Vivienda colectiva en un entorno suburbano

Barga, Mirian

Benitez Eliceche, Rosario

PROYECTO FINAL DE CARRERA

Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño
Universidad Nacional de Rosario

Defensa: Marzo 2019
Tutor: Arq. Sebastian Bechis
Catedra: Arq. Alejandro Beltramone

Índice

Parte I

Introducción 5
Proceso proyectual 6

MARCO TEORICO
La ciudad 10
El Area Metropolitana de Rosario 12
Parques Habitacionales Integrados 14
Modos de habitar 16
Parque Habitacional Newbery 18
Análisis del sitio 20
Planes municipales 30

Parte II

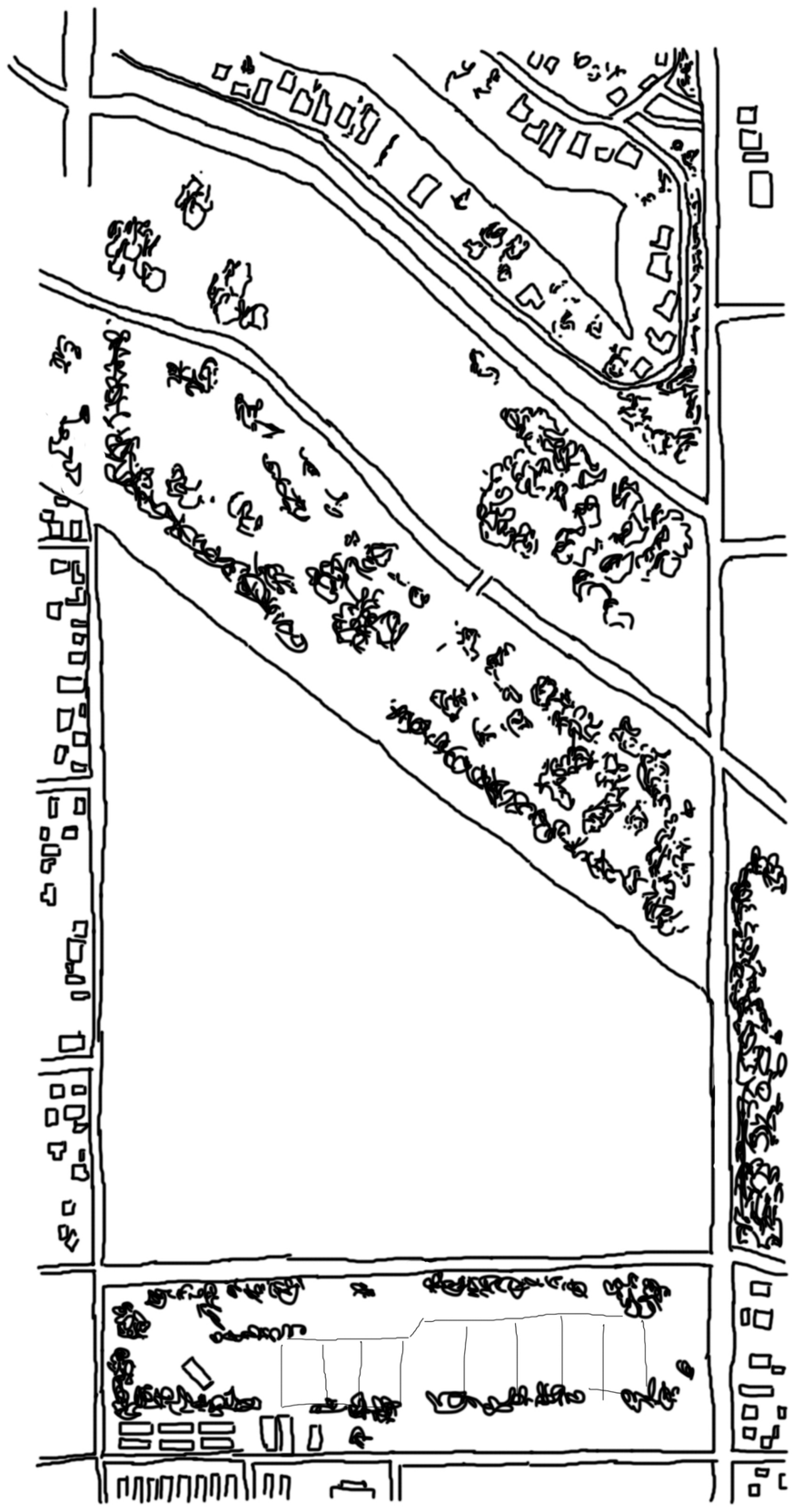
ESCALA URBANA
El sector 37
La manzana 72

ESCALA ARQUITECTONICA 100

ASPECTOS CONSTRUCTIVOS 140

Conclusión 165

Bibliografía 167



Área de intervención: 25ha
Programa: Intervención de gran escala planificada por el municipio y realizadas por el sector privado que incluye programas habitacionales diversificados, espacios públicos, equipamientos y servicios.
Lugar: Rosario, Distrito Noroeste - Predio comprendido entre calle Wilde, Av. Schweitzer, Av. Jorge Newbery y el Bosque de los Constituyentes.

El terreno a intervenir está ubicado en el distrito Noroeste de Rosario y es un área vacante que se encuentra con entornos urbanos diversos. Por un lado, con un alto grado de viviendas individuales y por otro una serie de barrios cerrados que generan una desvinculación con el resto de la ciudad.
El objetivo es romper esos límites, desarrollar urbanidad y aumentar la vinculación entre esas dos situaciones generando mixtura social.

2017

MARZO — NOVIEMBRE

CURSADO PRESENCIAL

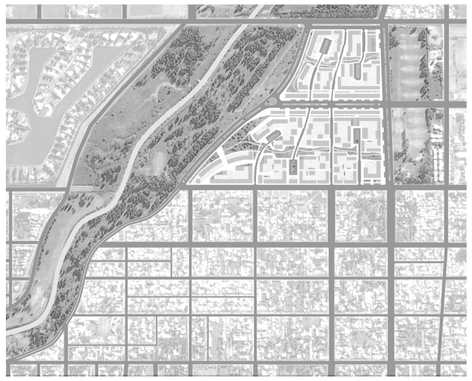
2018

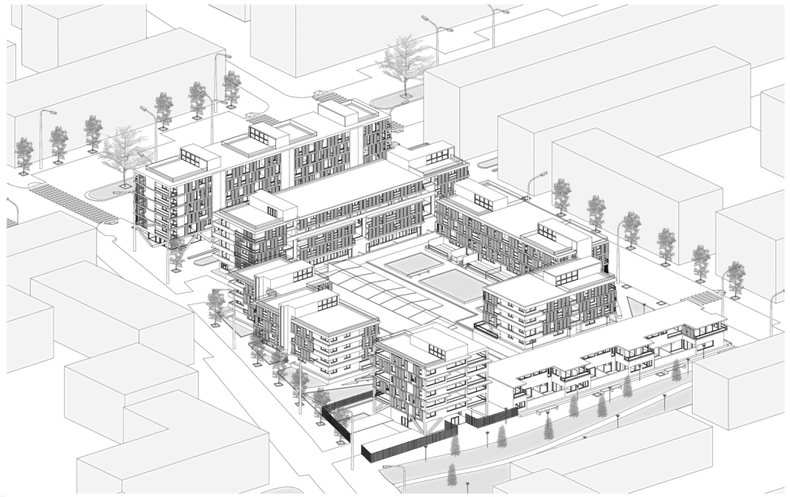
JUNIO

JULIO

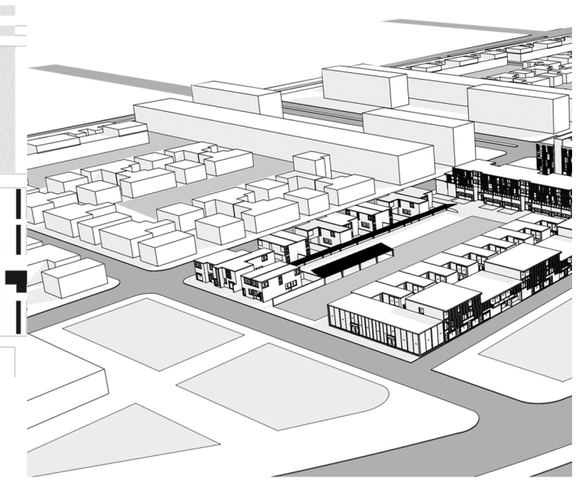
AGOSTO

TUTORIA



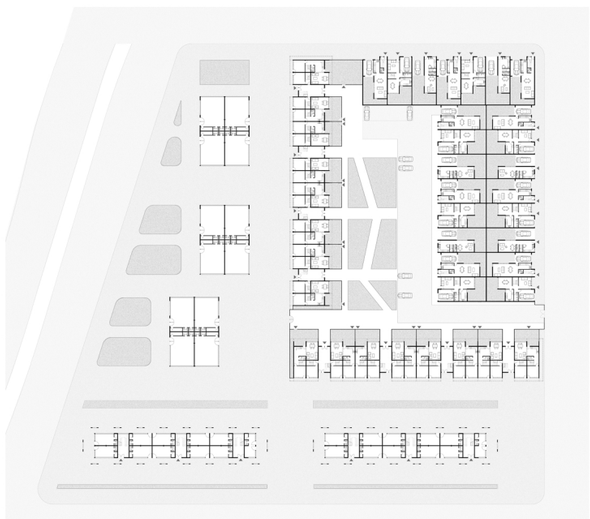


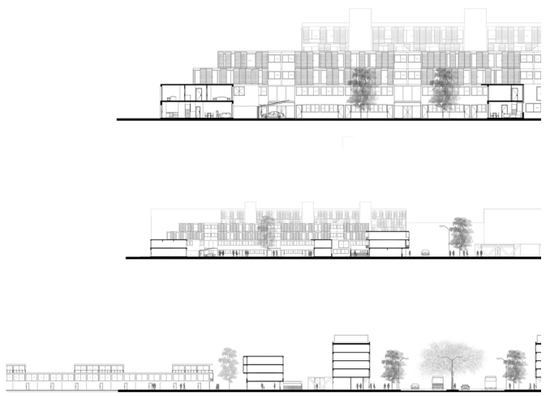




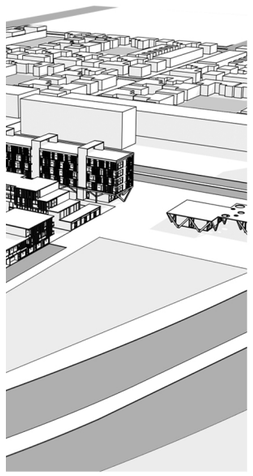




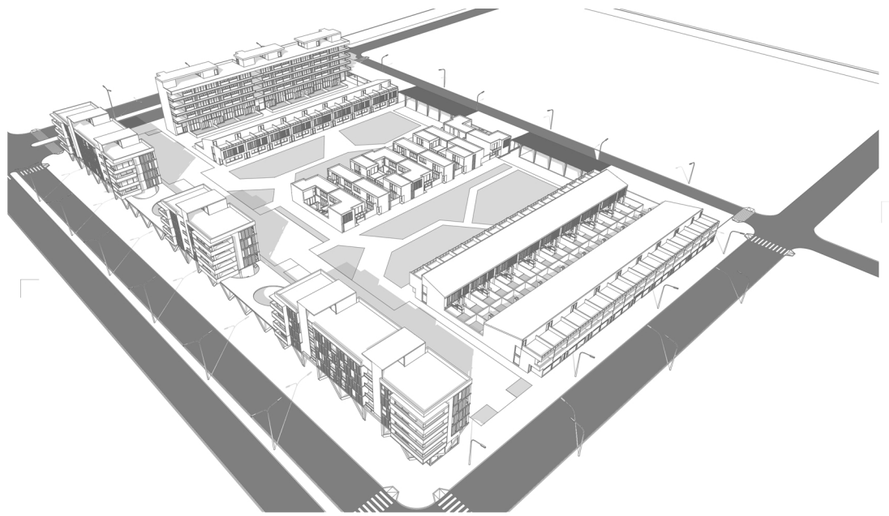


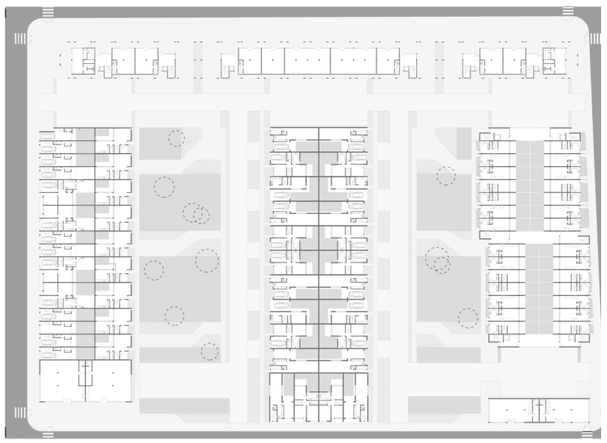


SEPTIEMBRE | OCTUBRE | NOVIEMBRE | DICIEMBRE | 2019 | FEBRERO | MARZO











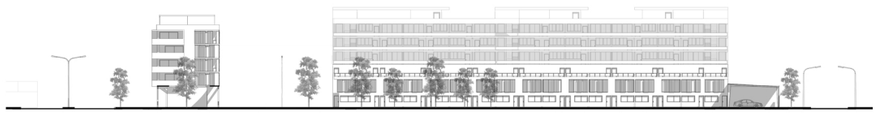






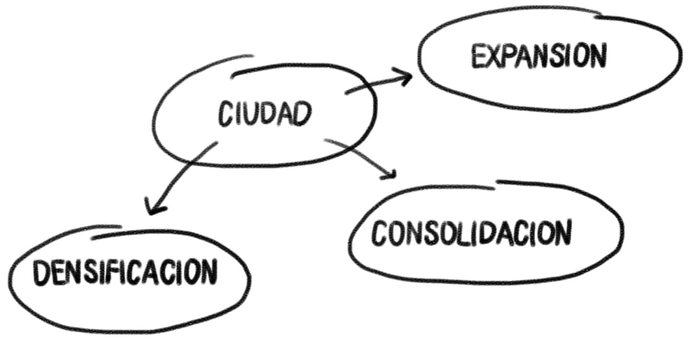








MARCO TEORICO


CIUDAD
EXPANSION
CONSOLIDACION
DENSIFICACION



La Ciudad

La ciudad es el espacio donde se expresan físicamente los asentamientos humanos, con un proceso de evolución constante. Este proceso puede caracterizarse por tres etapas:
- expansión: donde la ciudad crece transformando el suelo rural en urbano,
- consolidación: se ocupan espacios, se abren calles, se construyen viviendas, se tienden servicios,
- densificación: las áreas consolidadas comienzan a crecer en altura.
Estas etapas se dan de manera simultánea; mientras que en los bordes de la ciudad se expande, en la periferia se consolida y en el centro se densifica.

Existen zonas donde la ciudad crece con mayor densidad y otras donde crece con densidades bajas.

El crecimiento de la ciudad forma parte de un proceso colectivo, donde se debe planificar ese crecimiento de antemano, generando un modelo con el cual direccionarlo, es decir, un plan, el cual sintetiza las expectativas de la comunidad, además de una fuerte iniciativa del gobierno local y de un acompañamiento de los actores sociales.

Estas decisiones estratégicas deben lograr mejorar ciertas condiciones de la ciudad que conlleva, como ser la dispersión urbana, los conflictos de movilidad, la fragmentación social, la especulación inmobiliaria, la inseguridad del espacio público, la vivienda mal servida.

Es así, que las soluciones se orientan a:
- generar un proceso participativo de planificación del territorio
- completar el tejido urbano, poniendo énfasis en su compacidad morfológica y unidad paisajística.
- densificar la población mediante acciones conducidas que orienten el crecimiento y alienten la mixtura de usos.
- consolidar los derechos de construcción con atributos diferenciales a los del derecho de propiedad.
- producir vivienda de calidad, bien servida y localizada, como dispositivo de acceso a servicios de la ciudad.

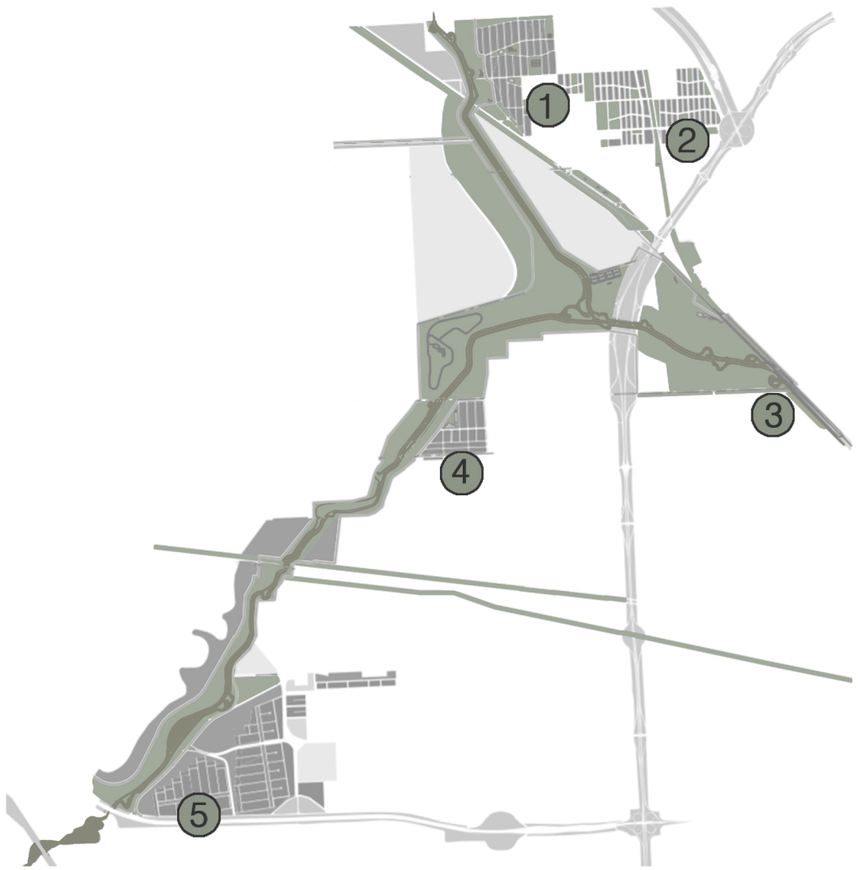
La ciudad tiene que poder crecer y debe hacerlo con eficiencia, inclusión y equidad.

El Area Metropolitana

El Área Metropolitana de Rosario está dividida en distritos que permite una planificación y organización precisa de cada sector para dar respuesta a las problemáticas más puntuales de cada uno de ellos.
El sector a intervenir está ubicado en el Distrito Noroeste, sector que en los últimos tiempos ha ido creciendo como consecuencia de la instalación de grandes equipamientos, entre ellos el aeropuerto Islas Malvinas, y debido a su cercanía con el centro y con la posibilidad de rodearse de espacios verdes.
Así como sucede en toda el área metropolitana, el Distrito Noroeste se ha desarrollado como "ciudad extensa", debido a un proceso de suburbanización que se da a partir del crecimiento económico del país, por la aparición de nuevos desarollos inmobiliarios en las distintas localidades que la conforman y del agotamiento de la oferta de suelo urbanizable en el centro.
Estos son emprendimientos que promueven un único patrón residencial de baja densidad (la vivienda individual en parcelas que permiten contar con mayor disponibilidad de "verde") y el uso del automóvil particular como medio preferente de la movilidad. Las localidades que históricamente fueron el centro de recreación y esparcimiento de la población rosarina se convierten en lugares de residencia permanente con nuevas demandas de servicios y equipamientos.

Como consecuencia de este acelerado proceso de suburbanización que se genera en el área metropolitana de manera desordenada, desorganizada y sin orientación alguna: se recurre, para lograr un ordeanmiento urbnaistico, a los parques habitacionales, utilizados con destino de uso residencial, recreativo y/o comercial.


AEROPUERTO
ISLAS
MALVINAS
AVENIDA
CIRCUNVALACION
AV JORGE NEWBERY
JUAN JOSE PASO
AV CORDOBA
FFCC
N


1
2
3
4
5

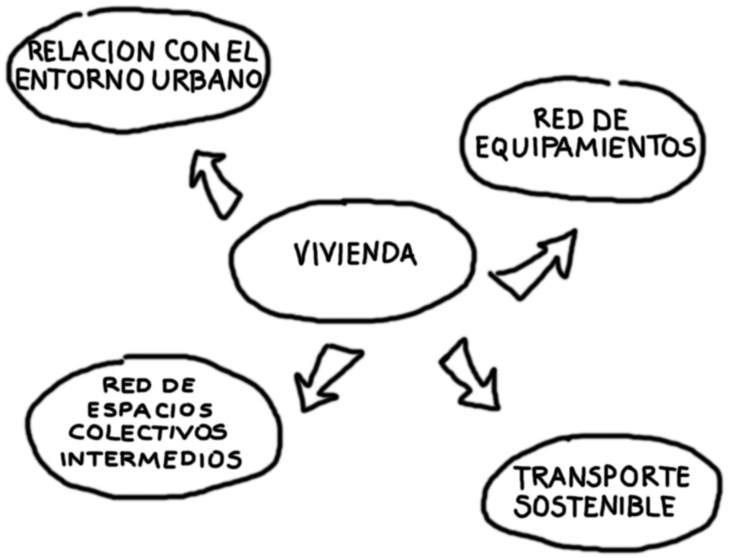
Parques Habitacionales Integrados

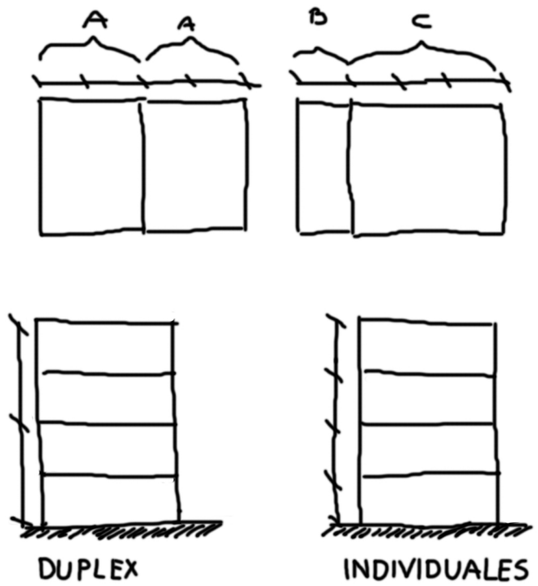
En los últimos años se ha introducido un nuevo concepto en el desarrollo de proyectos de urbanización, los cuales tienen un carácter emblemático para el progreso de la ciudad: el de los Parques Habitacionales Integrados.
Se trata de actuaciones de gran escala, planificadas por el municipio y realizadas por el sector privado o por otras entidades públicas (nacionales y/o provinciales).
Su objetivo es controlar el crecimiento urbano, crear grandes parques, planificar en forma integrada la construcción de vivienda, el espacio público, los equipamientos comunitarios y las infraestructuras de comunicación y servicio; e incluir programas habitacionales diversificados, para así, satisfacer la demanda de distintos sectores sociales.
Se hace necesario elaborar un plan de gestión para cada área que reconozca las particularidades de las distintas partes territoriales y para poder abordar un proyecto de carácter unitario.

Los diferentes parques Habitacionales en Rosario son:
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

Estos parques se definen como emprendimientos de iniciativa pública, y se proyectan junto con convenios de actores privados, los cuales desarrollan distintos programas de vivienda para sectores altos, medios y de bajos recursos, que convivirán en un mismo sector. A su vez, generan nuevas centralidades a escala barrial, desarrollando infraestructuras y servicios, aparte de las viviendas previamente dichas. Los tipos de viviendas que ofrecen estos parques, se clasifican según su densidad en baja, media y alta y pueden estar agrupadas o de manera individual.

Para esta modalidad de intervención, el municipio debe establecer ciertas pautas generales para la estructuración del proyecto, fijar los indicadores urbanísticos, determinar trazados principales y secundarios, y definir la localización de los espacios públicos y de las áreas de reserva paisajística ambiental. Los actores privados, por otro lado, asumen la responsabilidad de garantizar la construcción de las viviendas, los equipamientos y espacios públicos, así como también la provisión de las infraestructuras de los servicios básicos.
Otro punto a tener en cuenta, es que varios de estos parques forman parte de la intervención para la reconstrucción del borde del arroyo Ludueña, la cual tiene por objetivo preservar la continuidad del borde verde.

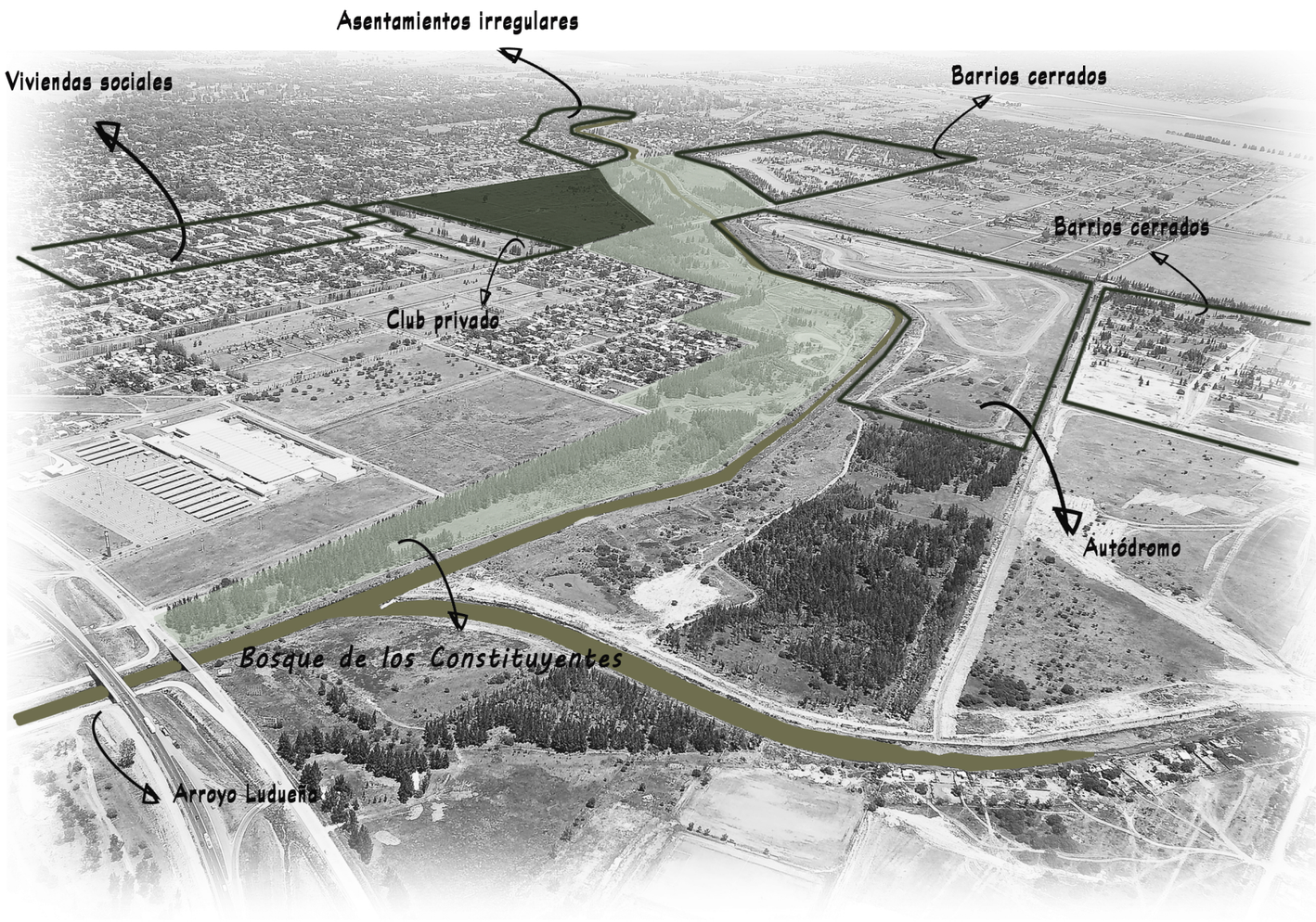

RELACION CON EL ENTORNO URBANO
RED DE EQUIPAMIENTOS
VIVIENDA
RED DE ESPACIOS COLECTIVOS INTERMEDIOS
TRANSPORTE SOSTENIBLE


A
A
B
C
DUPLEX
INDIVIDUALES

Modos de Habitar

La ciudad se compone por dos elementos básicos, por un lado, los elementos primarios que pertenecen al ámbito público que generan alteraciones en la trama urbana, y por otro lado la vivienda. Esta última, funciona como soporte del tejido urbano, ya que solo es posible plantearla en estrecha relación con una política que incluya infraestructuras y espacios públicos indispensables para vivir.
Para plantear un proyecto de vivienda es necesario considerar determinadas cuestiones: planificación de un trasporte sostenible, relación con los barrios y sus equipamientos, la vivienda colectiva dentro de la ciudad densa que evita el consumo masivo de territorio, la consideración del entorno natural y una red de espacios intermedios entre el privado de la vivienda y el público de la calle.
La vivienda requiere entonces un conjunto de variables necesarias:
Modo de habitar: flexibilidad, adaptabilidad, indeterminación. Multiplicidad de opciones dentro de una misma pieza edilicia para lograr viviendas asociadas al trabajo, para discapacitados, de 1,2 o 3 dormitorios y viviendas en contacto con el suelo.
Tecnología y Materialidad: Envolventes, sistemas modulares, sistemas prefabricados. La elección de determinada tecnología que permita independizar el espacio interior del cerramiento exterior.
Densidad: Compacidad, porosidad, manzanas innovadoras, hibridaciones tipológicas. El desafío es amentar la densidad y optimizar el uso del suelo adaptándose en cada caso al entorno urbano donde está implantado el proyecto para generar una identidad común con el contexto.
Recursos y sustentabilidad: adaptación al entorno, ventilación, ahorro energético. La vivienda debe considerar las orientaciones de manera que la ventilación y el asoleamiento sean óptimos, reducir el empleo de sistemas de climatización artificial, recurrir a la vegetación como filtro natural, optar por materiales con mayor inercia térmica.

Por otro lado, a nivel mundial, y puntualmente en la Argentina, el déficit habitacional es una problemática que afecta a más del 25% de la población. Este déficit debe ser atendido por el Estado y como respuesta elaborar distintos planes de vivienda que contemplen a los distintos sectores sociales.
Uno de ellos es el “Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar” (PRO.CRE.AR), que consiste fundamentalmente en la entrega de créditos hipotecarios para la construcción, ampliación, terminación y refacción de viviendas unifamiliares. Y para la financiación de desarrollos urbanísticos residenciales destinados a distintos grupos sociales, con cierta previsión para la ubicación de equipamientos comerciales y deportivos.


Asentamientos irregulares
Viviendas sociales
Barrios cerrados
Barrios cerrados
Club privado
Autódromo
Bosque de los Constituyentes
Arroyo Ludueña

Parque Habitacional Newbery

Se encuentra en torno a una de las vías de penetración de la ciudad: la Avenida Jorge Newbery que, con su traza en sentido este – oeste, vincula la Ruta Nacional N° 9, el aeropuerto y la Avenida de Circunvalación con otras arterias que conducen al norte y al centro de la ciudad.

En este sitio de la ciudad ya no se dispone de áreas urbanizables debido a numerosas iniciativas aisladas de distintos emprendedores privados que no son conscientes de los procesos de construcción de ciudad. Este modelo se profundiza y se aleja de la posibilidad de tener un desarrollo urbano sostenible. Como respuesta a esta problemática la municipalidad de Rosario recurre a los parques habitacionales.

Tal como sucedió con el desarrollo del frente ribereño de la ciudad de Rosario, es de suma importancia el parque del arroyo Ludeña,
generando un impacto significativo en la recuperación de espacios públicos y la incorporación del arroyo, o del río Paraná en primer caso, al paisaje urbano.

Se trata, por lo tanto, de establecer una red de espacios verdes a lo largo de los arroyos, que actúe como un elemento equilibrador de las urbanizaciones que se extienden tanto en las áreas centrales como en las áreas periféricas, y que constituya un aporte importante para la preservación del medio ambiente.
En cuanto al aspecto urbano y de inclusión social, esta recuperación tiene por finalidad la recalificación urbana de todos los sectores que se ubican en su entorno, creando en su recorrido grandes parques urbanos y avenidas de borde.

Bosque de los constituyentes

Ubicado en el distrito Noroeste, es uno de los espacios verdes de conservación natural más grandes de la ciudad de Rosario, de unas 260 Has aproximadamente. Se trata de una reserva natural, la cual se conserva ajena a los procesos de extensión residencial.
Se trata de una reserva de uso comunitario y forma parte del patrimonio colectivo. Tiene un enorme significado democrático e inclusivo.
Cuenta con diferentes especies de árboles, como ser Álamo, Casuarina, Acacia, Ciprés, Plátanos, Paraíso, Eucaliptus, Aguaribay, Glóbulos y otros.

Objetivos
- Consolidar al Bosque de los Constituyentes como parque urbano para el disfrute de los ciudadanos.
- Preservar la biodiversidad existente, mantener las especies vegetales e incorporar nueva vegetación.
- Dotar a la ciudad de lugares adecuados para el ocio.
- Mejorar la accesibilidad al sector.

Actividades
- Saneamiento y mantenimiento de las lagunas.
- Demarcación del área de reserva ecológica.
- Incorporación de nueva forestación.
- Dotación de equipamiento e infraestructuras necesarias.
- Consolidación de huertas comunitarias.
- Ejecución de mejoras en los bordes del parque, accesos y calles perimetrales.

REFERENCIAS
- Alamo plateado
- Casuarinas
- Ceibos
- Eucaliptus
- Palmeras
- Pinos
- Varios



Análisis del sector: Arterias

El terreno está delimitado por:

Avenida Jorge Newbery: hacia el norte. Se caracteriza por ser una vía de circulación rápida que conecta el distrito norte de la ciudad con el aeropuerto Islas Malvinas y se conecta con ramificaciones importantes.

Wilde: hacia el Este. Conecta Juan José Paso con Newbery. Es una calle secundaria que predomina sobre las demás del sector, por ser la única vía directa entre estas arterias. Lo cual la convierte en una circulación más recurrida.

Schweitzer: hacia el sur. Es un eje secundario de poco recorrido, ya que se encuentra limitada en sus extremos por calles de menor jerarquía y a su vez interrumpida por el arroyo Ludueña y el bosque.

El terreno tiene una buena accesibilidad ya que se encuentra:

A 1,5 km hacia el oeste de la avenida circunvalación: es una de las principales arterias de la ciudad, ya que la bordea y conecta sus diferentes puntos de manera rápida y directa.

A 800 m de la Avenida Juan José Paso: un eje que vincula de Este a Oeste el área céntrica con la periferia.

REFERENCIAS
Vias primarias
Vias secundarias



Análisis del sector: Trazados

Este sector se caracteriza por tener un trazado heterogéneo como consecuencia de iniciativas aisladas que atentan contra la ciudad planificada fomentadas por la ausencia de instrumentos que ordenen el crecimiento.

La falta de políticas genera que cada intervención aislada apueste a un modelo de ciudad distinto. El resultado es que termina conviviendo en un mismo sector una gran diversidad de trazados que a su vez acrecientan la fragmentación social.

Conviven en el espacio dos tendencias: una que apunta a sectores de la sociedad más bajos con barrios de menor calidad urbana, y otros sectores más privilegiados generando enclaves.

Esto se profundiza con la presencia del arroyo, el cual divide el sector en dos. Hacia el Oeste, por un lado, un modelo de ciudad extensa con emprendimientos que promueven un patrón residencial de baja densidad y el uso del automóvil como único medio de movilidad; y por otro, los barrios cerrados con un trazado característico que lo excluye del resto de la ciudad.

Hacia el Este, la existencia de lotes vacantes sin infraestructura de soporte, el sector de monoblocks financiados por el Estado, por otro lado el barrio planificado a través de la extensión de la trama urbana. Y sin intervenir en la formación del trazado aparecen los asentamientos irregulares.

Esta yuxtaposición social dada por el trazado genera ciertas discontinuidades y áreas de características peculiares.


1
2
3
4
5

Análisis del sitio: Densidades

Bosque de los Constituyentes:
Dentro de sus ejes el PUR propone la recuperación de los bordes de los arroyos, tanto sus cauces como sus bosques.
Se propone una serie de importantes intervenciones con el fin de preservar sus áreas naturales y recuperar sus márgenes para el uso público. Entre ellas, se encuentra prevista la recuperación y puesta en valor de las condiciones paisajísticas del Bosque de los Constituyentes, tanto en su aspecto natural como cultural, con el fin de mejorar su accesibilidad a través de la incorporación de servicios recreativos.

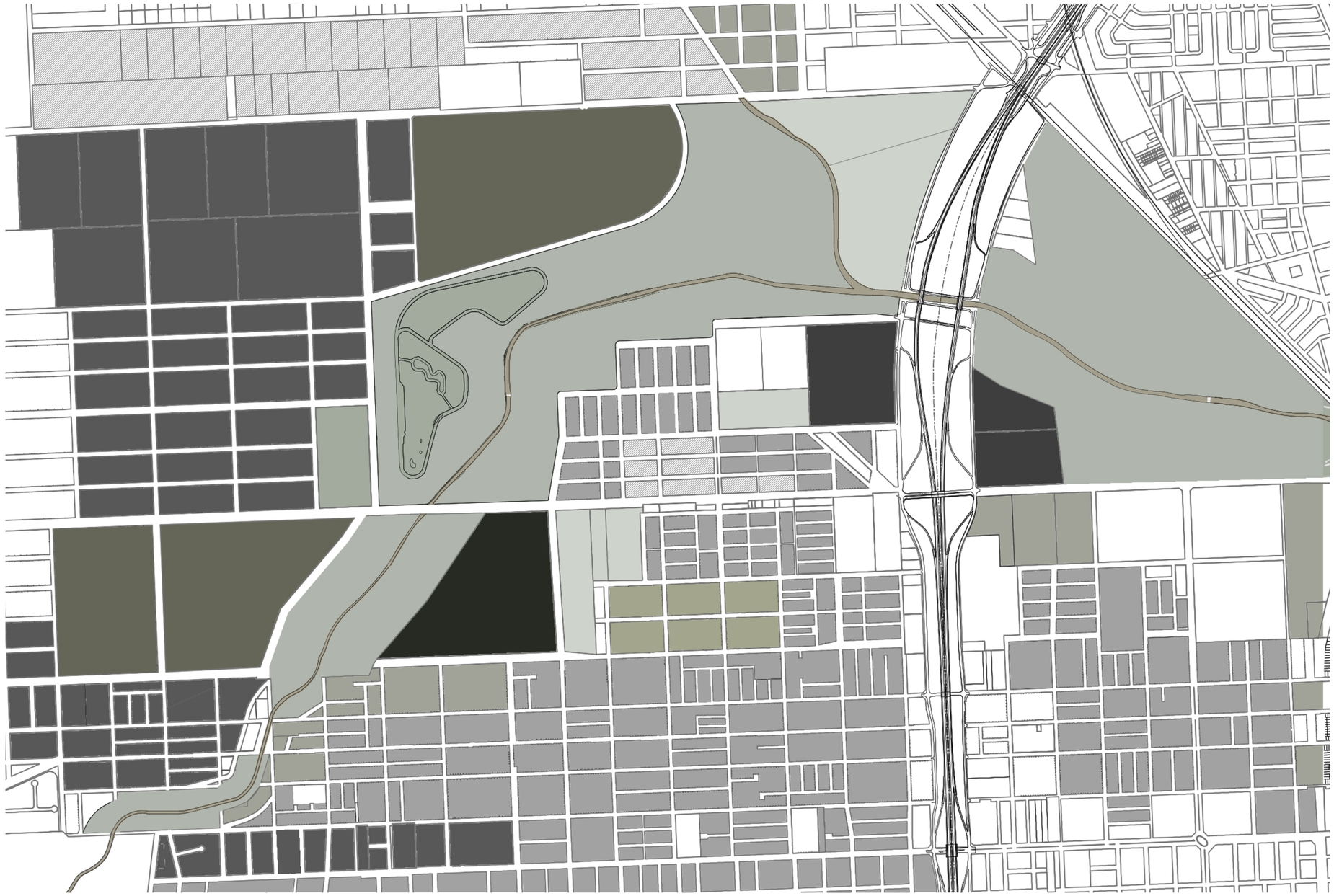
Viviendas de alta densidad:
Es el sector donde se observa un mayor número de habitantes, entre ellos el barrio 7 de septiembre, obteniendo como resultado una trama urbana más consolidada a través de la existencia predominante de monoblocks.

Vivienda densidad media:
Son viviendas que responden a una gran diversidad poblacional con lotes pequeños y otros de grandes dimensiones.

Viviendas de densidad baja:
Son lotes destinados a viviendas unifamiliares donde predomina los espacios abiertos y una gran dependencia del transporte automotor. Dentro de esta densidad se encuentran los barrios cerrados y otros barrios abiertos de mayores dimensiones, que dan como resultado una baja concentración de población.

Asentamientos irregulares
Son aquellos sectores que no alcanzan los estándares mínimos de servicio. Y que se instalan en áreas vacantes, o no urbanizables como ser barrancas, áreas inundables, etc.

REFERENCIAS
- Area Bosque recreativo
- Uso residencial baja densida/ vivienda individual
- Uso residencal densidad media / vivienda colectiva de hasta 5 pisos
- Uso residencial baja densidad / barrio cerrado
- Asentamientos irregulares
- Uso residencial densidad media/ viviendas de medianera
- Tierra sin uso definido



Habitantes por hectáreas

Referencias
AT3: Área de tejido 3
AT4: Área de tejido 4
AT5: Área de tejido 5
ID: Instalaciones deportivas y recreativas
CH: Conjunto Habitacional
GEU: Grandes equipamientos urbanos
ARUD: Área de reserva de reordenamiento urbano y regularización
APEA: Área de protección ecologica y ambiental
Barrio cerrado “Aldea del Lago”

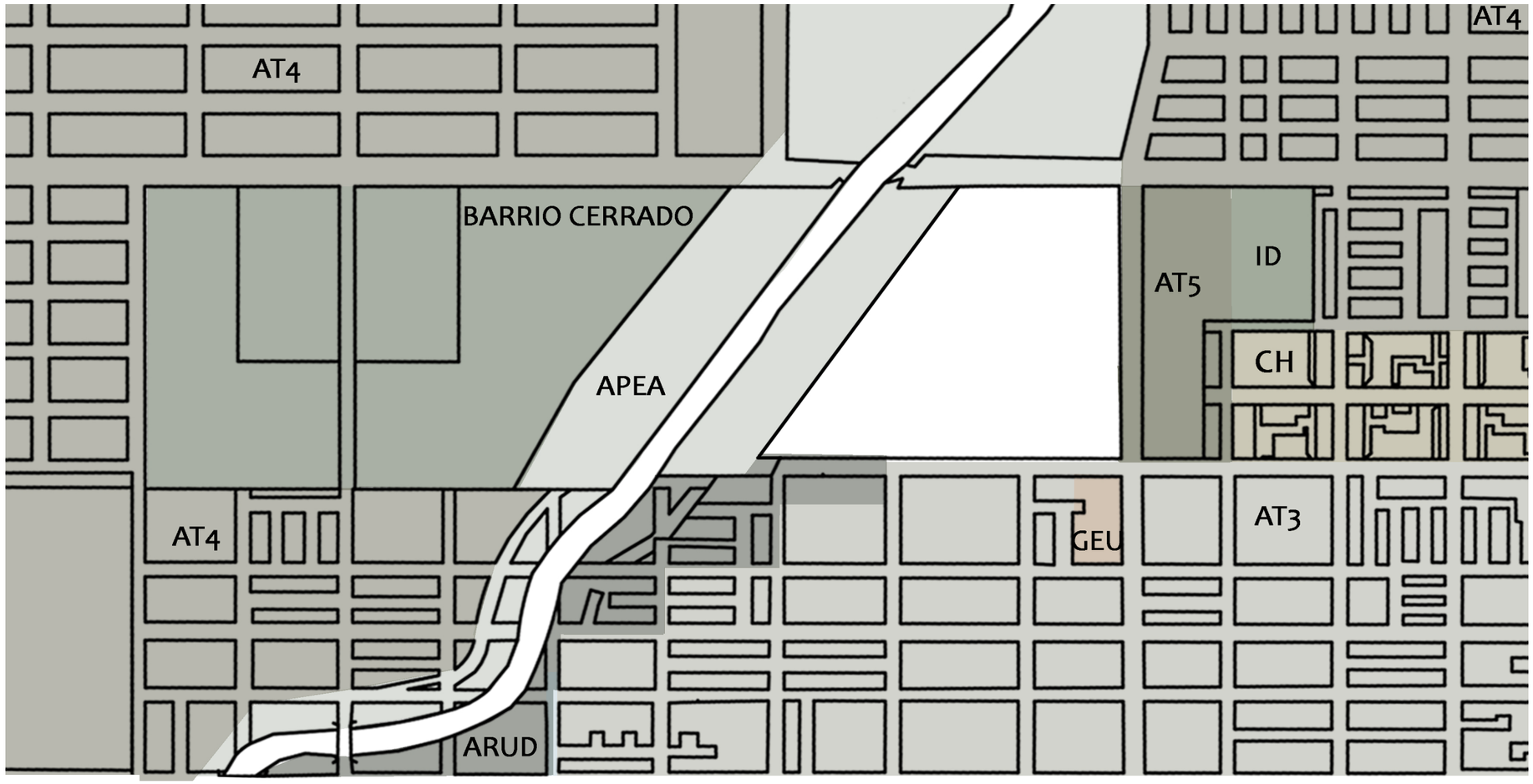
AT3:
Altura máxima: 10m
Altura máxima dentro de manzana: 6m
Parcelas < 200 no se aplica FOS
Parcelas > 200 se aplica FOS 0.7
153 hab/ha

AT4:
Altura máxima: 10m
Altura máxima centro de manzana: 6m
Parcelas < 200 no se aplica FOS
Parcelas > 200 se aplica FOS 0.33
98 hab/ha

CH:
Altura máxima: 13m
416 hab/ha

AT5:
Altura máxima: 7m
Altura máxima centro de manzana: 6m
FOS: 0.07

BC:
Altura máxima: 10m
FOS: 0.30 FOT: 0.45
18 hab/ha


AT4
AT4
BARRIO CERRADO
APEA
AT5
ID
CH
AT4
AT3
GEU
ARUD

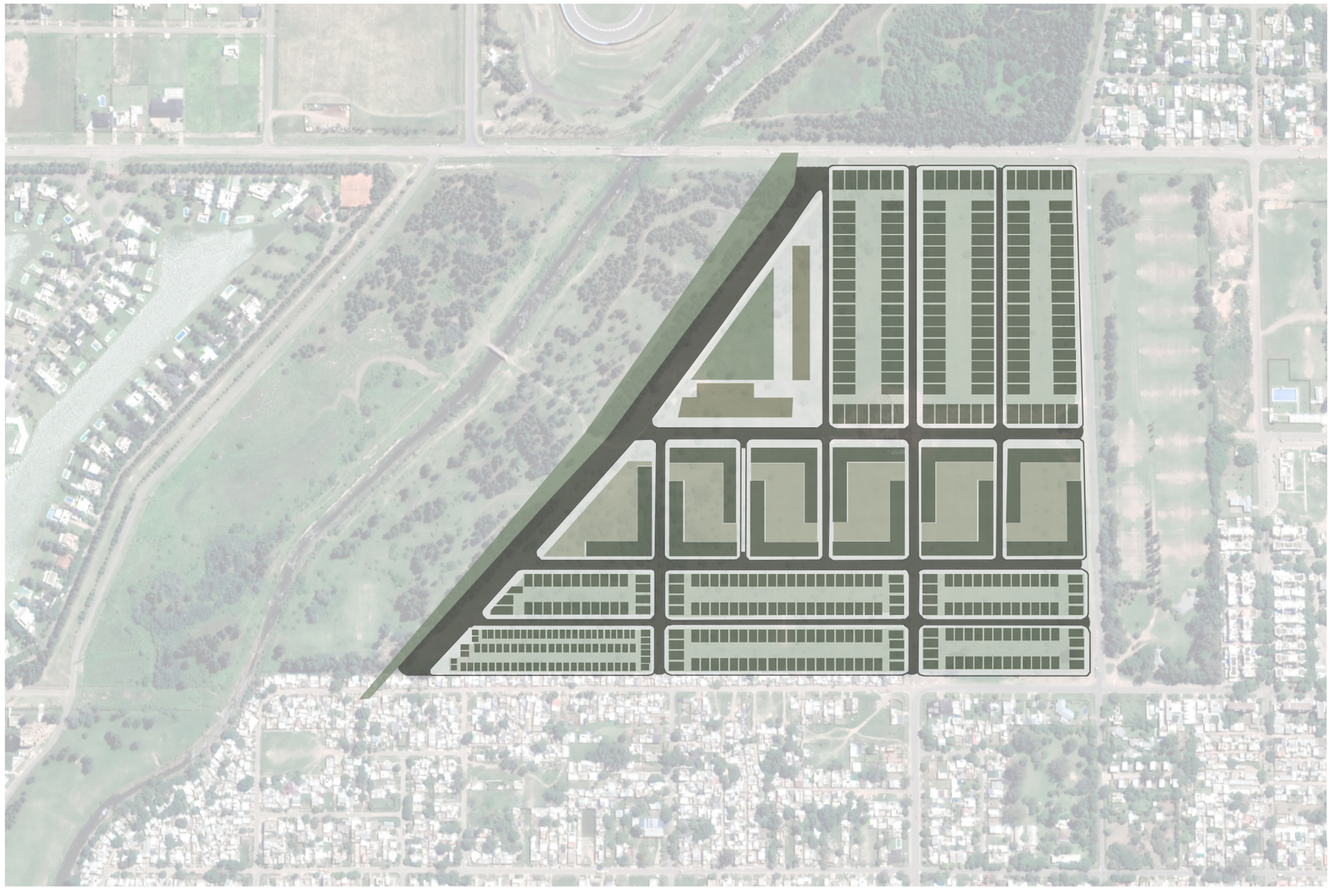
Plan Municipal PUR 2007-2017

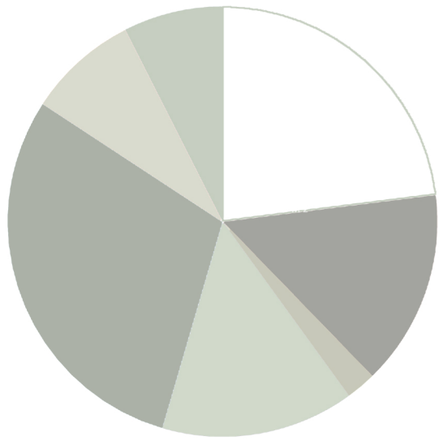
Es una propuesta elaborada dentro del plan urbano de Rosario 2007/2017 para urbanizar el Parque Habitacional Newbery integrando tres programas de viviendas, que da continuidad a la conformación de la trama urbana. Estos programas abarcan tres sectores: viviendas para sectores medios y de altos recursos, a través de 11 hectáreas con loteos individuales y 6 hectáreas para vivienda colectiva, y 120 lotes para vivienda sociales. Como complemento la instalación de equipamientos a través de la construcción de un centro comercial e institucional y la apertura de calles.

Se observa:
Fortalezas:
Apertura de la avenida que bordea el bosque.
Se genera una calle central que atraviesa el proyecto.

Debilidades:
Una marcada sectorización que va en contra de la posibilidad de generar una integración social.
Desconsideración de los bordes y sus diferentes características.

No termina de reconocerse una integración del bosque al proyecto.





- PARQUE: 7% -17500M2
- ESPACIO PUBLICO: 23% - 57500M2
- CALLES:15%-37500M2
- EQUIPAMIENTO:2%-5000M2
- ABIERTO USO EXCLUSIVO:15%-37500M2
- VIVIENDAS:30%-75000M2
- PRIVADO USO COMUN:8%-20000M2

FOS: 0,32 - 80000M2

FOT: 0,80 - 200000M2

Plan Municipal segun Ordenanza 9061

Es un plan de detalle aprobado por la Ordenanza 9061 para urbanizar el sector a través de distintas etapas que podrán ordenarse de acuerdo al plan de comercialización que establezca el urbanizador. El plan contempla como primera etapa la ejecución de viviendas de interés social y obras de infraestructura de desagües pluviales.
Este plan está dividido en seis sectores delimitados por nuevos trazados oficiales y establece afectaciones de servidumbres, los usos del suelo e indicadores edilicios. Por otro lado, el urbanizador deberá considerar las pautas de diseño y ejecución de la infraestructura urbana y espacios públicos establecidos.

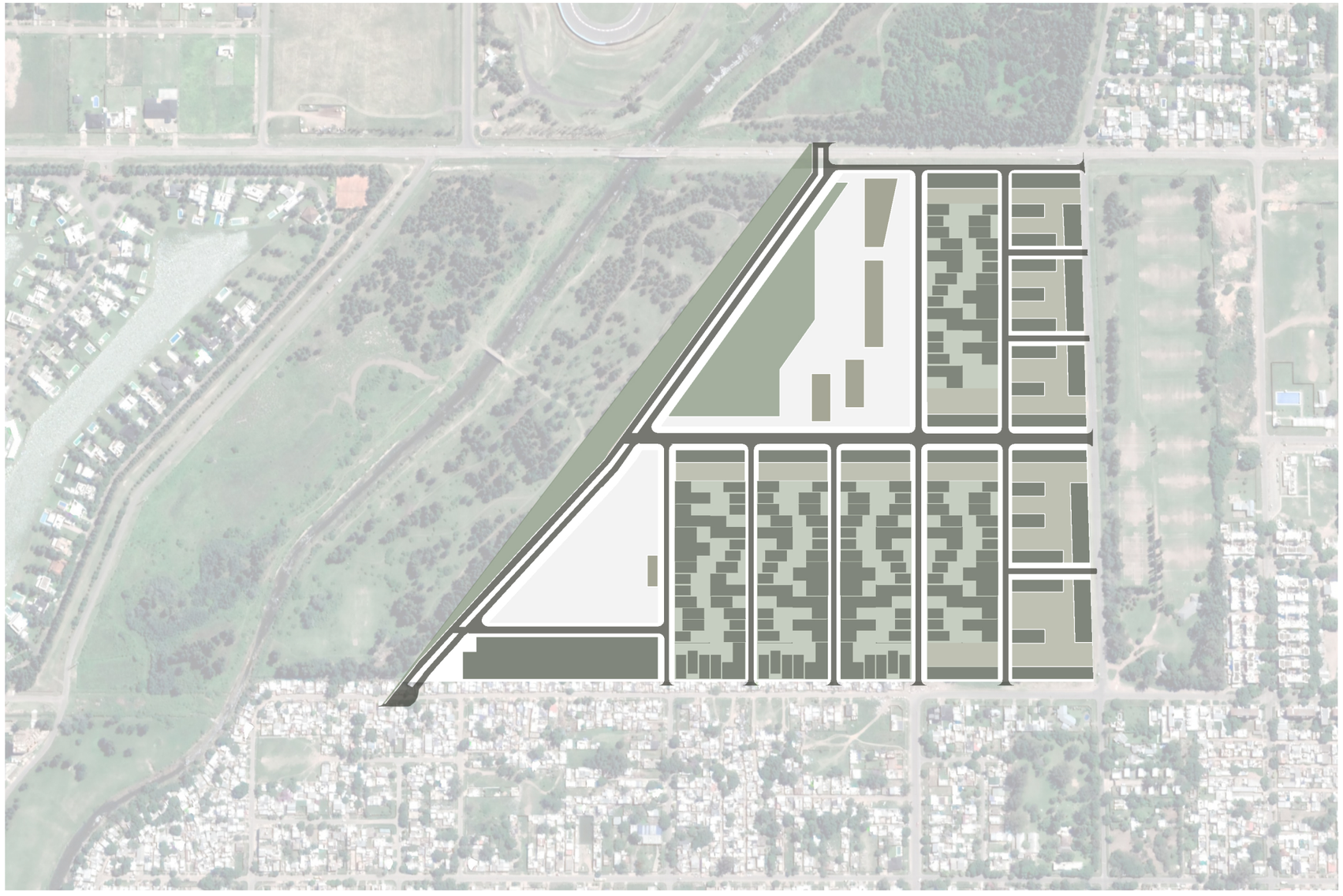
Se observa:

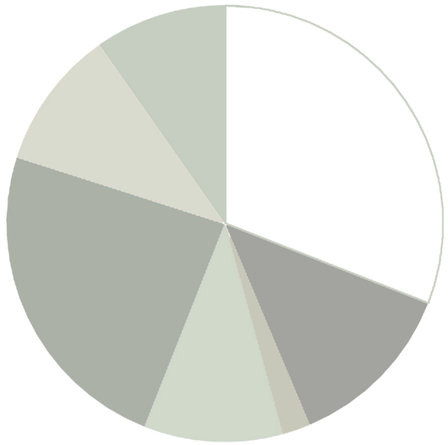
Fortalezas:

Existe un reconocimiento de las condiciones de los bordes.
Integración de las diferentes tipologías de viviendas, individuales y colectivas.
Instalación de reservorio.
Apertura de la avenida que bordea el bosque.
Se genera una calle central que atraviesa el proyecto.

Debilidades:

Se interrumpe varias veces el club existente lindero.
Se excluye el loteo de vivienda social del resto del proyecto.
No termina de reconocerse una integración del bosque al proyecto.

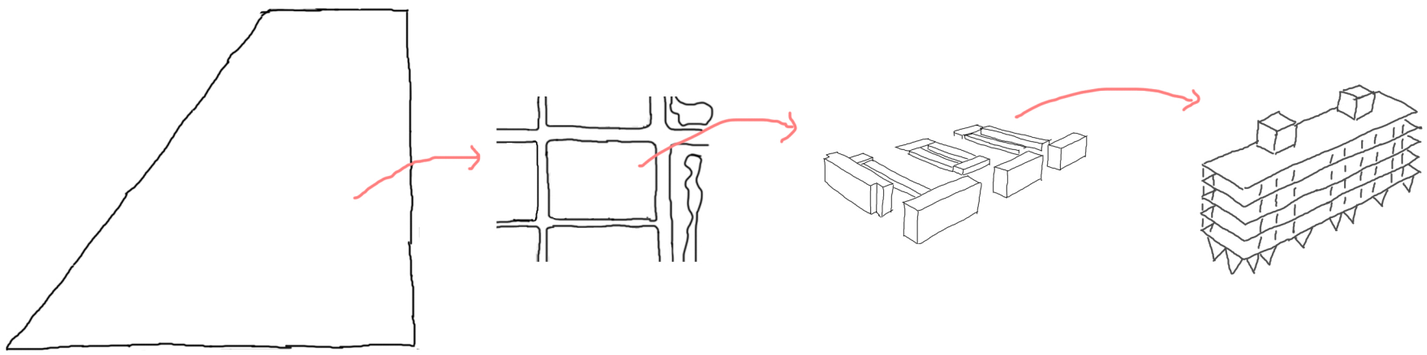




PARQUE: 10% -25000M2
ESPACIO PUBLICO: 31% - 77500M2
CALLES:13%-32500M2
EQUIPAMIENTO:2%-5000M2
ABIERTO USO EXCLUSIVO:10%-25000M2
VIVIENDAS:24%-60000M2
PRIVADO USO COMUN:10%-25000M2

FOS: 0,26 - 65000 M2

FOT: 0,69 - 172500 M2



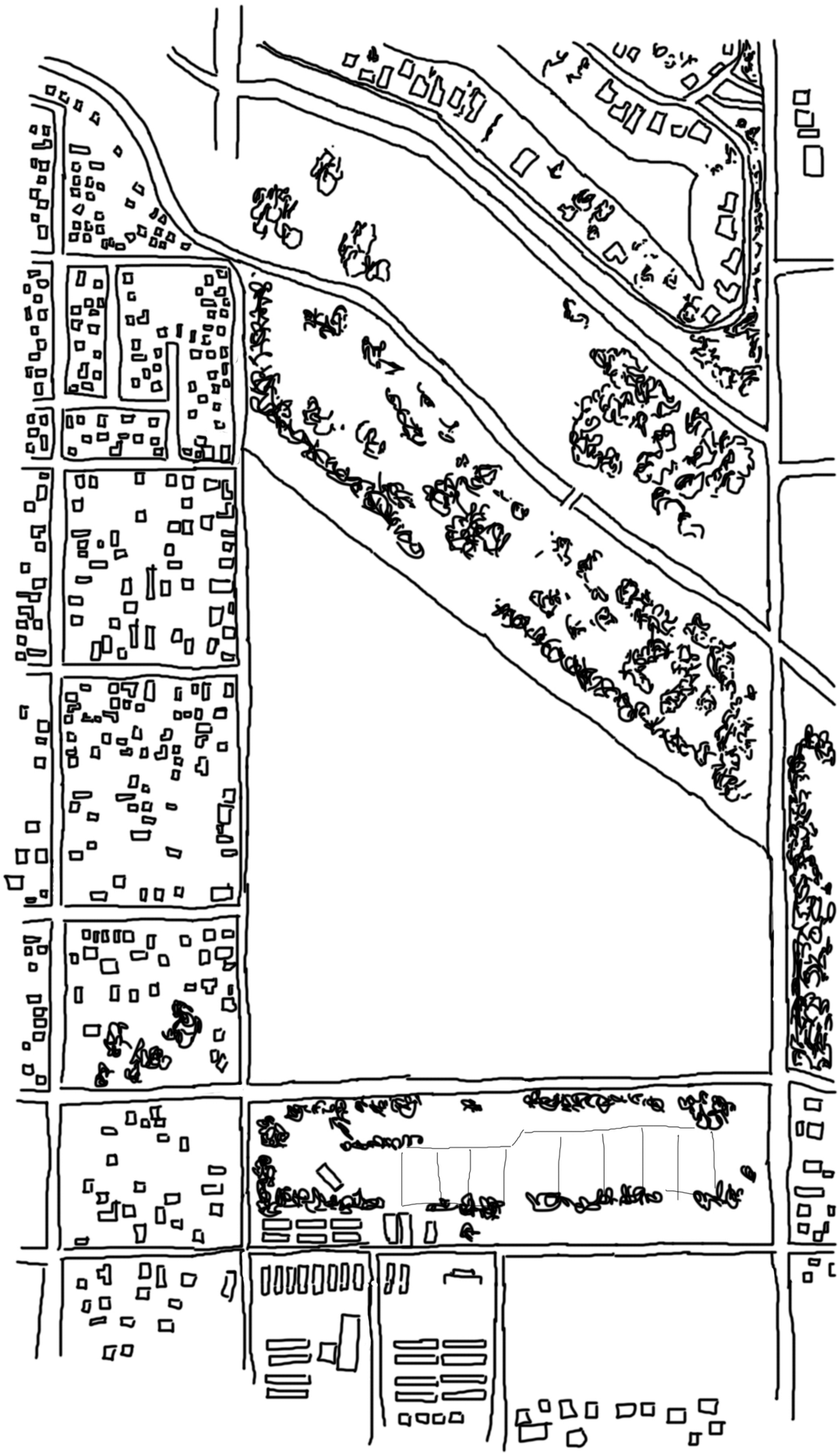
EL SECTOR

LA MANZANA

ESCALA ARQUITECTONICA

TECNOLOGIA

ESCALA URBANA:
EL SECTOR



La construcción en la periferia debe ser realizada comprendiendo su significado y carácter abarcando un conjunto de fragmentos de diversas índoles. Como plantea Sara Fisch, el desafío es "proponer un espacio urbano que tenga entidad formal propia, sin definirse como suburbano, ni extrapolando las características de la ciudad tradicional".

Es por eso que la propuesta es consolidar un área vacante conservando su condición paisajística, e integrándola con la trama urbana existente.
Se busca construir un nuevo orden urbanístico que consolide una ciudad incluyente, equitativa y sustentable, que le devuelva homogeneidad al tejido urbano, que instale una sana convivencia de actividades, que proponga una mayor densidad poblacional, y que contribuya a equidistribuir cargas y beneficios conservando su identidad formal propia.





Erhvervsparken
Tværsnit DGH 1 : 500





Aktivitetsparken med institution
Tværsnit DGH 1 : 500





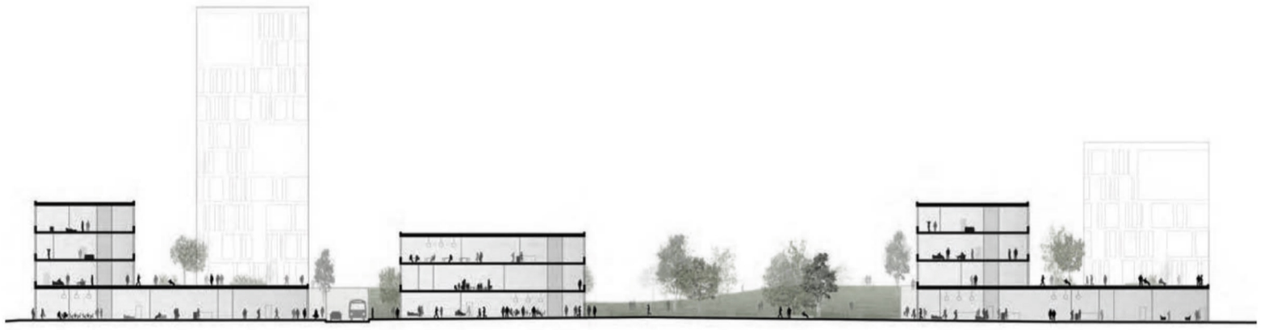
Sundhedshus ved regnvandssø
Tværsnit DGH 1 : 500





Tvinsmosen
Tværsnit 1 : 500





Bytorvet
Tværsnit DGH 1 : 500





Vækstpladsen
Tværsnit DGH 1 : 500

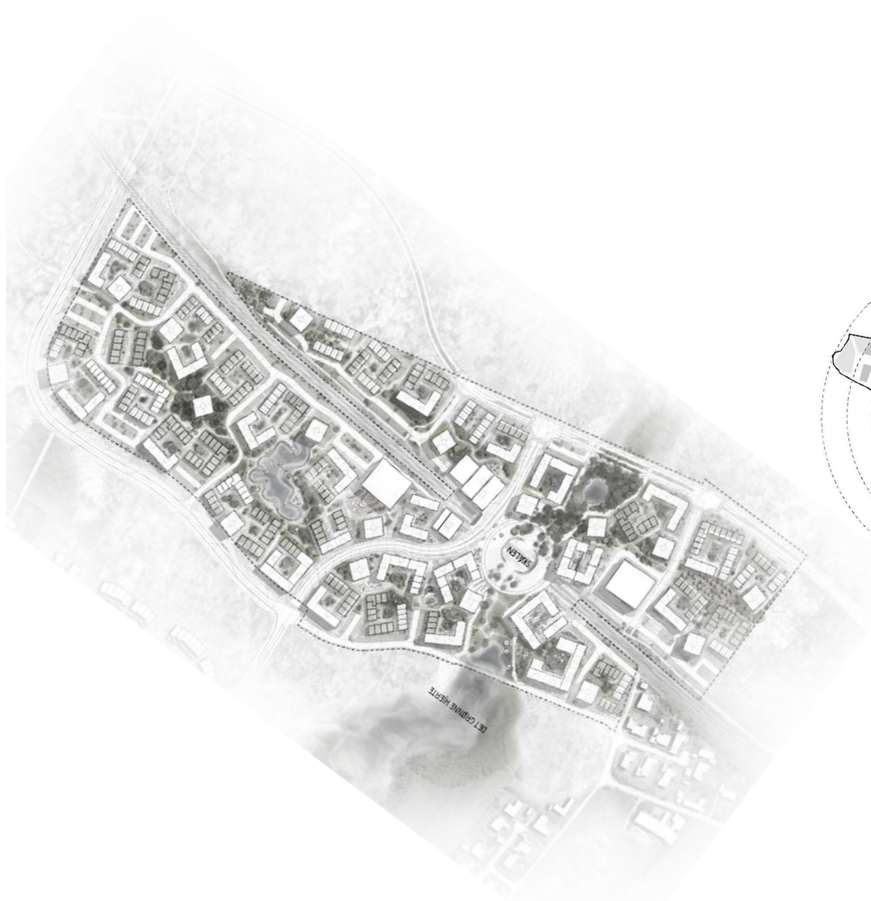
Perfiles urbanos - Relacion con el pasisaje

Vinge – Henining Larsen Architects Dinamarca

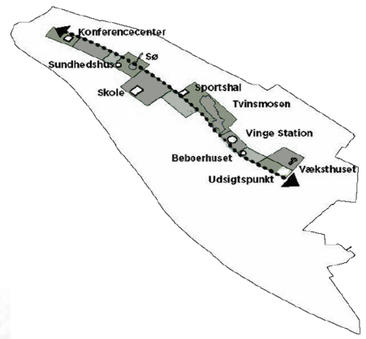
Con sus 350 hectáreas, Vinge es actualmente el mayor desarrollo urbano de Dinamarca. El proyecto gira en torno a un espacio de parque central, The Green Heart, uniendo dos cuestiones importantes, por un lado, la vida urbana y por otro, los servicios con una ubicación pintoresca y entornos recreativos. El corazón verde es un espacio urbano único que integra la naturaleza, la vida urbana y la infraestructura peatonal. Aquí, los residentes de la ciudad se reúnen para recreación, compras, deportes y otras actividades. Centros escolares y de guardería; los clubes deportivos y las casas Club están dispuestas alrededor de The Green Heart, y están muy cerca de la estación de tren. Naturaleza y ciudad conforman un todo en el Vinge, donde ambos van siempre de la mano.



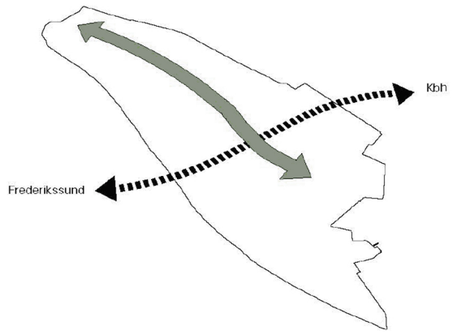
Area de intervención: 350 ha



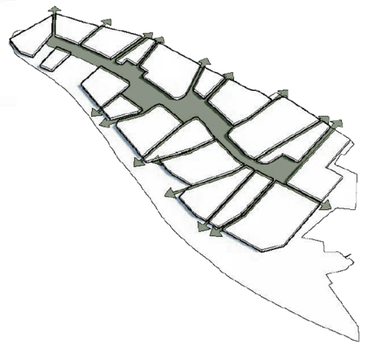
Eje verde estructural



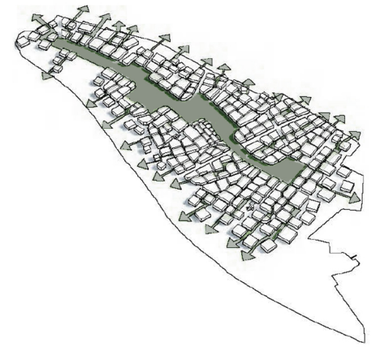
Atravesameinto - Conexión



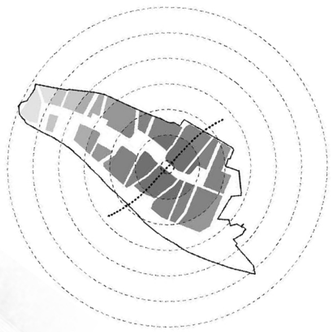
Corredores verdes



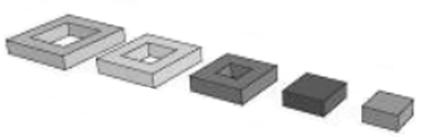
Integración de áreas verdes con la ciudad



Densidad



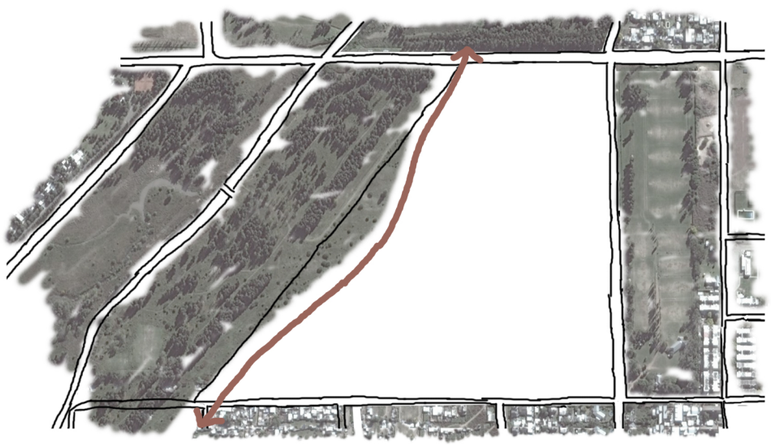
Variedad tipológica



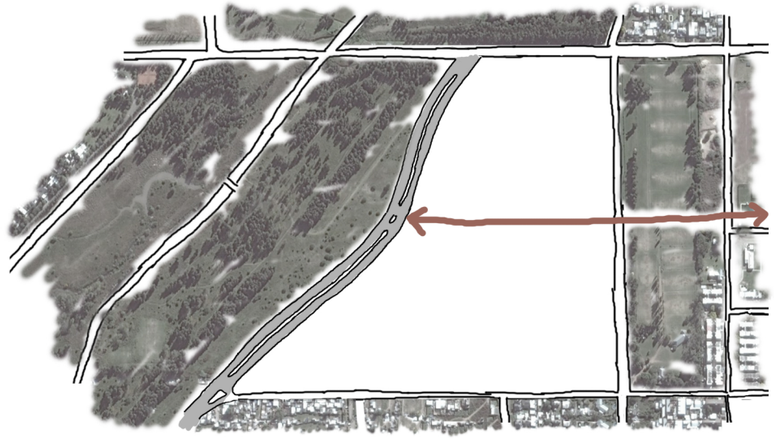
Modos de agrupamiento: pequeños grupos vinculados a áreas verdes



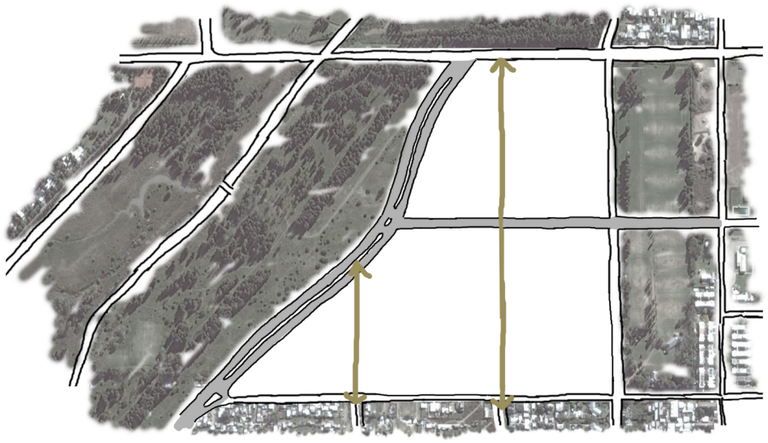
La continuidad del trazado urbano existente es indispensable para la integración del proyecto en el sector. Sin embargo se mantiene su individualización como porción territorial homogénea a través de la conservación de su carácter paisajístico. Esto se da a partir de la conformación del tejido y la extensión del trazado.



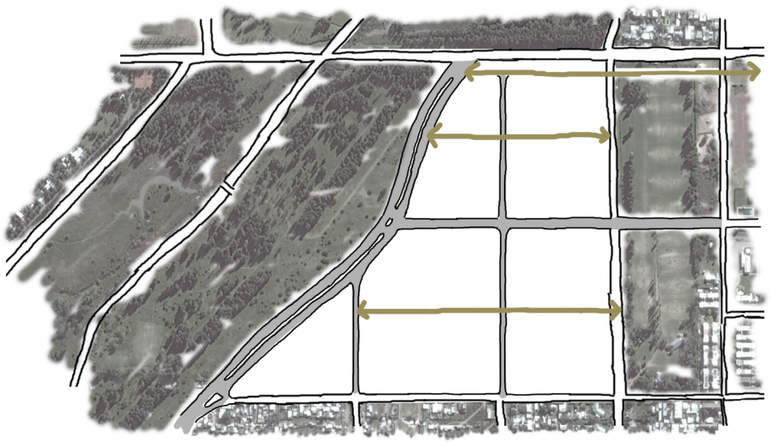
Como operación inicial se plantea una avenida de borde paralela al bosque, generando un paseo costero que potencia la recuperación del arroyo y a su vez facilita una conexión directa entre la Avenida Jorge Newbery y Juan José Paso.



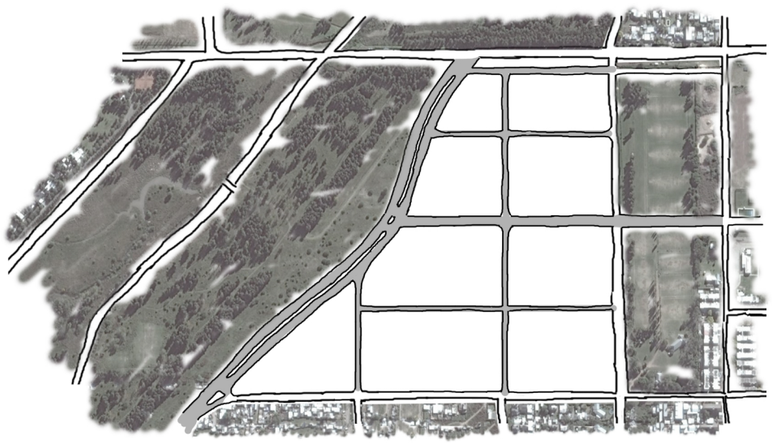
La apertura de una avenida central en dirección Este - Oeste como eje principal de la intervención, que genera una relación entre el trazado existente y la avenida que bordea el bosque.



La prolongación de calles existentes de Norte – Sur como integración del sector con su entorno.



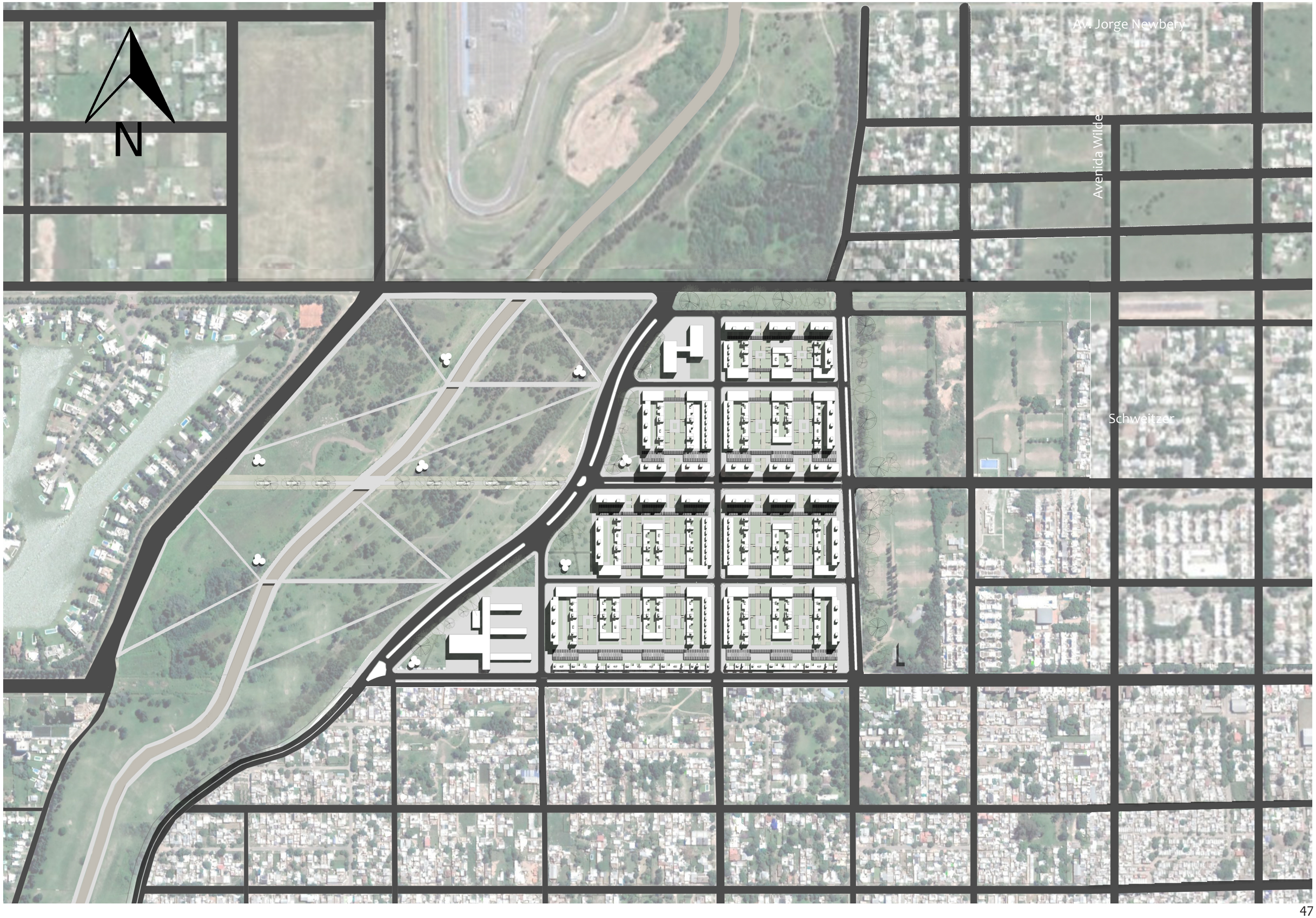
Se generan calles de Este-Oeste que conforman las manzanas y permiten una mejor accesibilidad. Una de ellas otorga una mayor distancia entre las manzanas propuestas y la Av Newbery permitiendo un alejamiento a través de un filtro sonoro y visual con la incorporación de una barrera verde.

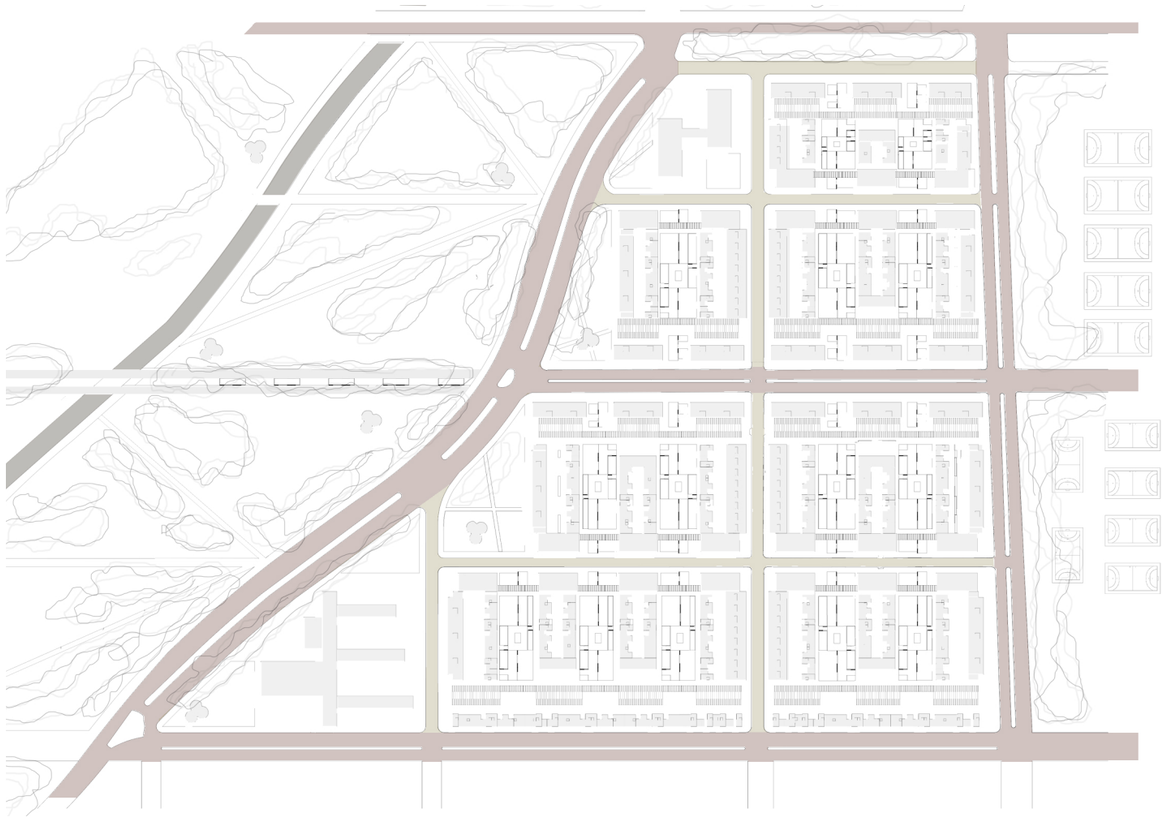


Como resultado final se conforman las manzanas. Por un lado, se conserva la proporción de la cuadricula lindera hacia los bordes más urbanos; y, por otro, hacia el oeste se altera su morfología para romper con esta grilla y generar un borde más sensible con el bosque.

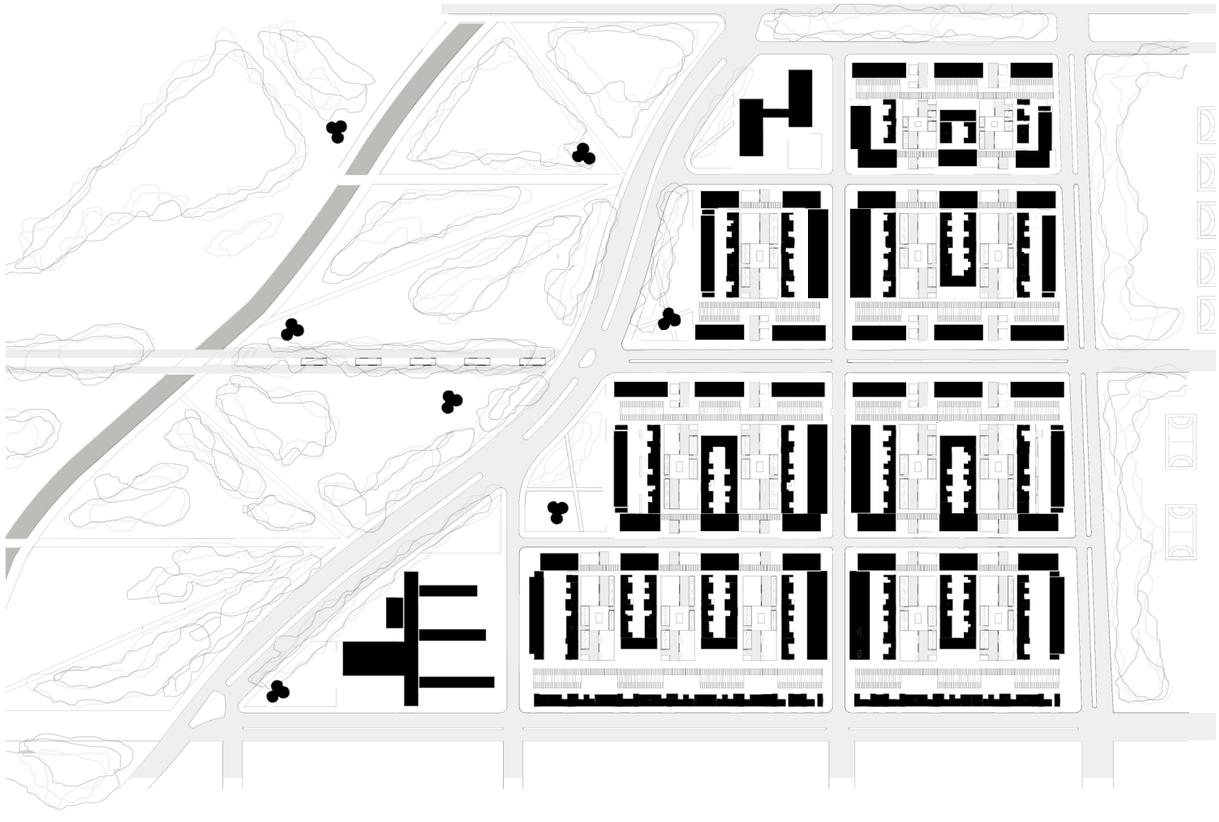


Implantación Urbana en el sector
Esc.: 1.5000


N
Av. Jorge Newbery
Avenida Wilde
Schweitzer



Jerarquía de calles



Llenos y vacíos

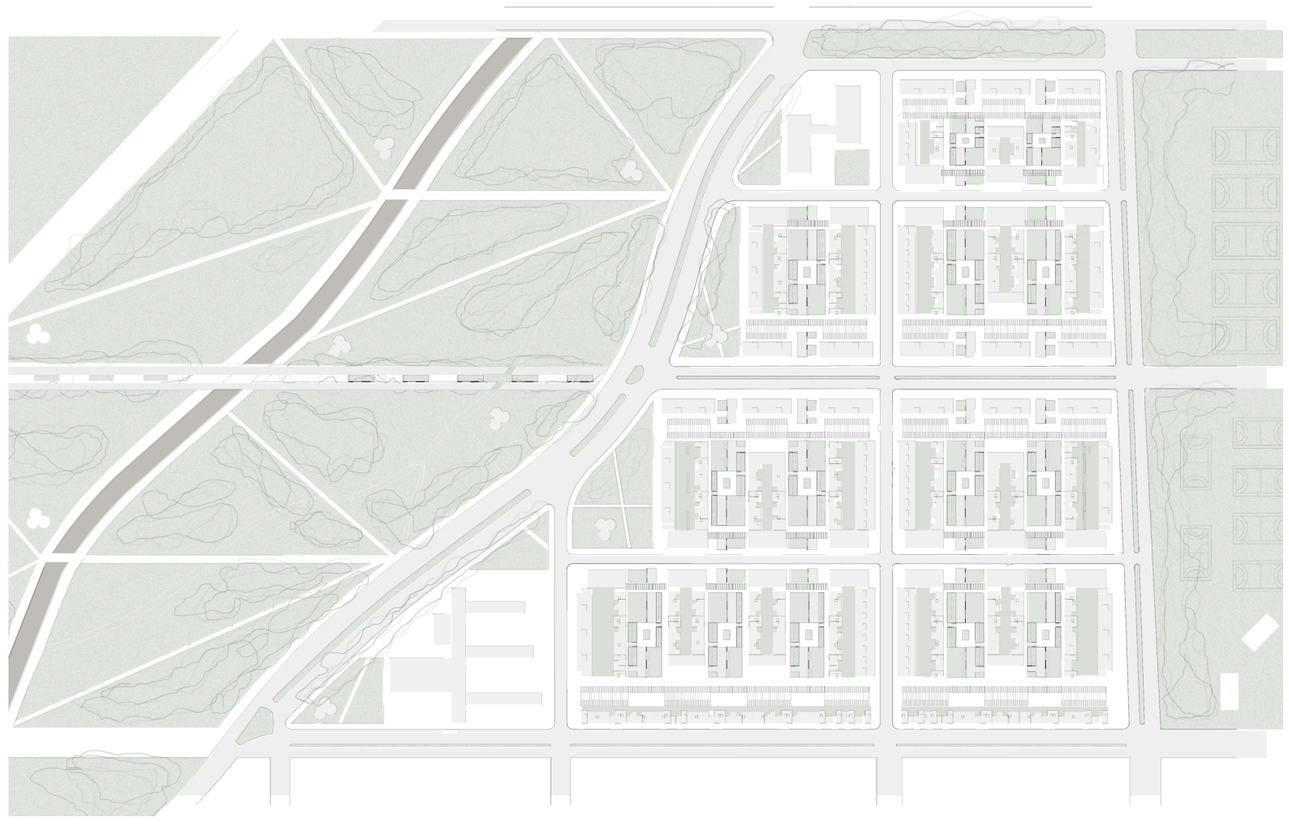


Usos

Comercios

Viviendas

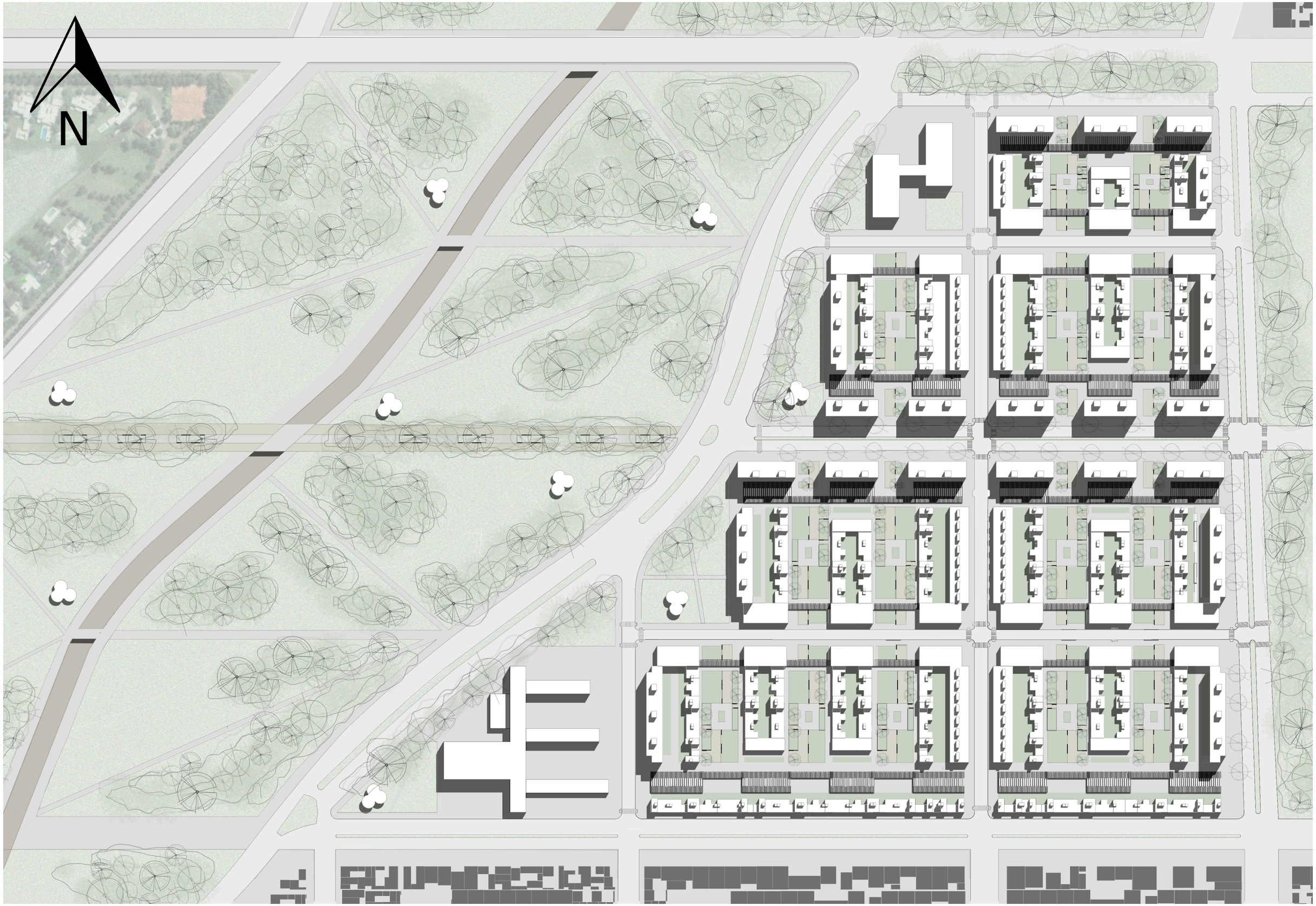
Equipamientos



Espacios Verdes

Un fragmento urbano no debe ser una sumatoria de elementos aislados sino que, a través de pocas variables, debe dar una respuesta que atienda a las condiciones paisajísticas y de relación con la ciudad que tiene el sector. Esta respuesta no la da la pieza en si sino las distintas agrupaciones entre ellas.

Implantación Urbana
Esc.: 1.2500


N

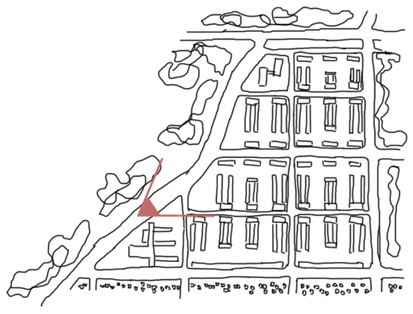
Sobre las Avenidas de Borde y Wilde se encuentra la tipología de viviendas dúplex con acceso por pasillo, debido a su condición de frentes hacia espacios verdes. El incremento en su altura permite mejor aprovechamiento de las visuales y condiciones paisajísticas.



En el eje vertebral de la intervención se ubican viviendas en altura con sus plantas bajas de uso comercial y una altura máxima de 16 mts acentuando la centralidad de esta calle. Para romper con la homogeneidad se genera una alteración en el ritmo a través de interrupciones. Estos quiebres vinculan el centro de manzana con la avenida, tensionando la fachada hacia el interior y otorgándole escala urbana a los ingresos de cada conjunto.

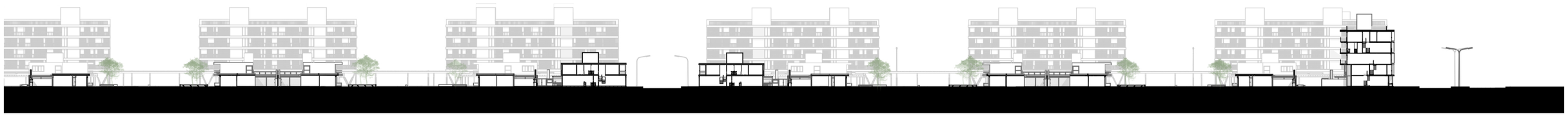






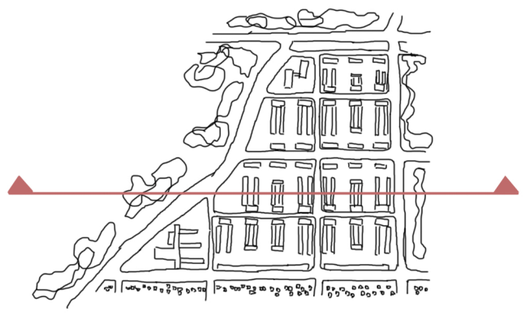


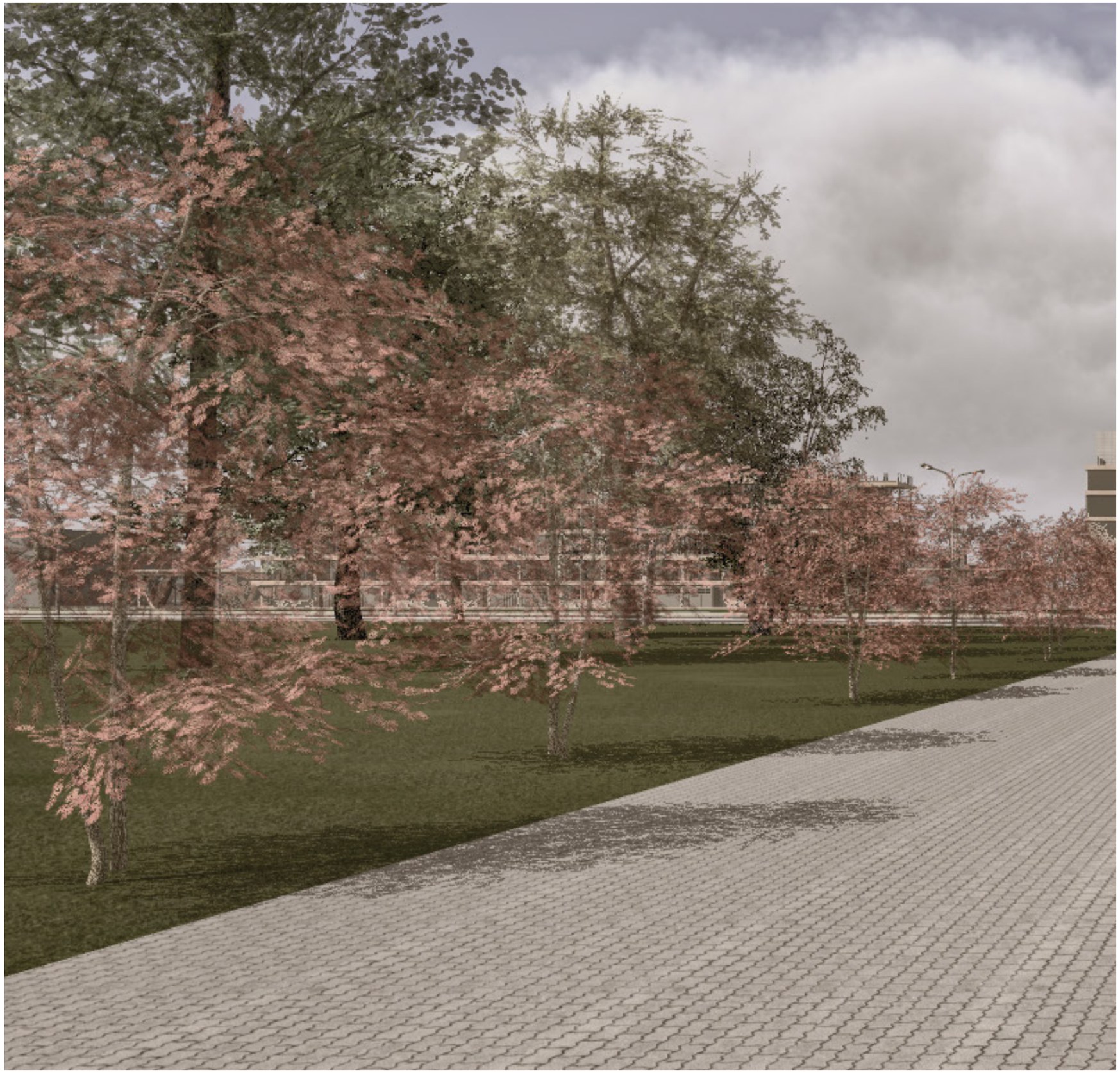


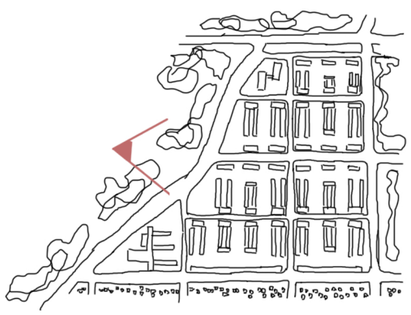


Corte Urbano Este - Oeste

Esc.: 1.1000







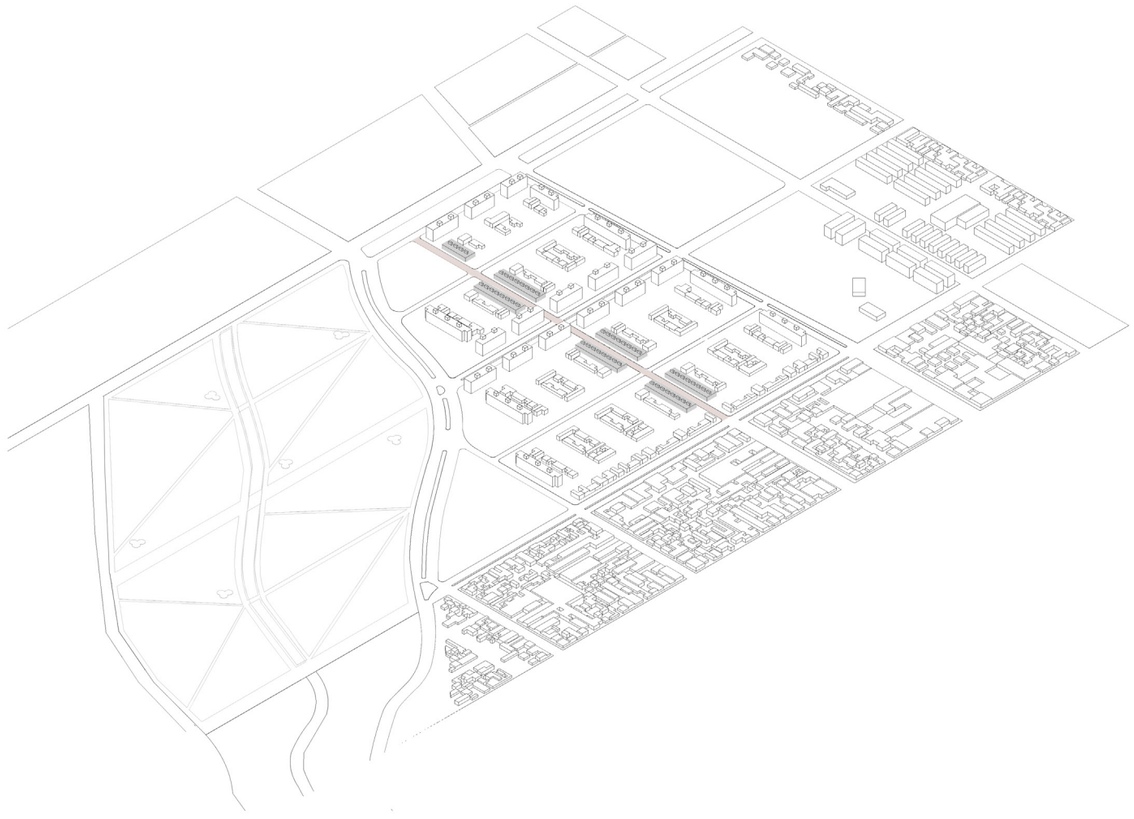








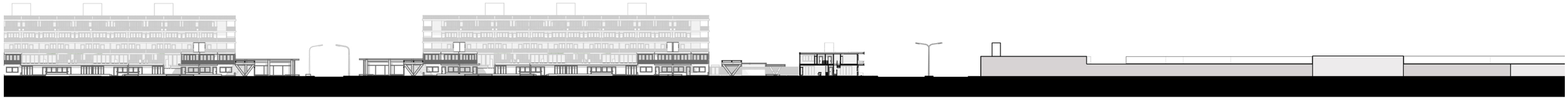
Sobre la calle secundaria Norte – Sur se encuentran las viviendas dúplex agrupadas que completan el perímetro de la manzana, con una menor altura que las vincula con las viviendas individuales pero sin perder su relación con la calle.



Hacia los centros de manzana se ubican las viviendas individuales, las cuales no solo poseen patios privados sino también comparten los espacios abiertos de uso común con el resto del conjunto.
Sobre Schweitzer la localización de este tipo de viviendas permite vincular lo existente con lo nuevo generando una armonía y así conservar el carácter barrial.

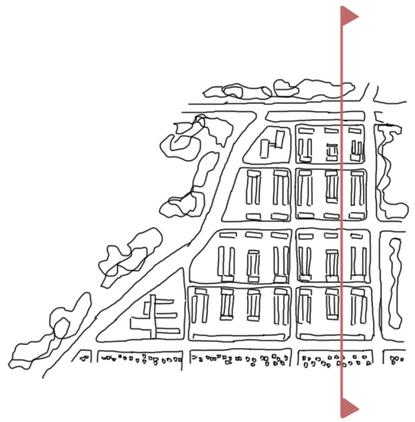






Corte Urbano Norte - Sur

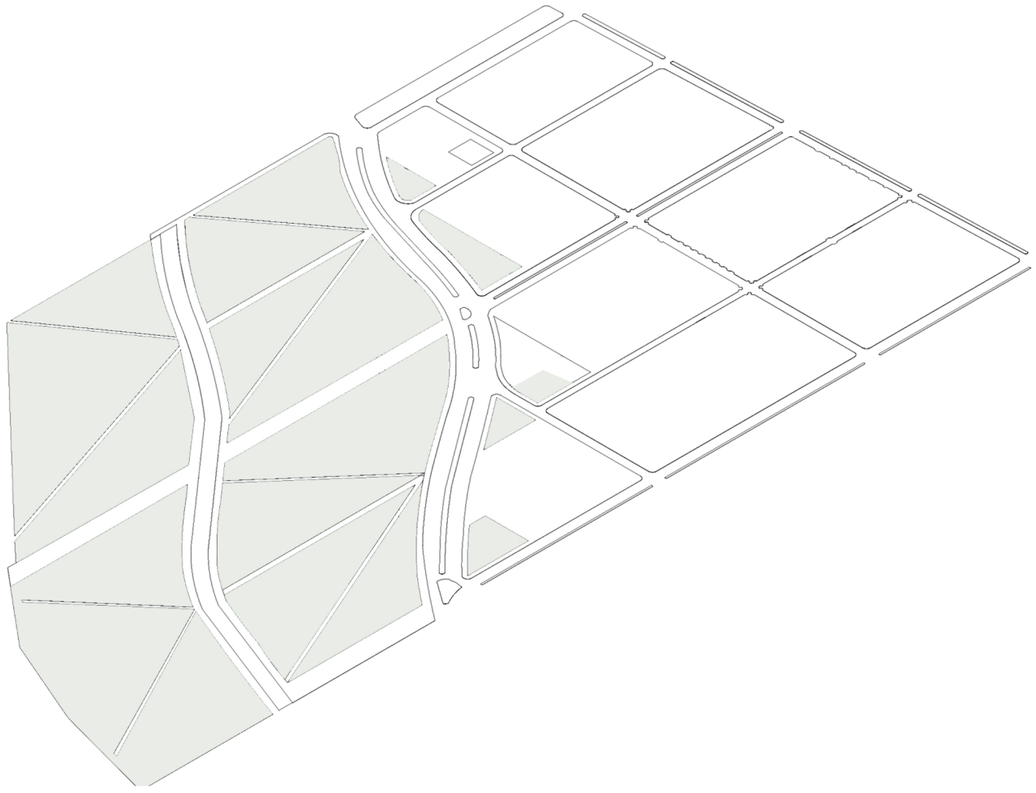
Esc.: 1.1000



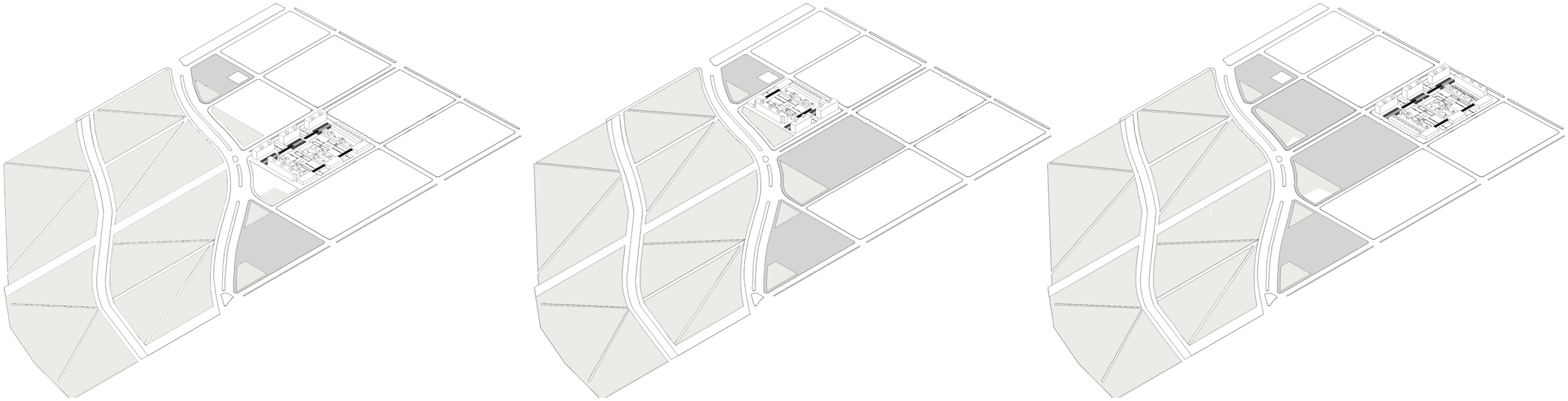




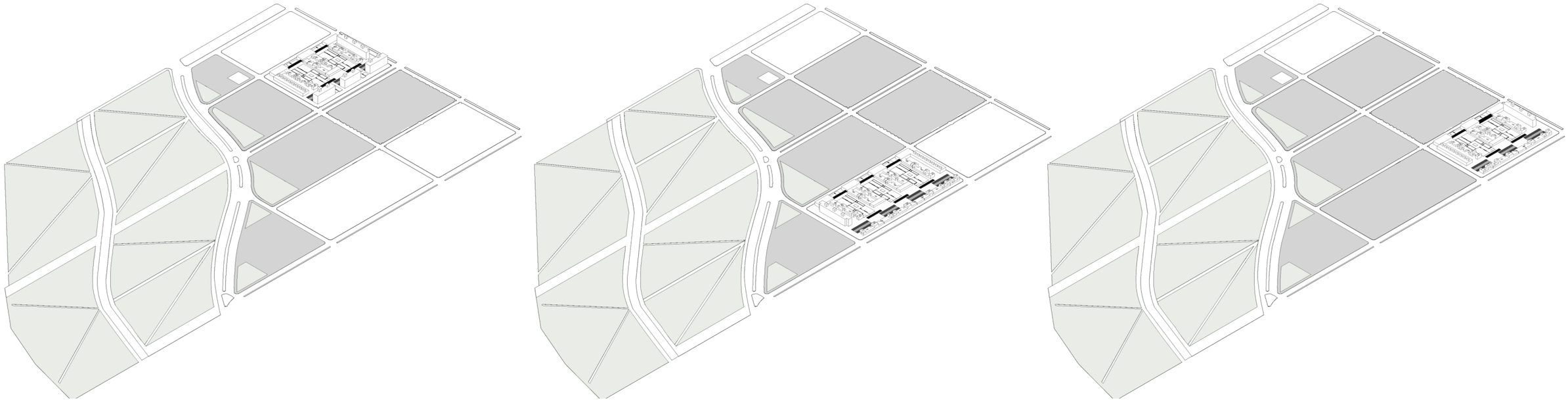

Distinción



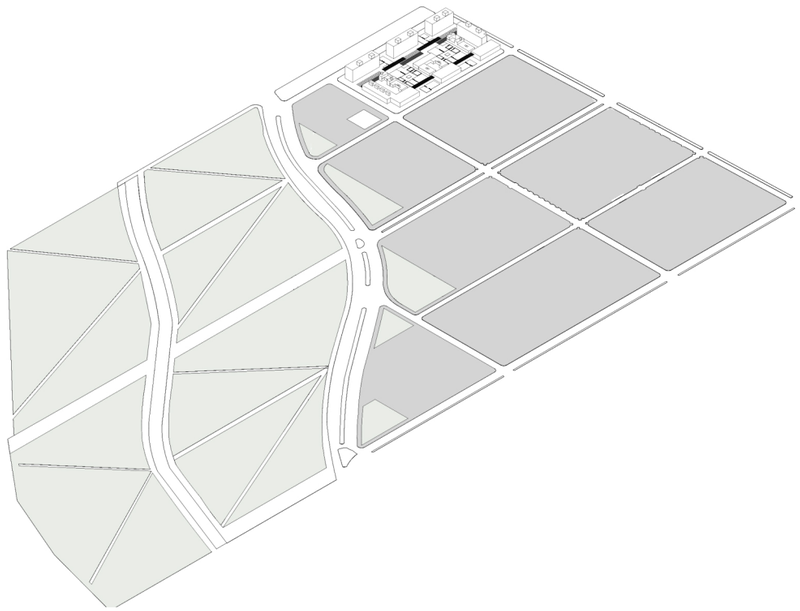
Conformación del trazado y diseño del parque



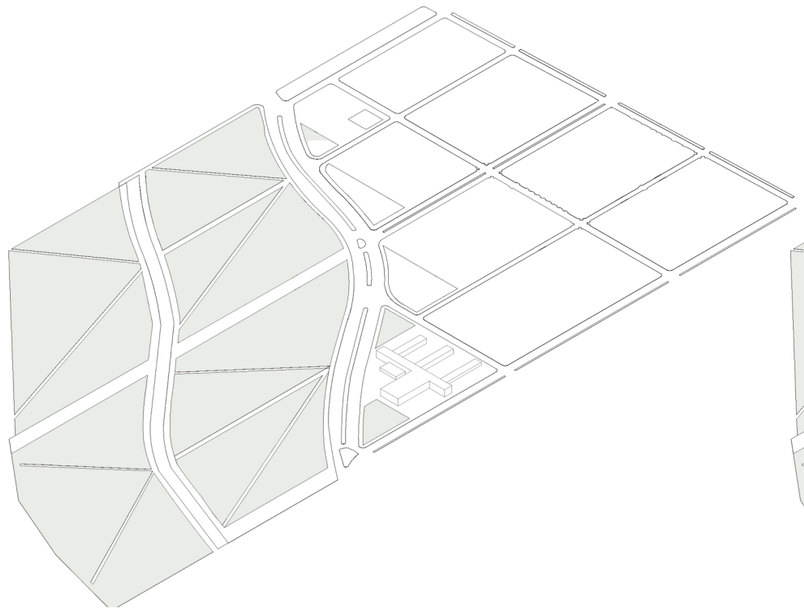
Etapas 1, 2, 3 y 4:
Consolidación de la arterias principales: avenida central, avenida del bosque y Avenida Wilde.

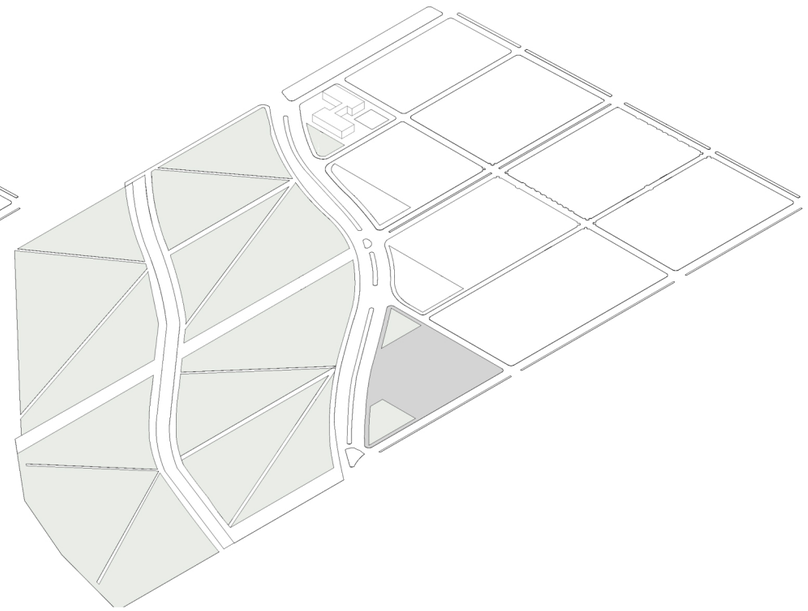


Etapa 5 y 6:
Consolidación de los frentes de la Avenida del Bosque y Avenida Wilde.
Conformación del frente de escala barrial en relación a la trama urbana existente.



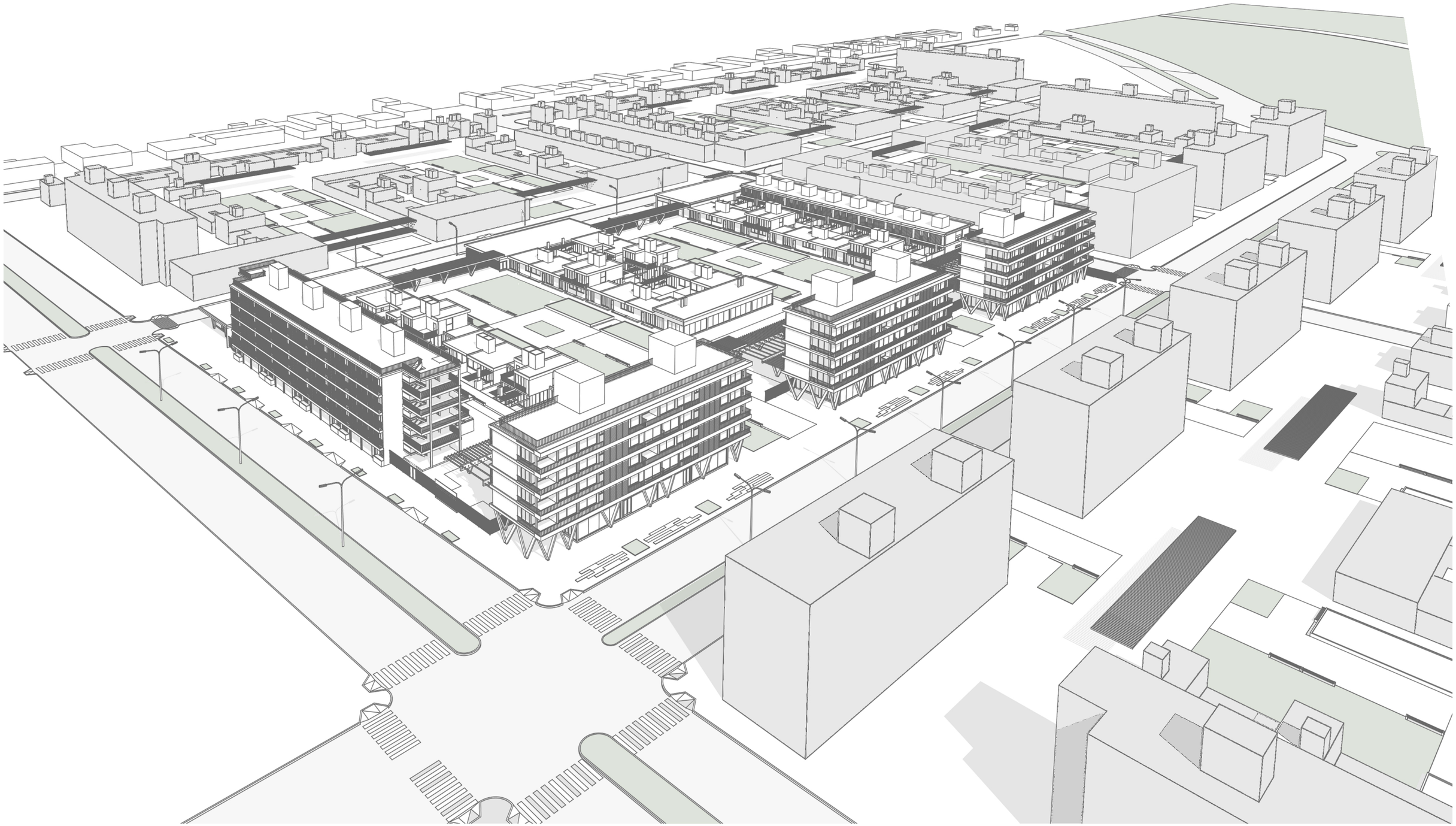
Etapa 7:
Planteo de un frente urbano en relación a Avenida Newbery

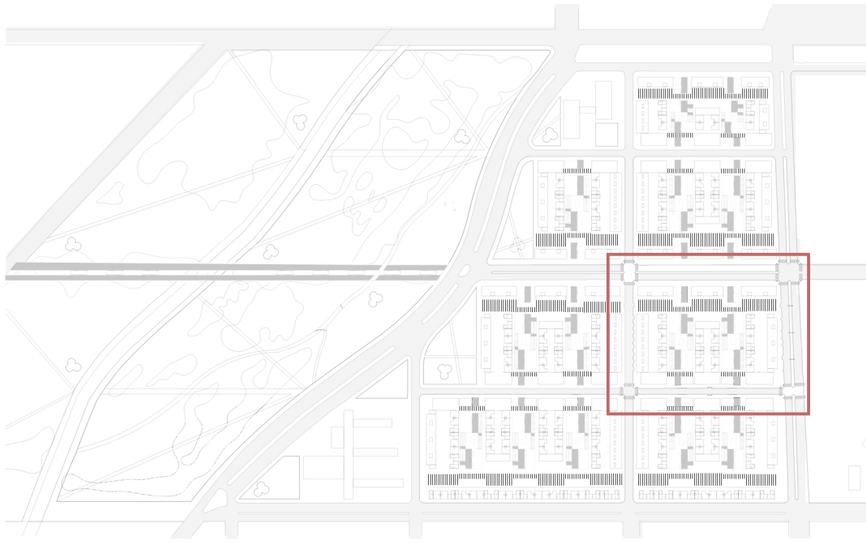




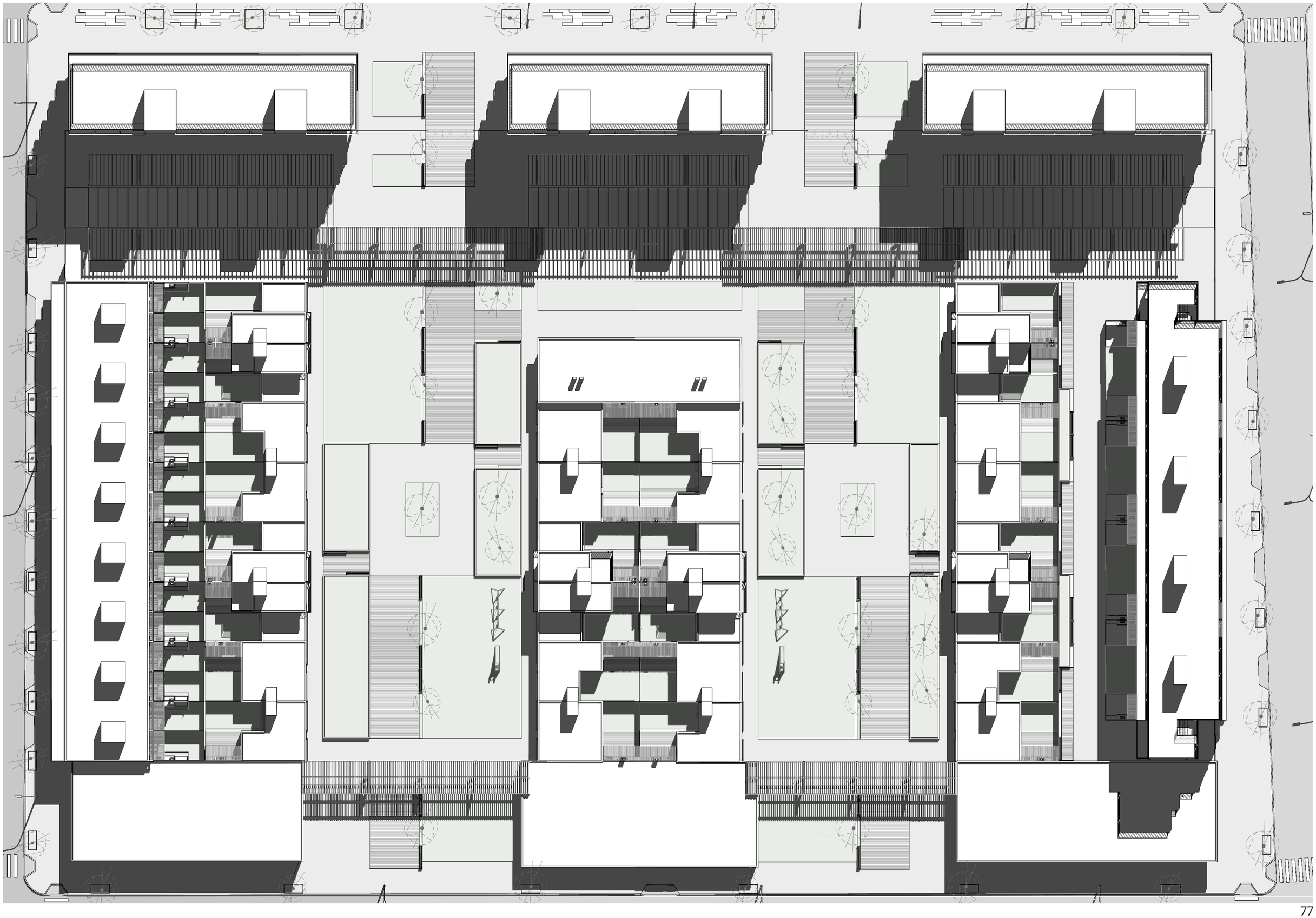
Etapa 8 y 9:
Localización de los equipamientos en relación a la aveinida y el bosque fomentando una mejor relación entre lo urbano y natural.

ESCALA URBANA:
LA MANZANA





Planta de techos
Esc.: 1.500



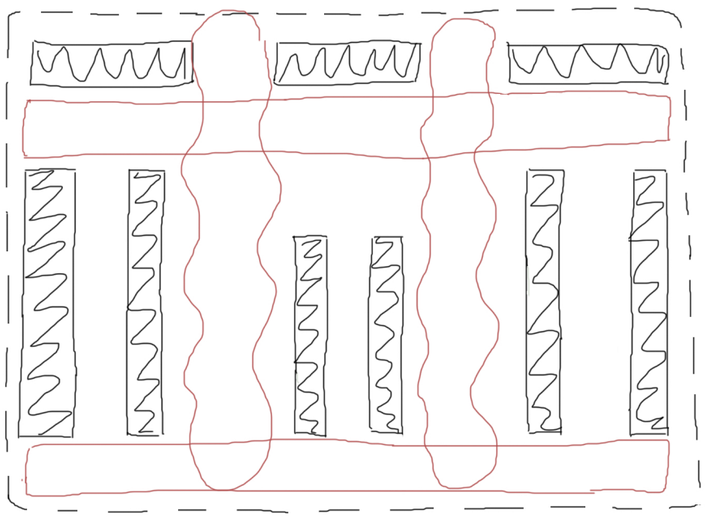
Los espacios comunes generados entre las tiras de viviendas le dan el carácter barrial de encuentro y recreación y a su vez permite el acceso a las unidades internas, mientras que a las viviendas perimetrales se puede ingresar directamente desde la calle.
Las diferentes tipologías se encuentran vinculadas a partir de ejes transversales de uso común, que permiten accesibilidad vehicular y a su vez completar el cerramiento de la manzana.
Las viviendas en contacto con la calle disponen de acceso directo con el auto mientras que las viviendas en altura y las viviendas internas aprovechan el estacionamiento de uso común del conjunto.

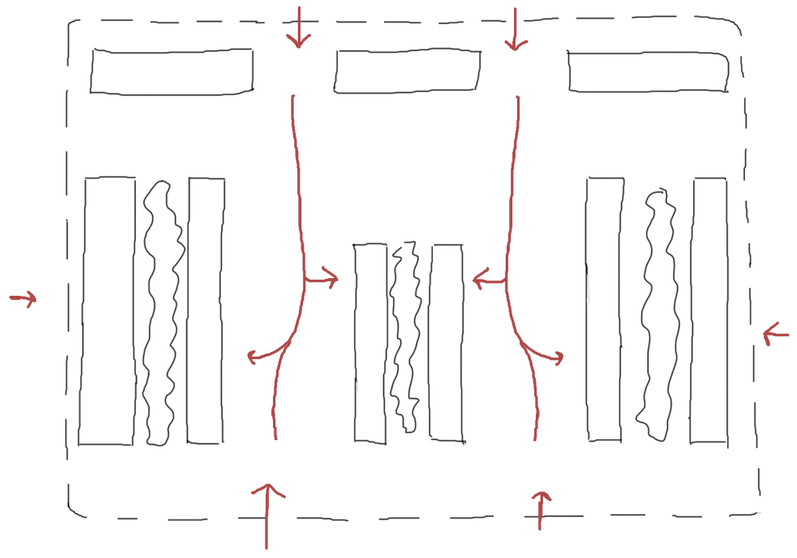
Cuantificaciones generales:

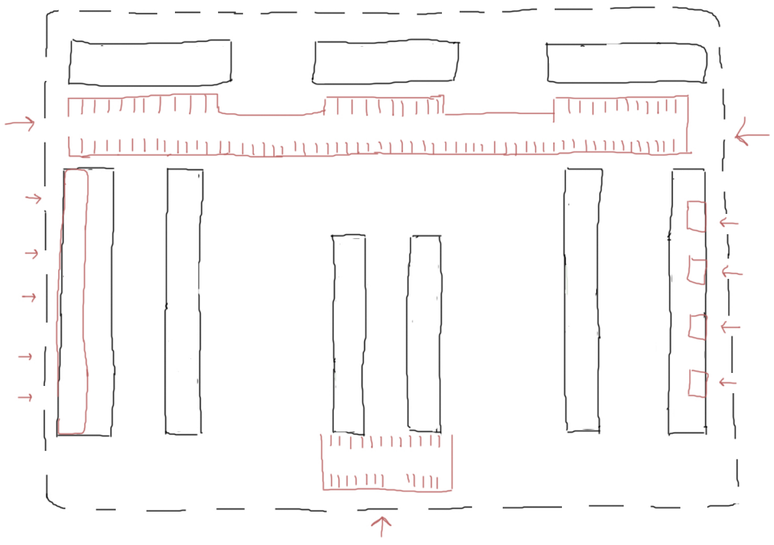
Viviendas: 132
52 en contacto con el suelo 40%
80 viviendas en altura 60%

Autos:
24 cocheras privadas
108 areas de estacionamiento de uso común (1350 m2)

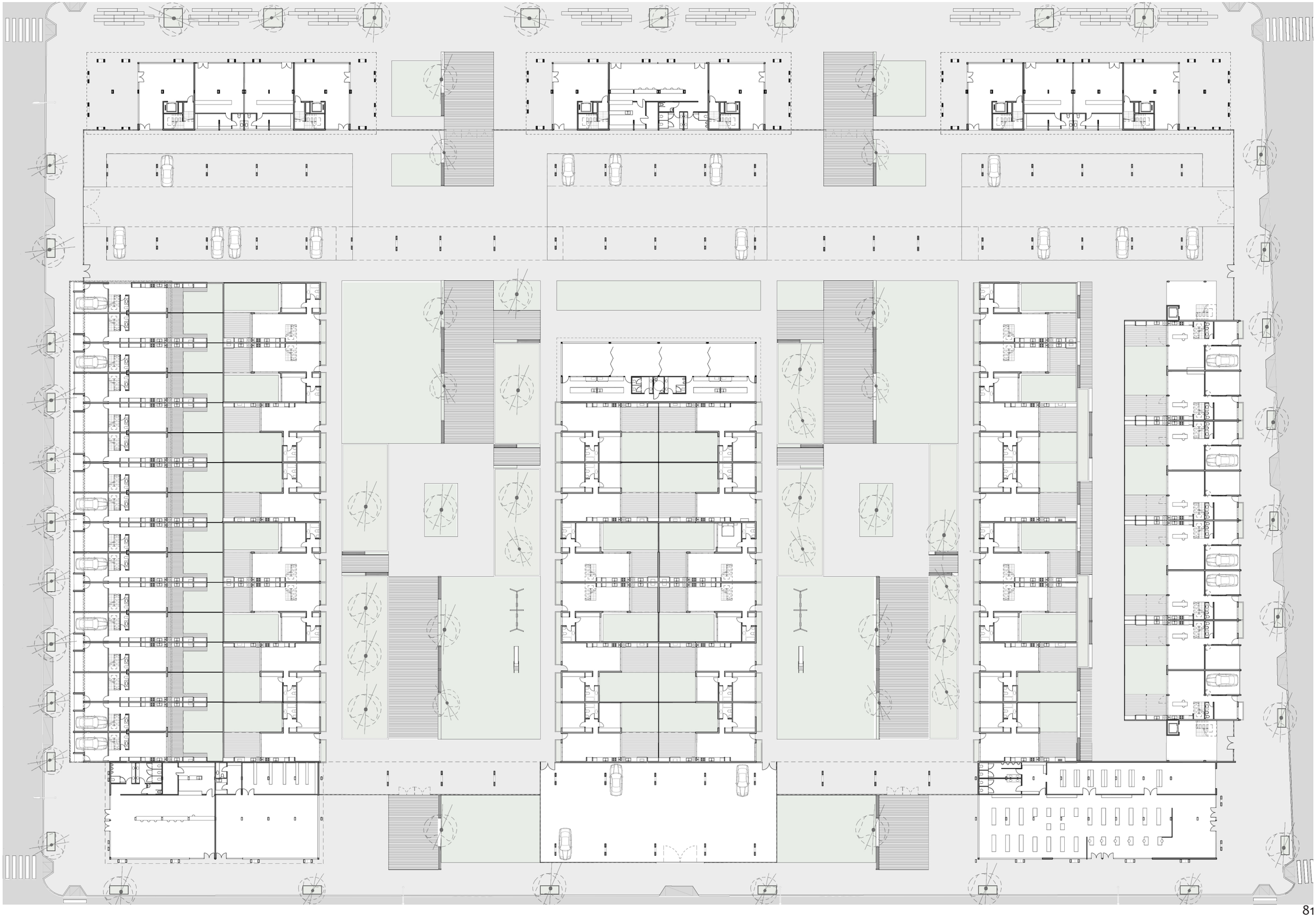
FOT: 0,74
FOS: 0,26

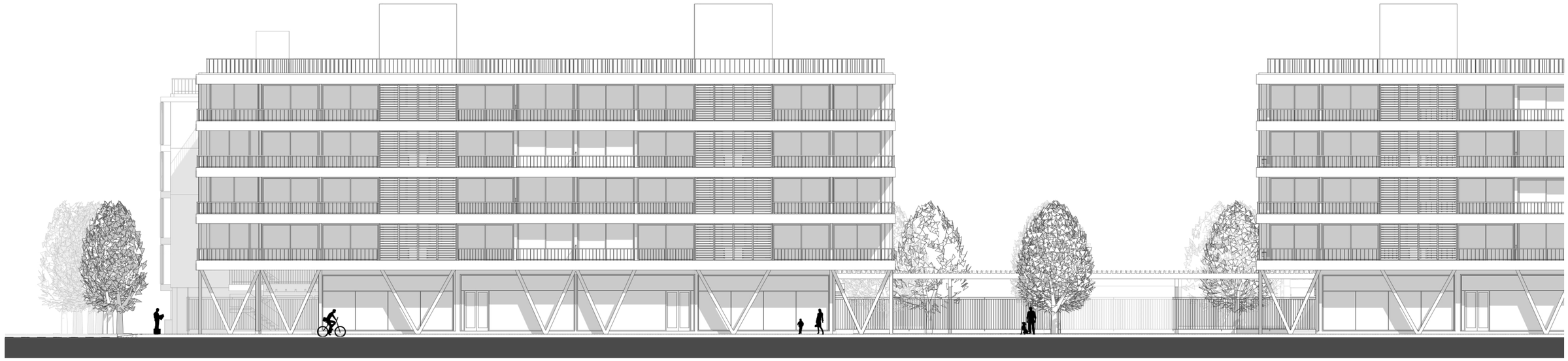


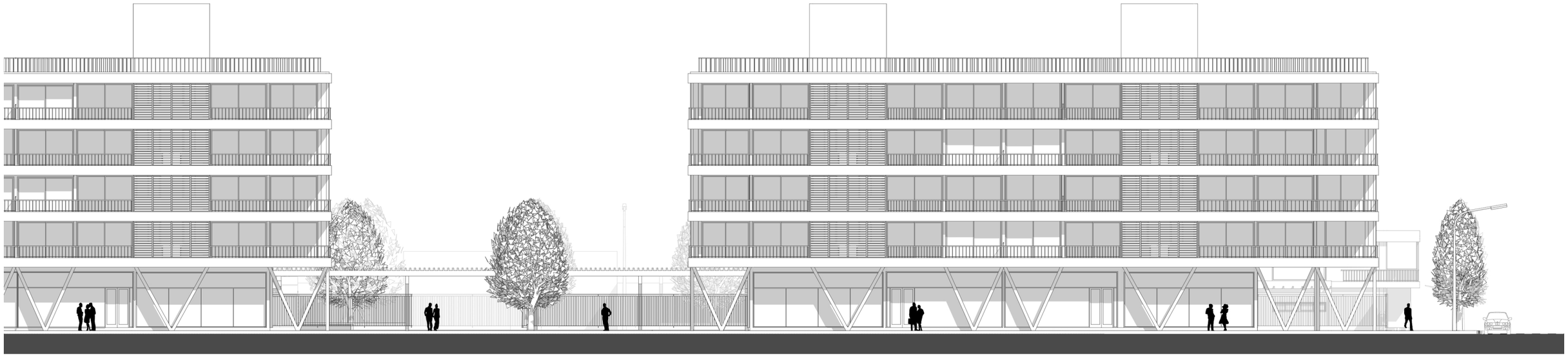




Planta baja
Esc.: 1.500

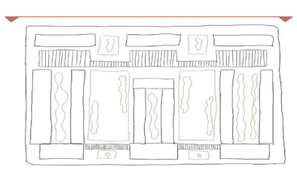




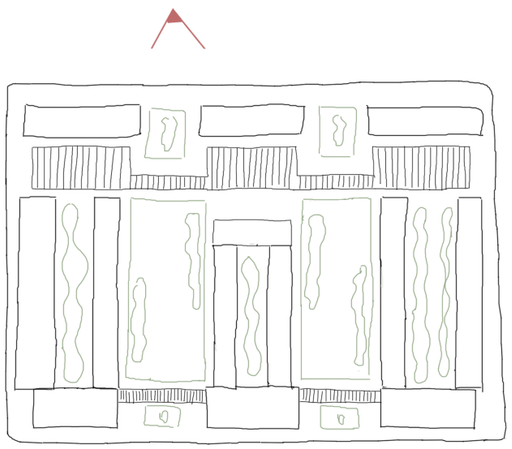


Vista Norte

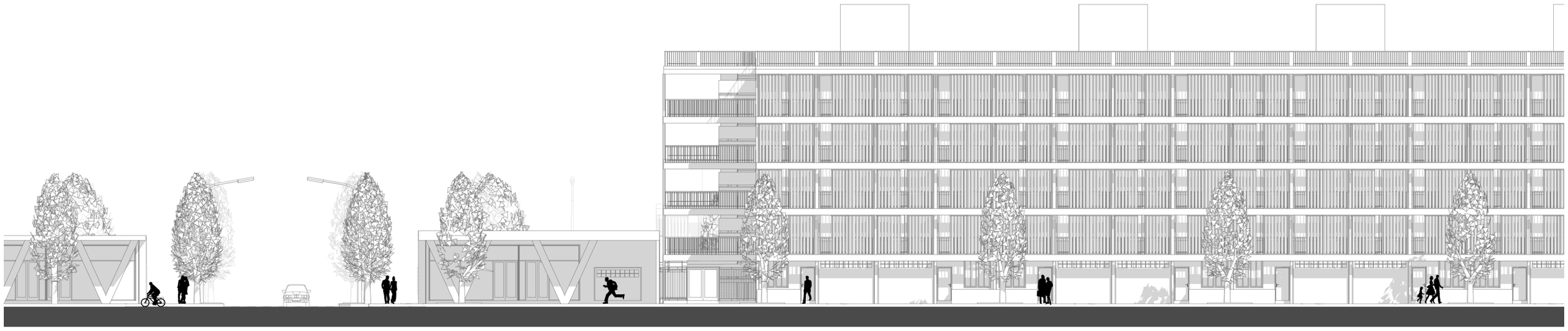
Esc.: 1.250




FARMA
PARIS



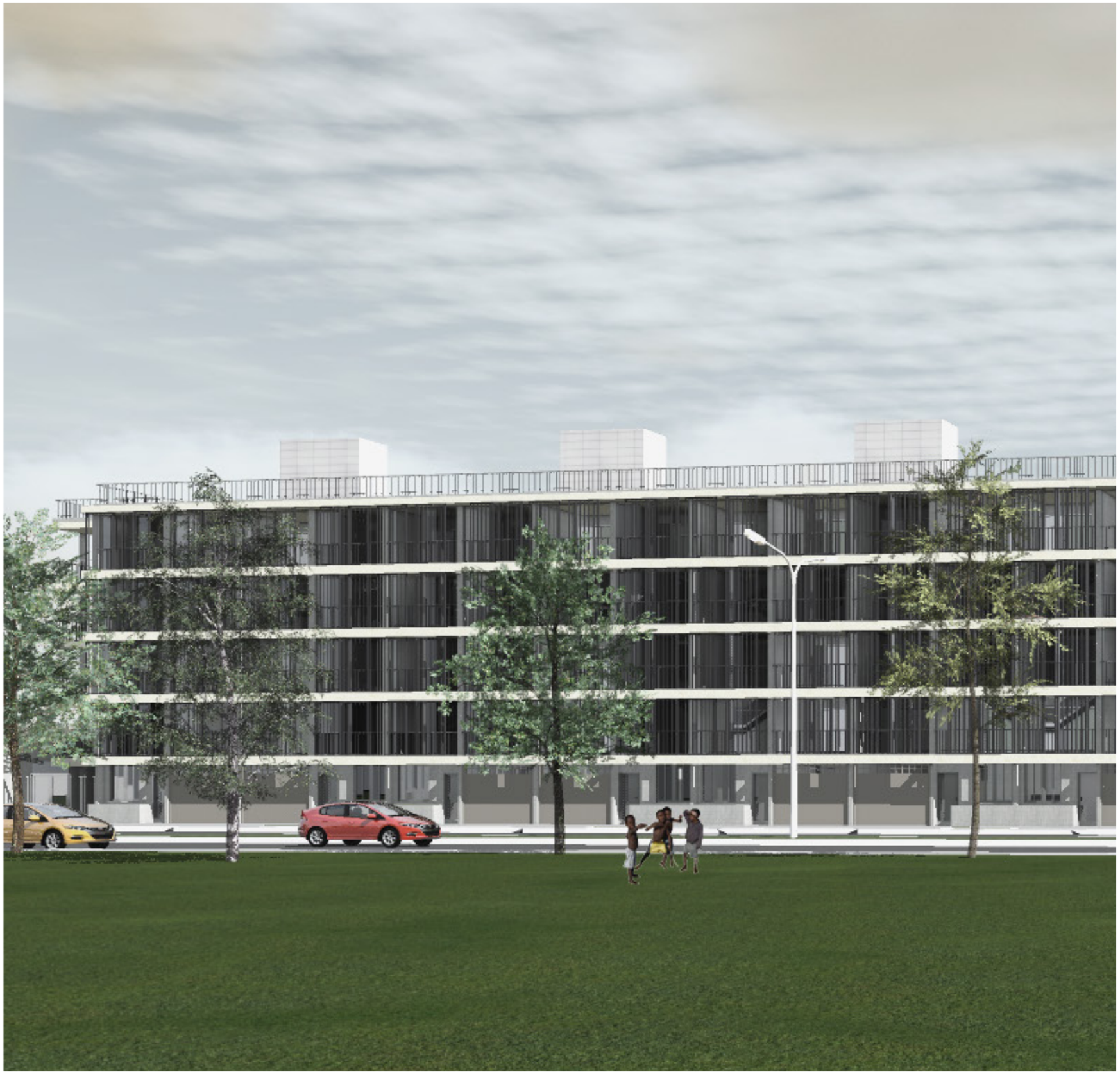


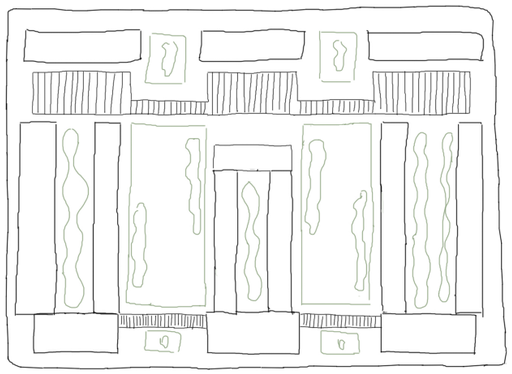




Vista Este
Esc.: 1.250





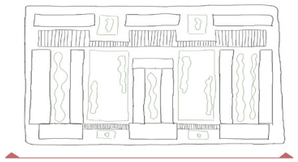




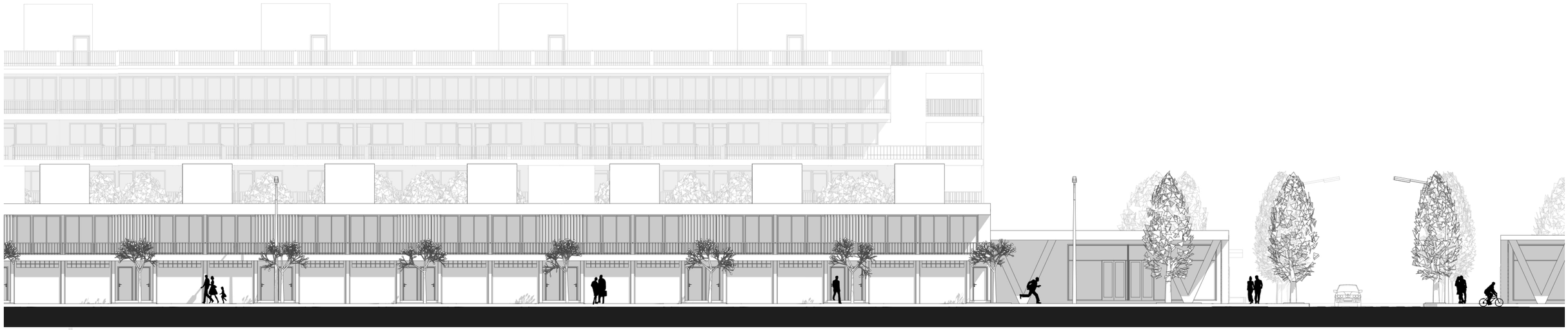




Vista Sur
Esc.: 1.250







Vista Oeste
Esc.: 1.250

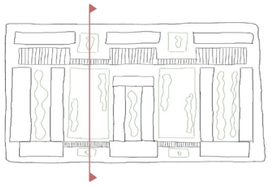


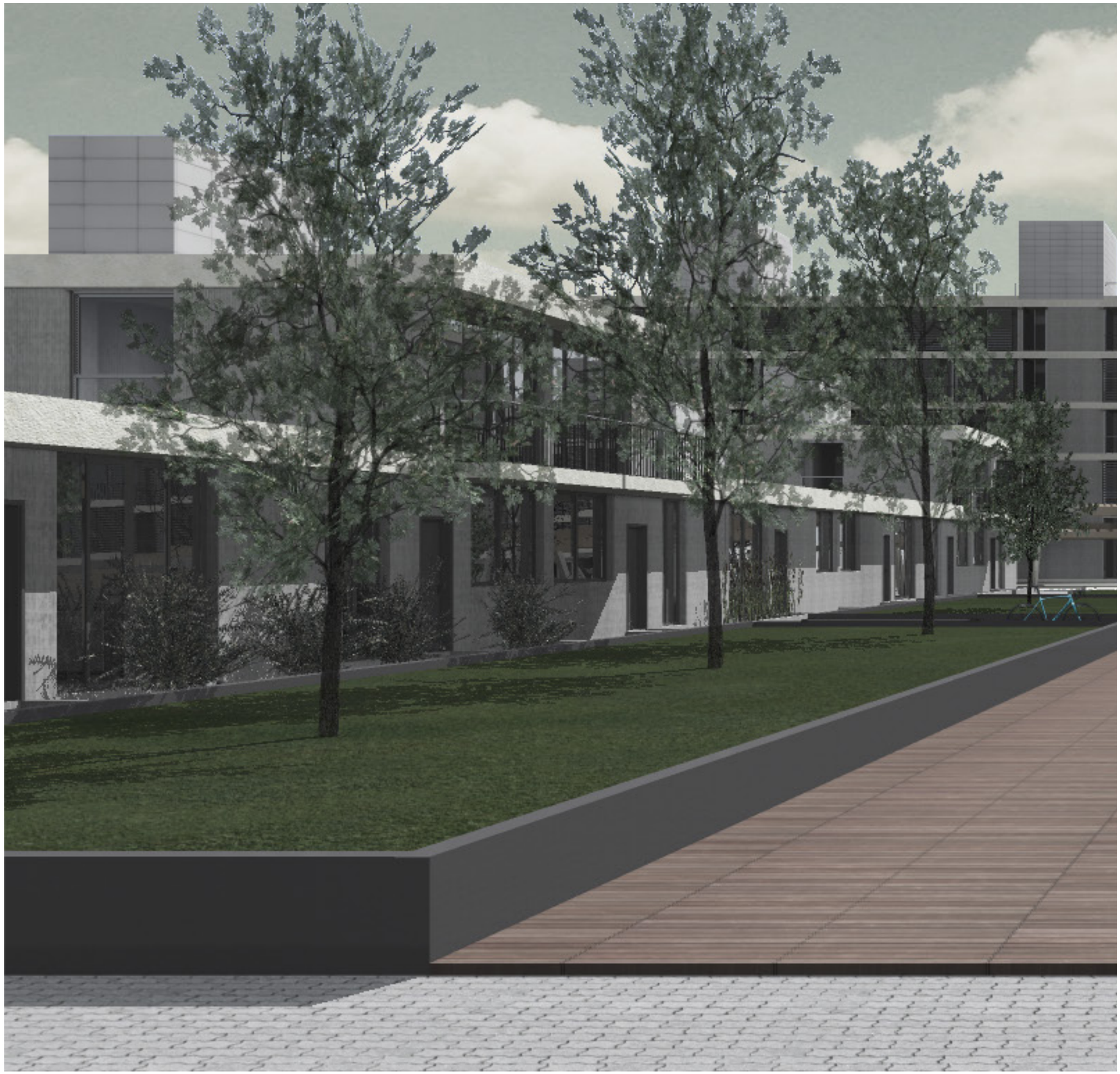


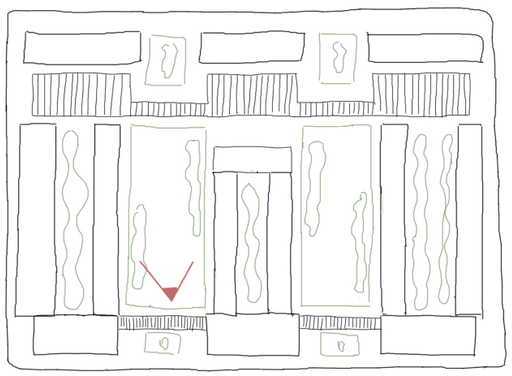


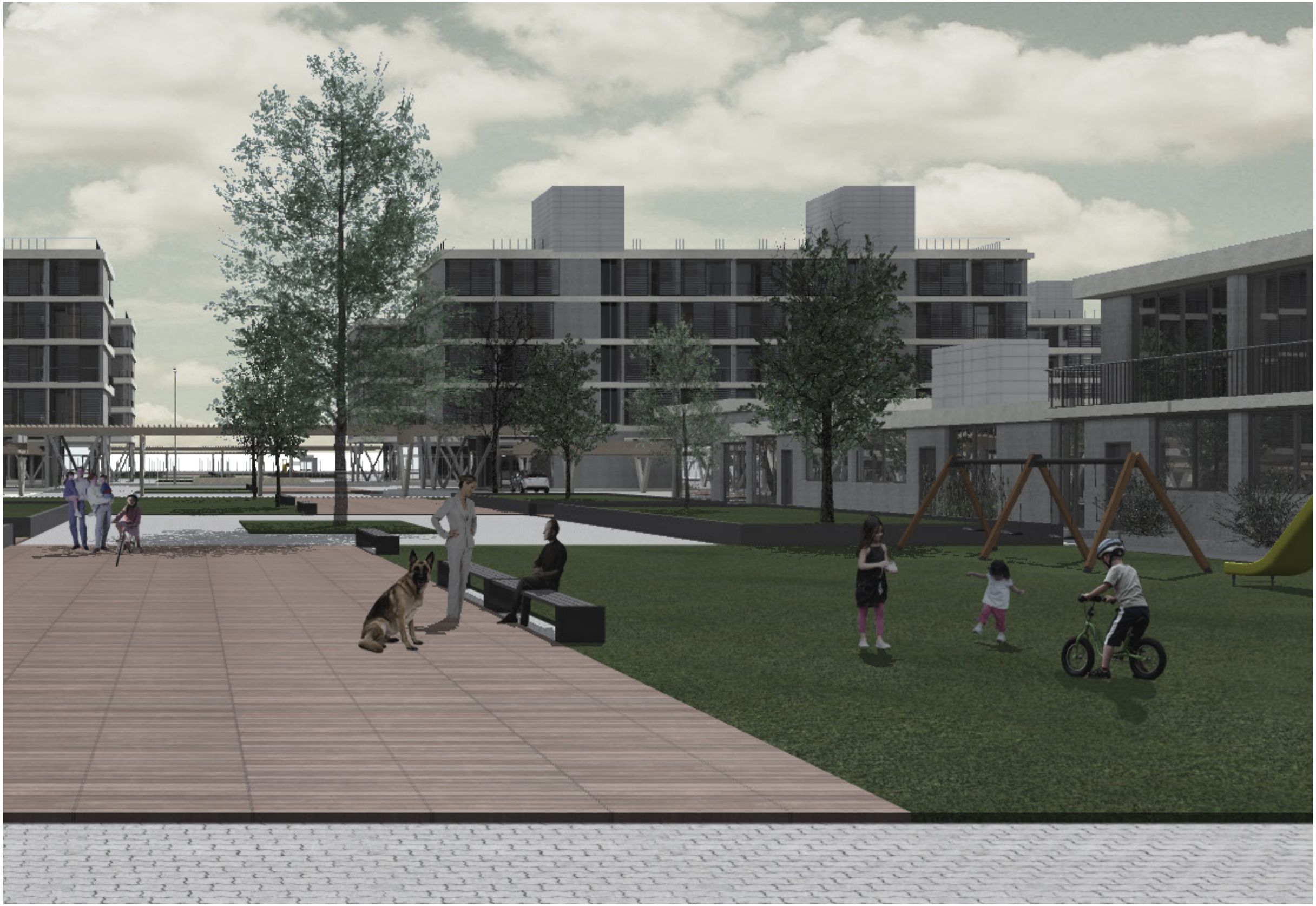
Vista central desde patio

Esc.: 1.250

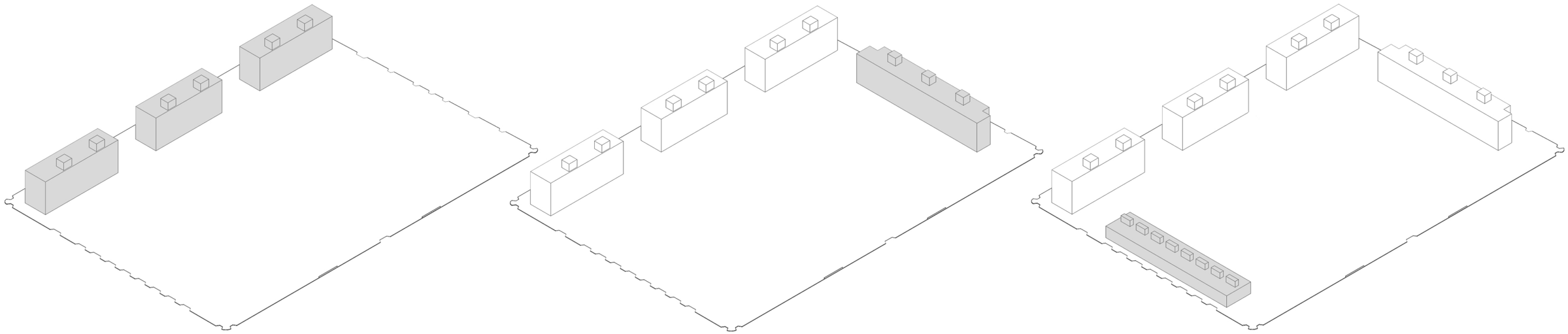


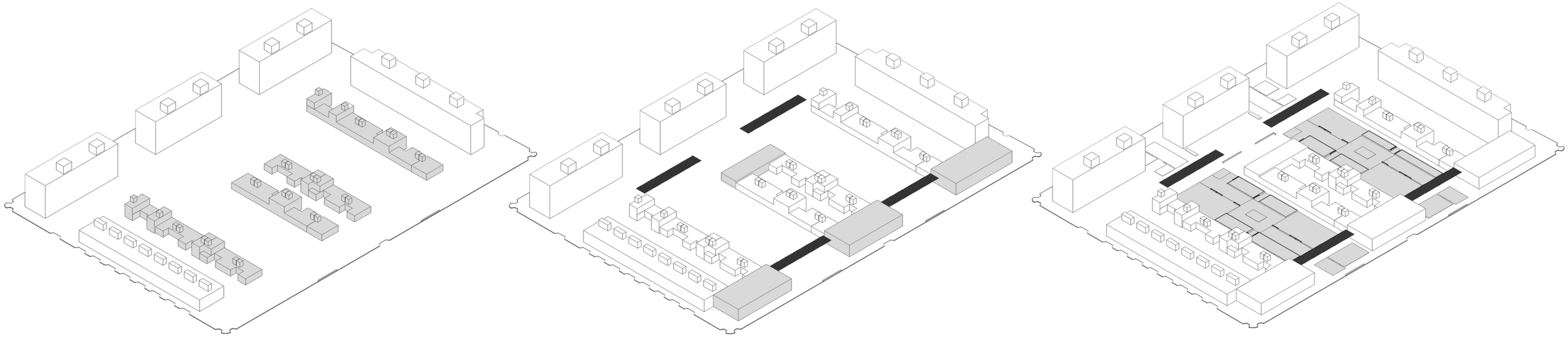




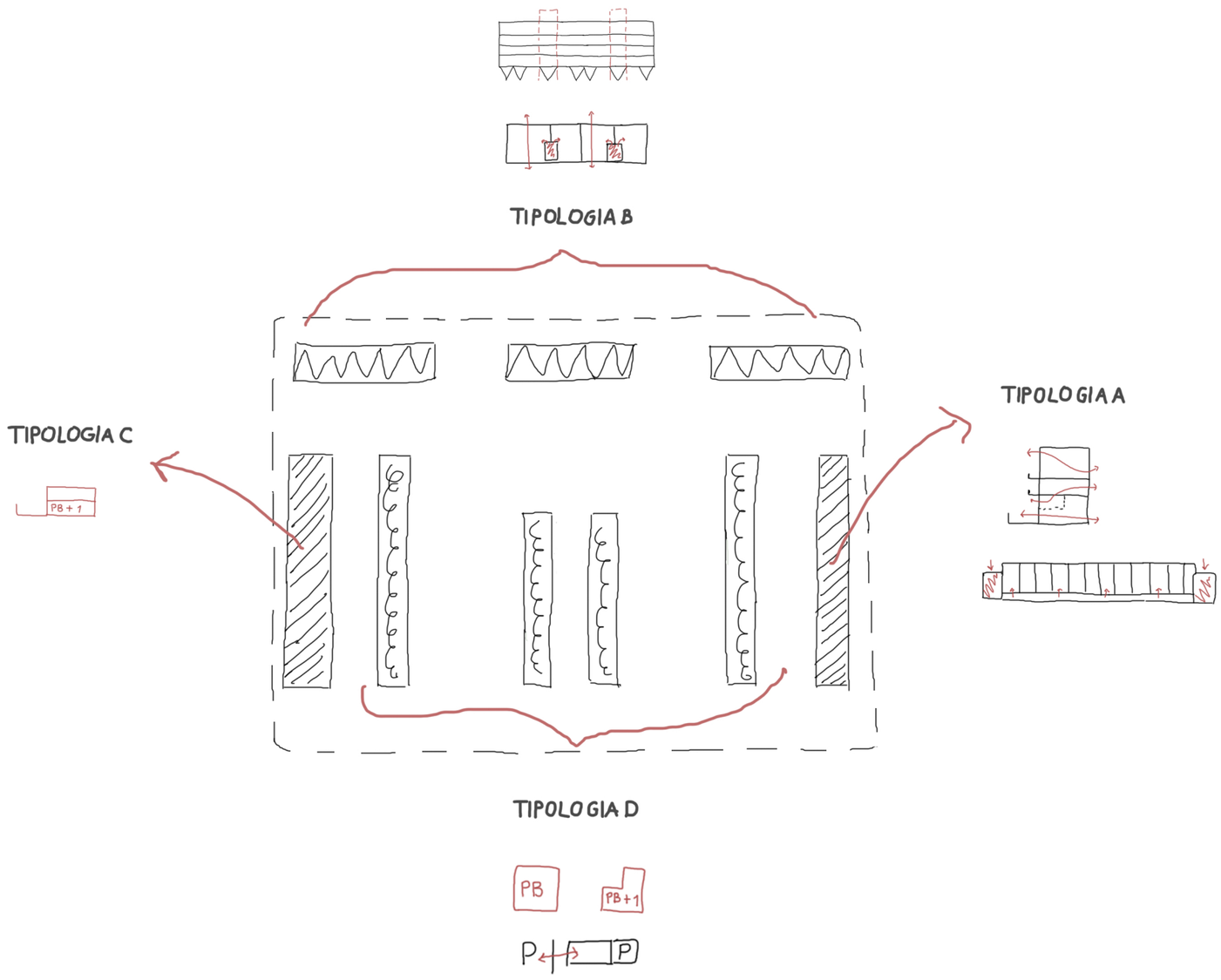


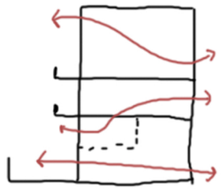
Etapa 1: Conformación del frente hacia la avenida con locales comerciales en planta baja. La disposición de tres bloques generan vacios que la integran al centro de manzana y a su vez ofician de ingresos peatonales al conjunto.
Etapa 2: Generación de un bloque en altura en relación a Avenida Wilde con viviendas en contacto con el suelo y sus cocheras en relación directa con la calle.
Etapa 3: Respondiendo al caracter de la calle interna se ubica una tira de menor altura con viviendas en contacto con el suelo y sus cocheras en relación directa con la calle.
Etapa 4: Consolidación del centro de manzana con viviendas internas de acceso a través de espacios de uso común con la posibilidad de hacer uso no solo del mismo sino tambien de una expansión privada.
Etapa 5: Conformación del perimetro con la incorporación de áreas de estacionamiento semicubiertas y de locales comerciales.
Etapa 6: Diseño de los espacios de uso común que ponen en relación las distintas piezas del conjunto y a su vez refuerzan los ejes de atravesmiento de la manzana.

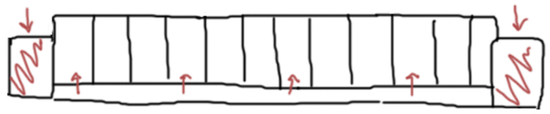




ESCALA ARQUITECTONICA


TIPOLOGIA B
TIPOLOGIA A
TIPOLOGIA C
PB + 1
TIPOLOGIA D
PB
PB+1
P
P





TIPOLOGÍA A

Cuantificaciones:

Total sector: 260 unidades

Por manzana:

Duplex en PB con auto: 8 unidades
Duplex de 1 dormitorio: 8 unidades
Vivienda de un dormitorio: 8 unidades
Duplex de 2 dormitrios: 16 unidades

Superficies:

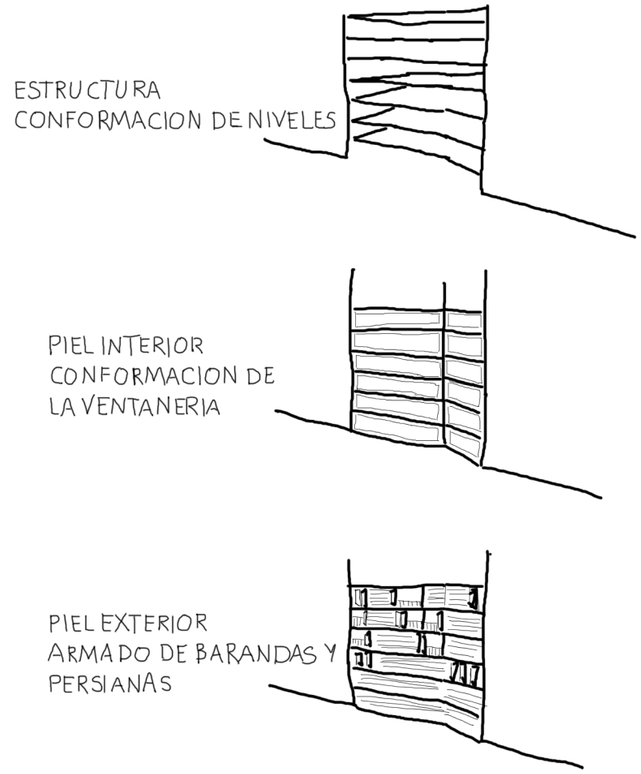
Duplex en PB con auto: 157 m2
Duplex de 1 dormitorio: 67 m2
Vivienda de un dormitorio: 45 m2
Duplex de 2 dormitrios: 90 m2



Viviendas de la Rue de Suisses, Paris

2000\

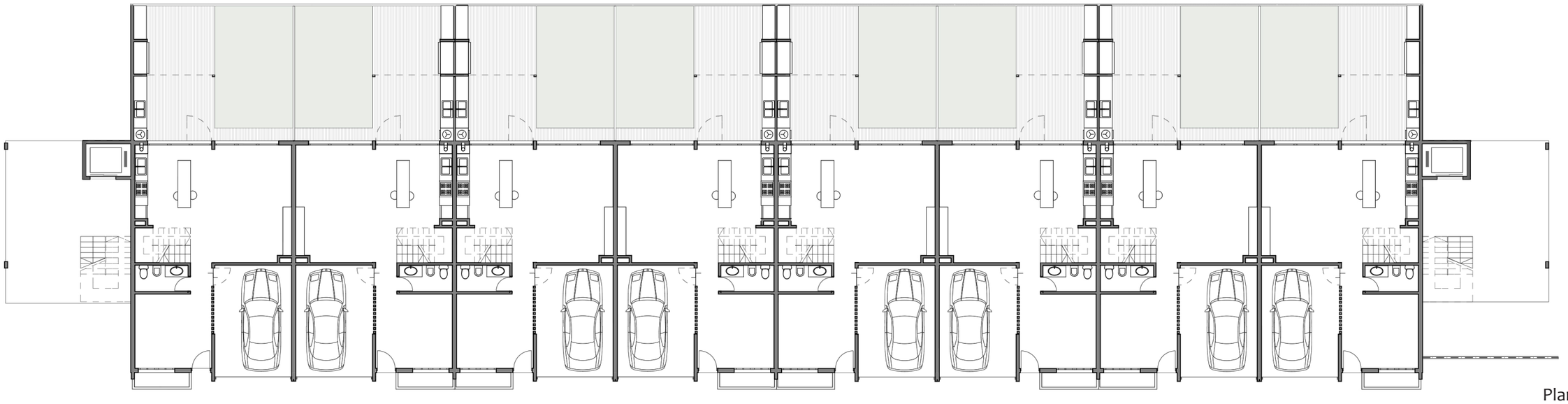
El proyecto se adapta a las alturas y a la línea de edificación de los edificios vecinos diferenciándose a partir de su estructura lineal a la vista y la piel que lo conforma.
La búsqueda de recursos que reúnan la condición de facilitar visuales y controlar el ingreso de la luz solar y ventilación es necesaria para comprometerse con el desarrollo sustentable.
En el caso de la vivienda los espacios intermedios permiten diversidad de apropiación de los mismos a través de relaciones entre lo privado y lo público sin dejar de funcionar como fuelle térmico para impedir las perdidas por transmitancia térmica. Entre el interior y el exterior es necesario entonces construir un límite cuyo espesor puede ser variable y que va a determinar la habitabilidad del mismo. Cuando el espesor es minimo, este límite se convierte en piel.
En este caso la relación interior exterior es a través de un límite que son parasoles que le dan a la fachada movimiento y adaptación a los diferentes grados de integración entre arquitectura y naturaleza.





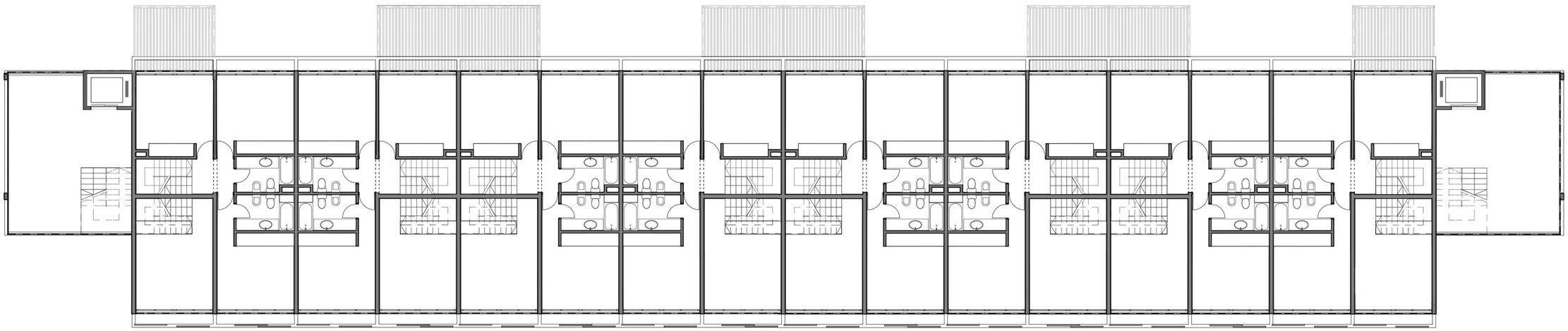






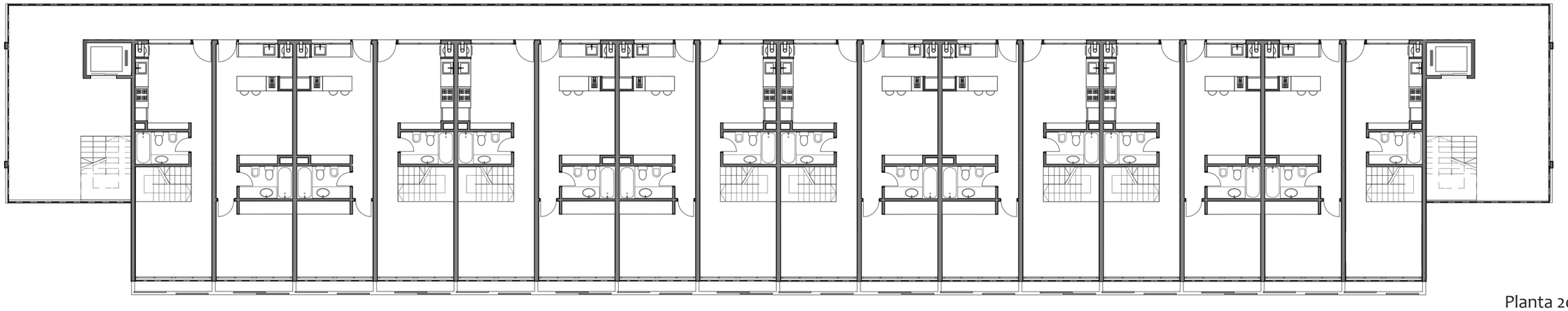
Planta baja

Esc.: 1.200

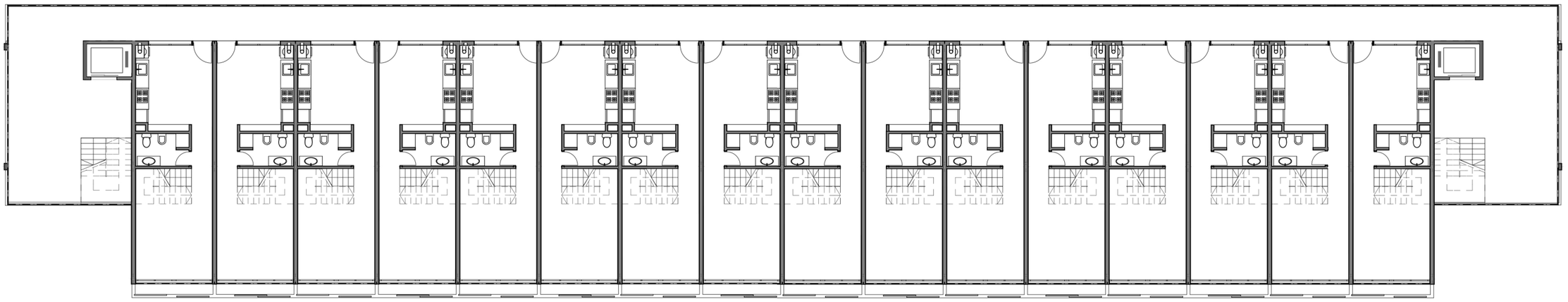


Planta 1er piso

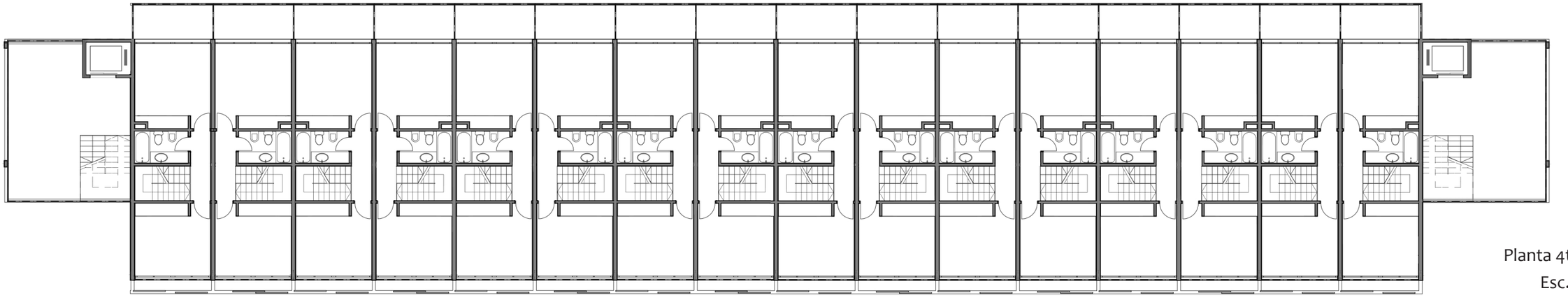
Esc.: 1.200



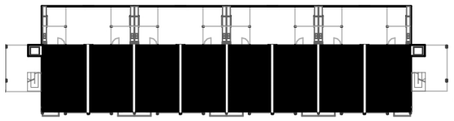
Planta 2do piso
Esc.: 1.200



Planta 3er piso
Esc.: 1.200

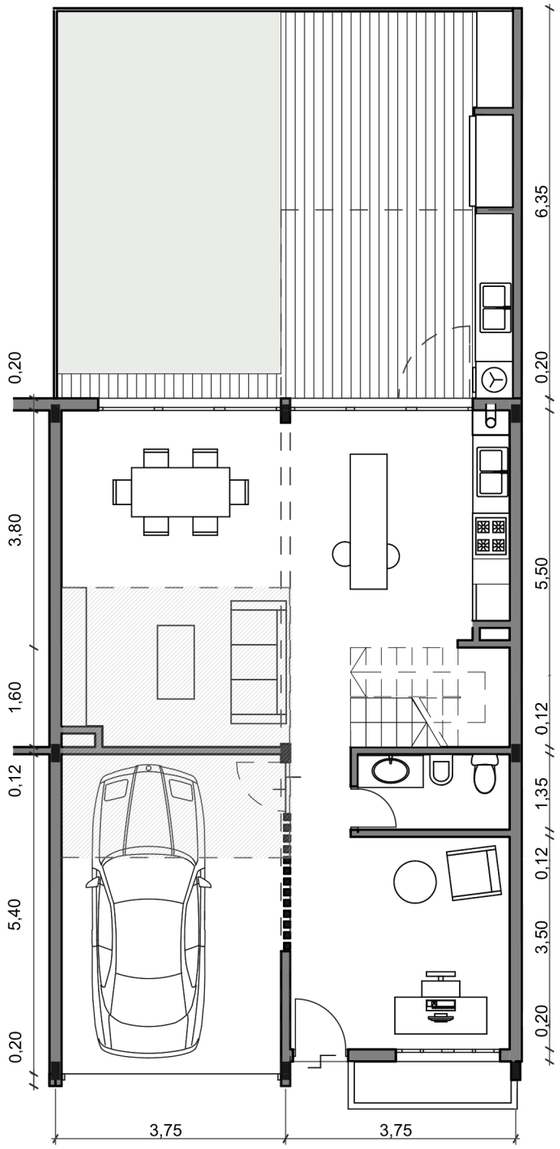


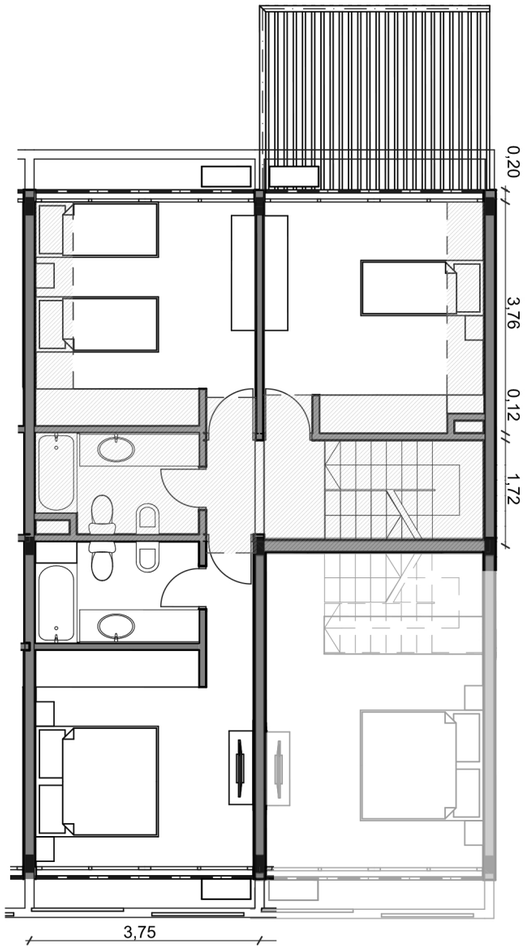
Planta 4to piso
Esc.: 1.200





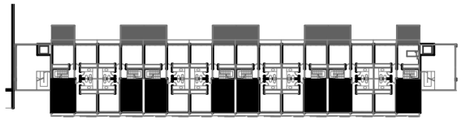


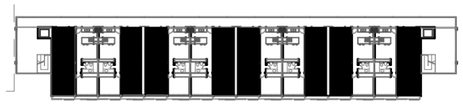




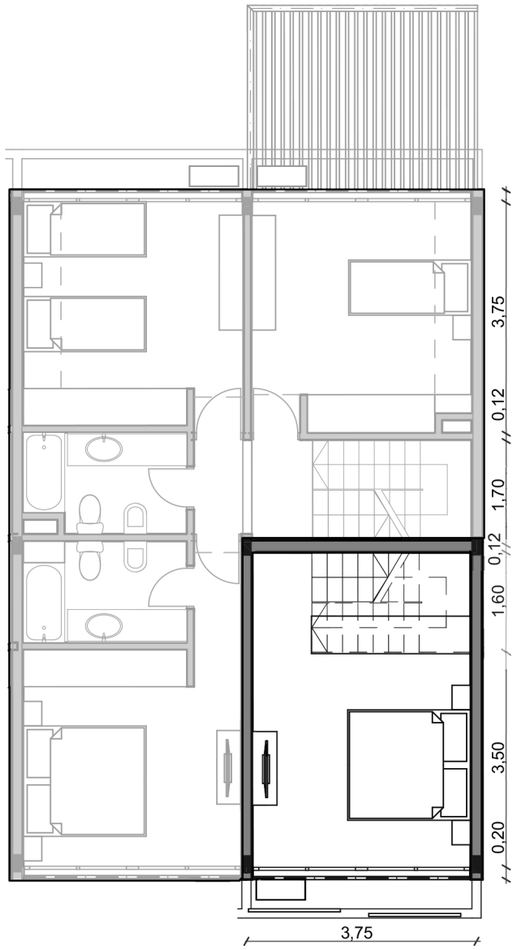
Planta baja y planta
Duplex de tres dormitorios
en contacto con el suelo y cochera
Esc.: 1.100

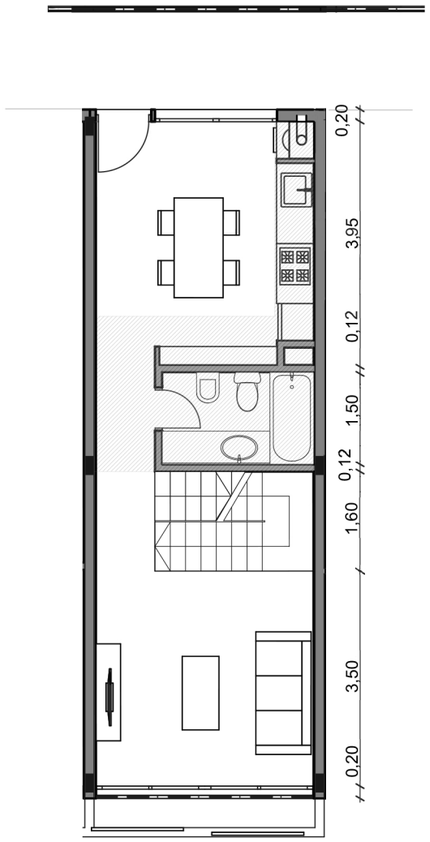








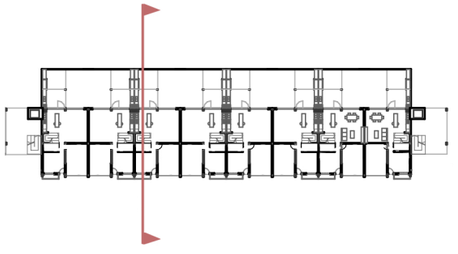


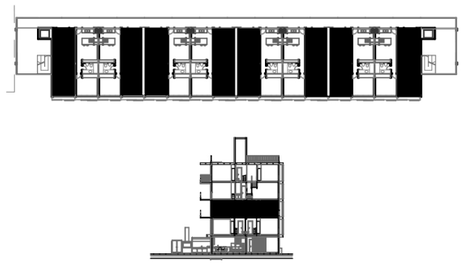


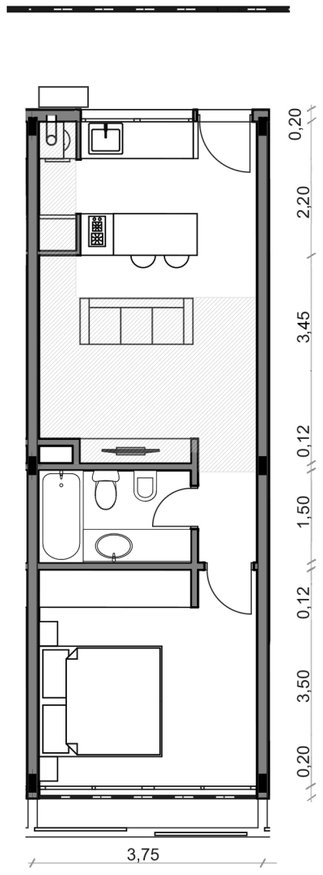
1er y 2do piso
Duplex de un dormitorio
Esc.: 1.100

Corte transversal

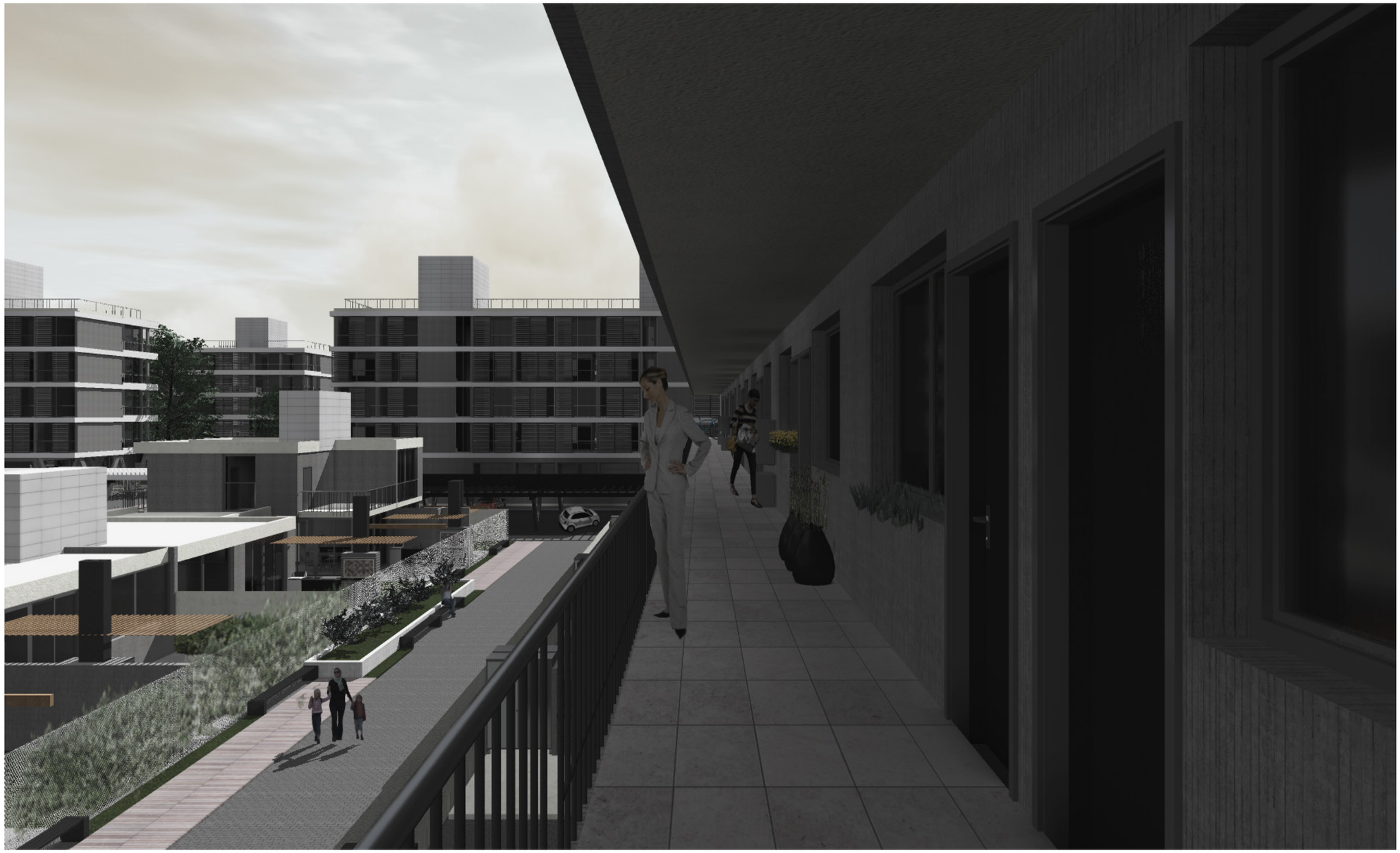
Esc.: 1.100





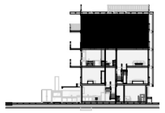


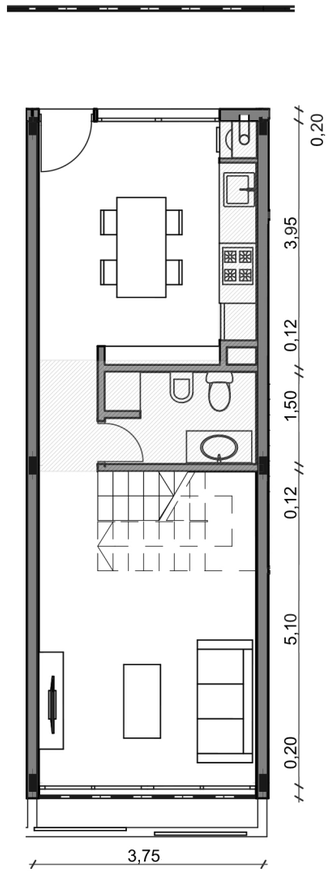
2do piso
Vivienda de un dormitorio
Esc.: 1.100

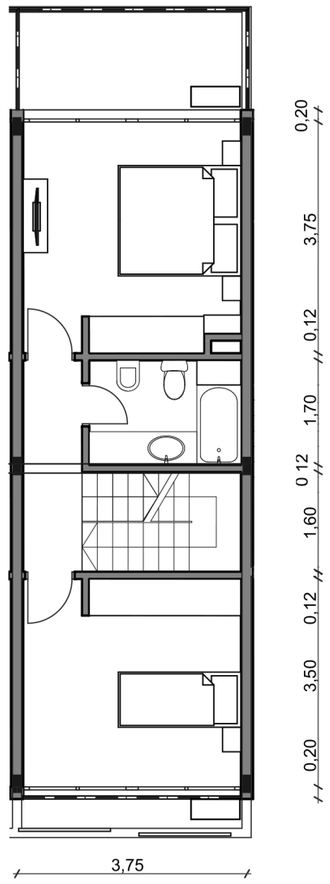




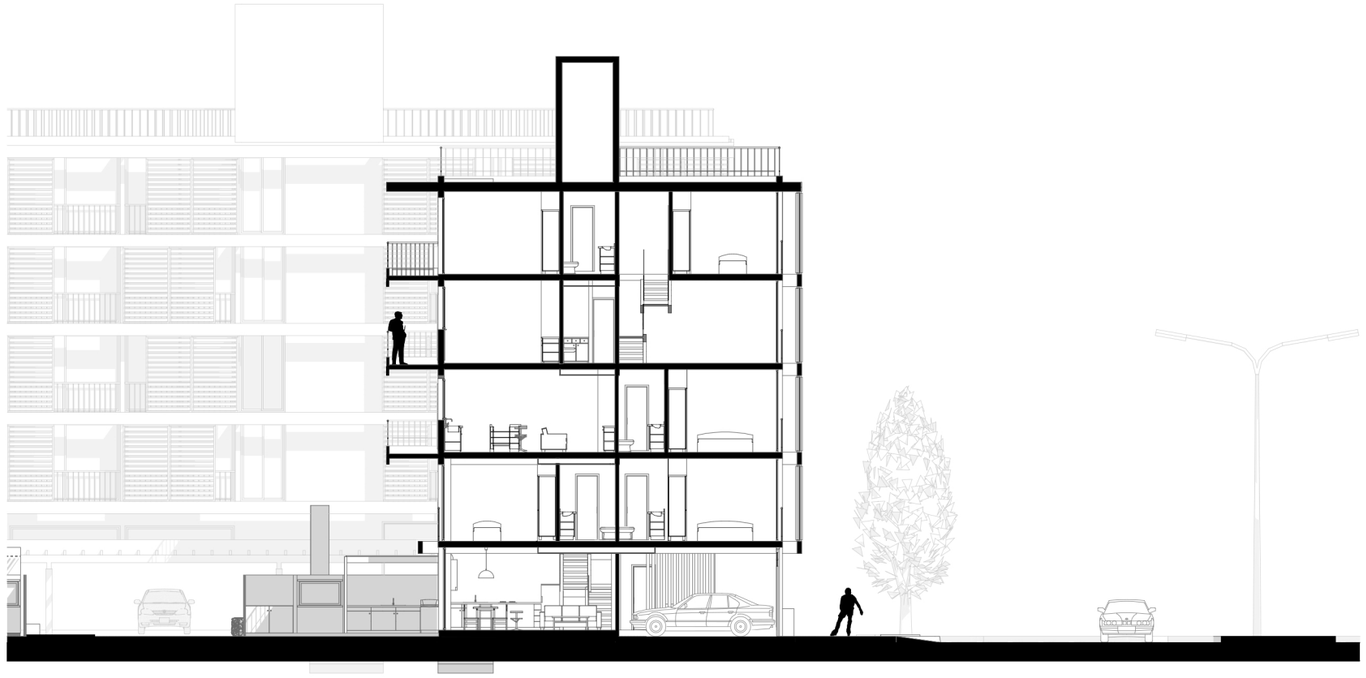






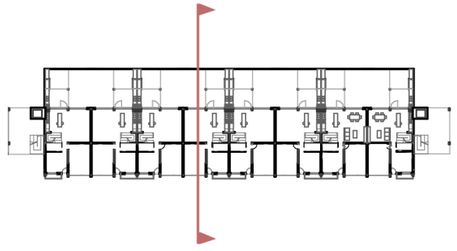


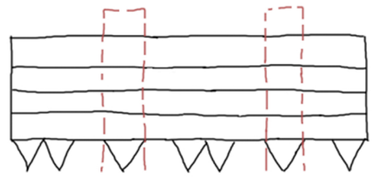
3er y 4to piso
Duplex de dos dormitorios
Esc.: 1.100

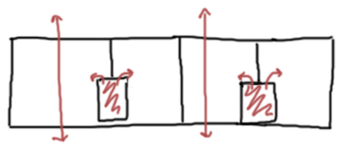


Corte transversal

Esc.: 1.200







TIPOLOGÍA B

Cuantificaciones:

Total sector: 24 comercios
224 unidades de vivienda

Por manzana:

Comercios: de 2 a 6

Viviendas:
de un dormitorio: 6 unidades
de dos dormitorios: 28 unidades
de tres dormitorios: 14 unidades

Superficies:
de un dormitorio: 50 m2
de dos dormitorios: 95 m2
de tres dormitorios: 140 m2

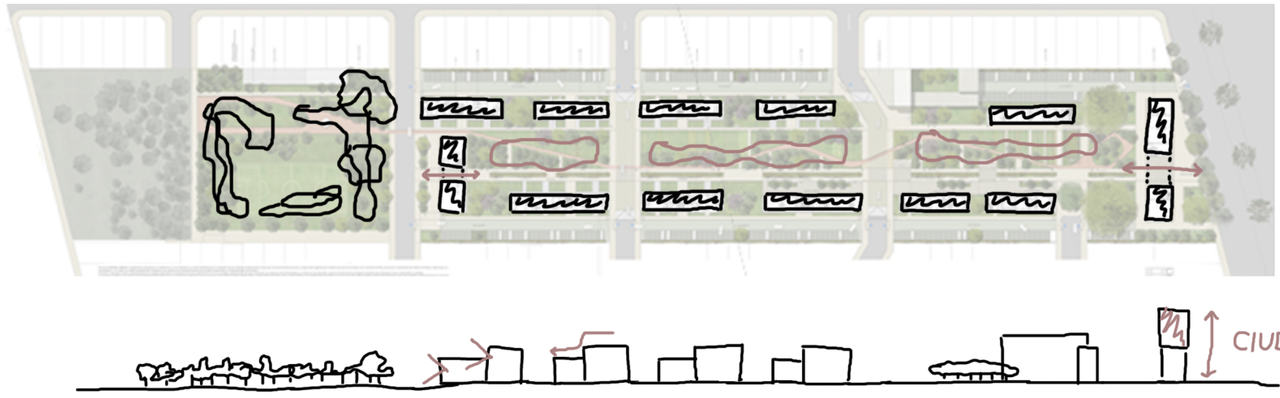


PRO.CRE.AR Rosario
Estudio Aisenson

2015

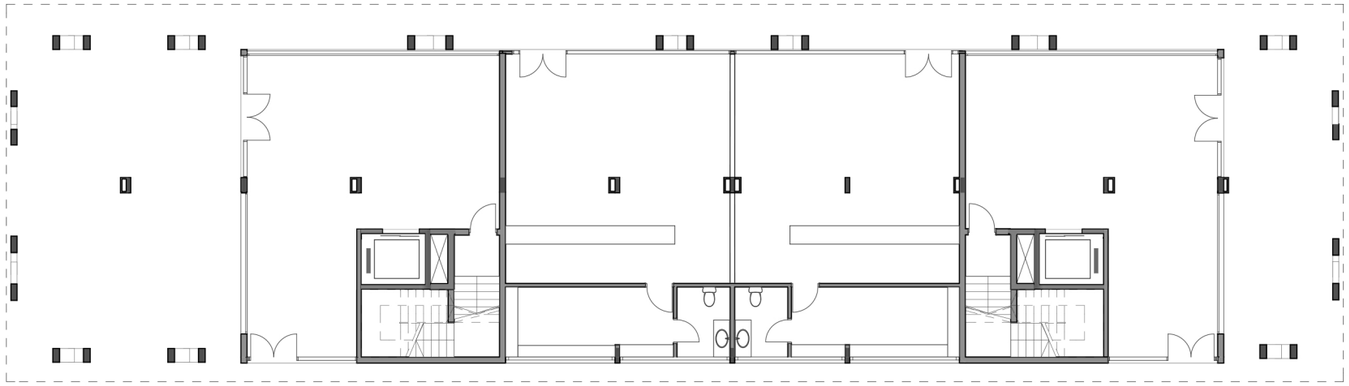
32000m2

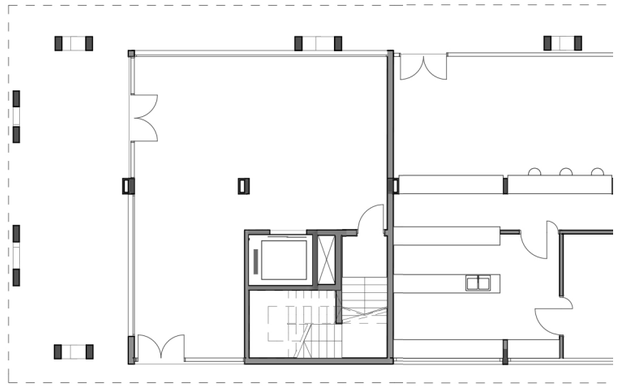
El proyecto plantea una secuencia de espacios abiertos que constituyen un eje, reforzando los ingresos al conjunto a través de puestas urbanas.
Los bloques que lo bordean, adquieren diferentes alturas según la relación con la ciudad que cada uno tiene. Hacia Boulevard Rondeau se dispone una tipología de mayor altura que conforma un frente urbano y hacia el Oeste se reduce su altura. Es así, que las tipologías adquieren un quiebre combinando la verticalidad que requiere la Avenida y la horizontalidad de la escala barrial. En esos quiebres se generan los espacios de uso común.
A pesar de sus diferentes alturas, se leen como elementos horizontales y lineales reforzados a través de la expresión del lenguaje del edificio en el sentido de la longitudinalidad del terreno. La estructura queda desvinculada de la fachada permitiendo esta lectura.

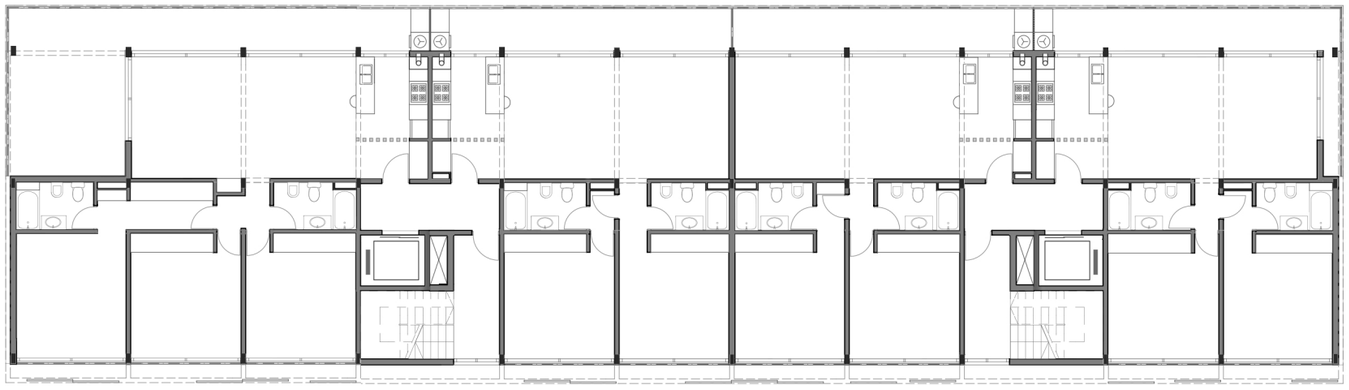


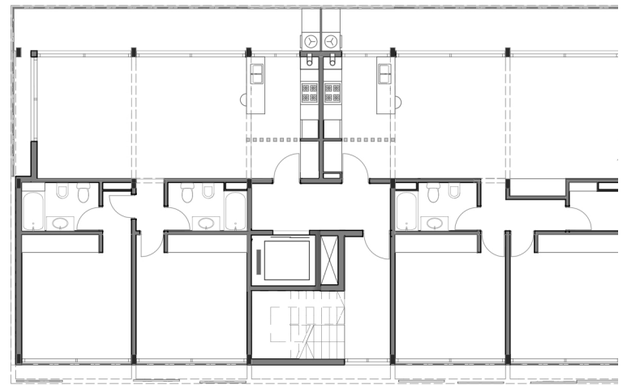


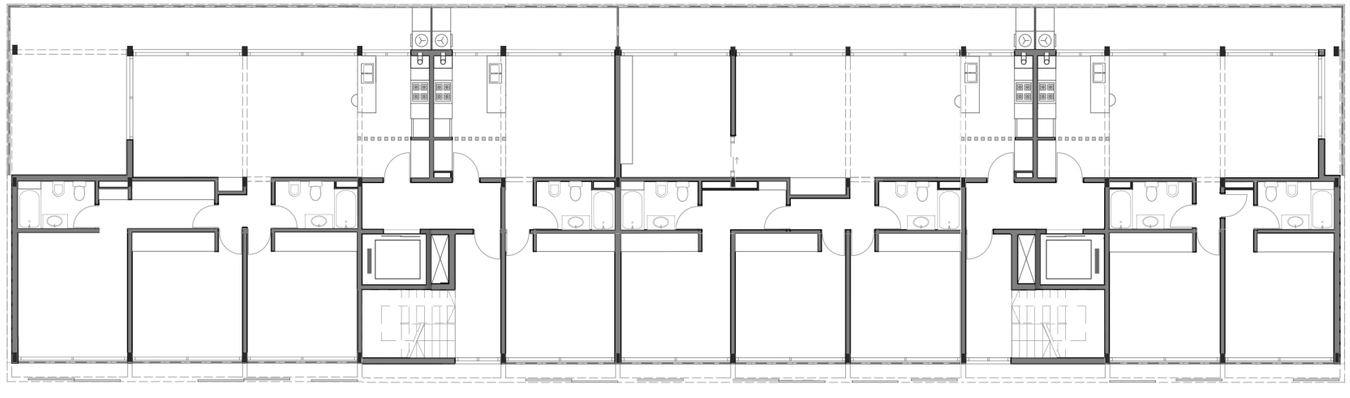


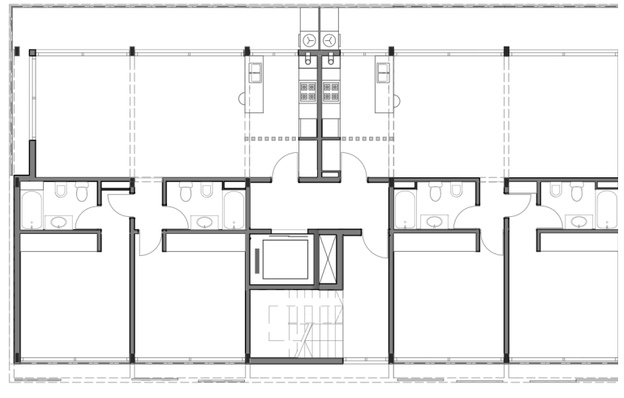


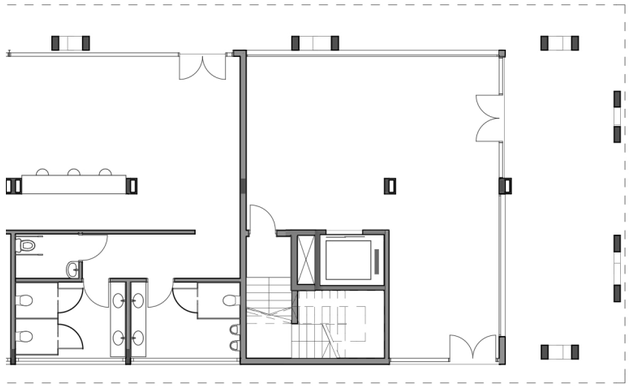


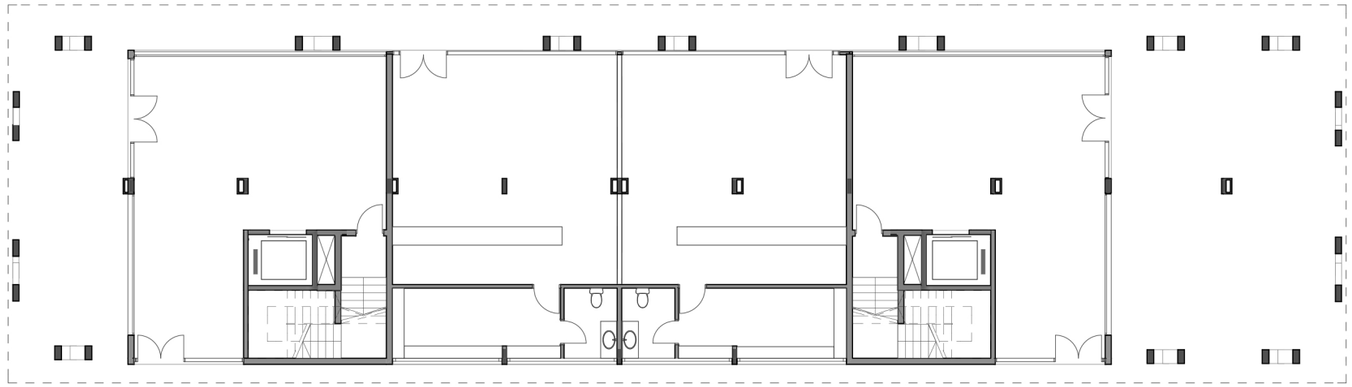






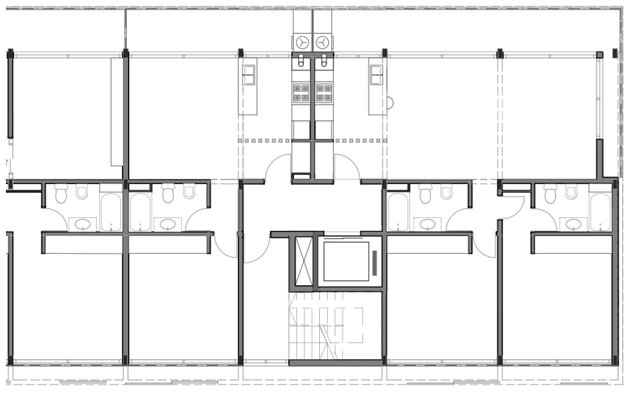


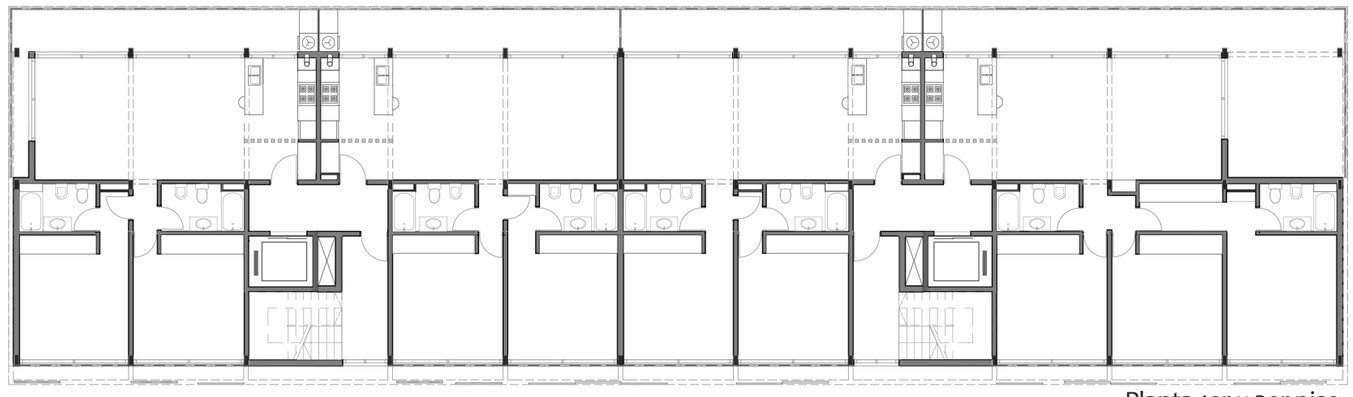




Planta baja

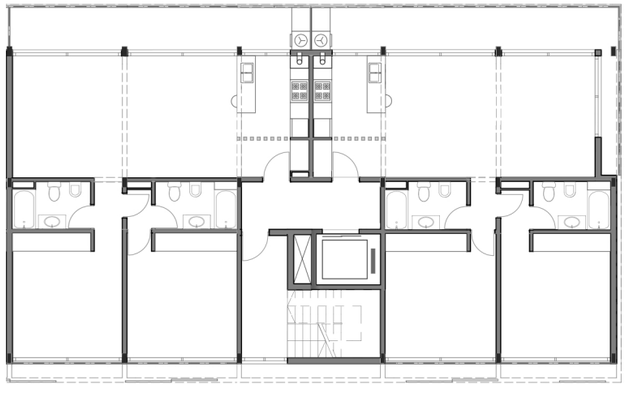
Esc.: 1.200

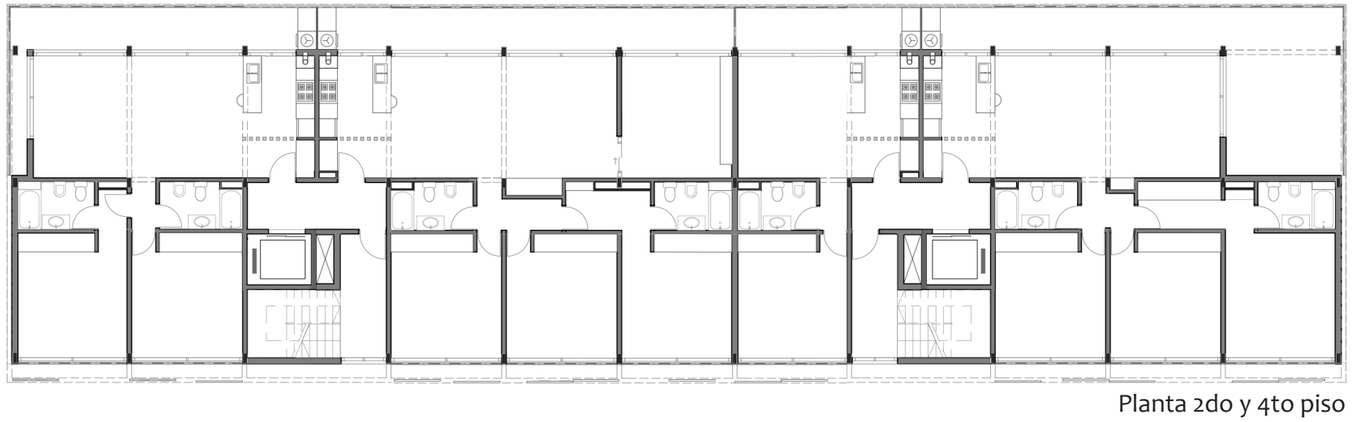




Planta 1er y 3er piso

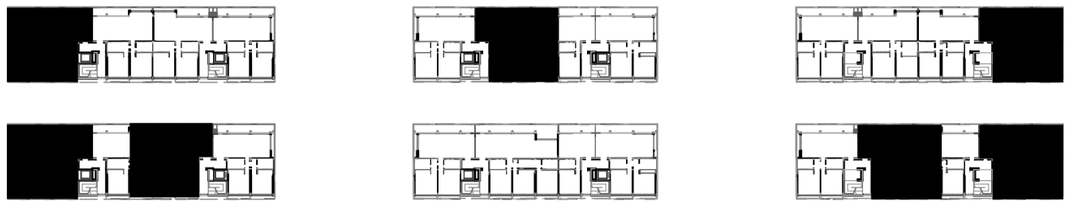
Esc.: 1.200

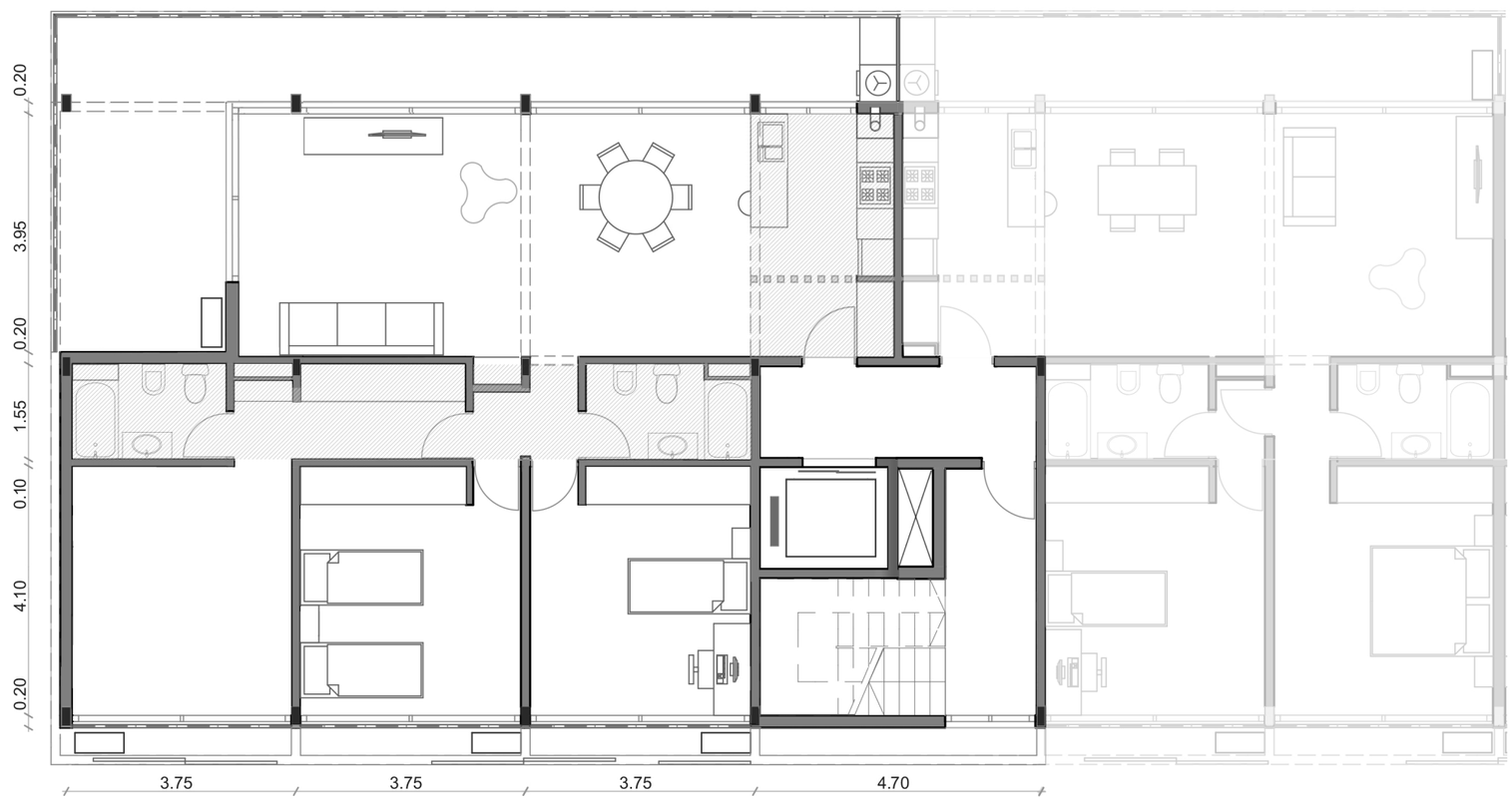




Planta 2do y 4to piso

Esc.: 1.200

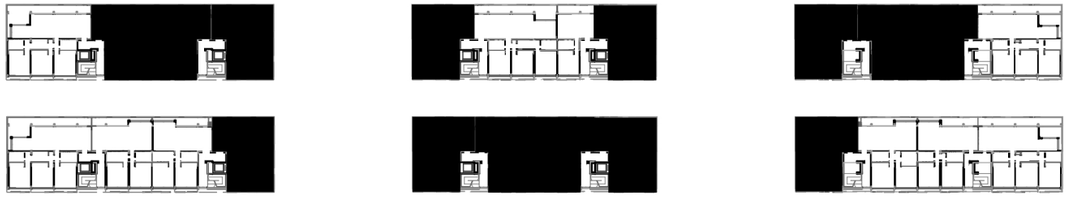


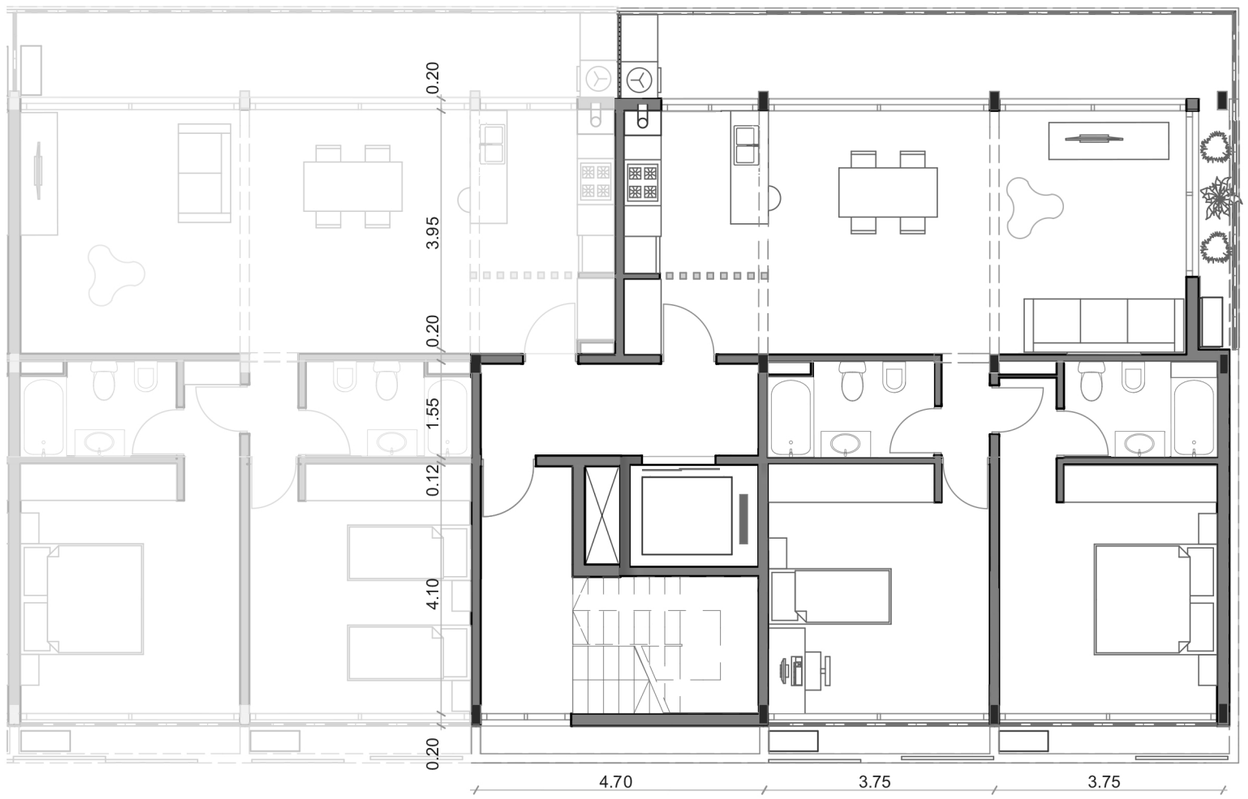


Vivienda de tres dormitorios

Esc.: 1.100





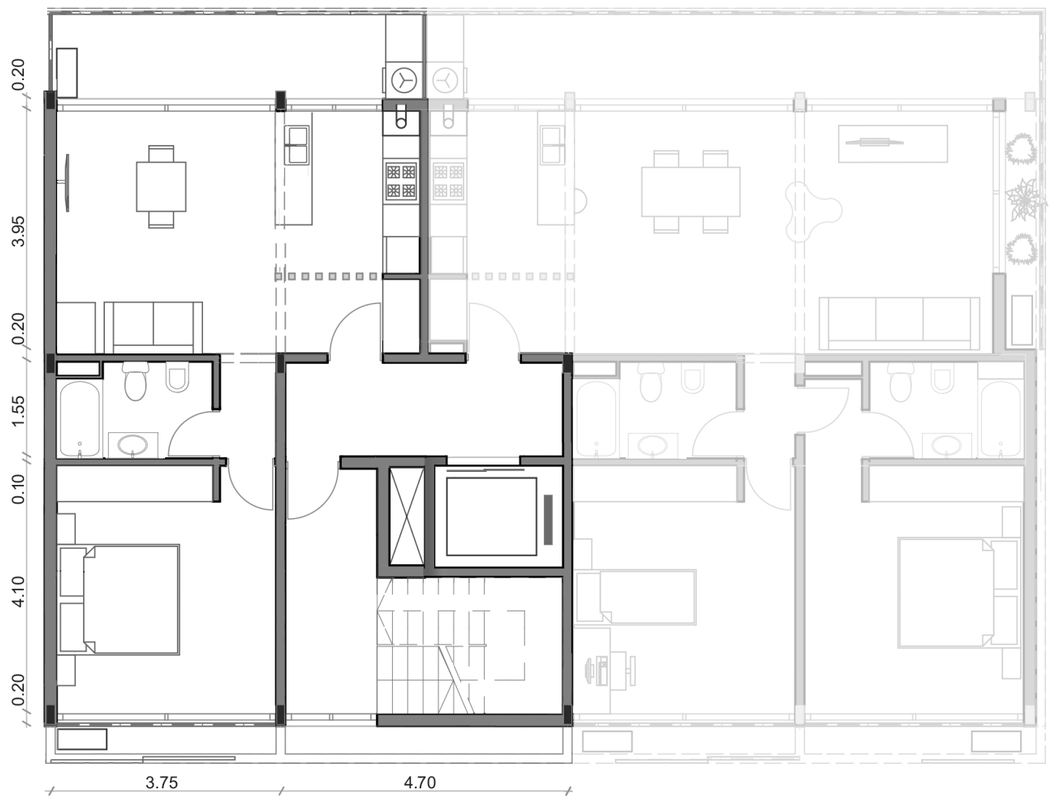


Vivienda de dos dormitorios

Esc.: 1.100

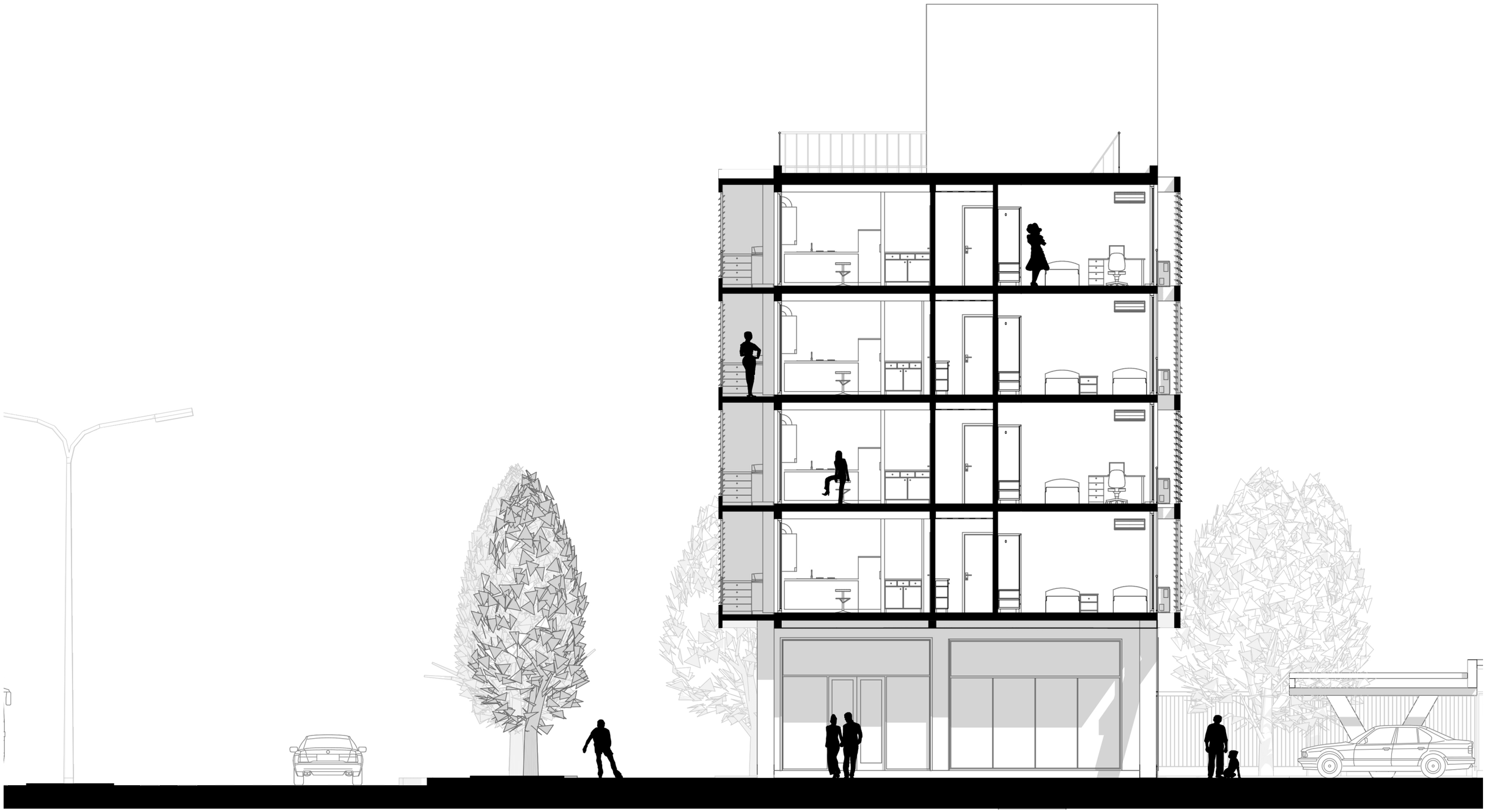






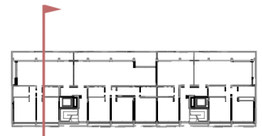
Vivienda de un dormitorio

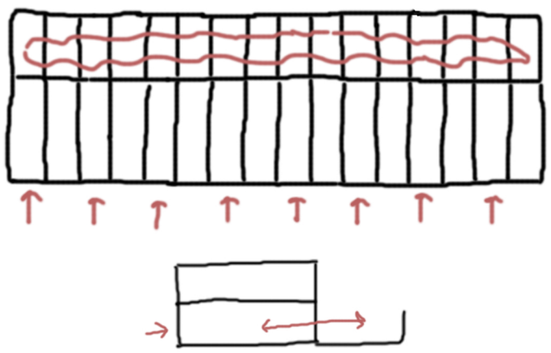
Esc.: 1.100



Corte transversal

Esc.: 1.100





TIPOLOGIA C

Cuantificaciones:

Total sector: 104 unidades de vivienda

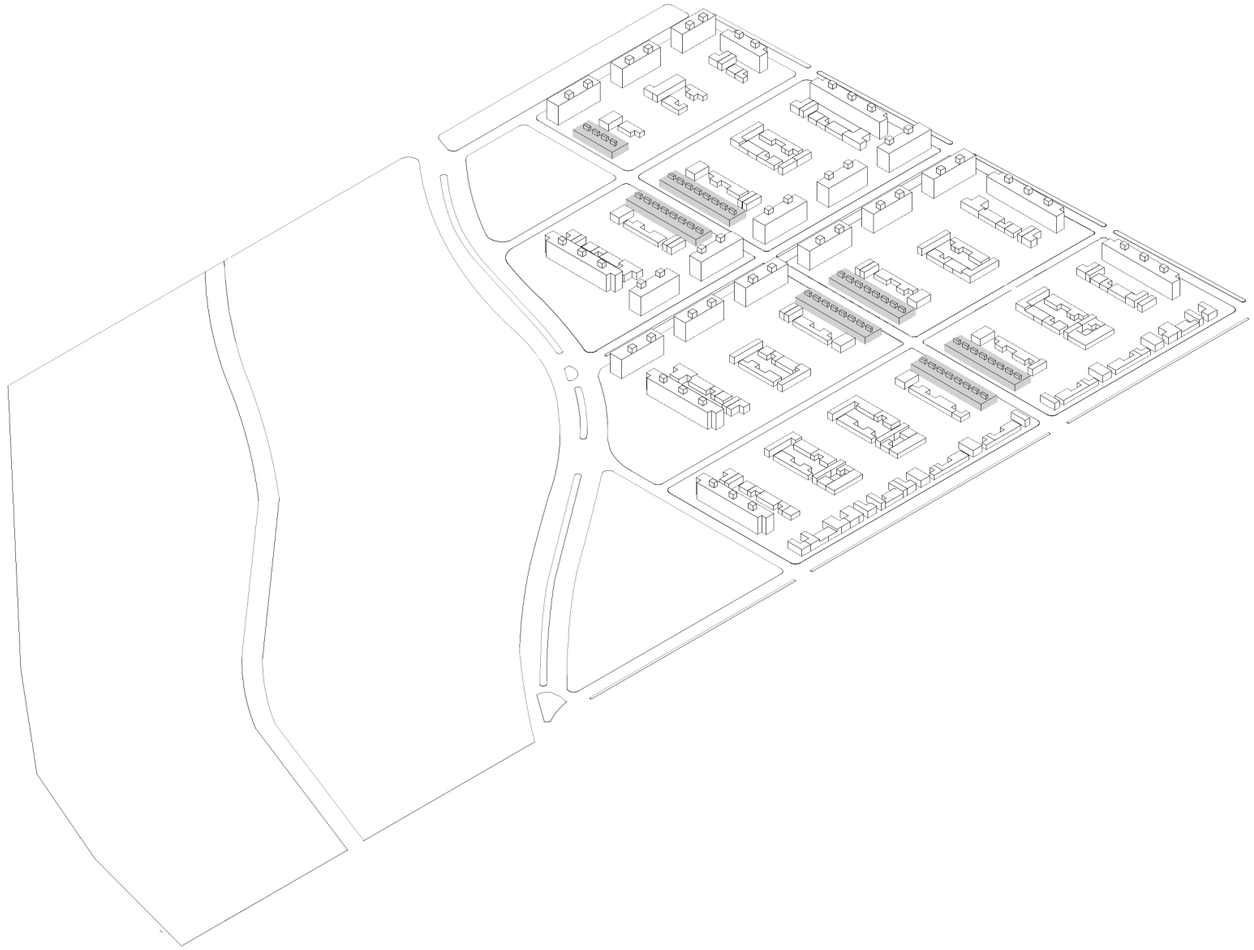
Por manzana:

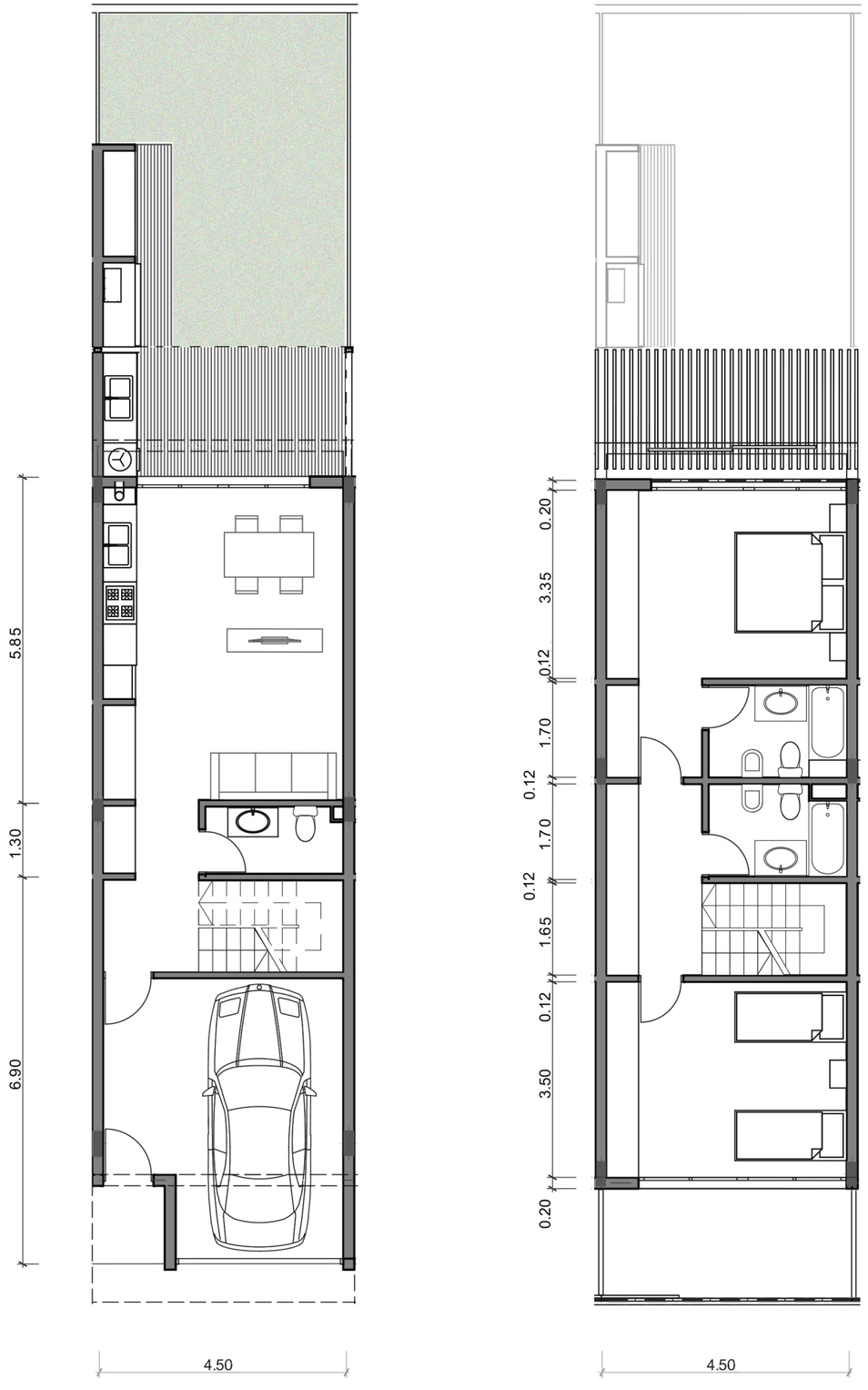
Viviendas:

duplex de dos dormitorios: 16 unidades

Superficies:

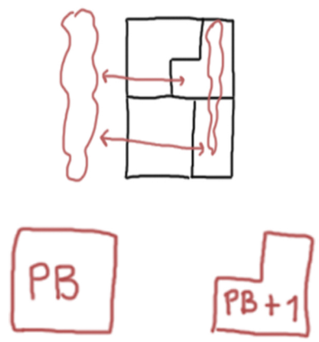
duplex de dos dormitorios: 130 m2





Planta baja y planta alta
Duplex de dos dormitorios
en contacto con el suelo y con cochera
Esc.: 1.100





TIPOLOGIA D

Cuantificaciones:

Total sector: 228 unidades

Por manzana:

Viviendas:

Tipología 1:

2 dormitorios: 6 unidades

3 dormitorios: 6 unidades

Tipología 2:

1 dormitorio: 8 unidades

2 dormitorios: 8 unidades

Superficies:

Tipología 1:

2 dormitorios: 107 m2

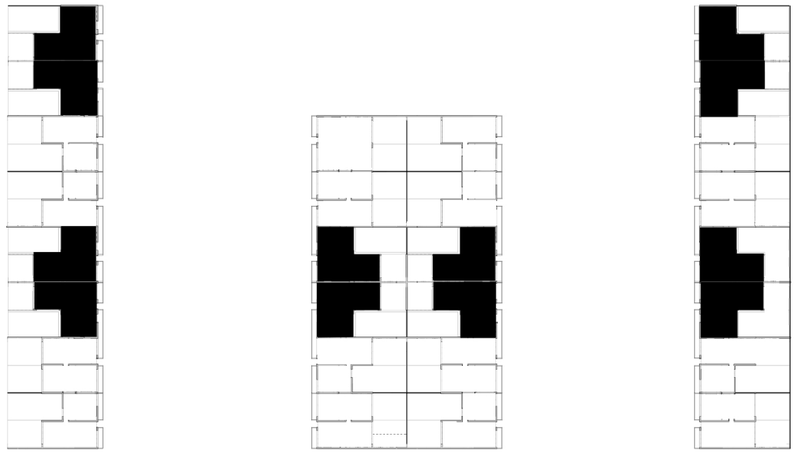
3 dormitorios: 122 m2

Tipología 2:

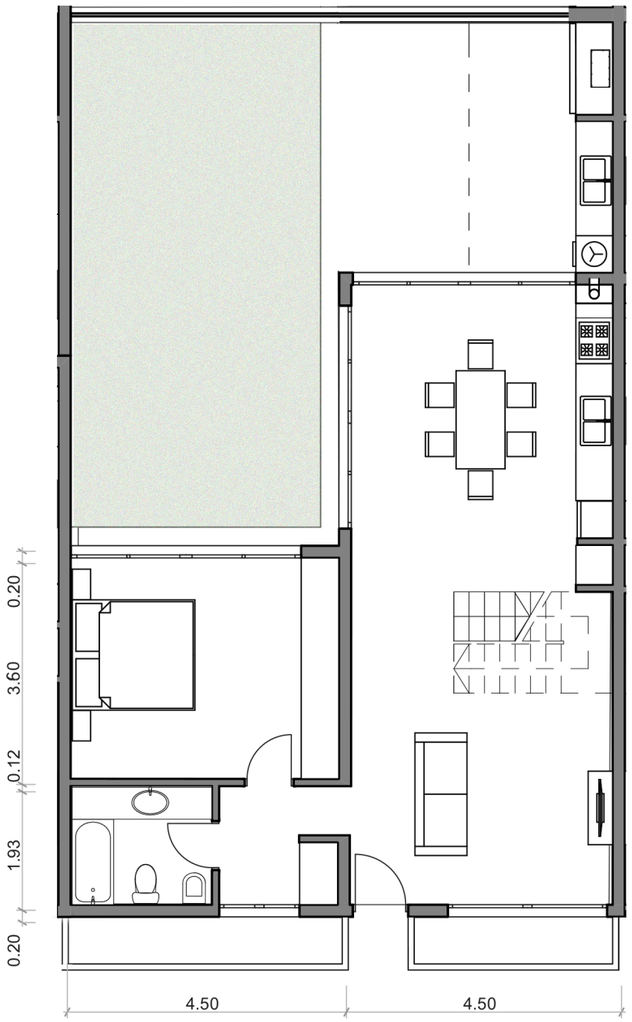
1 dormitorio:64 m2

2 dormitorios: 80 m2

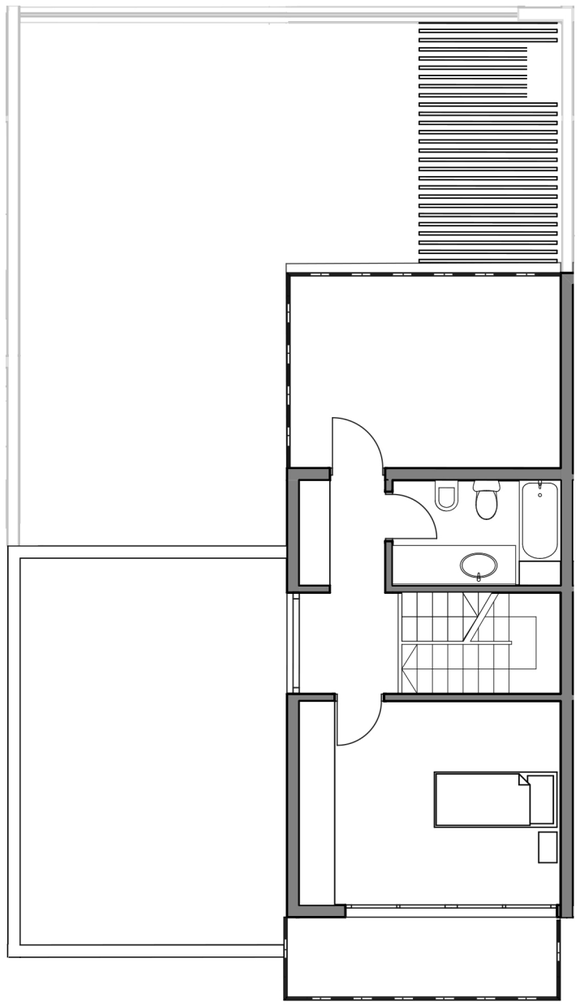




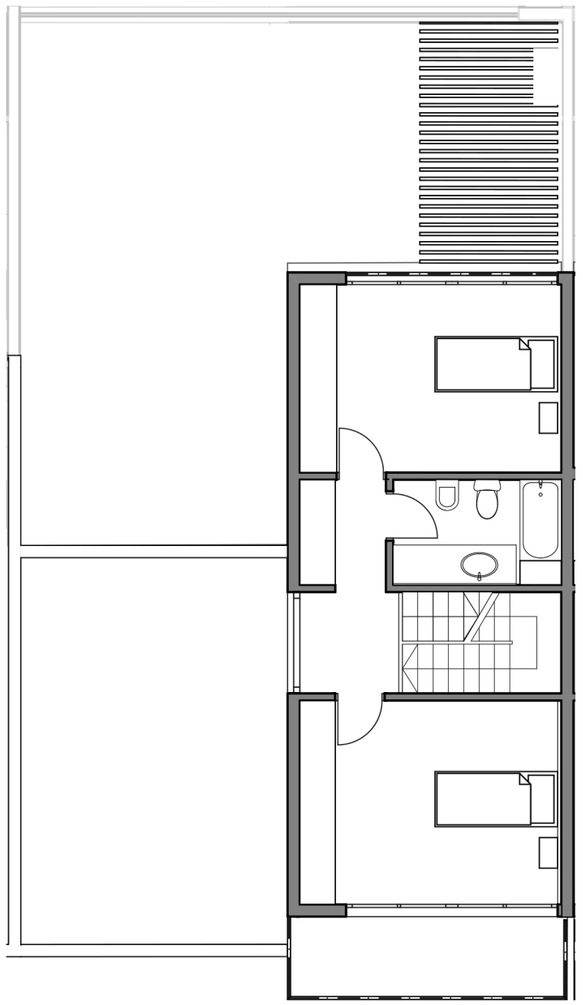
Viviendas internas individuales
de planta baja y primer piso:
opción A de dos dormitorios
opción B de un tres dormitorios
Esc.: 1.100



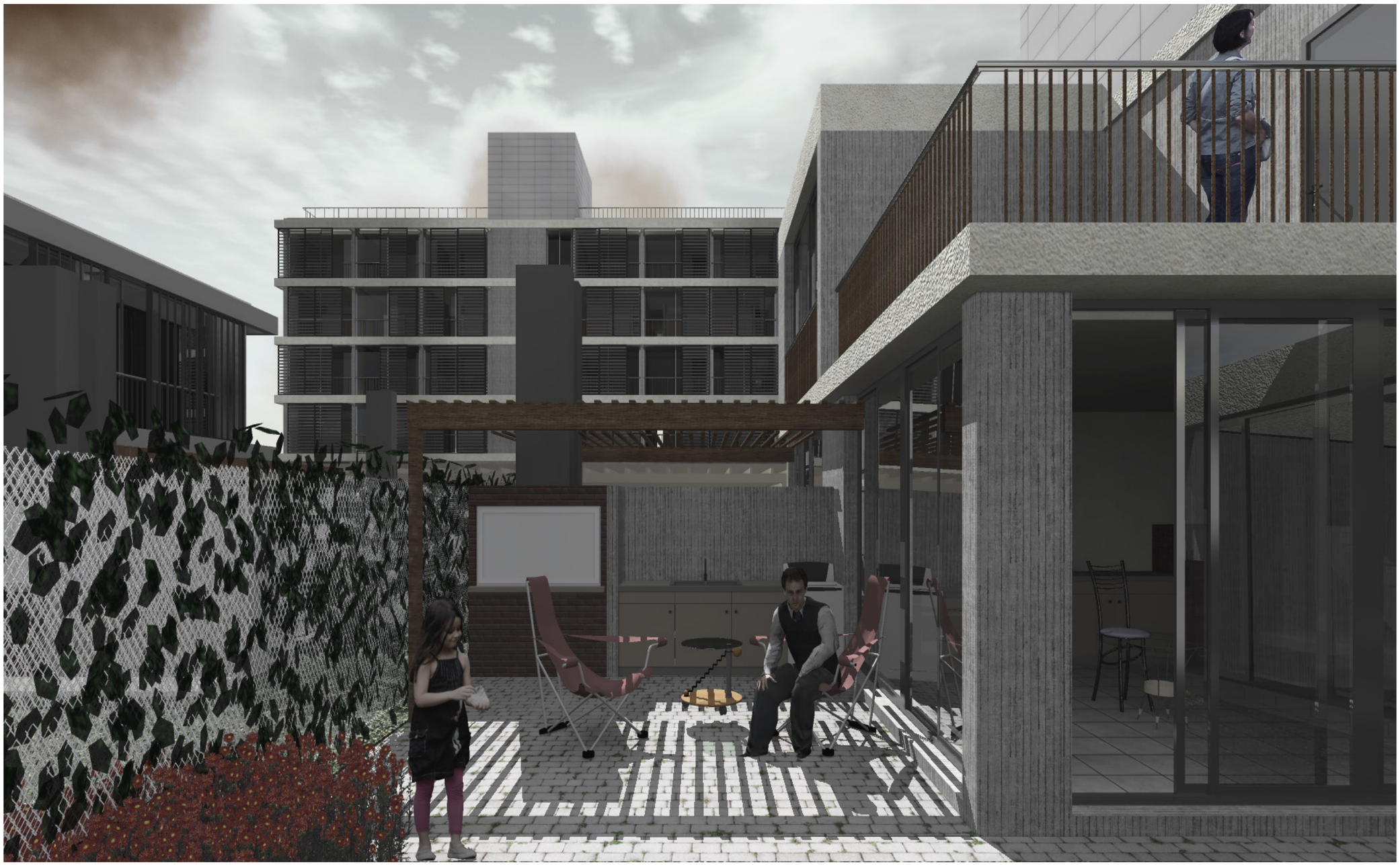
Planta baja

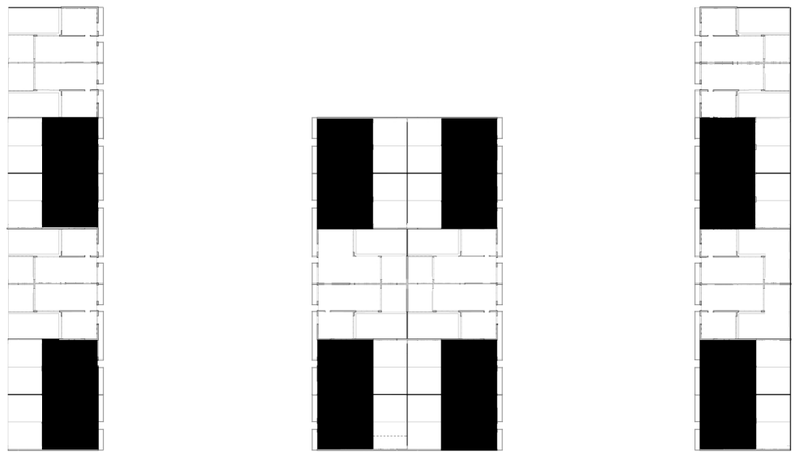


Planta alta opción A

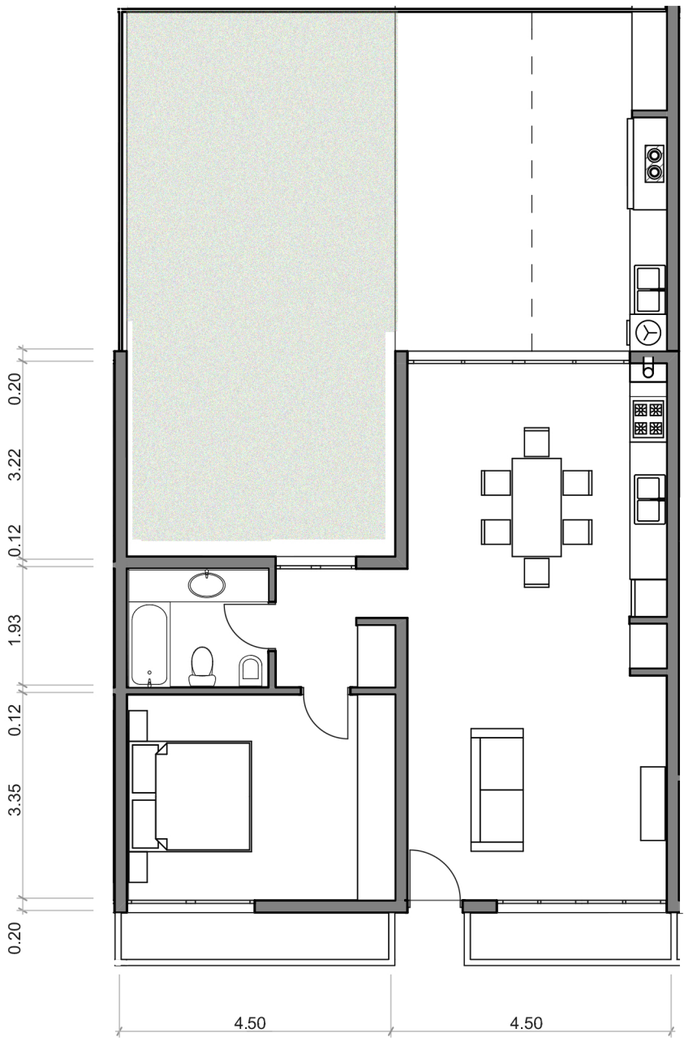


Planta alta opción B

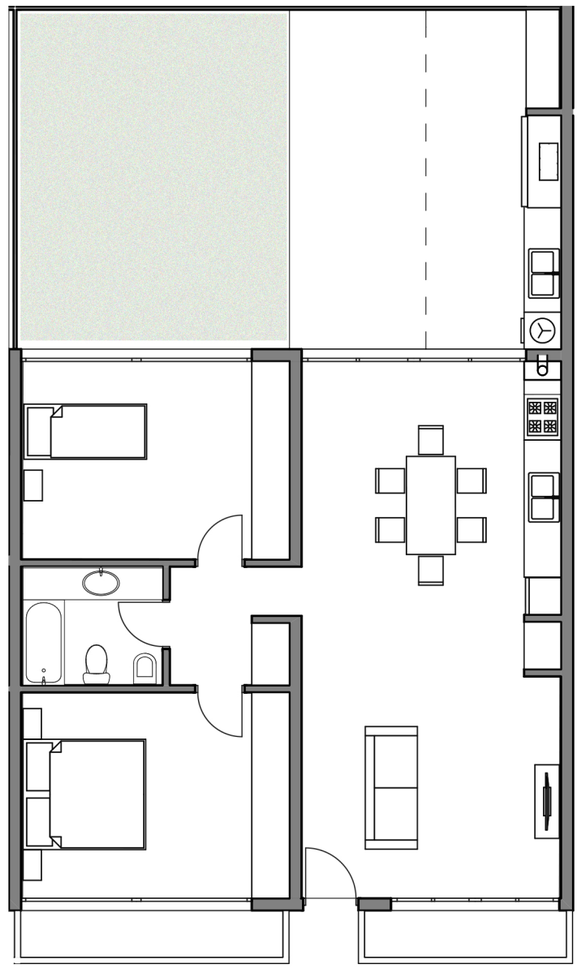




Vivienda individual interna
opción A de un dormitorio
opción B de dos dormitorios
Esc.: 1.100



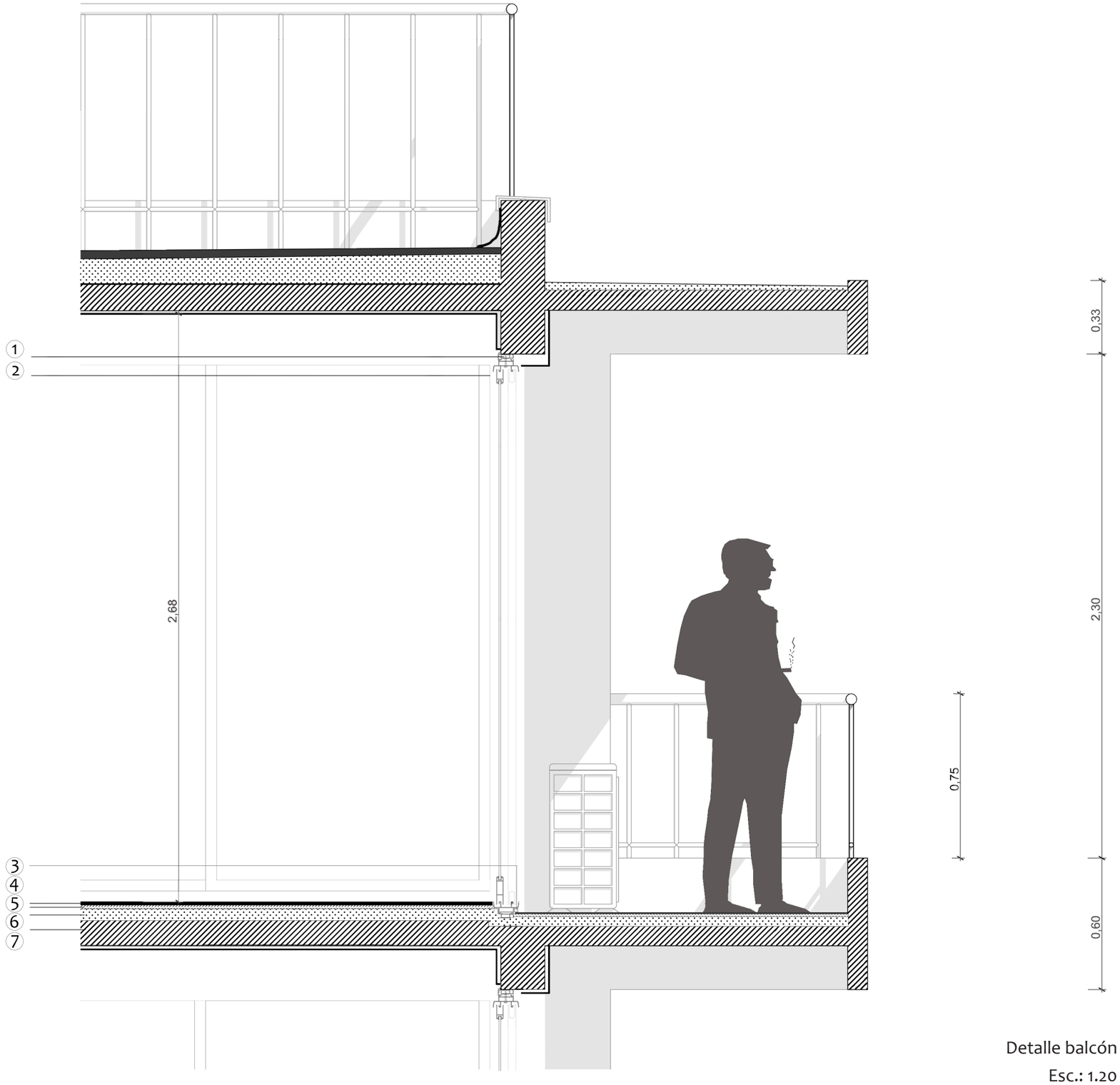
Planta baja opción A



Planta baja opción B

ASPECTOS CONSTRUCTIVOS





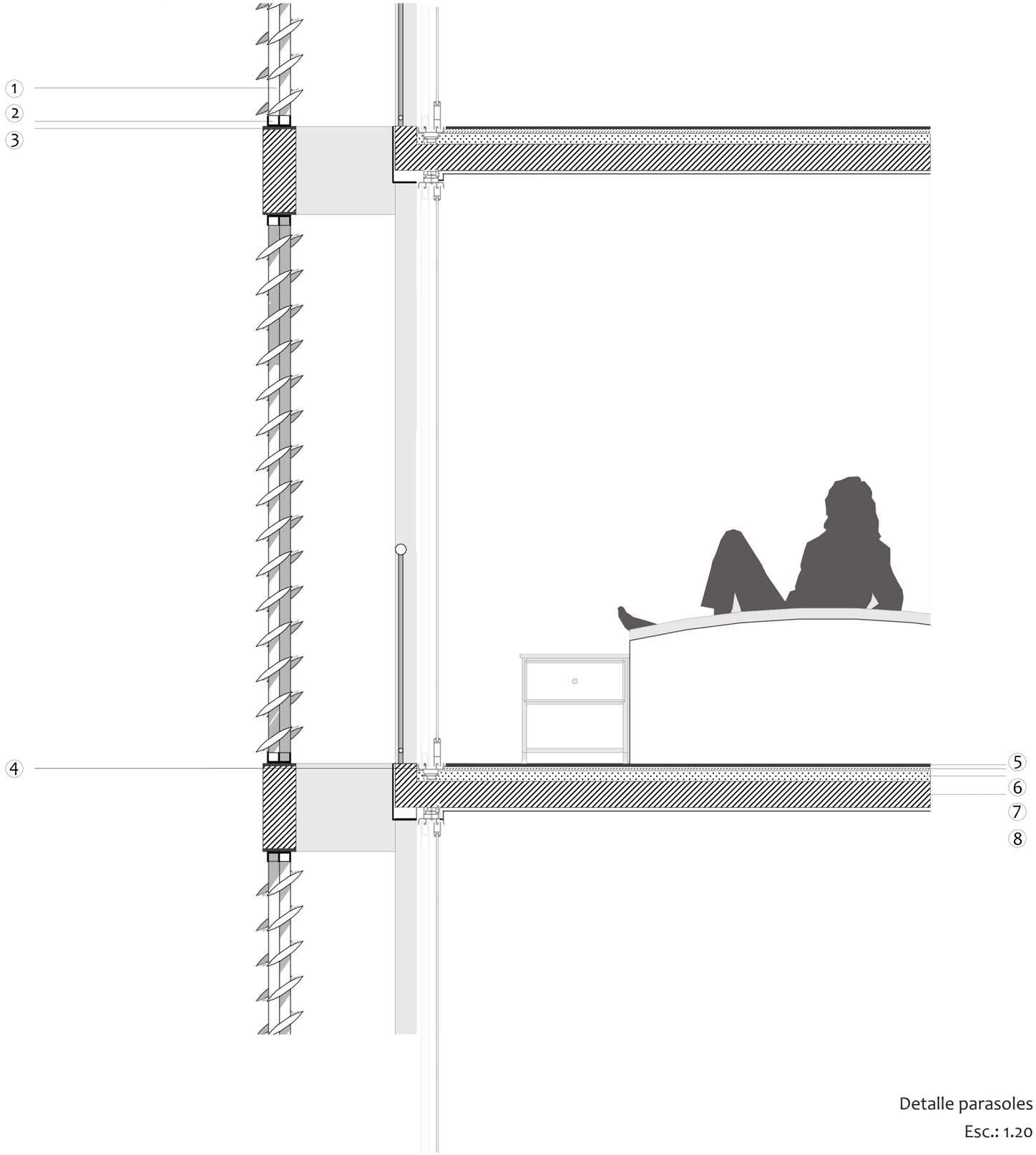
1. Premarco de aluminio
2. Marco de aluminio
3. Sellador de silicona
4. Piso terminado interior: porcellanato
5. Carpeta - e: 2cm
6. Contrapiso de H° pobre - e:6cm
7. Losa de H° A° - e:12cm

Detalle balcón
Esc.: 1.20





1. Parasoles mòviles de aluminio
2. Rueda de acero forjado
3. Riel de aluminio
4. Sellador de silicona
5. Piso terminado interior: porcellanato
6. Carpeta - e: 2cm
7. Contrapiso de H° pobre - e:6cm
8. Losa de H° A° - e:12cm



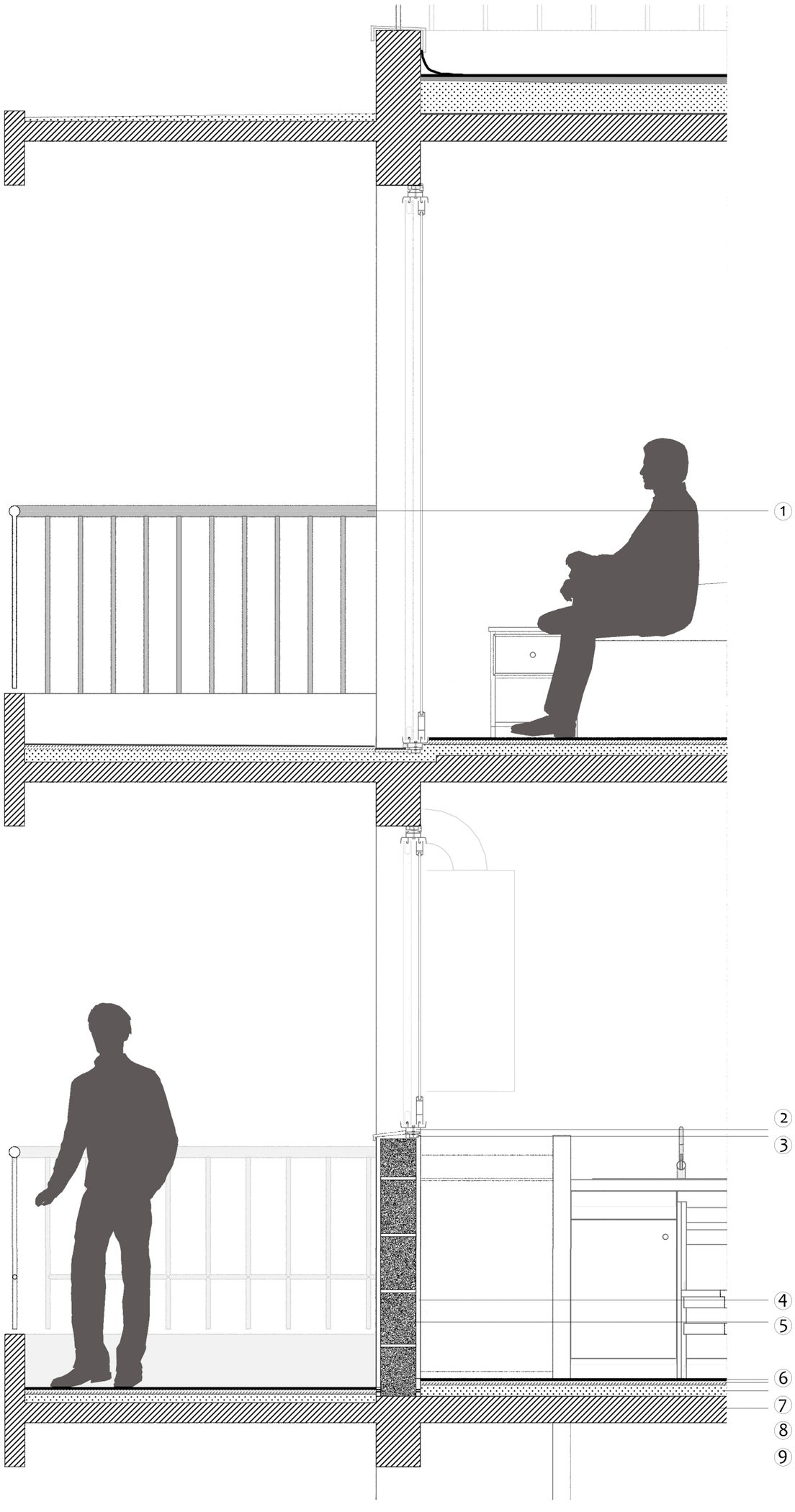
Detalle parasoles
Esc.: 1.20







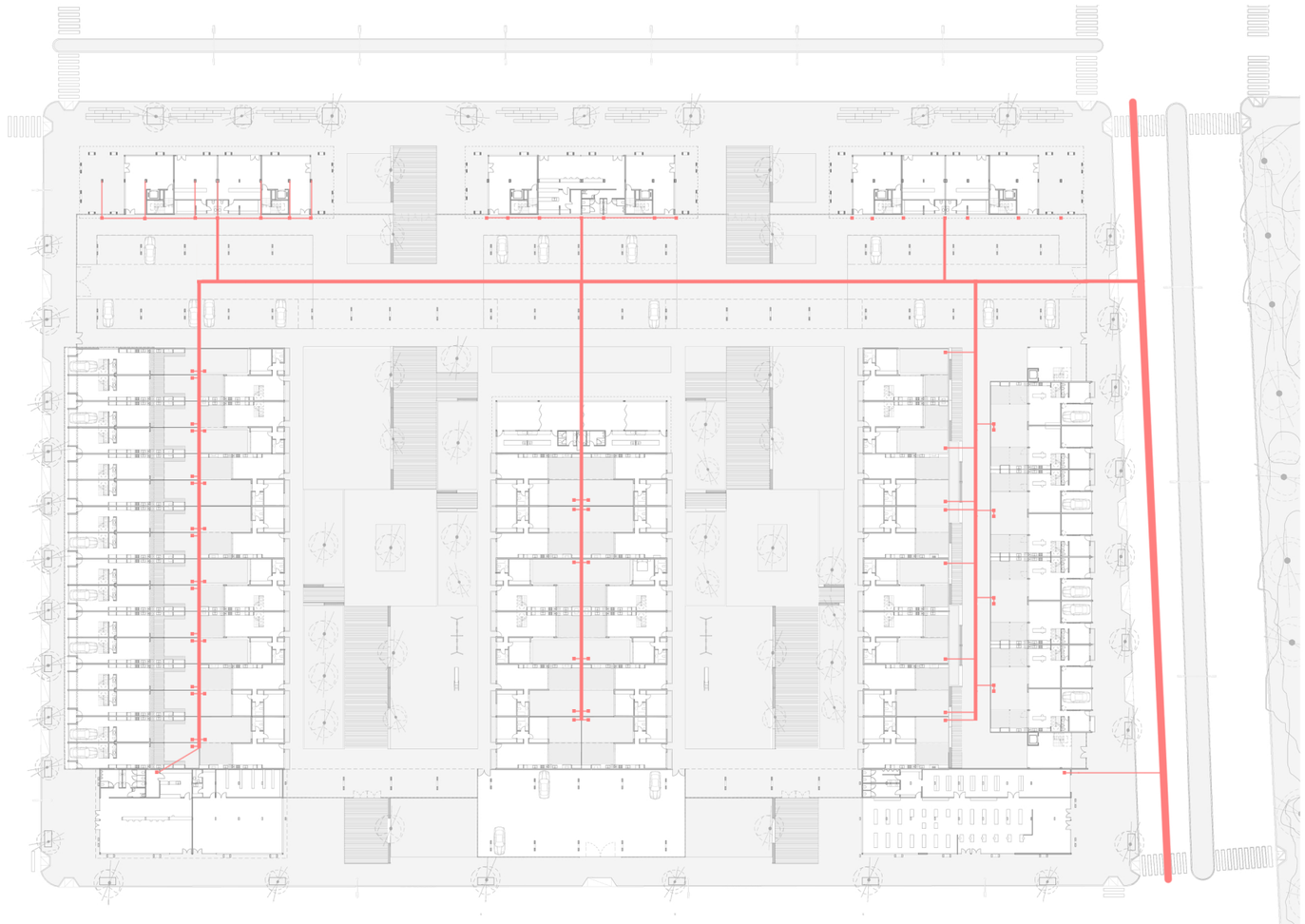
① Barandas metalicas prefabricadas
② Marco de aluminio
③ Premarco de aluminio
④ Revoque interior: yeso monocapa
⑤ Mampostería: bloques de hormigón celular - e:20cm
⑥ Piso terminado interior: porcellanato
⑦ Carpeta - e:2cm
⑧ Contrapiso de Hº pobre - e:6cm
⑨ Losa de Hº Aº - e:12cm



Detalle pasillo
Esc.: 1.20



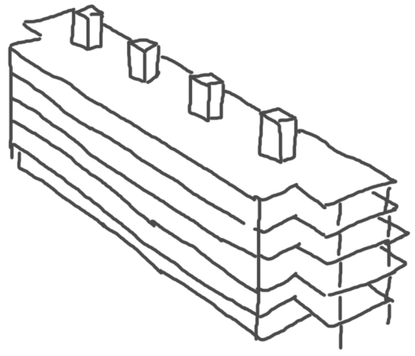
Propuesta de red cloacal del sector
Esc.: 1.5000

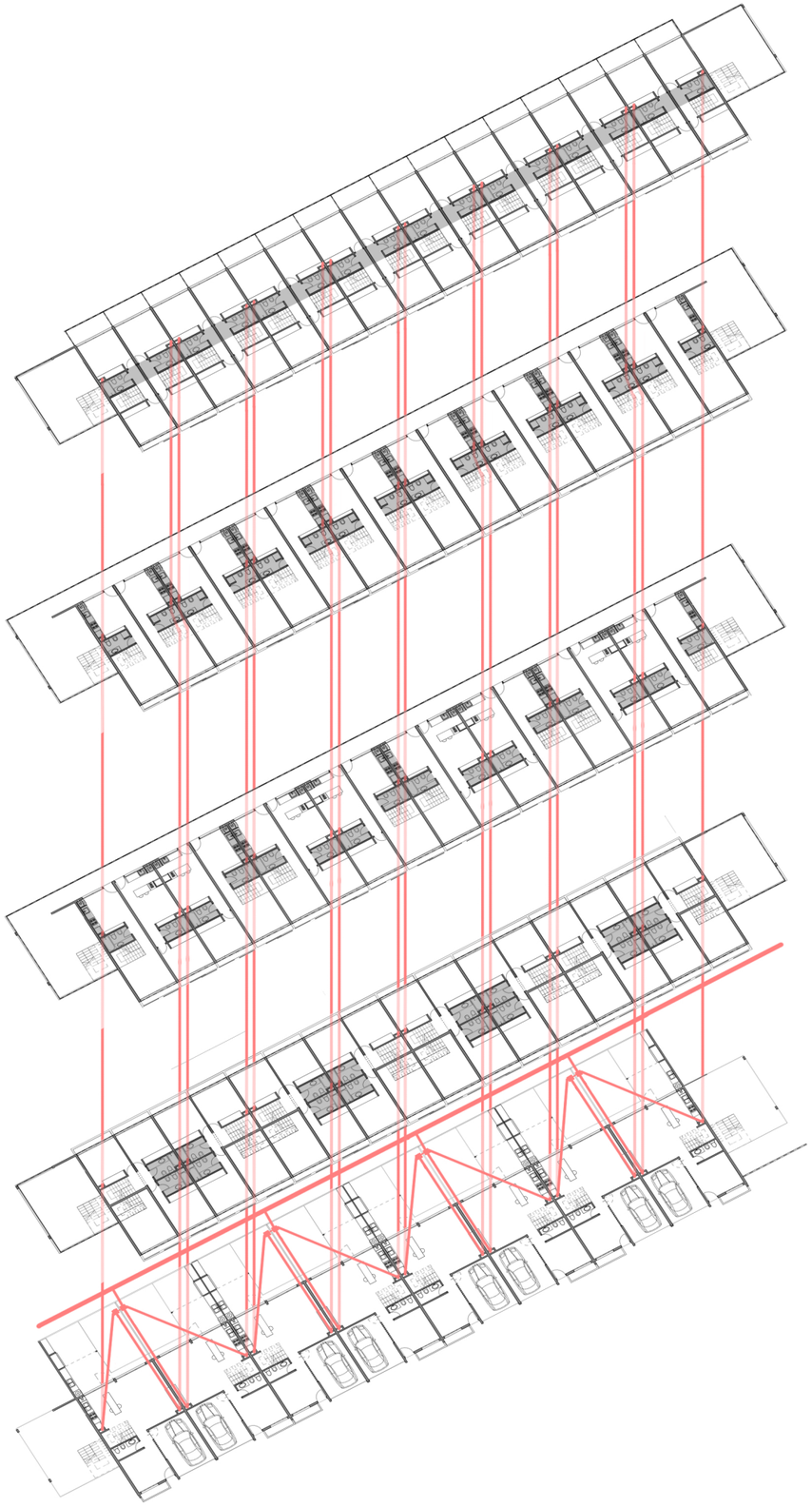


Propuesta red cloacal manzana

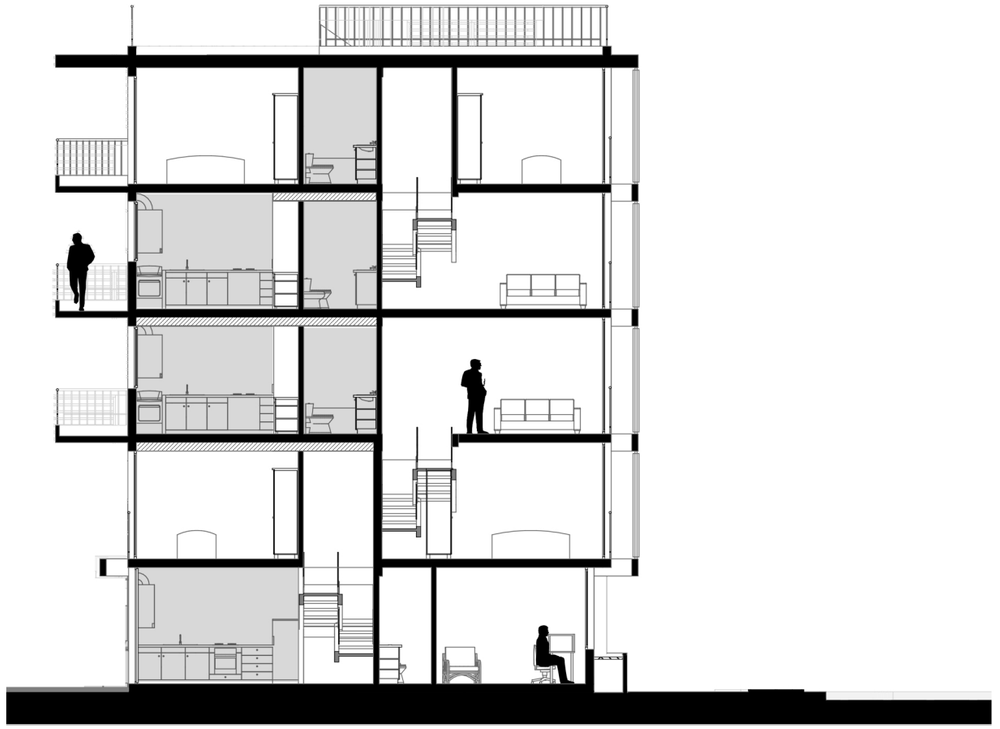
Esc.: 1.1000

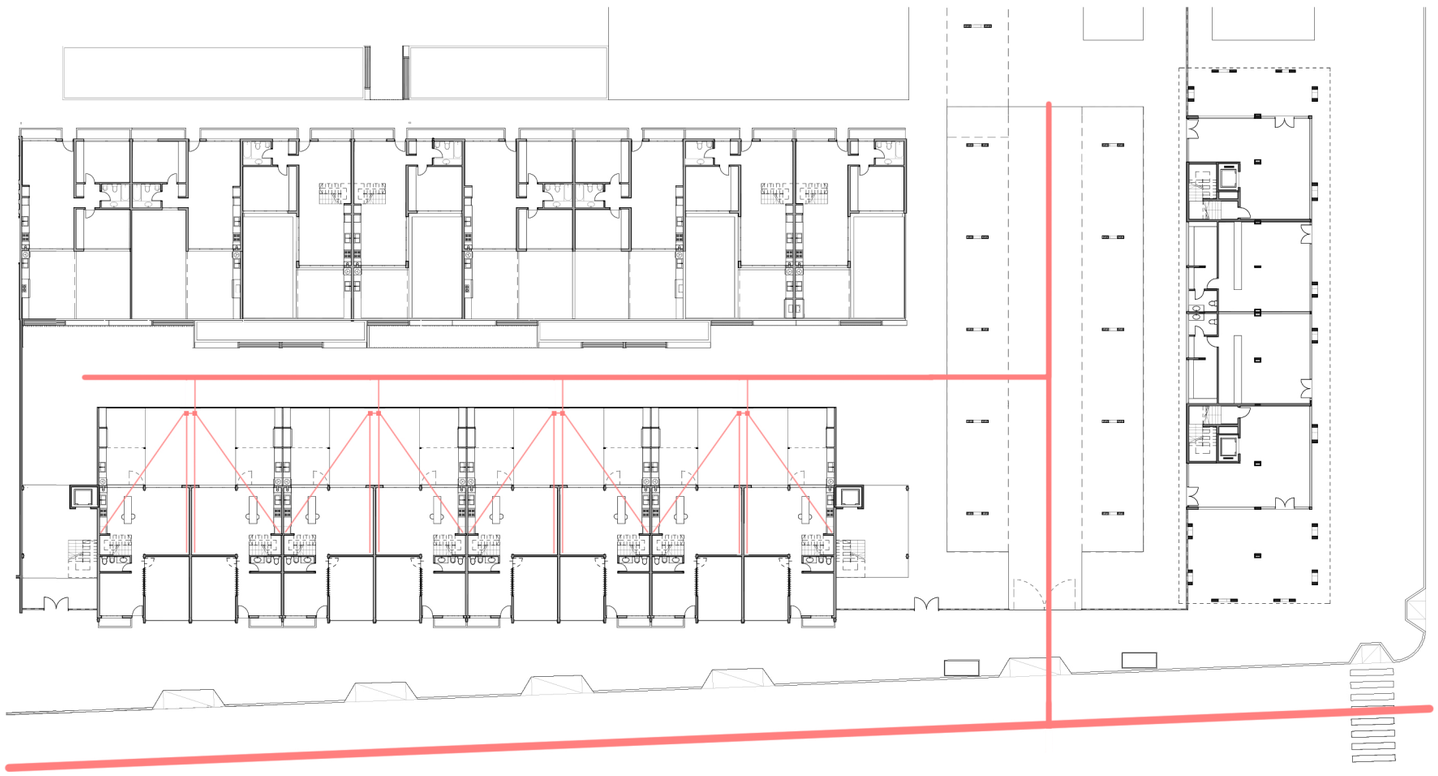
TIPOLOGÍA A





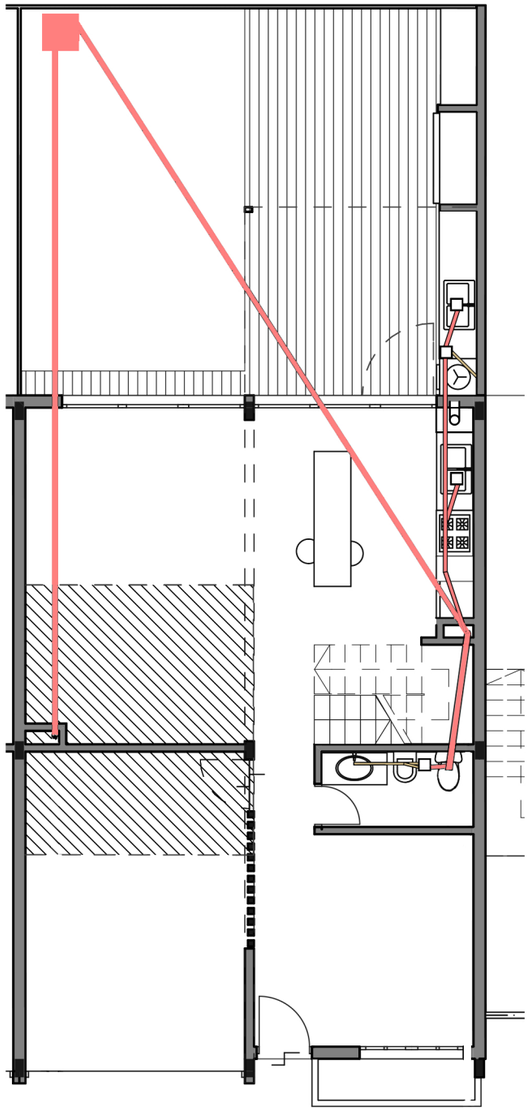
Esquema instalación cloacal

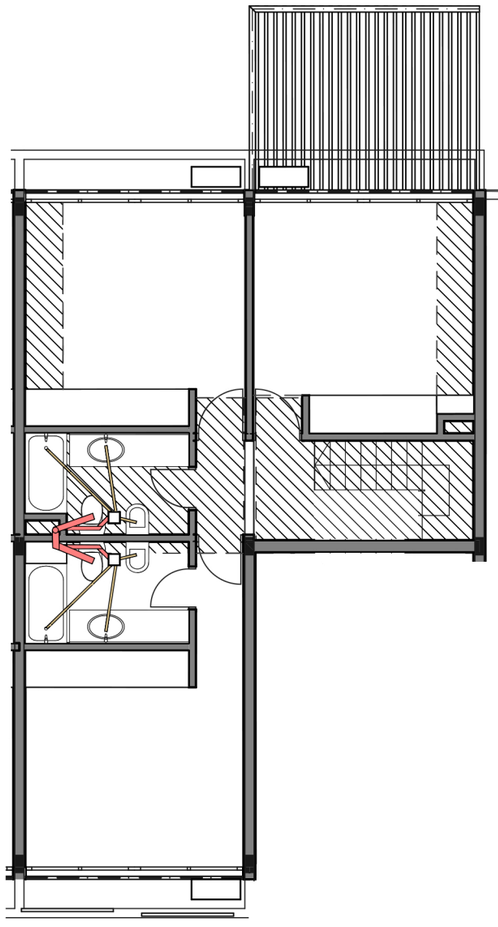




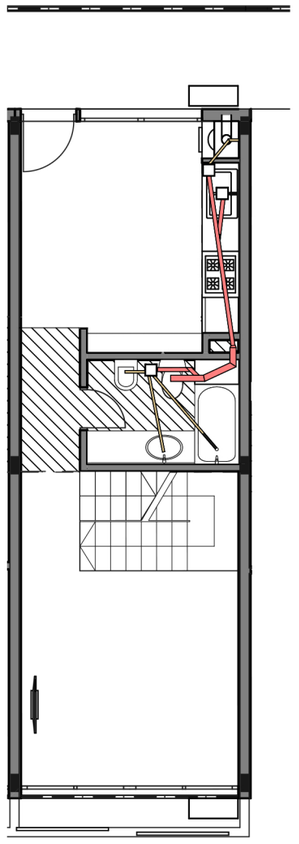
Instalación cloacal

Esc.: 1.100

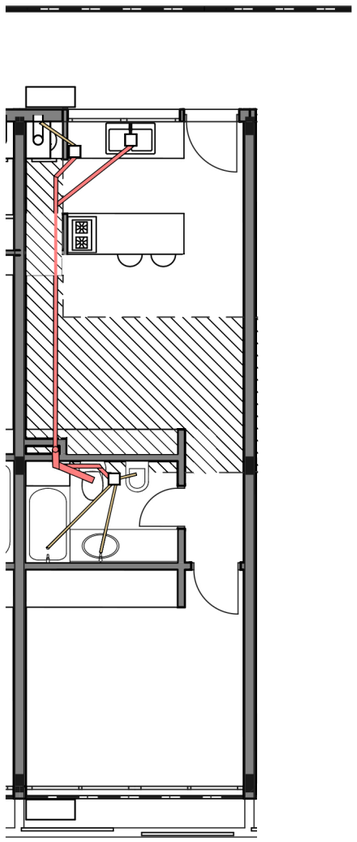




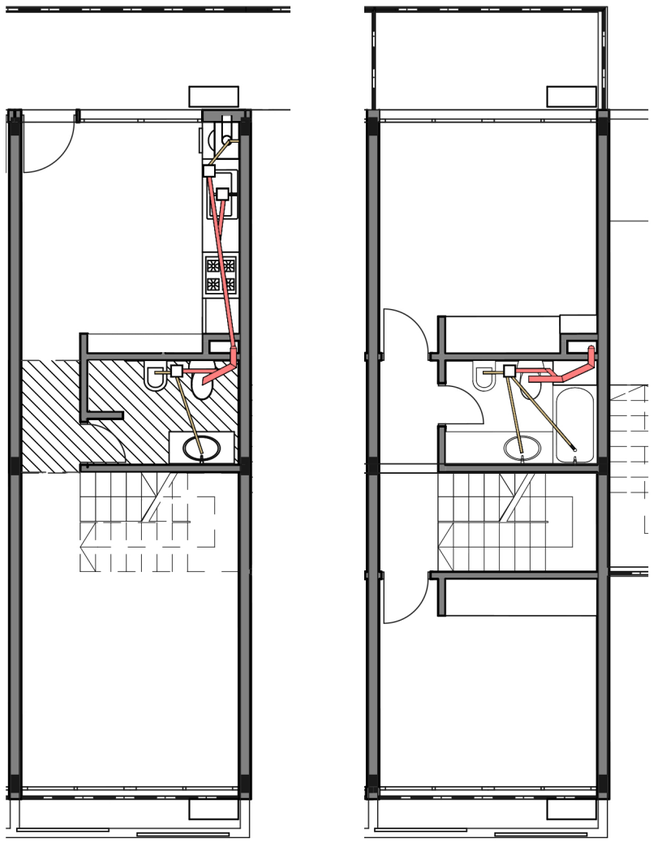
PB y 1er piso duplex de tres dormitorios



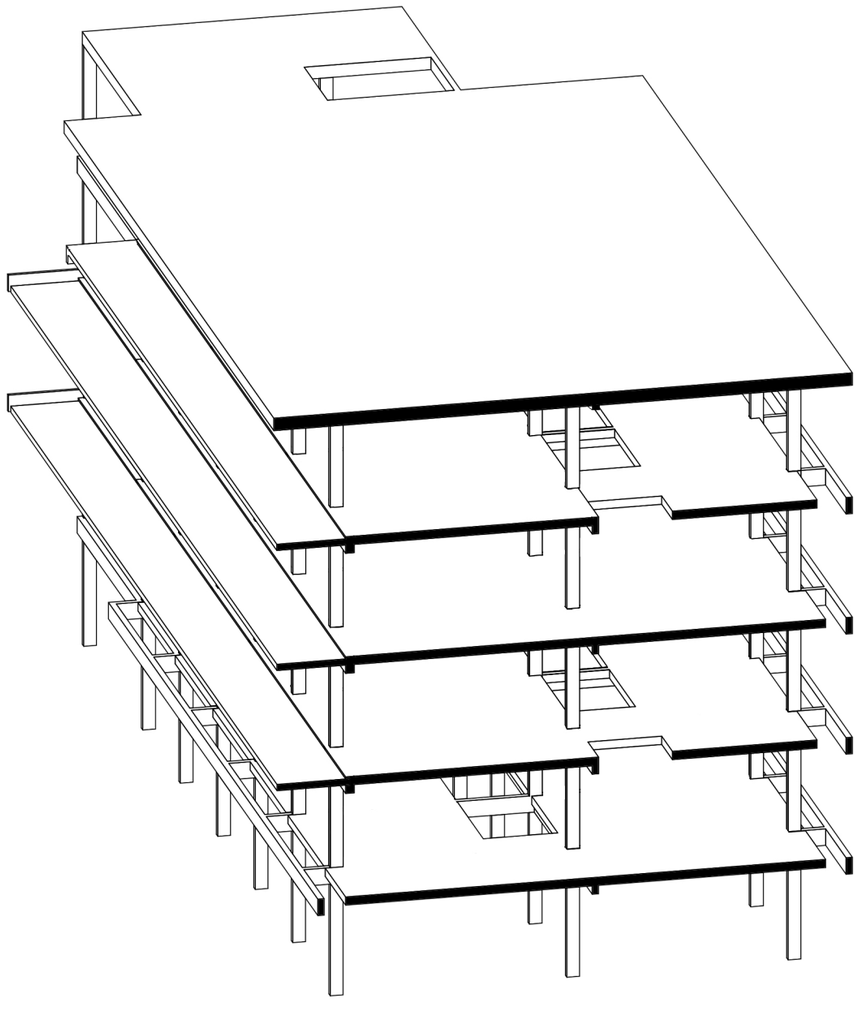
2 piso duplex de un dormitorio

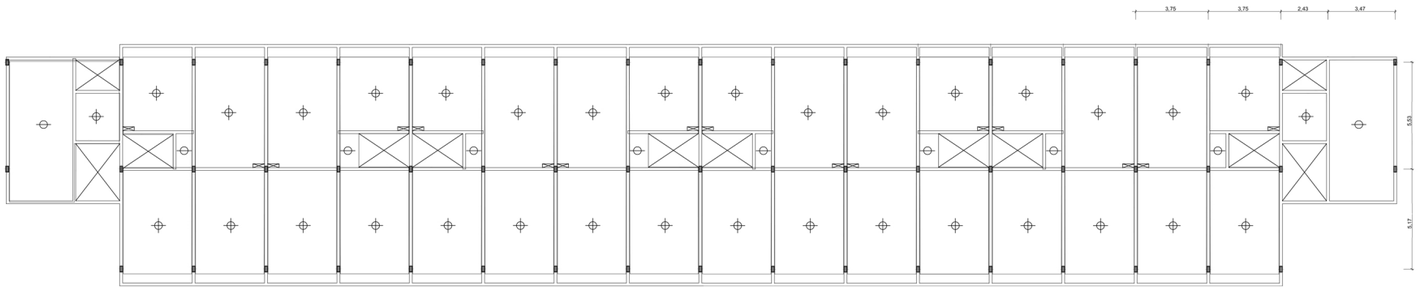


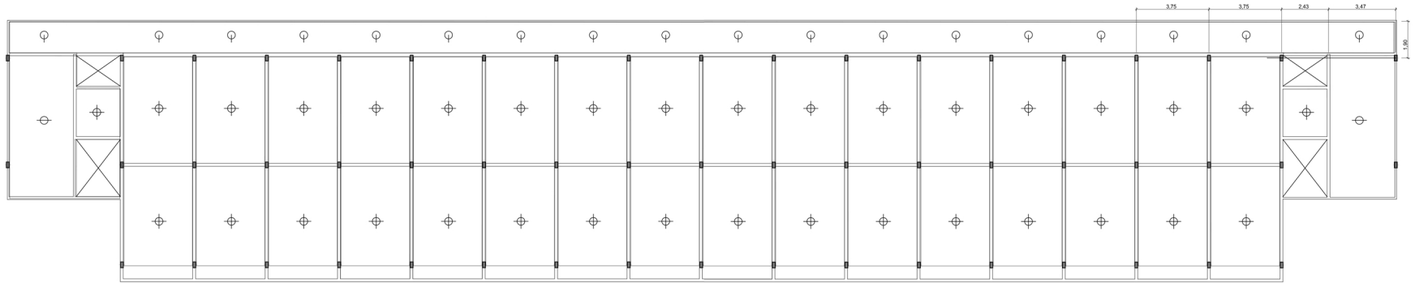
2do piso vivienda de un dormitorio



3er y 4to piso duplex de dos dormitorios



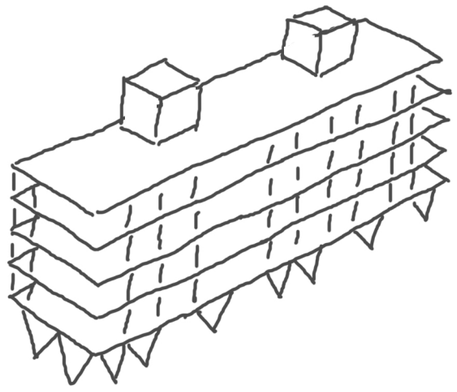




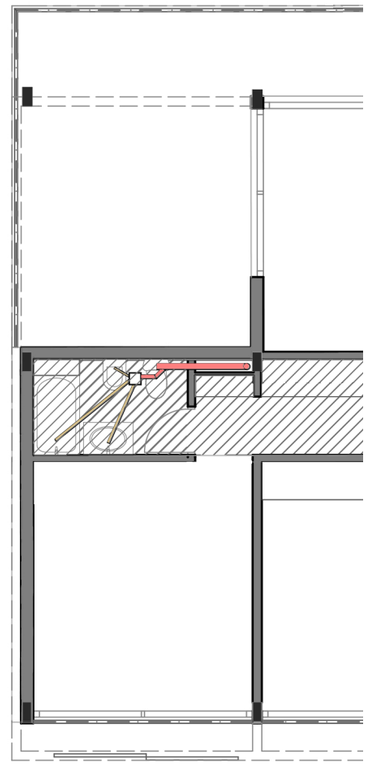
Plantas de estructura

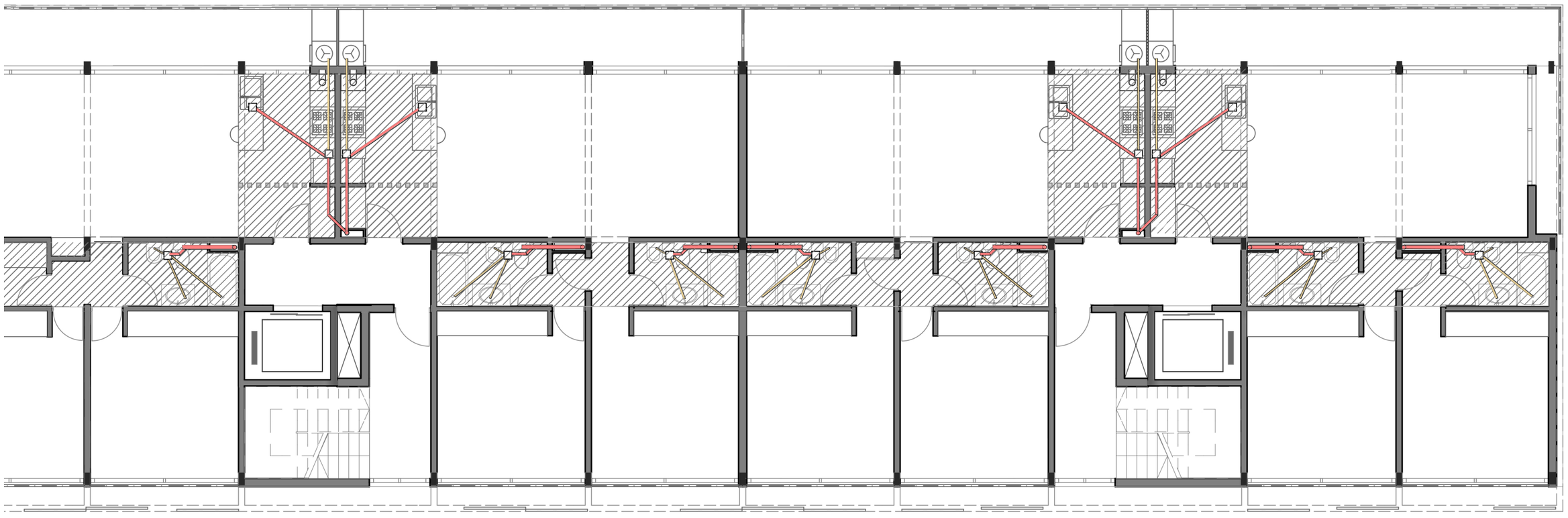
Esc.: 1.250

TIPOLOGÍA B



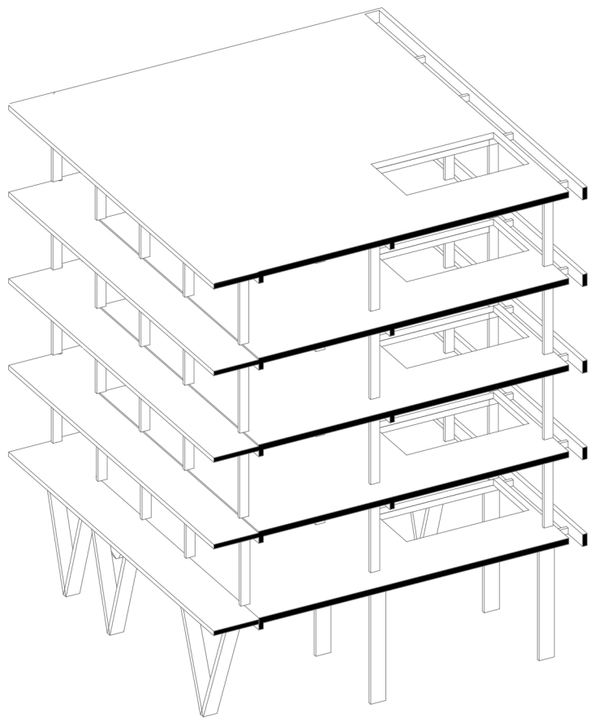


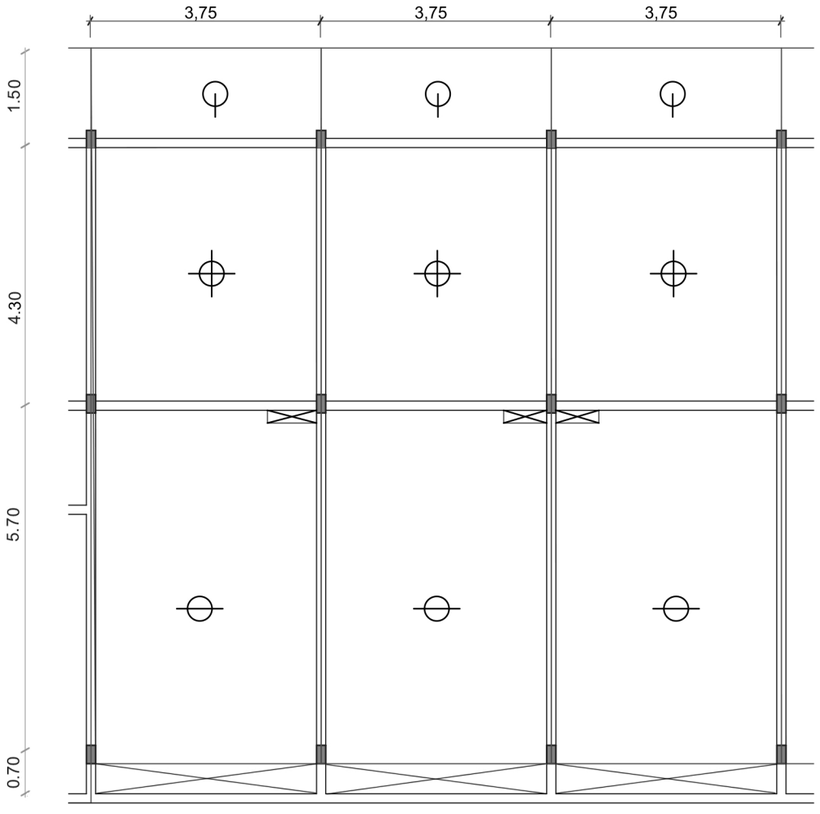




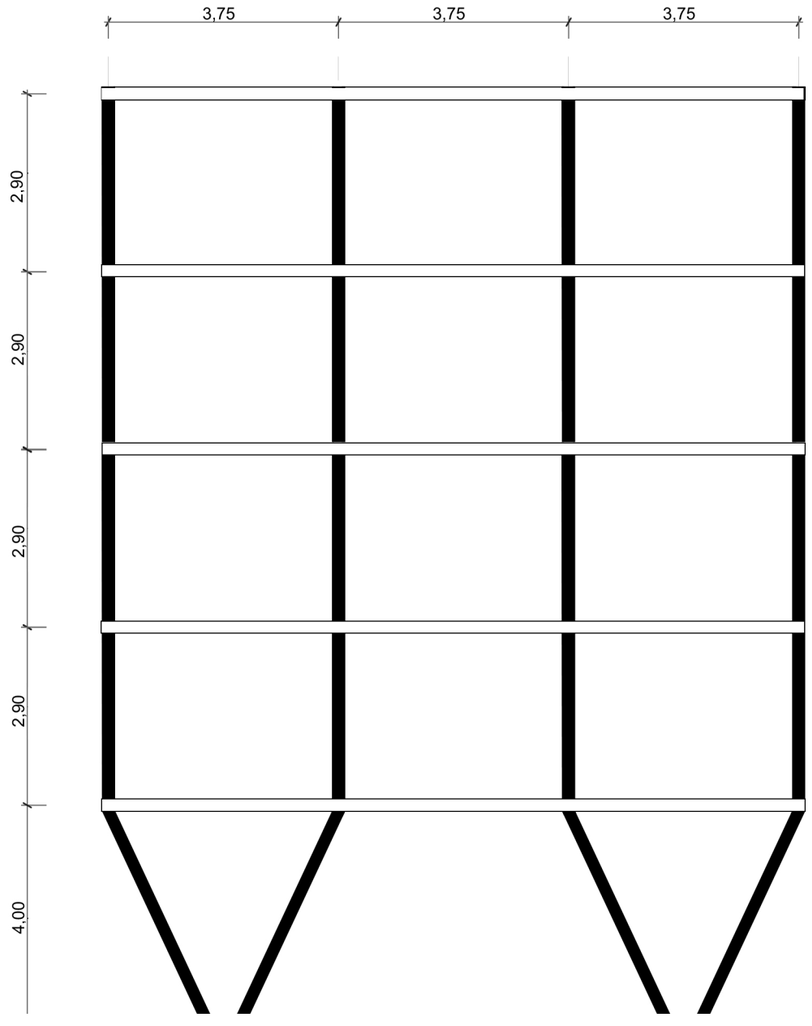
Instalación cloacal

Esc.: 1.100





Planta de estructura
Esc.: 1.100



Detalle estructural
Esc.: 1.100

Conclusión

El eje central del proyecto fue la vivienda ya que es una problemática a la que el arquitecto se enfrenta día a día. Sin embargo, abordar una gran escala implicó involucrarse en diversos temas que requieren pensarla en un contexto más amplio.
Un proyecto bien resuelto considera dentro de sus variables escalas territoriales, aspectos formales y tecnológicos que en su conjunto se pueden traducir a una escala arquitectónica. El desafío fue entonces plantear variables simples que posibiliten resolver algo complejo y abarcar así diversas escalas.
Enfrentarse a un ejercicio de esta magnitud dio la posibilidad de resolver múltiples cuestiones que en la vida profesional las realizaría un equipo de más de 2 arquitectos. Esto nos permitió acercarnos a la vivienda sin dejar de enfrentarnos a desafíos inherentes a esta.
Entendemos que el habitar es un hecho que atraviesa la profesión y haber hecho este recorrido nos habilita a trasladar los conocimientos adquiridos con este ejercicio a la práctica profesional y a saber enfrentarnos con esta problemática en diversas escalas.
Esta etapa concluye con la presentación del Proyecto Final de Carrera sabiendo que nuestro aprendizaje no culmina pero si cierra un periodo. El paso por la Universidad Publica nos dio una formación que nos permitió conocer el valor de lo público y el lugar que el arquitecto como profesional va a tomar en la sociedad.

Muchas Gracias!

Bibliografía

PUR 2007-2017
- Municipalidad de Rosario

El desafío de hacer ciudad con equidad - Plataforma Urbana
- Guillermo Tella

La humanizacion del espacio público
- Jah Gehl

Desarrollos residenciales recientes en el áarea
metropolitana de Rosario. Políticas e instrumentos.
- Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño
- Universidad Nacional de Rosario
- Oscar Bragos Alberto Ochoa

Plan Rosario Metropilitana, estrategias 2018
- PER+10 Metropolitana

El proceso de suburbanizacion del cordón oeste
metropolitano de Rosario. Ideas de ciudad.
- Alejandra M. J. Parussini

Conjunto de Viviendas.
Ordenacion Urbana y Planificacion.
- Richard Untermann, Robert Small

Las probleamticas conceptuales para el diseño de la vivienda.
La vivienda contemporanea
- Cuaderno urbano 11, issn, Octubre 2011

Construir en la periferia : El colonizador o el arqueólogo
-Sara Fisch