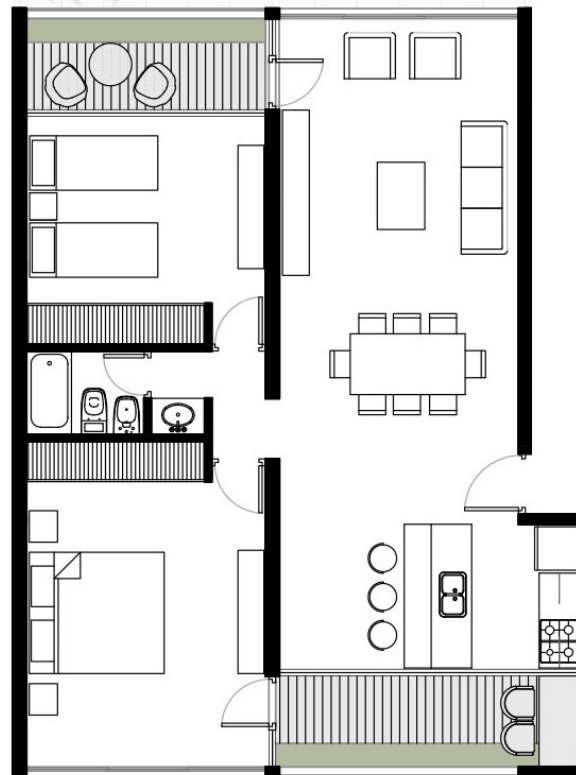
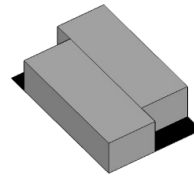
Ubicación en P Tipo



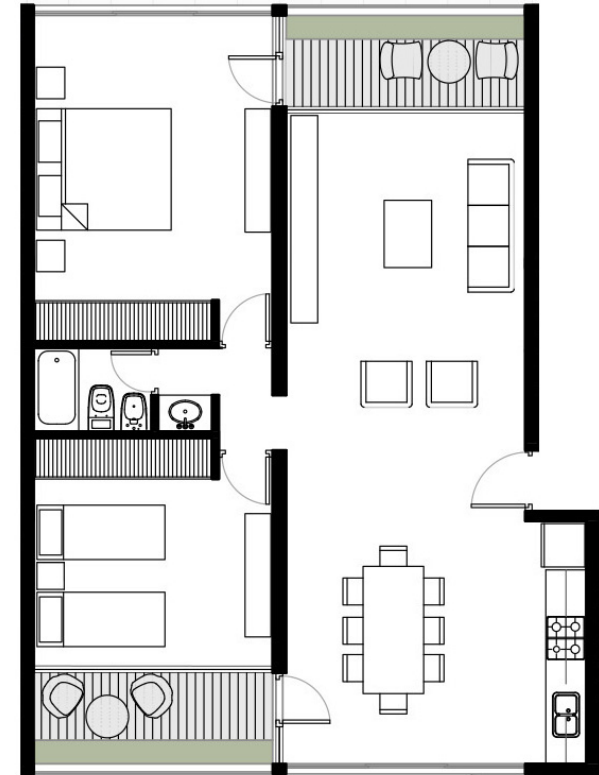
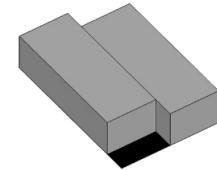
Ubicación en Vista

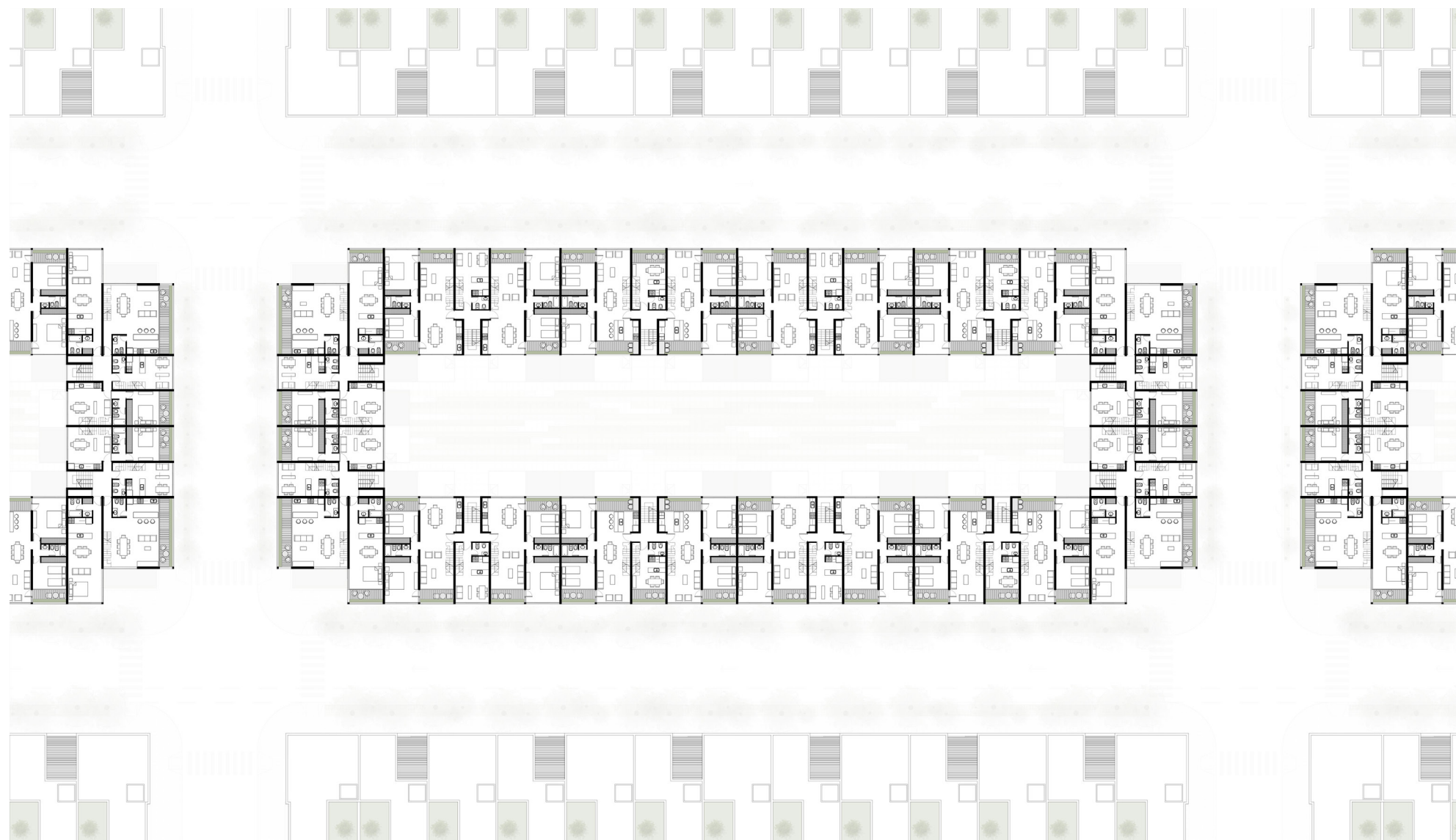
Vivienda 7
Dpto 2 Dormitorios

Prototipo A

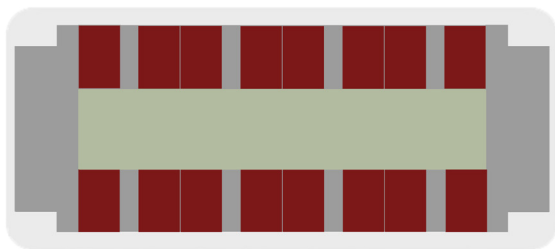


Prototipo B





PLANTA 3º PISO



Ubicación en P 3° Piso

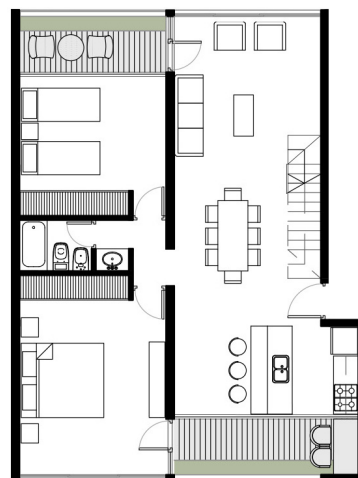
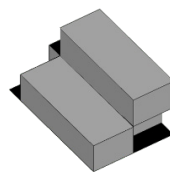


Ubicación en Vista

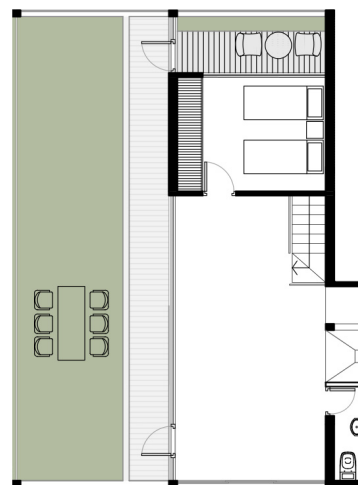
Vivienda 8

Duplex 3 Dormitorios + terraza

Prototipo A

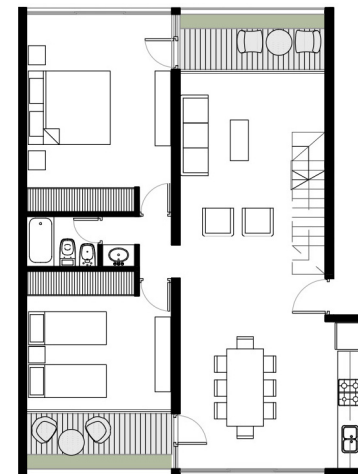
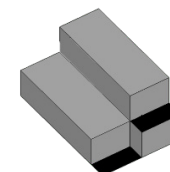


PLANTA BAJA

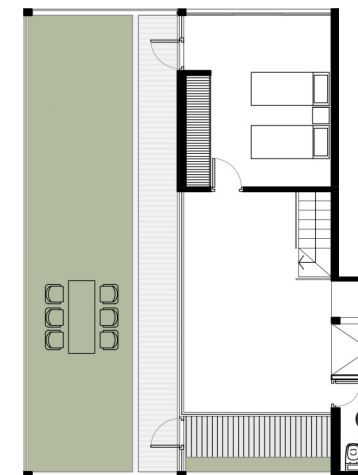


PLANTA ALTA

Prototipo B



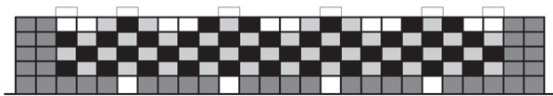
PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



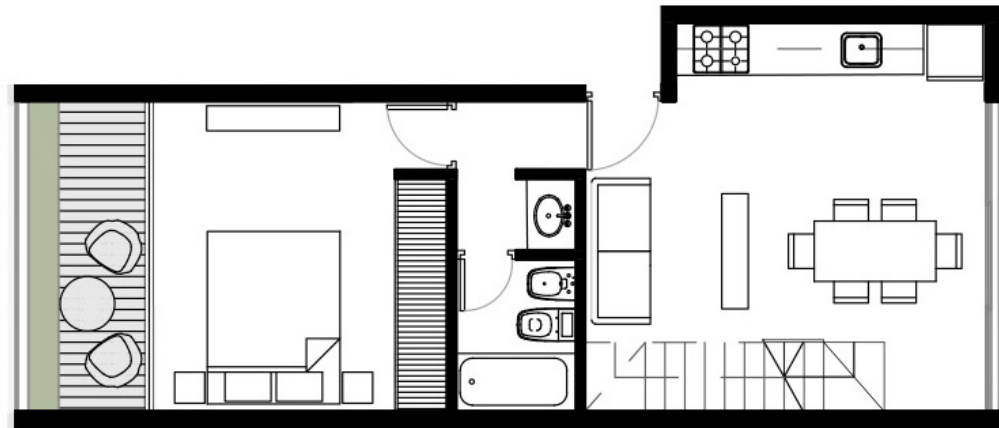
Ubicación en P 3° Piso



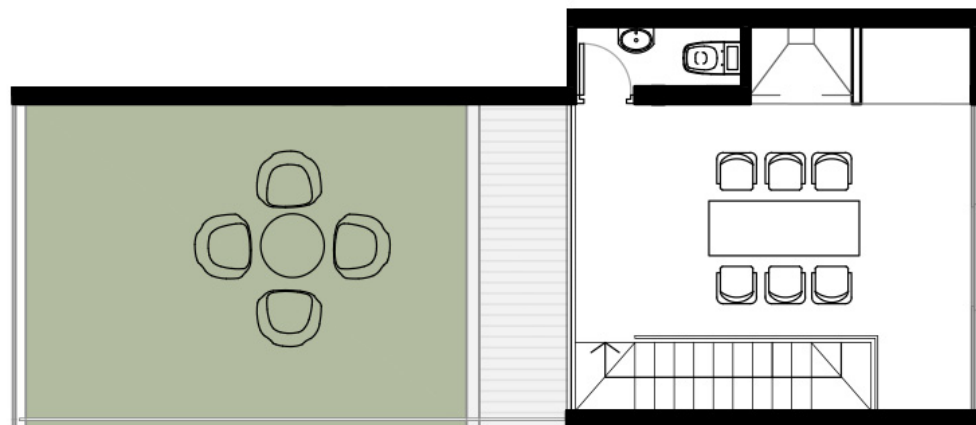
Ubicación en Vista

Vivienda 9

Duplex 1 Dormitorio + terraza



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



CORTE LONGITUDINAL



CORTE TRANSVERSAL

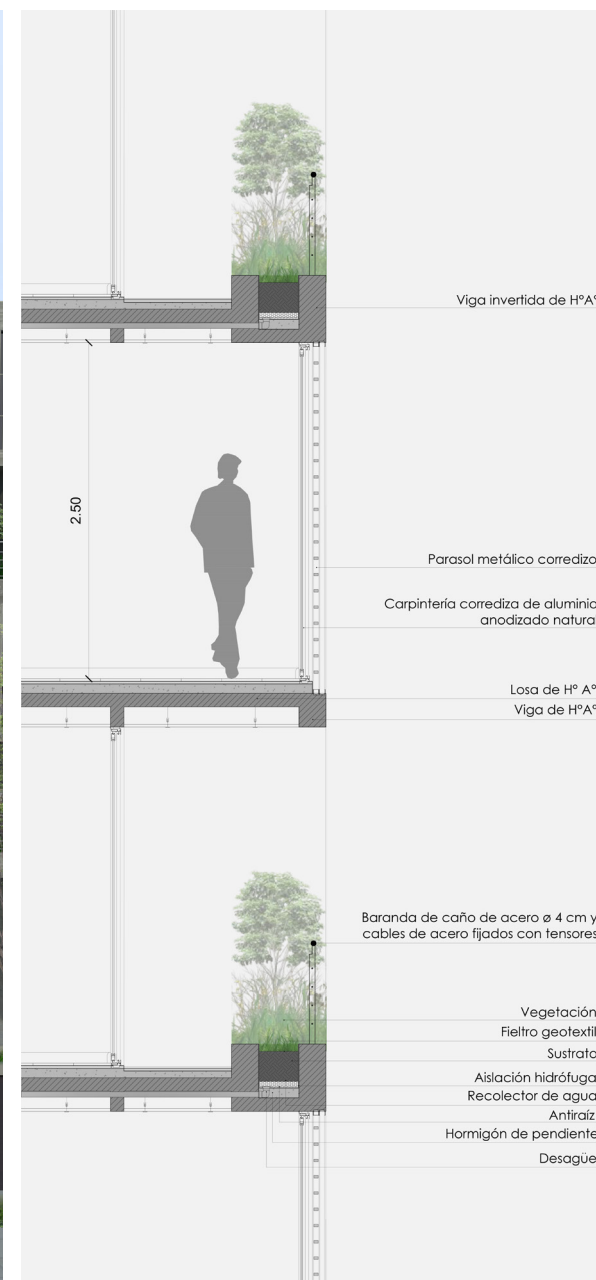


VISTA VIVIENDAS COLECTIVAS MANZANAS



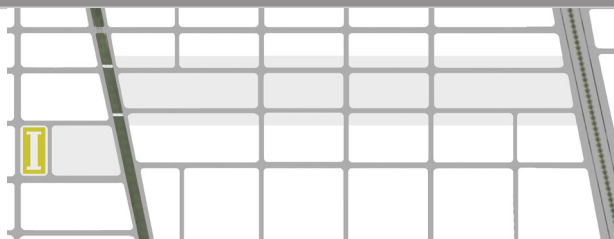


Se utilizó un módulo estructural de hormigón armado en las fachadas. Invirtiendo la posición de las terrazas de los departamentos se logra un ritmo de llenos y vacíos. Se percibe como una fachada perforada en damero, con vegetación en cada uno de sus huecos. Esta vegetación permite la protección de los paños vidriados del asoleamiento y generan más privacidad. Mientras que los paños vidriados de los llenos al no tener terraza son protegidos por parasoles metálicos corredizos.



DETALLE CONSTRUCTIVO

4.3 PROYECTO DE VIVIENDAS INDIVIDUALES



Cantidad de viviendas a reubicar: 25

Cantidad de viviendas proyectadas: 30

REUBICACION ASENTAMIENTOS IRREGULARES

Las viviendas se desarrollan en un lote mínimo, son todas frentistas con ventilación cruzada y con posibilidad de expansión hacia las plantas superiores.

res pudiendo realizar nuevos ambientes u otra vivienda para integrantes de una misma familia. En su planta baja tienen la posibilidad de tener cochera, local comercial u otro dormitorio según el uso que se desee dar.

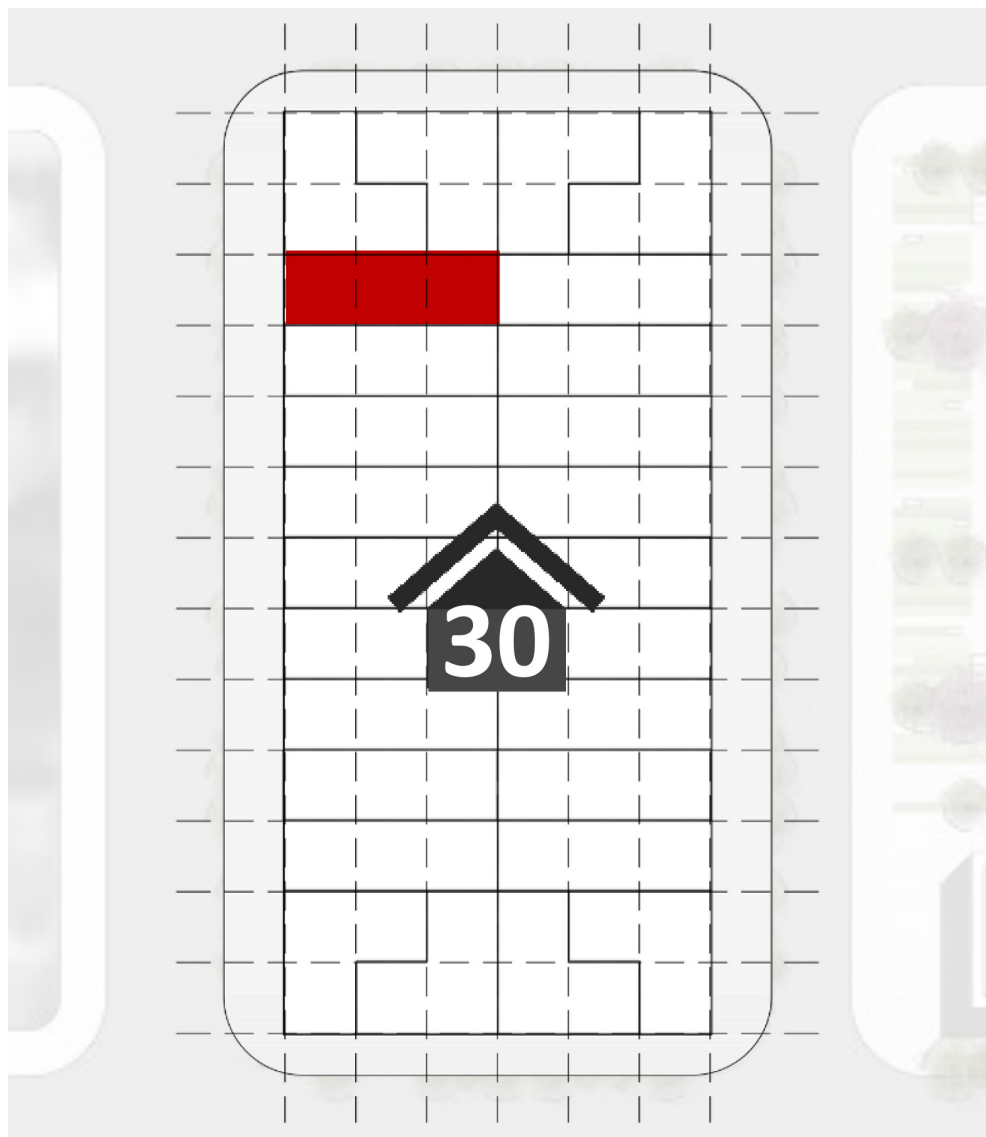




**ASENTAMIENTOS
IRREGULARES**

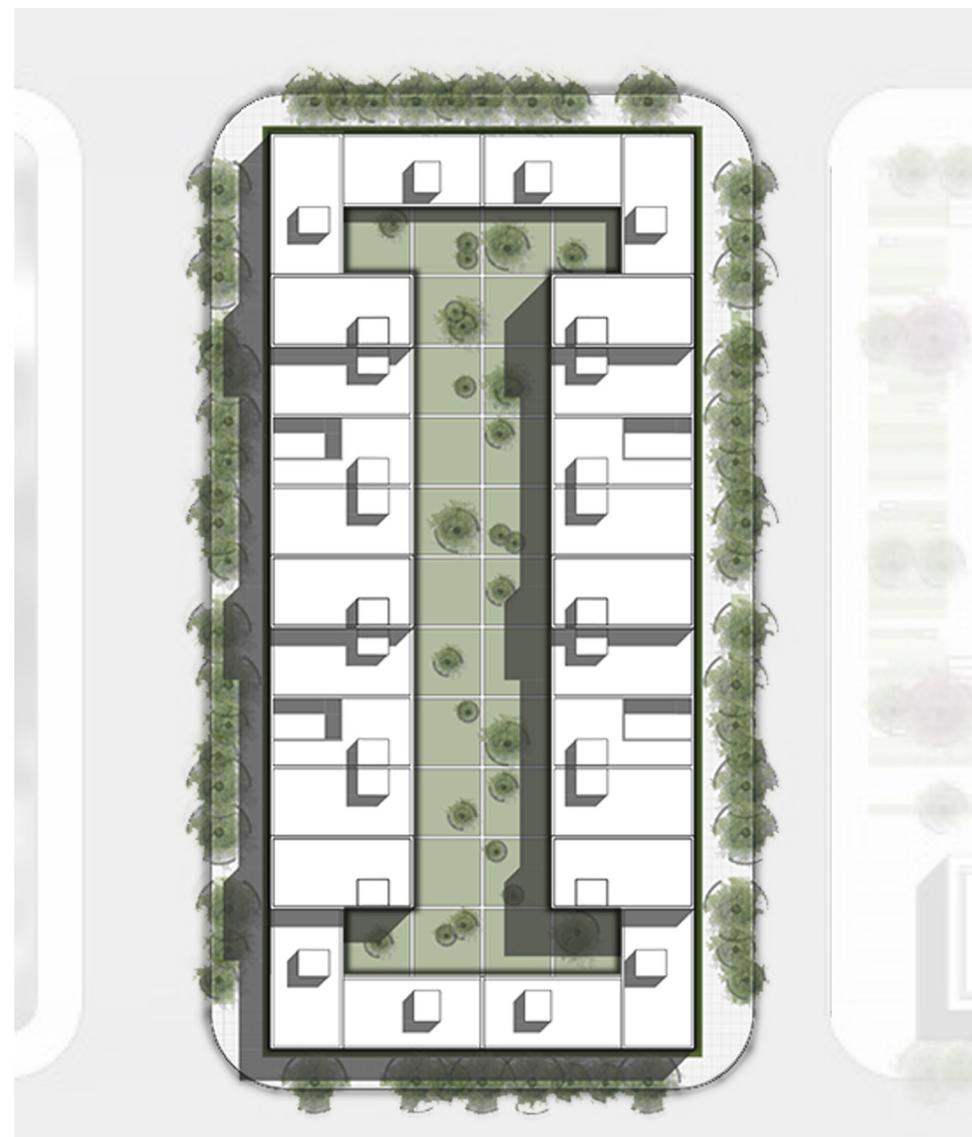


25
VIVIENDAS A
REUBICAR



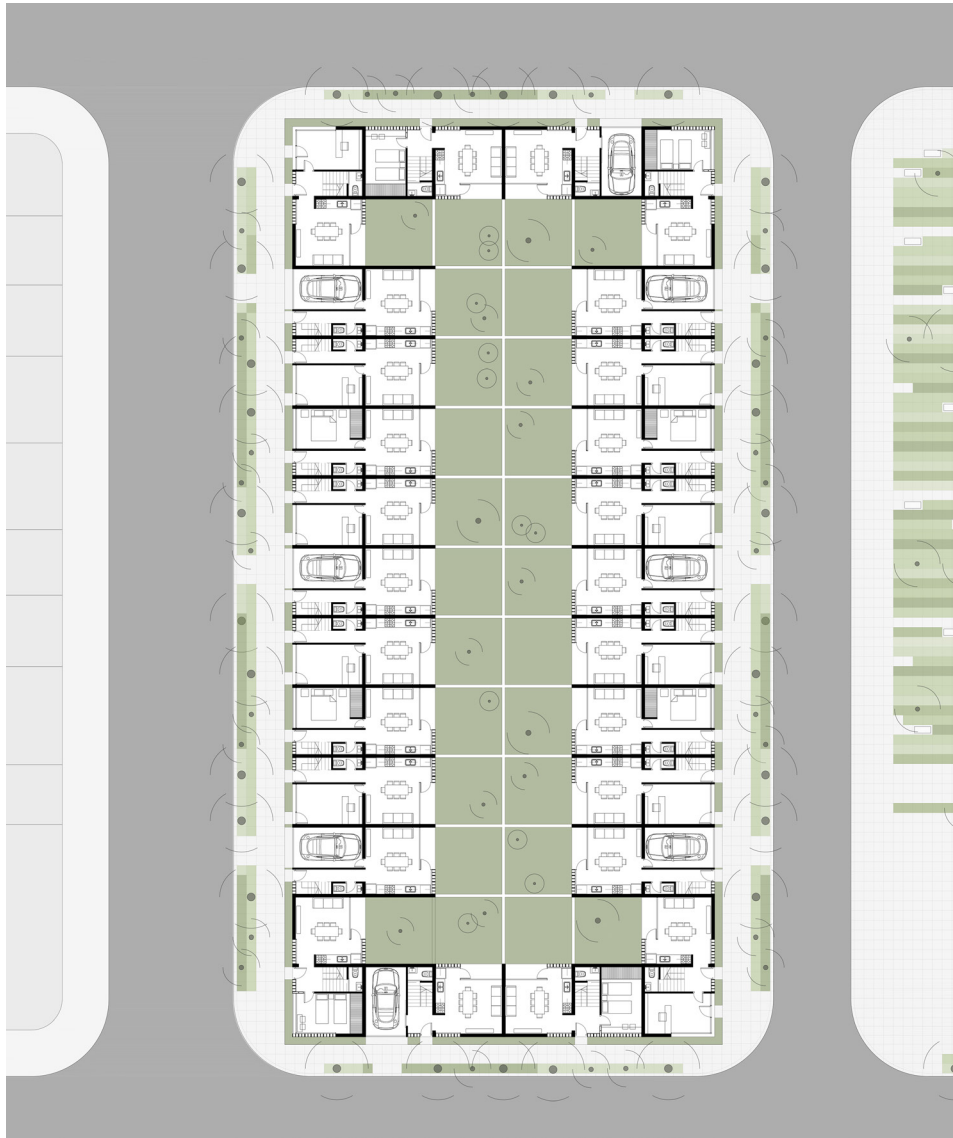
► **MANZANA PROPUESTA**
35 X 64m

► **LOTE MINIMO**
4,5 X 16,5m

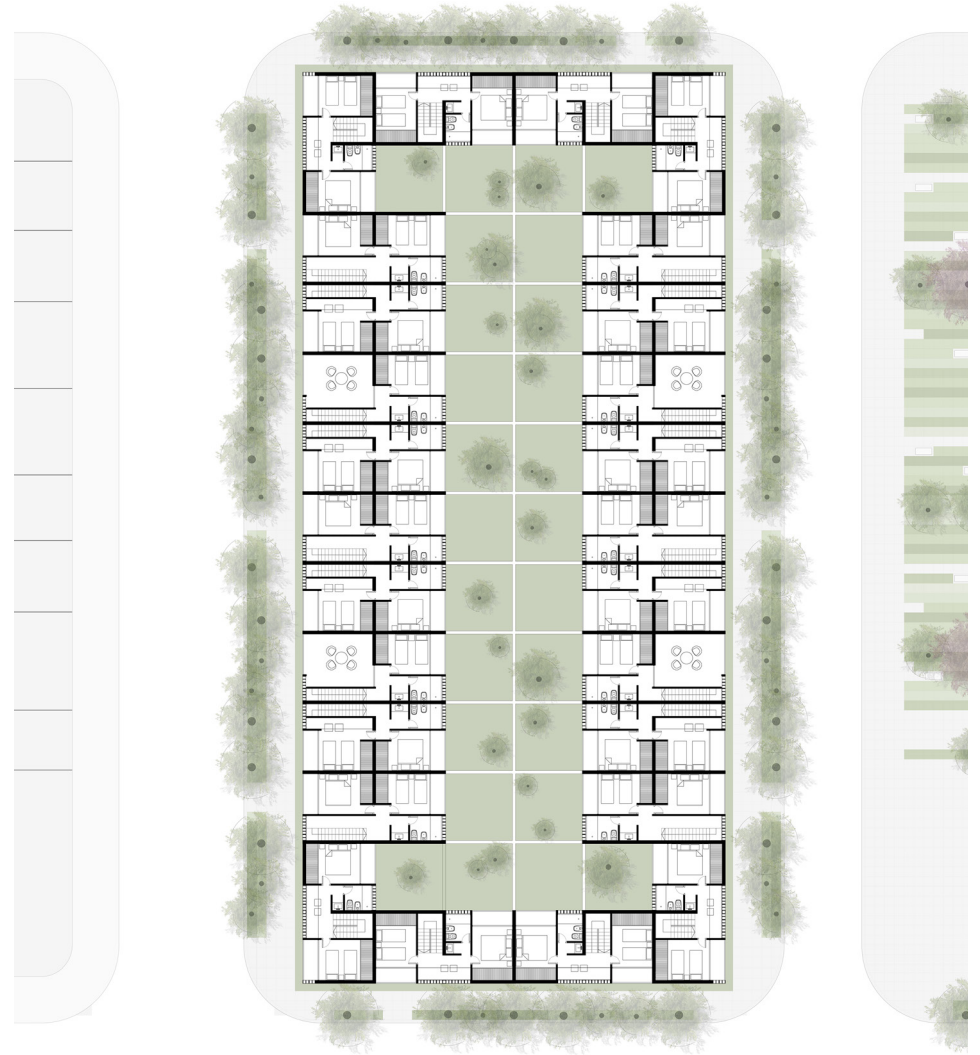


► **VIVIENDA UNIFAMILIAR**

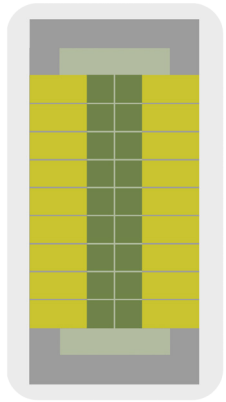
► **MODULO**
4,5 X 4,5m



PLANTA BAJA



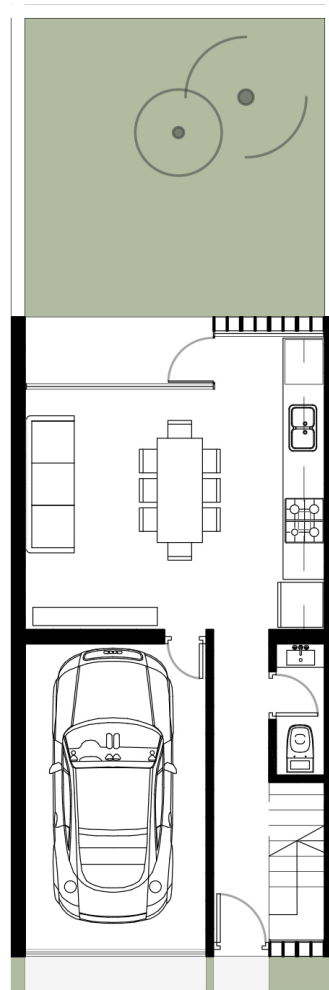
PLANTA ALTA



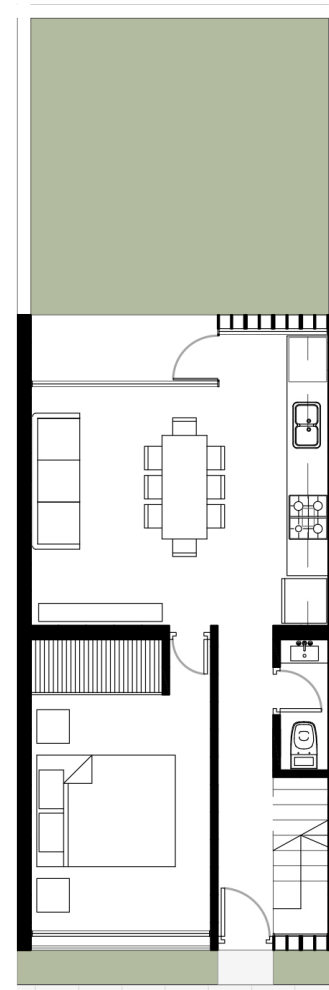
Ubicación en PB

Vivienda 1

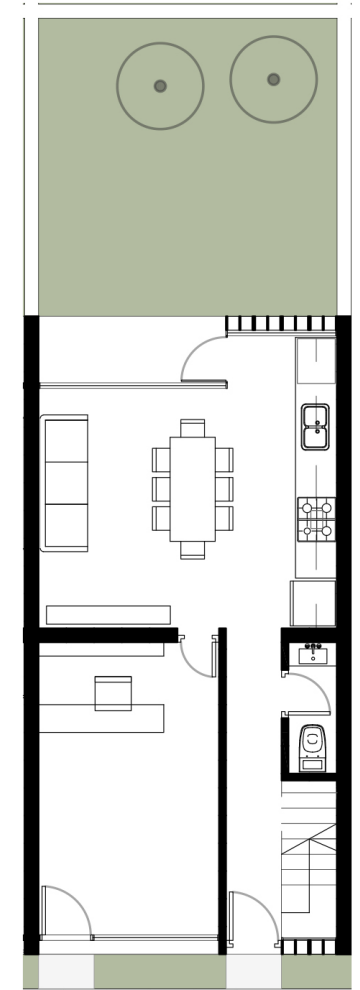
Duplex o triplex con patio



Prototipo c/cochera

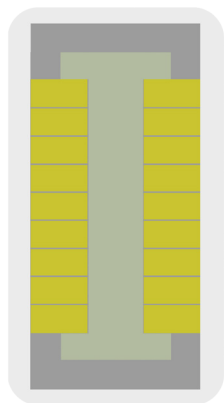


Prototipo c/dormitorio

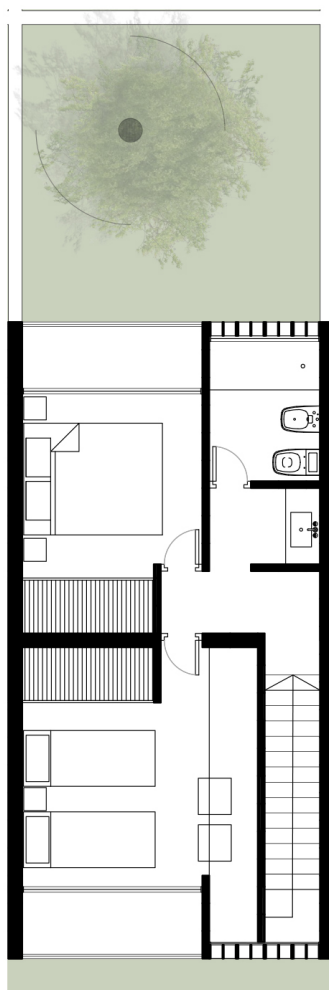


Prototipo c/local

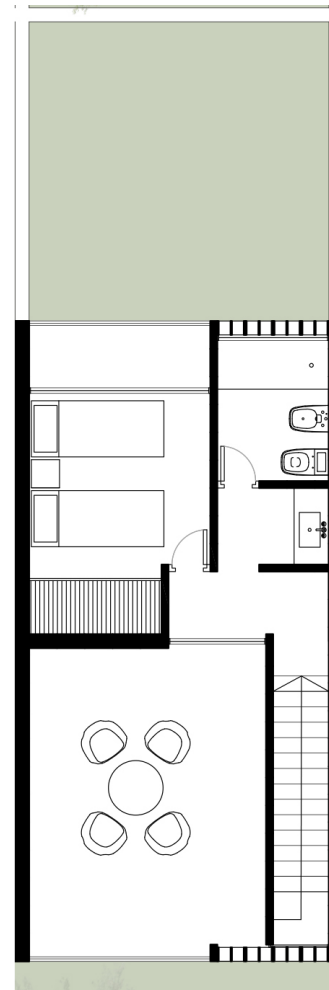
PLANTA BAJA



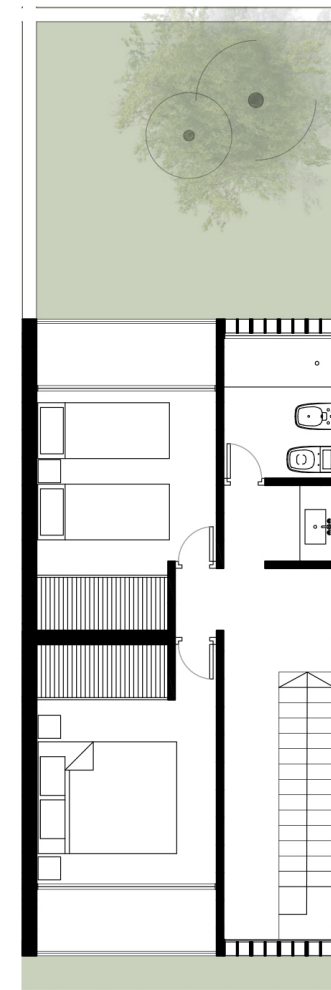
Ubicación en PA



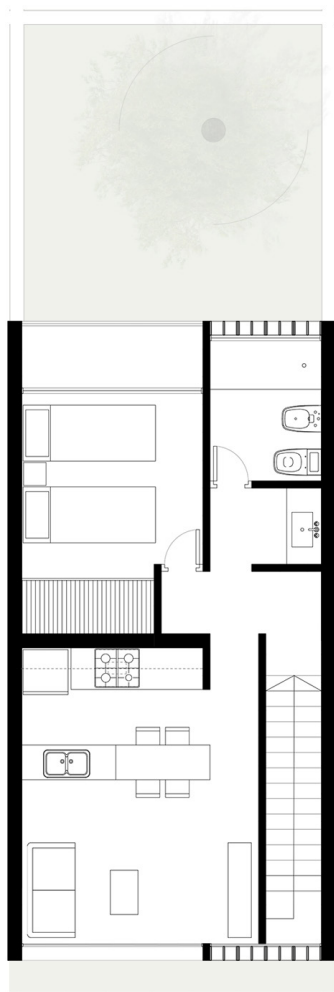
Prototipo 2 dormitorios
y cierre de la vivienda



Prototipo 1 dormitorio +
expansión de la vivienda

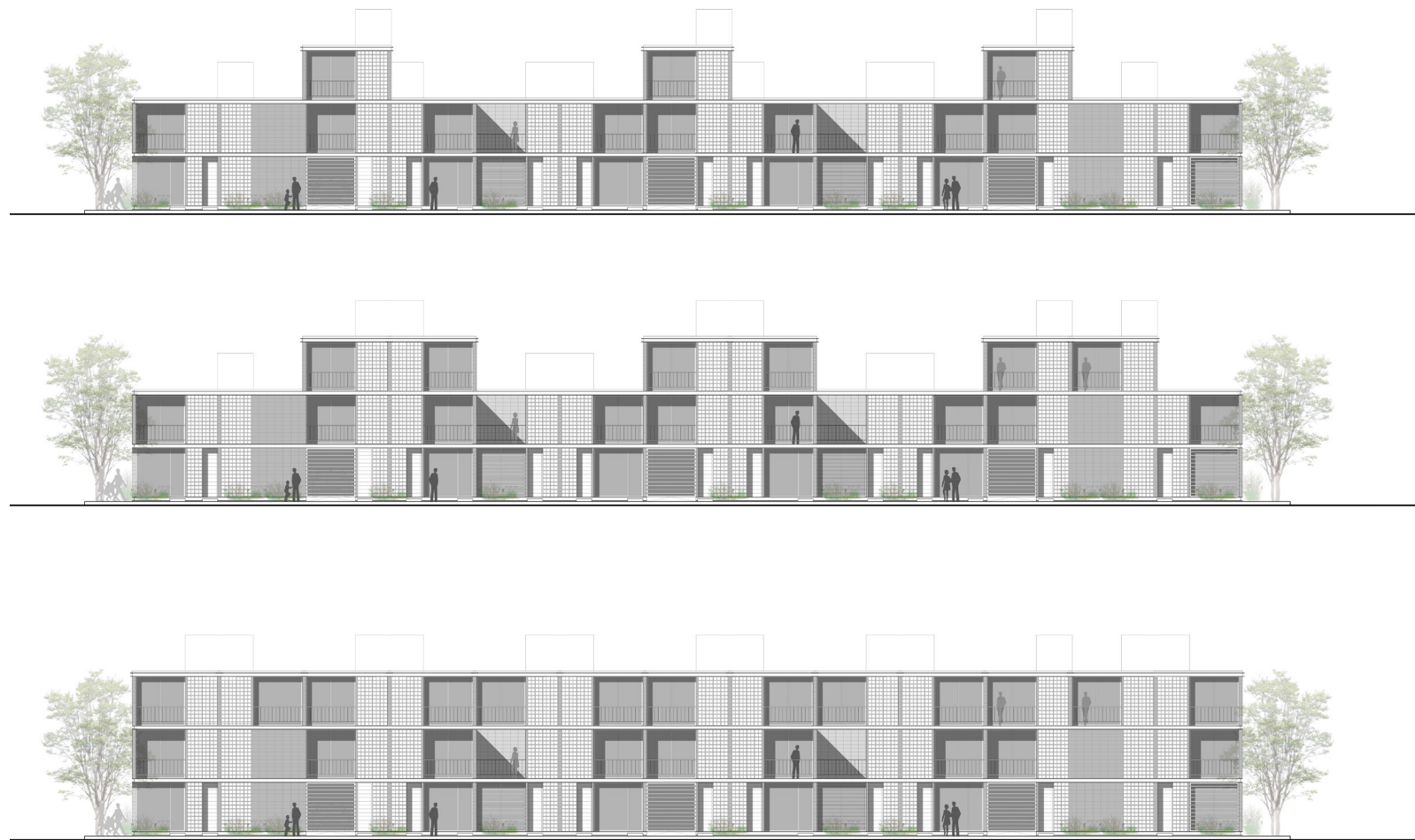


Prototipo 2 dormitorios +
continuación de la vivienda

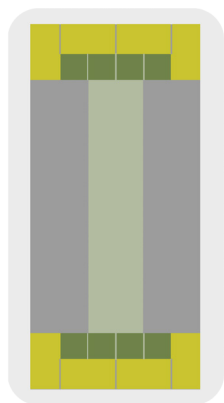


Continuación vivienda independiente

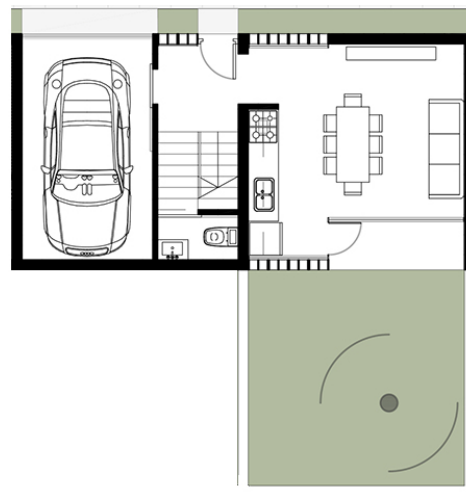
PLANTA 3° PISO



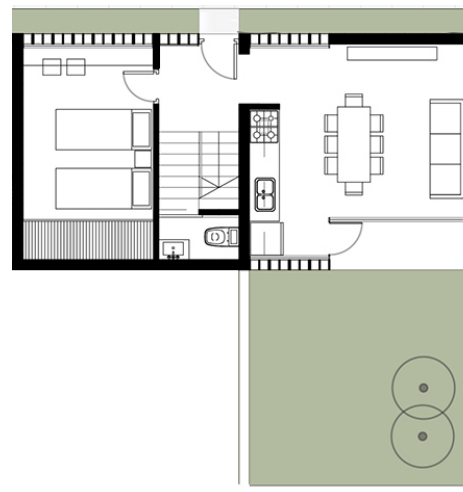
VISTA VIVIENDAS



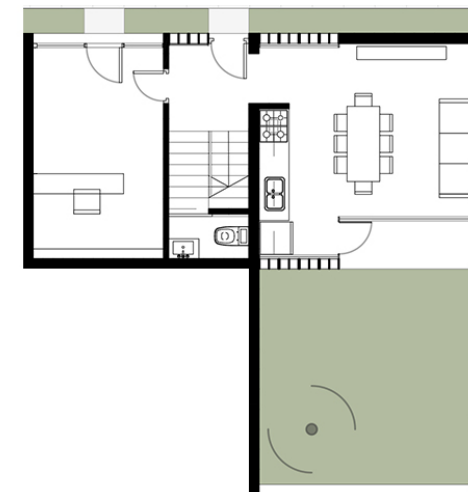
Ubicación en PB



Prototipo c/cochera



Prototipo c/dormitorio

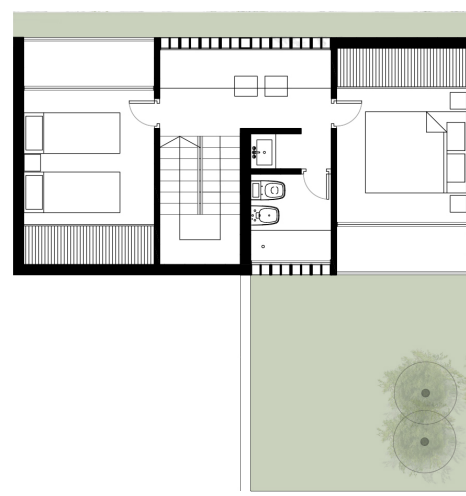


Prototipo c/local

PLANTA BAJA

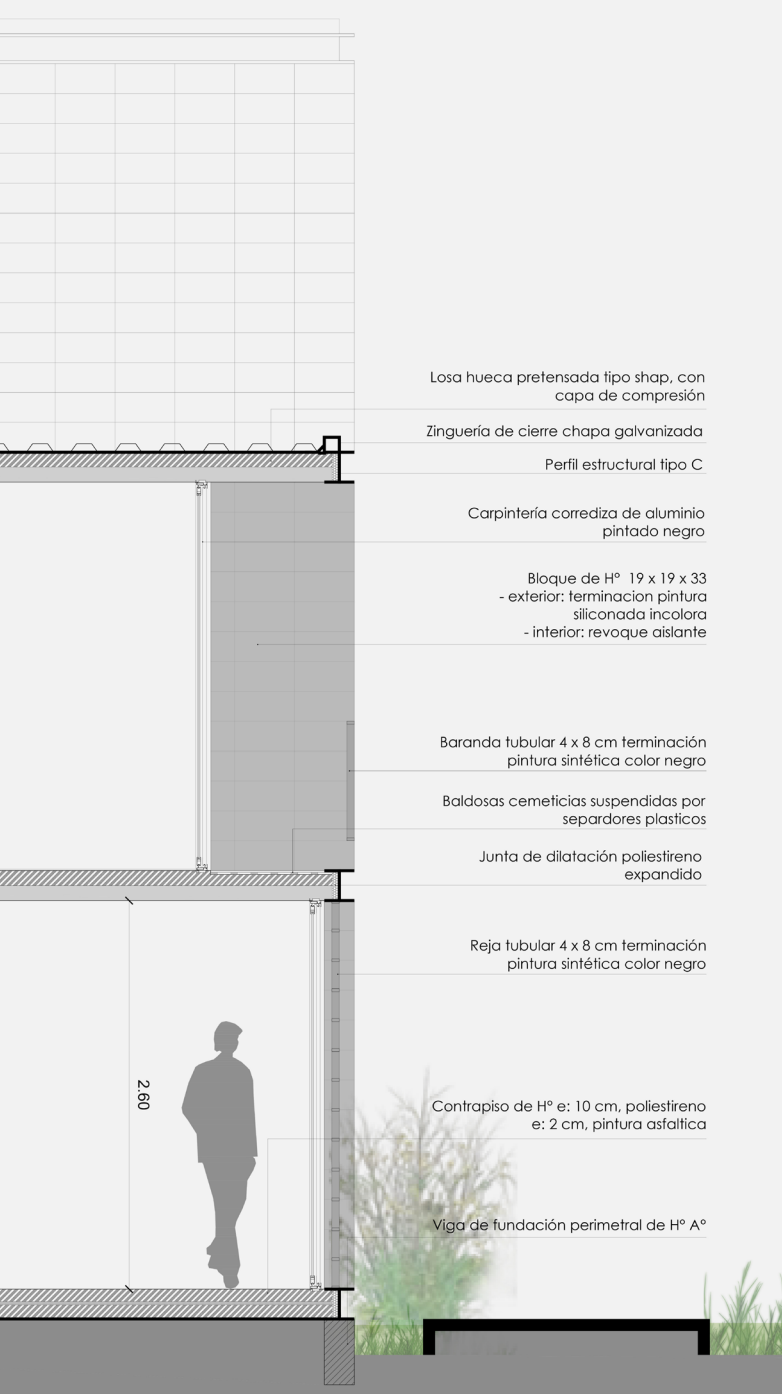
Vivienda 2: esquinas

Duplex con patio



2 dormitorios

PLANTA ALTA

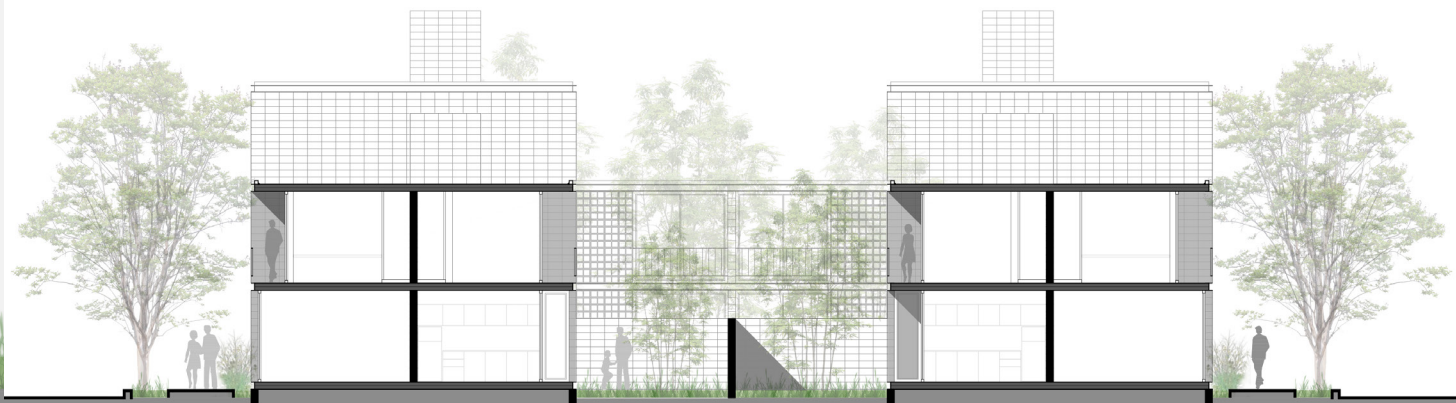


DETALLE CONSTRUCTIVO

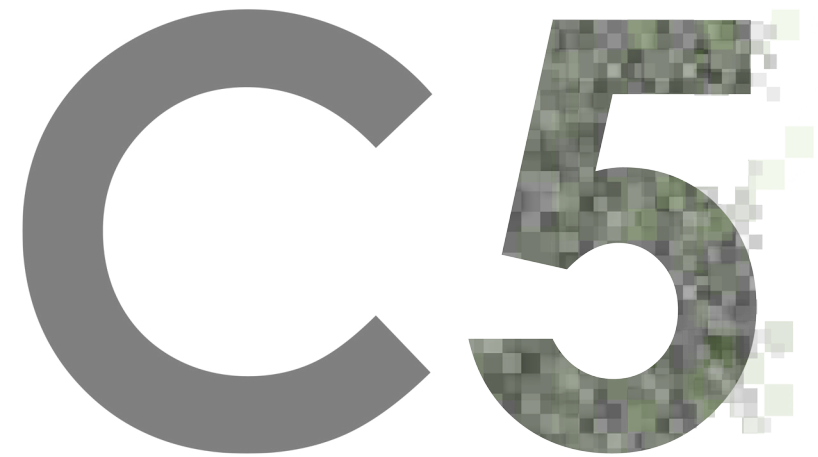
Las viviendas están resueltas con sistemas constructivos industrializados que minimizan los tiempos de ejecución de la obra.

Se eligió la materialidad en función a:

1. Economía: materiales de bajo costo para esta construcción de baja complejidad y altura.
2. Reducción de tiempos de ejecución y minimización de desperdicio de materiales.
3. Flexibilidad: utilización de materiales modulares y desmontables.
4. Durabilidad y mantenimiento: gran perdurabilidad en el tiempo y fácil limpieza.



CORTE VIVIENDAS



EL PROYECTO Y EL ESPACIO PÚBLICO

5.1 CONCEPTOS SOBRE ESPACIO PÚBLICO

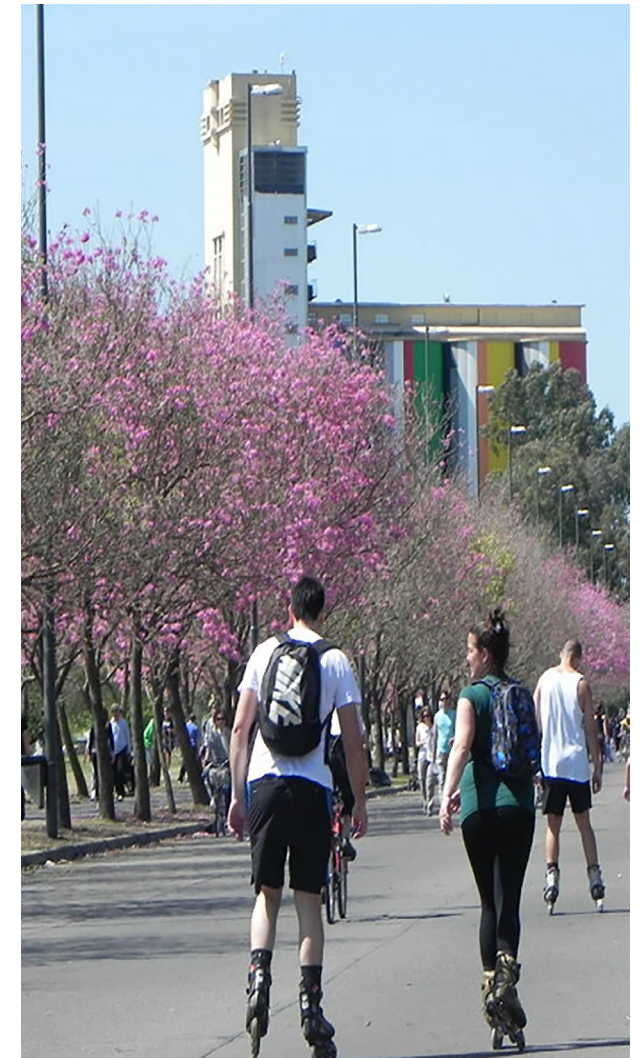
El espacio público es el que da identidad y carácter a la ciudad, el que permite reconocerla y vivirla en sus sitios urbanos: naturales, culturales y patrimoniales. Es concebido como el espacio de la expresión y de la apropiación social por excelencia, es el espacio que alberga el cotidiano transcurrir de la vida colectiva.

Son lugares de encuentro, de integración y de intercambio; promueven la diversidad cultural y generacional de una sociedad; y generan valor simbólico, identidad y pertenencia.

Una ciudad sin plazas, ni parques ni lugares para el encuentro casual, no solo sería pobre ambientalmente sino también en los aspectos socio urbanísticos. Es así que para lograr una nueva forma de vida urbana con calidad es necesario hacer ciudad desde una ciudadanía que impulse la reconquista humanizada y compartida del espacio público. Pensar estos espacios urbanos como espacios al aire libre, forestados y equipados, de uso predominantemente peatonal, pensados para el descanso, el paseo, el deporte, el recreo y el entretenimiento en horas de ocio.

“Los parques públicos vecinales son hijos de sus contornos y del modo como estos contornos generan, o no generan, una red de apoyo mutuo basado en una diversidad de actividades”.

Jane Jacobs. Muerte y vida de las grandes ciudades, 1951.



La ciudad de Rosario dentro de sus planes urbanísticos tiene como prioridad la incorporación a los distritos de nuevos ámbitos destinados a la recreación, el intercambio y encuentro de sus habitantes, mejorando situaciones de deterioro de sectores públicos mediante la puesta en valor de los espacios

abiertos de la ciudad y de sus barrios.

Es por esto que se proponen nuevos espacios públicos articulados con los sistemas de espacios verdes de la ciudad. Se dota a las dos cabecezas del sitio a intervenir de esta cualidad, proponiendo sobre la manzana

que limita con Bv. Rondeau y el sector que limita a ambos lados con las vías del Ferrocarril Mitre áreas con espacio verde y diferentes equipamientos. Las mismas se encuentran conectadas por veredas que corren de Este a Oeste las cuales poseen un tupido arbolado y mobiliario urbano.



CONECTAR EL SECTOR CON LOS SISTEMAS DE ESPACIOS VERDES DE LA CIUDAD



ESPACIO VERDE PUBLICO SOBRE BV. RONDEAU



ESPACIO VERDE PUBLICO SOBRE VÍAS DEL FFCC





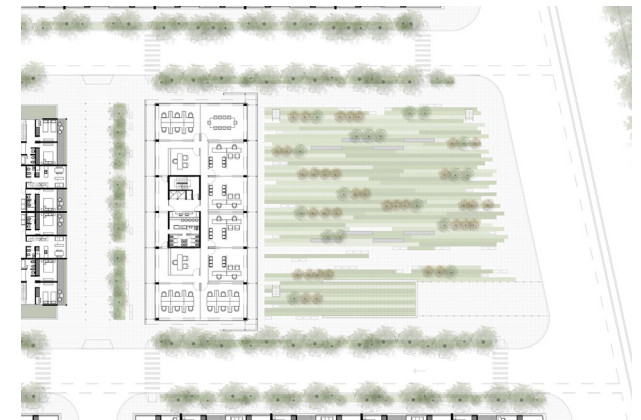
5.3 EQUIPAMIENTO SOBRE BV. RONDEAU



PLANTA BAJA DEL SECTOR

En el espacio público de boulevard Rondeau se consolida haciendo frente al mismo un edificio en altura el cual posee un bar en planta baja, estacionamiento en concesión de obra pública en subsuelo y 8 pisos de oficinas. Se dota la propuesta con mobiliario urbano y vegetación apta para la losa jardín del sector de cocheras.

- 01-Parque público
- 02-Edificios de comercio y oficinas
- 03-Estacionamiento público subterráneo
- 04-Manda peatón
- 05-Mobiliario urbano



PLANTA ALTA: 8 pisos de oficinas





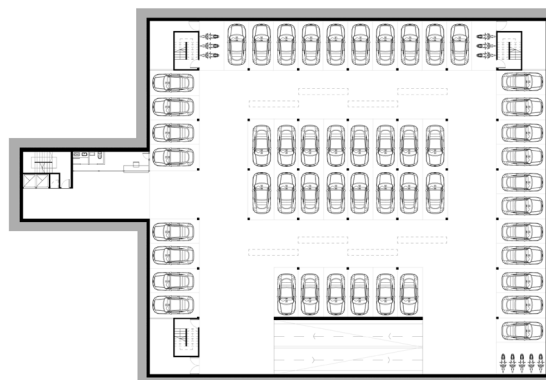
VISTA URBANA ESPACIO PÚBLICO SOBRE BV. RODEAU



VISTA URBANA ESPACIO PÚBLICO SOBRE BV. RODEAU

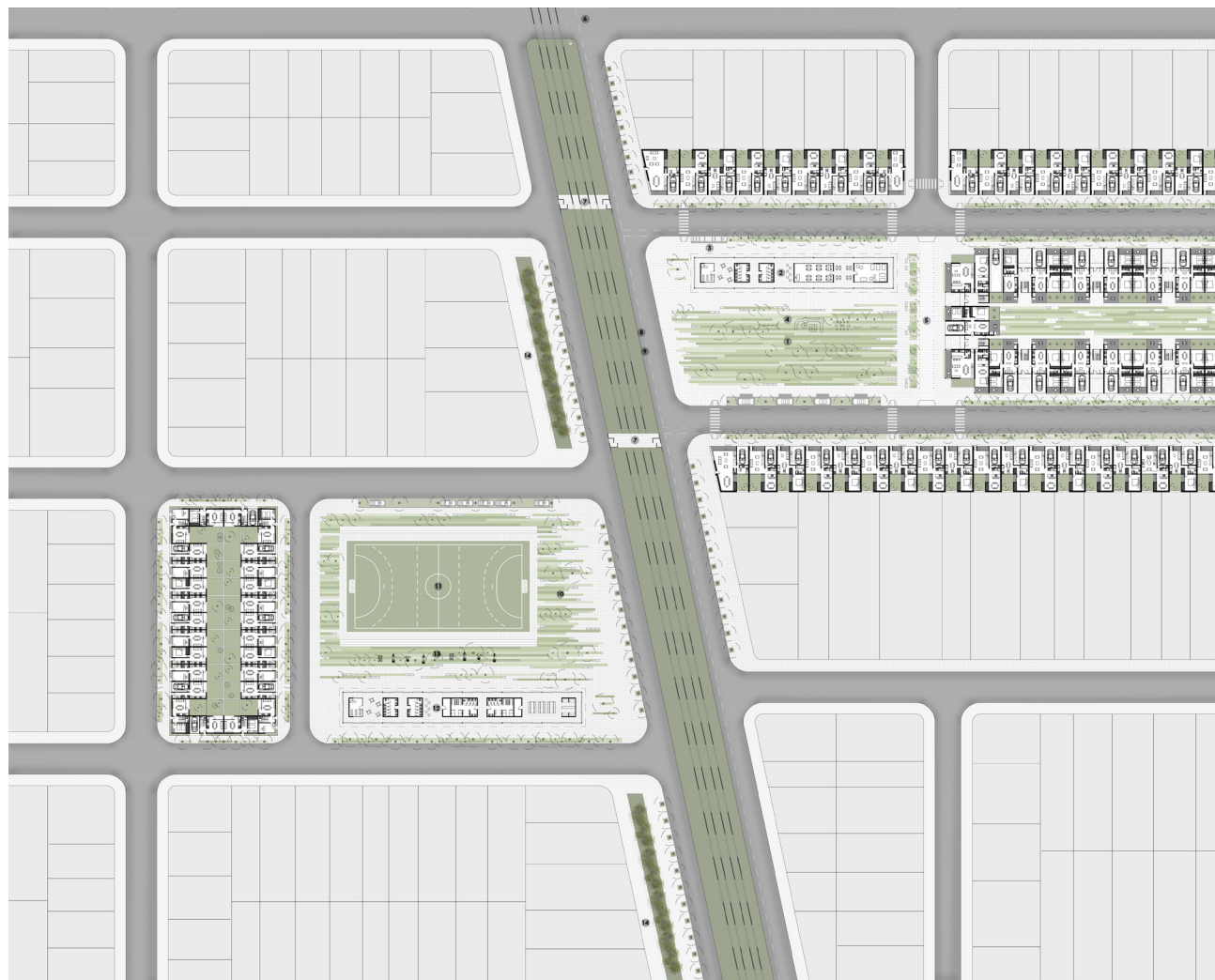


CORTE ESPACIO PÚBLICO SOBRE BV. RONDEAU



PLANTA COCHERAS EN SUBSUELO

5.4 EQUIPAMIENTO SOBRE VIAS DEL FERROCARRIL MITRE



PLANTA BAJA DEL SECTOR

Sector al este de las vías

- 01-Parque público
- 02-Pabellon con equipamiento - talleres, baños públicos, kiosco-
- 03-Estacion de bicicletas públicas- recorrido de bici sendas
- 04-Juegos infantiles, mobiliario urbano
- 05-Manda peatón

Corredor verde vías del ferrocarril

- 06-Paso a nivel vehicular
- 07-Pasos a nivel peatonal
- 08-Recorrido de bici sendas
- 09-Recorridos peatonales

Sector al oeste de las vías

- 10-Parque público
- 11-Sector deportivo -cancha de futbol
- 12-Pabellon con equipamiento - vestuarios, baños públicos, asadores, kiosco-
- 13-Estaciones aeróbicas
- 14-Veredas jardín

“El espacio público, incluyendo la infraestructura y los equipamientos, puede ser un importante mecanismo de redistribución e integración social.

Estos proyectos pueden ser creadores de centralidades, facilitar más movilidades, favorecer la visualización y la aceptación ciudadana de barrios olvidados”.

Extracto del libro: Espacio público y ciudadanía - Jordi Borja.

Se propone un espacio público que genere una conexión entre los sectores que se encuentran fragmentados por las vías del ferrocarril, uniendo así a estos “dos lados” de la ciudad.

Se abre un nuevo cruce a nivel, sobre

calle Valle Hermoso y dos cruces peatonales sobre las calles nuevas. Los cuales conectan los espacios públicos linderos a las vías del ferrocarril. Se realiza una apertura de calles colectoras a ambos lados.





Veredas jardín

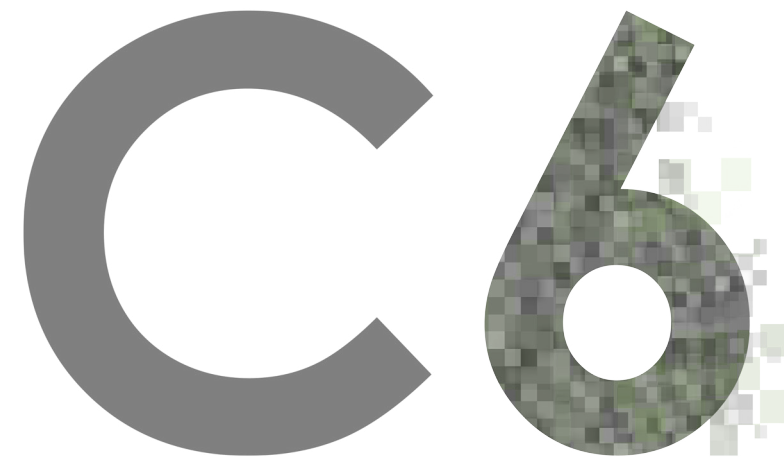
Corredor verde vías del FFCC

Espacio verde público al este de las vías

VISTA URBANA ESPACIO PÚBLICO SOBRE VÍAS DEL FERROCARRIL







MODALIDAD DE GESTIÓN

6.1 PROPUESTA

Como modalidad de gestión para el proyecto se decide optar por la misma modalidad de gestión que se utiliza en el Plan Urbano de Rosario para el terreno Tiro Federal, donde se resuelve un Convenio urbanístico entre la Municipalidad de Rosario y el Ministerio de Defensa de la Nación. La modalidad de gestión es pública-privada en donde el Estado cede los terrenos a una empresa privada, la cual debe construir las diferentes propuestas residenciales, el bloque comercial y de oficinas, el estacionamiento público subterráneo y el espacio público con su equipamiento. Se piensa en la posibilidad de que todos los equipamientos ubicados en los espacios públicos se den a concesión renovable cada un determinado periodo de tiempo, con la obligación de mantener en óptimas condiciones los mismos.



SINTESIS DEL PROYECTO

7.1 PREMISAS PROYECTUALES ALCANZADAS

ACCESIBILIDAD

- Apertura de nuevas calles y la continuación de otras existentes para la continuidad de las mismas dentro de la trama de la ciudad.
- Realización de pasos a nivel vehiculares y peatonales



TEJIDO URBANO

- Completamiento de 10 frentes de manzana generando nuevos frentes urbanos
- Creación de 6 nuevas manzanas



VIVIENDAS

- Viviendas proyectadas = 738 unidades
- Viviendas reubicadas = 25 unidades
- 100% frentistas con diversidad tipológica y de usuarios.
- Viviendas con cochera = 85%



ESPACIOS VERDES

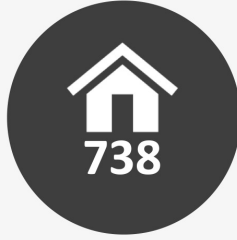
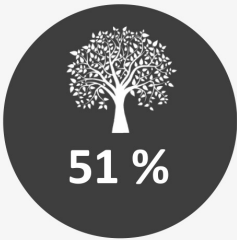
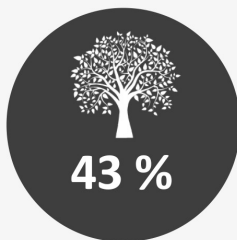
- Espacio verde público proyectado = 2 has
- Corredor verde vías del ferrocarril
- Espacio verde privado de uso común centros de manzanas: 2.480m²



EQUIPAMIENTOS

- Edificio de comercio y oficinas
- Estacionamiento subterráneo por concesión de obra pública
- Pabellones de usos múltiples - cancha de fútbol en parques públicos
- Mobiliario urbano - iluminación y arbolado urbano
- Paradas transporte público/ estaciones de bicisendas.



	P.U.R 2007 - 2017	CONCURSO PRO.CRE.AR	PROPUESTA
VIVIENDAS			
ESPACIO PÚBLICO			
PROGRAMA			



ANTES



DESPÚES



ANTES



DESPÚES



ANTES



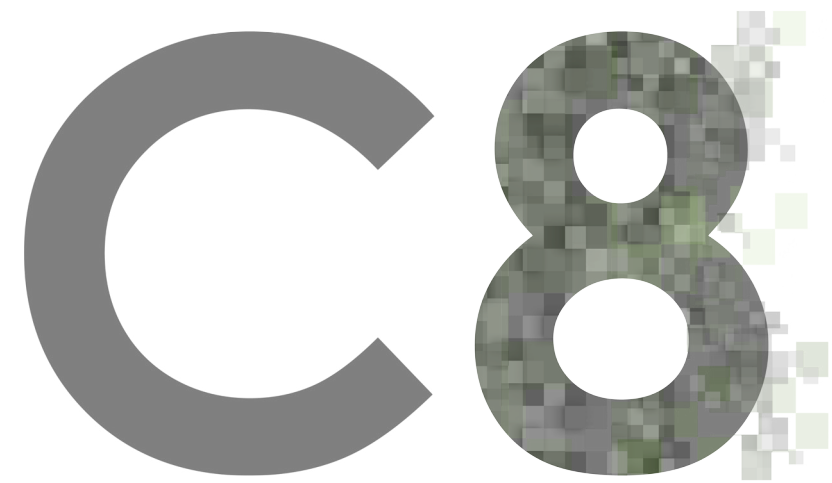
DESPÚES



ANTES



DESPÚES



BIBLIOGRAFIA Y REFERENTES

8.1 REFERENTES URBANOS Y ARQUITECTÓNICOS

PROYECTO: VIVIENDAS EN TIRO FEDERAL
Estudio: Municipalidad de Rosario - PUR
2007-2017
Ubicación: Rosario, Argentina



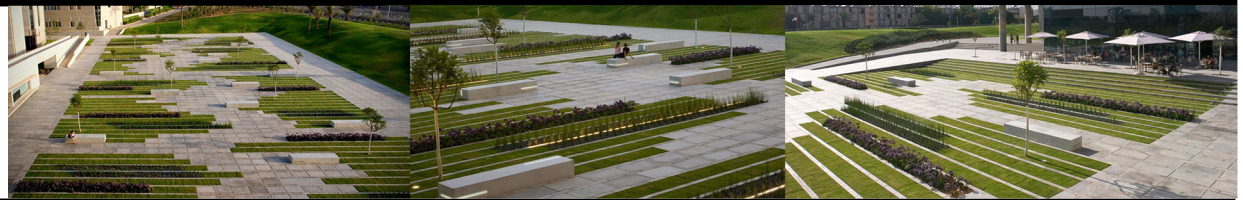
PROYECTO: CONCURSO VIVIENDAS EN
TIRO FEDERAL - PROYECTO GANADOR
Estudio: Aisenson
Ubicación: Rosario, Argentina



PROYECTO: CONCURSO CORREDOR
VERDE CALI
Estudio: Espacio Colectivo - arquitectos
Ubicación: Cali, Colombia
Año: 2016



PROYECTO: PLAZA DEICHMANN
Estudio: CHYUTIN ARCHITECTS
Ubicación: Beer Sheva, Israel
Año: 2008



PROYECTO: PABELLONES PARQUE INDE-
PENDENCIA
Estudio: Rafael Iglesia
Ubicación: Rosario, Argentina
Año: 2003



PROYECTO: THE SABA APARTMENT
Estudio: Sara Kalantary
Ubicación: Iran
Año: 2015



PROYECTO: EDIFICIO BELL 134 A
Estudio: Altiplano
Ubicación: Bogotá, Colombia
Año: 2012



PROYECTO: CONCURSO IBEROAMERICANO DE VIVIENDA SOCIAL IX BIAU
1º lugar
Ubicación: Rosario, Argentina
Año: 2016



PROYECTO: UNIVERSIDAD FPT
Estudio: Vo Trong Nghia
Ubicación: Vietnam
Año: 2014

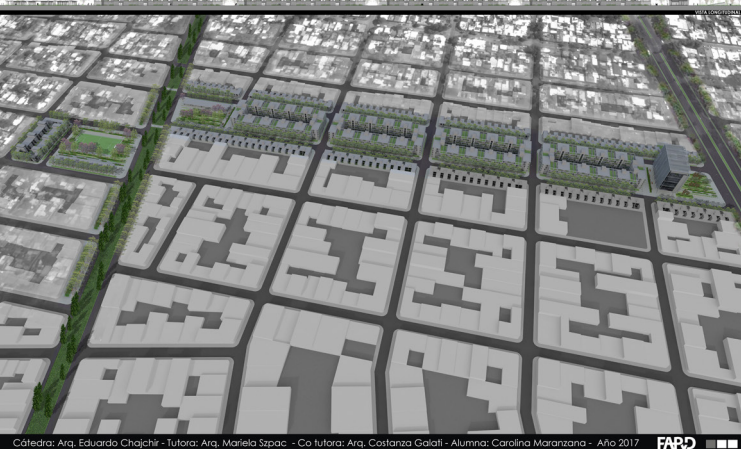


PROYECTO: MILANOFIORI RESIDENTIAL
ROMPLEX
Estudio: OBR
Ubicación: Assago, Milano
Año: 2010





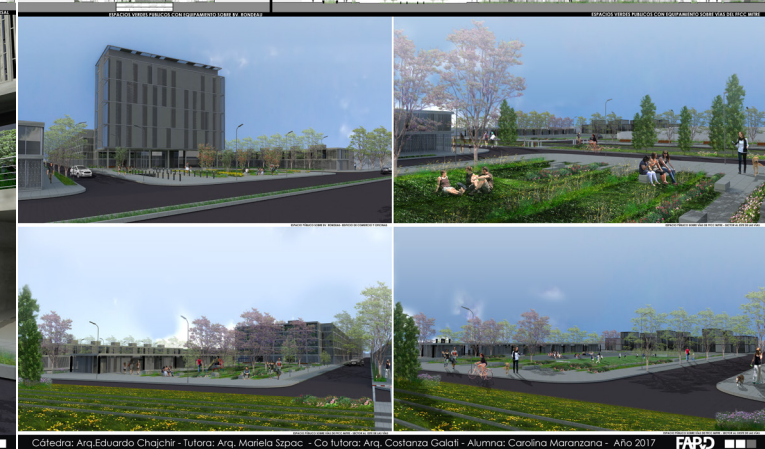
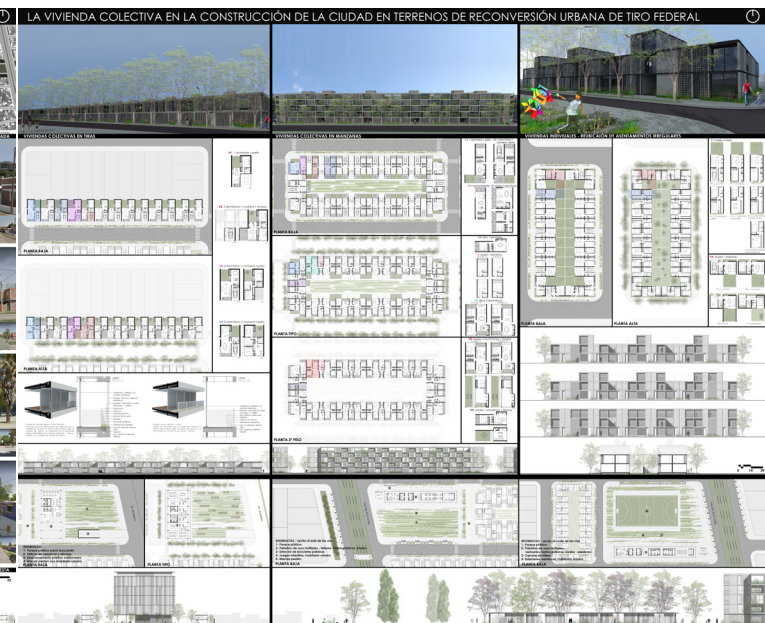
PANELES



PANEL N° 1



PANEL N° 2



PANEL N° 3



FACULTAD DE ARQUITECTURA, PLANEAMIENTO y DISEÑO
UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO