



**Exploración proyectual sobre arquitectura de Políticas Públicas,
a través de un conjunto de viviendas sobre un espacio público
como escenario.**

TRANSICIONES

Chirino Ariel
Guerrini Jazmín

PROYECTO FINAL DE CARRERA

Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño
Universidad Nacional de Rosario

Defensa: 10 de Agosto de 2018
Cátedra: Arq. Eduardo Chajchir
Tutora: Arq. Mariela Szpac
Co tutora: Arq. Costanza Galati



PROYECTO FINAL DE CARRERA

Autores CHIRINO ARIEL | GUERRINI JAZMÍN

Cátedra Arq. Eduardo CHAJCHIR

Tutor Arq. Mariela SZPAC

Co tutora Arq. Costanza GALATI



FACULTAD DE ARQUITECTURA PLANEAMIENTO Y DISEÑO
UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO

TRANSICIONES

AUTORES

CHIRINO Ariel
GUERRINI Jazmín

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 - 2018

CONTACTO:
ariel_chirino@live.com
jazguerrini@hotmail.com

AGRADECIMIENTOS

Queremos agradecer a nuestras familias por su apoyo incondicional a lo largo de este camino, y a nuestros amigos y compañeros que nos han acompañado durante toda la carrera.

A la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño, y a todos los docentes de nuestra formación, principalmente a la cátedra de Proyecto Final de Carrera de Arq. Eduardo Chajchir, y especialmente a nuestra tutora la Arq. Mariela Szpac y co-tutora Arq. Costanza Galati, por sus enseñanzas, por creer en nosotros y ayudar a formarnos.

Ari y Jaz



Esta publicación corresponde a la materia Proyecto Final de Carrera (PFC) de la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario, cursada en la Cátedra del Arquitecto Eduardo Chajchir.

El PFC constituye el cierre del período de formación, e implica una síntesis de todos los conocimientos adquiridos en el transcurso de la carrera.

Nuestro objetivo, a partir de este trabajo, es proyectar un conjunto de viviendas, gestionado por Políticas Públicas, sobre un espacio público como escenario.

El sitio de intervención se encuentra en el Barrio Cinco Esquinas, Distrito Oeste de la ciudad. Limita al Este con calle Crespo, al Oeste con calle Iriondo, y al Norte con la Plaza Sargento Cabral, ubicada sobre Avenida Carlos Pellegrini.

Para llevar a cabo nuestro proyecto, hemos hecho hincapié en las relaciones entre los edificios residenciales, los equipamientos y espacios existentes. El carácter mixto del sector, con edificaciones de hasta 2 plantas, la presencia del Hospital de Emergencias “Clemente Álvarez”, la Universidad Católica Argentina, el supermercado Carrefour, y las 4 torres de viviendas

en la plaza, invita a trabajar a partir de una doble escala.

Estas existencias, sumado a la presencia de vegetación de gran porte y variedad, y el centro de manzana, han sido puntos de partida de nuestras decisiones a la hora de intervenir el mismo.

ÍNDICE

EL HABITAR		INTRODUCCIÓN		SITIO DE INTERVENCIÓN	
Habitar y humanizar el espacio urbano	12	Rosario	18	Avenida Pellegrini	26
Las actividades en el espacio público	13	Distrito Oeste	19	Movilidad	27
La vida en y entre los edificios	14	Barrio Cinco Esquinas	20	Usos del suelo	28
• Extender el límite de la vivienda real		• Reseña histórica		Espacios verdes	29
Transiciones	15	• Límites físicos y jurídicos		Tejido I Perfil Barrial	30
• La escala entre lo público y privado				Diagnóstico de fortalezas	31

ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN PROYECTO URBANO - ARQUITECTÓNICO		PROYECTO URBANO - ARQUITECTÓNICO		SÍNTESIS	
Objetivo general	34	Decisiones Projectuales	44	Bibliografía	140
Objetivos particulares		• Composición morfológica de proyecto		Conclusiones	142
Habitar la vivienda en el siglo XXI	35	Proyecto Urbano - Arquitectónico	52	Obras de estudio	152
Argentina y la experiencia en el financiamiento de vivienda	36	• La plaza Sargento Cabral	60	Paneles	156
Política Pública	38	• Torres existentes	70		
• Financiamiento	39	• Estacionamiento público	78		
Estado de la cuestión de alquileres en gran Rosario	40	• Viviendas unifamiliares	86		
• Caracterización de los hogares que alquilan		• Propiedad Horizontal	104		
		• Estacionamiento	122		
		Tipologías	130		
		• Unidades de vivienda			
		Estructura I Materialidad	134		

CAPÍTULO 1

EL HABITAR

HABITAR Y HUMANIZAR EL ESPACIO URBANO

Jan Gehl, en su libro “La humanización del espacio público: la vida social entre los edificios”, enuncia que, si la ciudad es el lugar de encuentro por excelencia, más que cualquier otra cosa, la ciudad es su espacio público peatonal. La cantidad y la calidad del espacio público peatonal determinan la calidad urbanística de la ciudad.

Un espacio público es bueno cuando en él ocurren muchas actividades no indispensables, cuando la gente sale a dicho espacio como un fin en sí mismo, a disfrutarlo; lo que requiere un entendimiento de cómo funcionan entre los edificios.

Es importante analizar la vida social en el espacio público y entender las relaciones entre ambos para acercarnos a la planificación y diseño urbano: primero es la vida social; después, el espacio público; y finalmente, el edificio.

Un orden secuencial, que no funciona cuando se invierte. De esta forma, los edificios deben pasar de ser considerados como un fin en sí mismos para, a través del diseño de su forma y disposición en el espacio, convertirse en un instrumento para potenciar la vida social en la ciudad a través del atractivo del espacio público, lugar donde se desarrollan numerosas actividades sociales y desde el que se

percibe la ciudad.

El arquitecto holandés F. van Klingerén, ha observado y estudiado, como el nivel total de actividad en algunas ciudades aumenta como consecuencia de un proceso de autorrefuerzo. Por ejemplo, en los ámbitos públicos, se puede observar, si hay mucha gente o está pasando algo, la tendencia es que se incorporen más personas y por lo tanto, acontecimientos; las actividades crecen en extensión y duración.

Van Klingerén resume sus estudios respecto a las actividades ciudadanas concluyendo que “uno más uno son tres, por lo menos”.

Se puede observar una estrecha relación entre la calidad de los espacios y las actividades exteriores. Por lo menos en tres aspectos, sería posible, en parte mediante el diseño del entorno físico, influir en las de actividades que se desarrollan en los lugares públicos de las ciudades y los barrios residenciales, en cuantas personas y acontecimientos usan el espacio públicos, cuánto dura cada una de las actividades, y cuáles tipo de actividades pueden desarrollarse.

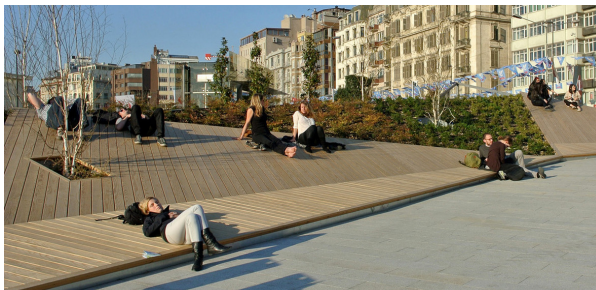
Como dice Gehl, *“a la larga, la vida entre los edificios es más importante y también más interesante de observar que cualquier combinación de hormigón coloreado y formas edificatorias importantes”*.



“Si los espacios son útiles, se usan”.

Jan Gehl - “La humanización del espacio público: la vida social entre los edificios”

LAS ACTIVIDADES EN EL ESPACIO PÚBLICO



La vida entre los edificios no se limita a la circulación peatonal o las actividades recreativas y sociales. La vida entre los mismos abarca todo el espectro de las actividades, que se combinan para hacer que los espacios comunitarios de las ciudades y las zonas residenciales sean significativos y atractivos.

En “La humanización del espacio público: la vida social entre los edificios”, Jan Gehl, clasifica las actividades exteriores realizadas en los espacios públicos en tres categorías, donde cada una plantea exigencias muy distintas al entorno físico: actividades necesarias, opcionales y sociales.

Las **actividades necesarias** son aquellas donde las personas están más o menos obligadas a participar, prácticamente no tienen elección. Las mismas se llevan a cabo en casi toda clase de condiciones y son, más o menos, independientes del entorno externo.

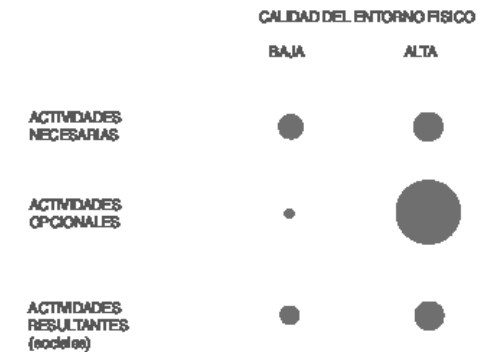
Las **actividades opcionales**, se llevan a cabo si existe el deseo de hacerlo, o si lo permiten el tiempo y el lugar. Sólo se realizan cuando las condiciones externas son favorables.

Las **actividades sociales**, son todas las que dependen de la presencia de otras personas en el espacio

público. Se producen de manera espontánea, como consecuencia directa de que la gente deambula y está en los mismos espacios.

Las actividades necesarias, recreativas y sociales se entrecruzan en todas las combinaciones imaginables.

Cuando los ambientes exteriores son de poca calidad, sólo se llevan a cabo las actividades estrictamente necesarias. Cuando los ambientes exteriores son de buena calidad, las necesarias tienden a durar más, complementándose con una variedad de actividades humanas completamente distintas.



Jan Gehl - “La humanización del espacio público: la vida social entre los edificios”

LA VIDA EN Y ENTRE LOS EDIFICIOS: EXTENDER EL LÍMITE DE LA VIVIENDA REAL

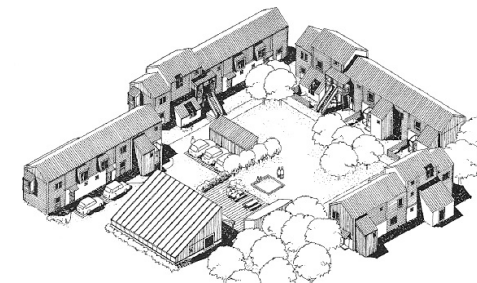
Para que sea propicia la interacción entre los habitantes de una sociedad, vecinos de una comunidad y sus respectivas actividades sociales en los espacios públicos deben considerarse varios aspectos, teniendo siempre en cuenta ciertos requisitos previos de acuerdo a la zona concreta y los variados intereses y necesidades de sus usuarios.

El marco físico puede delinear formas de contacto entre los habitantes, influir en sus relaciones sociales. La arquitectura puede crear, obstáculos o ámbitos favorables, para los modelos de actividades deseables. En este contexto, es donde debe considerarse de valor el trabajo con los espacios públicos y la vida entre los edificios.

Jan Gehl, explica, cómo la estructura física de un conjunto edificatorio refleja y apoya una estructura social deseada. Por ejemplo, nos habla, de la **cooperativa de viviendas danesa Tinggarden (1977 – 1979)**, proyecto donde el diseño fue llevado por los arquitectos en conjunto con los futuros residentes, y donde el objetivo era hacer que los procesos y el proyecto funcionasen conjuntamente. Se trata de un conjunto de edificios dividido en 6 grupos de 15 residencias, con un edificio colectivo cada uno; además, cuentan con un centro comunitario para toda

la sociedad. Esta clara división jerárquica (vivienda, grupo de viviendas, conjunto residencial, ciudad) está motivada por fortalecer la comunidad y cada uno de los grupos de vivienda, así como el conjunto residencial en su totalidad.

Es importante trabajar con los conceptos de estructura física y social en el contexto de la vivienda, y considerar como los espacios públicos y la vida entre los edificios puede desarrollar y mantener las oportunidades de encuentros y procesos sociales.



Cooperativa de viviendas danesa Tinggarden
(1977 – 1979) Arqs. Tegnestuen Vandkunsten

TRANSICIONES: LA ESCALA ENTRE LO PÚBLICO Y PRIVADO

Establecer en nuestro proyecto, una estructura social y física con espacios comunitarios exteriores a varios niveles, permite el desplazamiento desde grupos y espacios pequeños (familia y vivienda) hacia otros mayores.

Diseñar transiciones desde los espacios más privados hacia los gradualmente más públicos ofrece una mayor sensación de seguridad y pertenencia en lugares situados fuera de la vivienda particular. La zona que el individuo percibe como perteneciente a la vivienda, el entorno residencial, se extiende ahora más allá de la vivienda real.

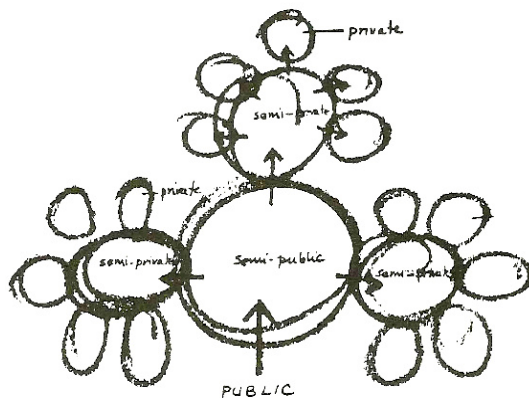
Crear áreas residenciales de modo que haya cierta graduación de espacios exteriores, con espacios semipúblicos próximos la vivienda, hace posible también una mayor utilización de dichos espacios, ya que el mismo comienza a ser parte del hábitat residencial.

A la hora de llevar a cabo un proyecto residencial, existe un sistema jerárquico de los espacios comunitarios y la relación que establecen los grupos sociales con dichos espacios. Es posible definir distintos grados de privacidad en los mismos. En un extremo se encuentra la vivienda particular con sus espacios privados; luego encontramos un espacio público dentro de un conjunto

residencial, claramente accesible a la sociedad pero de carácter semipúblico por su estrecha cercanía a las viviendas, y encontramos luego, por ejemplo, la plaza en una ciudad, de carácter público para el uso de la comunidad.

En el momento de proyectar, consideramos fundamental que aquellas transiciones generadas sean, como las llama Jan Gehl, *“suaves y fluidas entre las diferentes categorías de espacios públicos”*. Las mismas deben estar físicamente señalizadas, pero no deben representar un límite tan sólido como para que resulte difícil de atravesar.

Una clara organización jerárquica dentro de nuestro proyecto residencial con transiciones y bordes visiblemente marcados entre los espacios privados y comunes es importante a la hora de definir la organización interna del mismo.



Jan Gehl - “La humanización del espacio público: la vida social entre los edificios”

CAPÍTULO 2

INTRODUCCIÓN

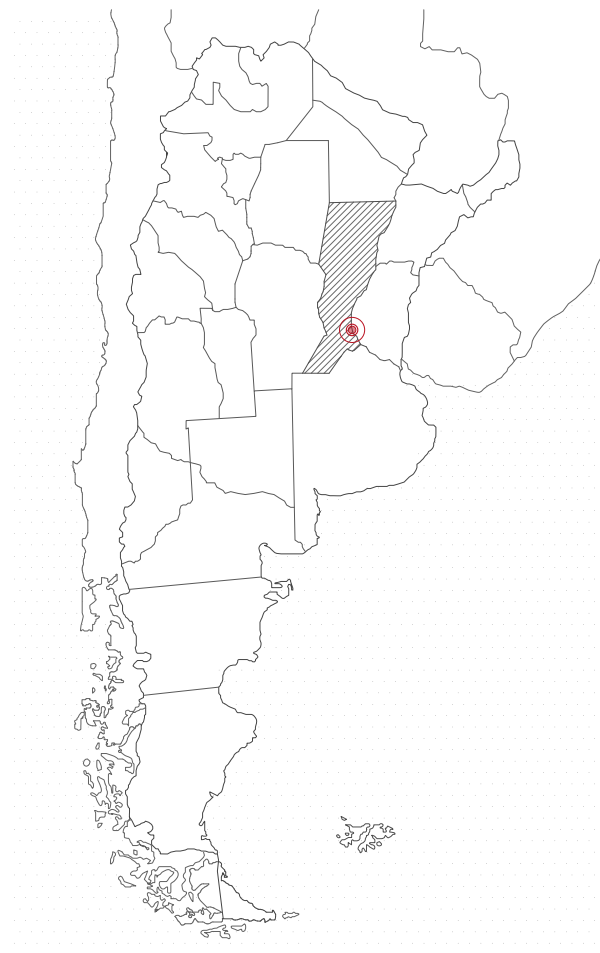
ROSARIO

Rosario es una ciudad situada en el sureste de la provincia de Santa Fe, República Argentina. Es la ciudad más poblada de la provincia y la tercera ciudad más poblada del país, solo detrás de Buenos Aires y Córdoba. Es la cabecera del departamento homónimo.

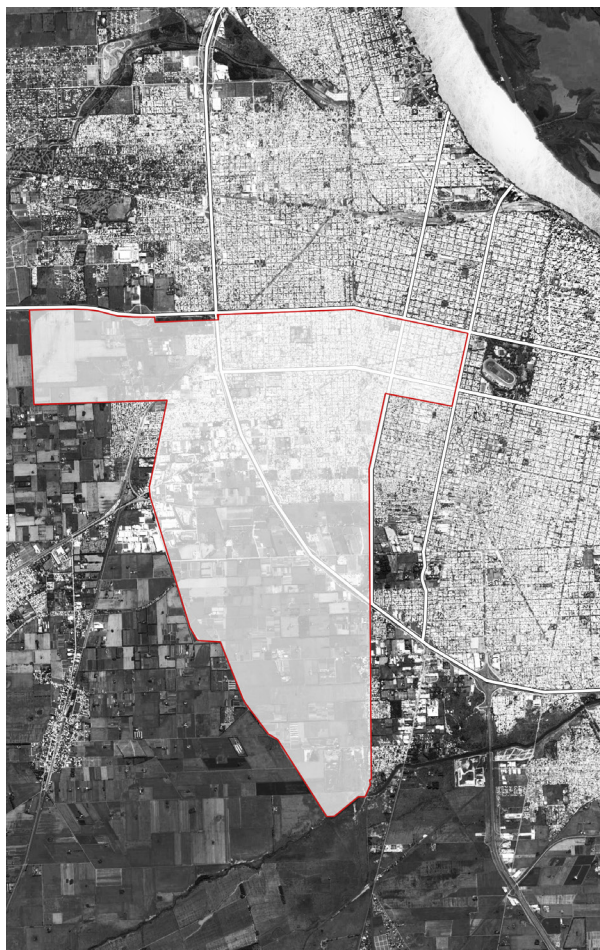
Se encuentra en una posición estratégica en relación al Mercosur, en el extremo Sur del Continente Americano, y está situada en la margen occidental del río Paraná, parte de la hidrovía Paraná - Paraguay, sobre el que está enclavado el Puerto, una de las fuentes económicas más importantes de nuestro país. Junto a varias localidades de la zona conforma el Área Metropolitana Rosario, tercer conglomerado urbano del país.

Rosario es conocida como la Cuna de la Bandera Argentina, y constituye un importante centro cultural, económico, educativo, financiero y de entretenimiento.

De acuerdo al censo de 2010 llevado a cabo por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, la ciudad de Rosario cuenta con 948.312 habitantes.



DISTRITO OESTE



El sitio elegido para llevar a cabo nuestro Proyecto Final de Carrera se encuentra en el Distrito Oeste “Felipe Moré” de la ciudad.

Al igual que el resto de los 5 Distritos, se conformó en 1995, en un proceso de descentralización y reorganización de la ciudad de Rosario.

Esta subdivisión sucede en el ámbito administrativo y funcional de políticas urbanas, y de un nuevo modelo de gestión, con la finalidad de generar un gobierno más eficiente y cercano a la población.

La población del Distrito representa un 14,29% del total de habitantes, y cuenta con una superficie de 40,42 km² (22,62% del total).

Limita al Norte con Camino Cochabamba, Camino de los Muertos, Camino Pasco, Avenida de Circunvalación y Avenida Pellegrini, al Este con Avenida Francia, calle Amenábar, Boulevard Avellaneda y vías del ex FFCC Belgrano, al Sur con el límite sur del Municipio y al Oeste límite oeste del Municipio.

La superficie total de espacios verdes en la ciudad representa el 6,3% de la superficie total. En el Distrito los mismos representan un 0,45%.

BARRIO CINCO ESQUINAS

Barrio oficial de Rosario ubicado cerca del centro geográfico del tejido urbano de la ciudad, al sudoeste del área central de la urbe.

El mismo adquiere su nombre porque cuando se abren las calles Riobamba, San Nicolás y Avenida Presidente Perón se forman las 5 esquinas. Se compone de 2 zonas de marcado carácter diferente. Hacia el Este, es una zona residencial tradicional, con algunos edificios de la primera mitad del Siglo XX y calles arboladas y verdes. Al Oeste de calle Lima, en cambio, se han formado algunos asentamientos informales.

De dimensiones medianas, limita hacia el Norte con Remedios de Escalada de San Martín, al Nordeste con Nuestra Sra. de Lourdes, al Sudeste con Parque Casado, al Sur con Bella Vista, al Sudeste con Triángulo y Moderno, al Oeste con Villa Urquiza y al Noroeste con Azcuénaga.

Los límites del barrio son el Ferrocarril Belgrano al Oeste, la calle Vera Mujica al hacia el Este, la Avenida Carlos Pellegrini al Norte y el Boulevard 27 de Febrero al Sur.





CAPÍTULO 3

SITIO DE INTERVENCIÓN





AVENIDA PELLEGRINI

Avenida que corre de Este a Oeste a través del centro Sur de la ciudad, desde la Avenida Belgrano, junto al río Paraná, hasta la Avenida Provincias Unidas, cerca del límite Oeste del tejido.

Junto con el río Paraná y con Boulevard Oroño, señalan el área no oficial del microcentro de la ciudad. Fue inaugurada en 1868.

Es una arteria que en su recorrido alberga, la Facultad de Ciencias Exactas, Ingeniería y Agrimensura (UNR), Tribunales Provinciales de Rosario, comercios, restaurantes, el Museo Municipal de Bellas Artes Juan B. Castagnino, el Cementerio “El Salvador”, y espacios verdes de importancia en la ciudad.

En su primer tramo el límite sur es el Parque Urquiza. A pocos metros, se ubica la Plaza General Lopez. En su intersección con el Boulevard Oroño se ubican las Plazas Int. Lamas y del Floro Dr. Veléz Sarfield, la Plazoleta E. Bartolé. Por casi un kilómetro sirve de límite Norte del Parque Independencia.

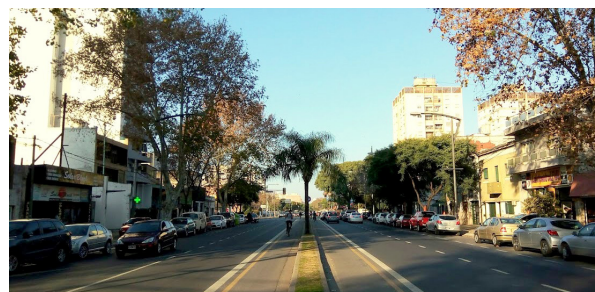
Desde Avenida Ovidio Lagos hasta la Avenida Provincias Unidas (aproximadamente 4 km) alterna comercios y viviendas atravesando distintos barrios de la ciudad.

En dicho trayecto se encuentran importantes equipamientos como el Hospital de Emergencias Dr. Clemente Álvarez y la Universidad Católica Argentina. Frente a los mismos, se ubica la **Plaza Sargento Cabral, sitio de intervención en nuestro proyecto.**

El **Plan Urbano Rosario 2007 – 2017**, dentro de sus Operaciones Estructurales: Centralidades Urbana, propone en “El sector Pellegrini – Parque” la realización de un plan especial que promueva el desarrollo de éste como un área complementaria de extensión del área central para el uso residencial y el establecimiento de actividades recreativas.

Dicho sector corresponde al ubicado a lo largo de avenida Pellegrini, entre las calles Iriondo y Ovidio Lagos, el cual se presenta como espacio apropiado para inducir una renovación urbana.





REFERENCIAS

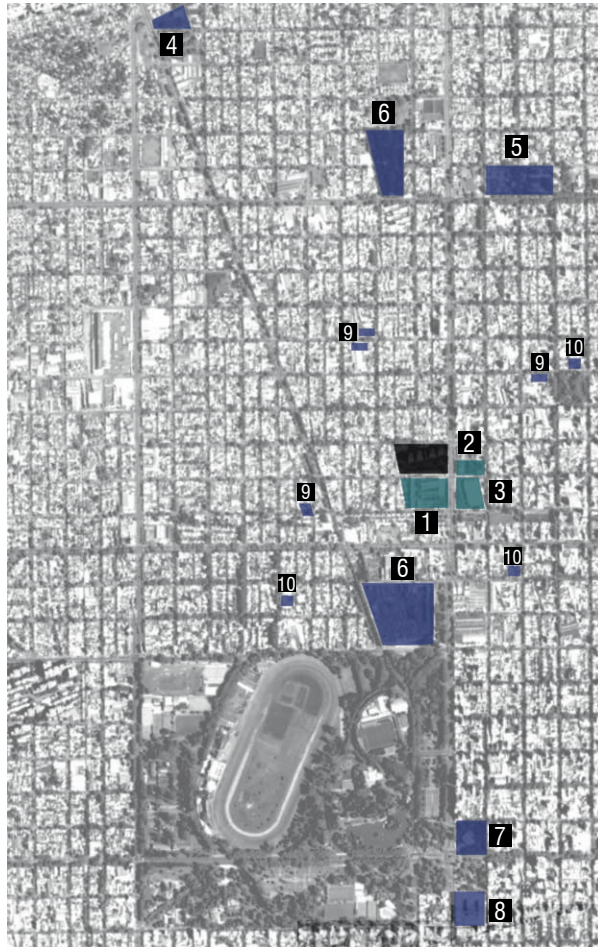
CORREDORES PRIMARIOS

- 1 Avenida Carlos Pellegrini
- 2 Boulevard 27 de Febrero
- 3 Boulevard Avellaneda
- 4 Avenida Francia
- 5 Boulevard Oroño

CORREDORES SECUNDARIOS

- 6 Avenida Presidente Perón
- 7 San Nicolás
- 8 Cafferata
- 9 Avenida Ovidio Lagos

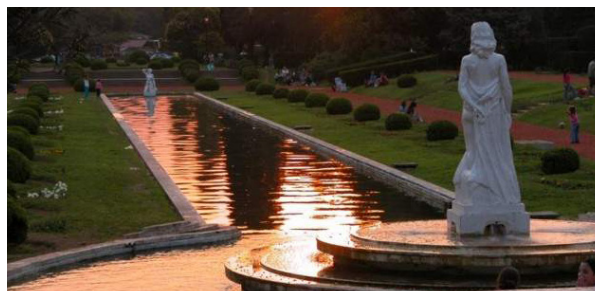
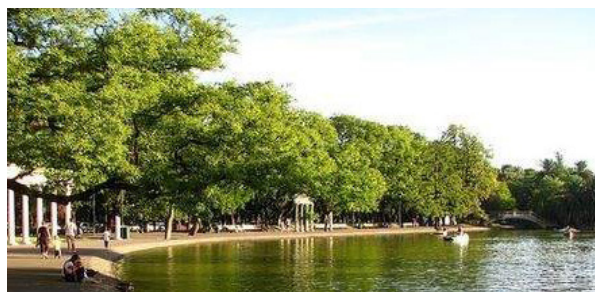
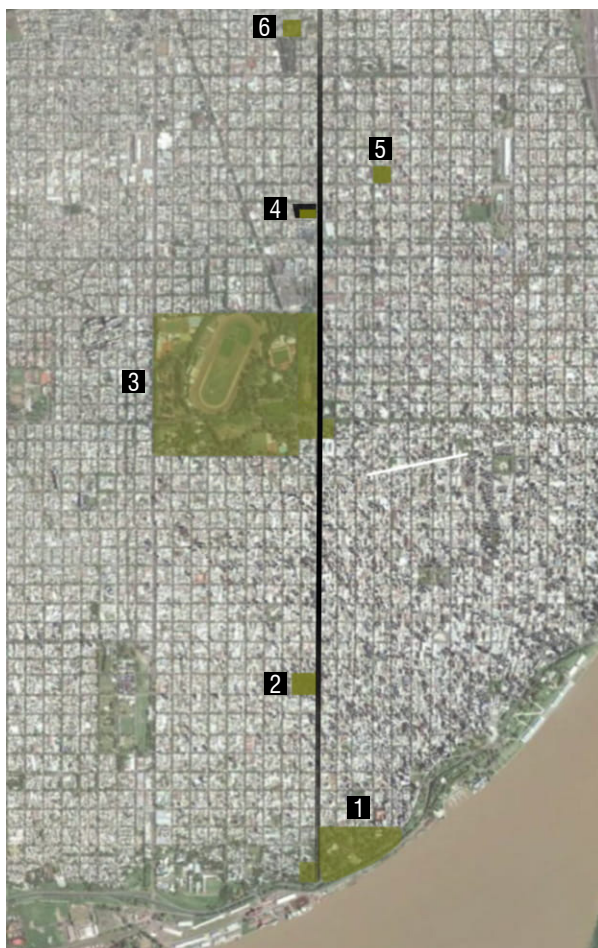
USOS DEL SUELO



REFERENCIAS

EQUIPAMIENTOS

- 1 Hospital de Emergencias Clemente Alvarez
 - 2 Universidad Católica Argentina
 - 3 Supermercado Carrefour
-
- 4 Centro Municipal Distrito Oeste Felipe Moré
 - 5 Hospital Intendente Gabriel Carrasco
 - 6 Cementerio El Salvador
Cementerio de Disidentes
 - 7 Museo de Bellas Artes Juan B. Castagnino
 - 8 Tribunales Provinciales
 - 9 Equipamientos educativos
 - 10 Equipamientos deportivos



REFERENCIAS

Identificamos nuestra Plaza, en directa relación con la Avenida Carlos Pellegrini, que en su recorrido alberga y conecta algunos de los Parques y Plazas más importantes de la ciudad.

En este supuesto hemos hecho incapié a la hora de decidir fortalecer el carácter de espacio verde de este sector de la urbe.

- 1** Parque Urquiza
- 2** Plaza General López
- 3** Parque Independencia
- 4** Plaza Sargento Cabral
- 5** Plaza Buratovich
- 6** Plaza Chiodi

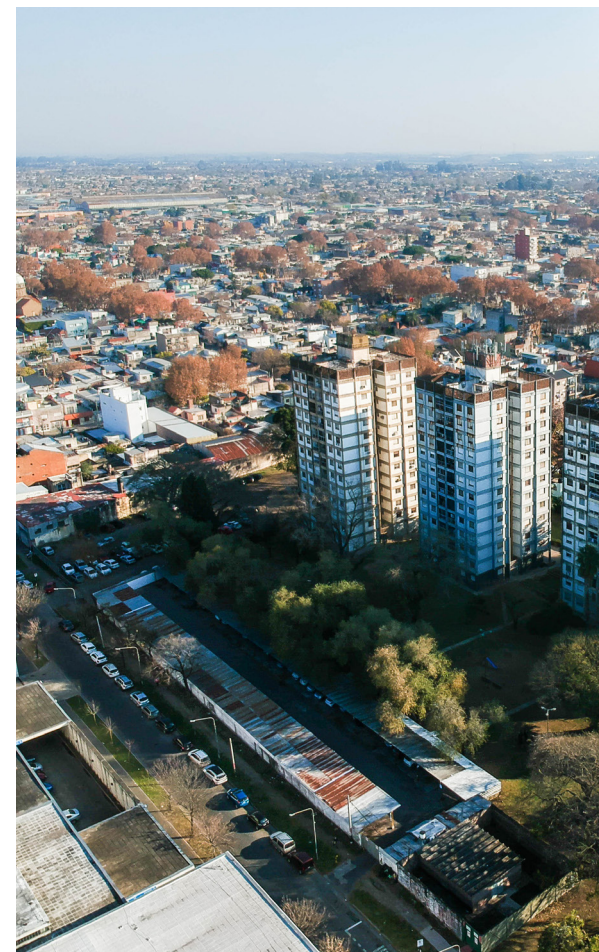
TEJIDO I PERFIL BARRIAL

En su trayecto de Este a Oeste a través de la ciudad, la Avenida Carlos Pellegrini, se compone de 2 zonas de carácter diferenciado, generando un contraste de escala edilicia entre el Norte y el Sur.

Hacia el Norte, se identifican construcciones de mayor altura, donde predomina tanto el carácter residencial como comercial. Esta zona fue mutando y transformando su morfología para adaptar su escala a las nuevas necesidades.

Hacia el Sur, es una zona donde prevalecen edificaciones residenciales y/o equipamientos más bajos, donde el perfil de la misma no se ha alterado de manera tan notable como hacia el centro de la ciudad.

Las diferentes alturas que se observan en el sector, han sido una premisa a la hora de trabajar la doble escala en nuestro proyecto.



DIAGNÓSTICO DE FORTALEZAS



- Ubicación estratégica del sitio por la presencia de Avenida Pellegrini.
- Sitio privilegiado por la ubicación de la Plaza Sargento Cabral.
- Proximidad al Parque Independencia.
- Ubicación valiosa respecto a importantes corredores de la ciudad.
- Conexión rápida al microcentro y periferia de la ciudad gracias a dichos corredores.
- Diversidad de equipamientos, usos del suelo y rubros en la zona.

Teniendo en cuenta las mismas, hemos establecido los objetivos y oportunidades que, consideramos, podemos llevar a cabo en nuestro proyecto.

CAPÍTULO 4

ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

- Proyectar un conjunto de viviendas, gestionado por Políticas Públicas, sobre un espacio público planteado como escenario.
- Proyectar viviendas individuales sobre las medianeras, respetando normativas vigentes respecto al centro de manzana.

tipológica.

OBJETIVOS PARTICULARES

Estas premisas han sido el punto de partida para comenzar a configurar nuestro proyecto. En base a ellas, y con la presencia de la Plaza Sargento Cabral y los edificios que en la misma conviven, se identificaron ciertas oportunidades, en las cuales fundamentamos los objetivos:

- Potenciar y fortalecer la plaza como espacio de escala barrial, a través de vínculos arquitectónicos – urbanos.
- Disponer el proyecto y sus recorridos basados en la implantación de vegetación existente.
- Generar espacios de transiciones, desde lo privado hacia lo público, originando diferentes escalas de encuentro.
- Proyectar viviendas colectivas de diversidad

La **vivienda** es el primer espacio de sociabilización y la representación espacial de las diversas agrupaciones familiares. Por ello ha de ser capaz de albergar las diversas maneras de vivir que se evidencian en las sociedades del siglo XXI.

Durante las últimas décadas estamos asistiendo a **múltiples cambios y avances**; y éstos, en todos sus órdenes, han modificado los patrones “clásicos” de modelo familiar, al considerarse la familia como una institución que se adapta al contexto social. En las **nuevas “estructuras” familiares** podemos encontrar: familias homoparentales, monoparentales, singularizadas, multigeracionales, y mujeres u hombres que deciden convivir solos en su hogar.

La pregunta que nos hacemos, es **cómo se traduce esto en la arquitectura que habitamos**, y en qué medida la vivienda da cuenta de la evolución de las relaciones entre los componentes de las familias y cómo se referencian en sus espacios; con estos cambios profundos, se deben reconsiderar todas las bases clásicas de programación de las necesidades de la vivienda.

Como cuenta **Xaida Muxi**, en su libro “Herramientas para habitar el presente: la vivienda del siglo XXI”, la

solución para afrontar la diversidad necesaria de tipos de viviendas radica en desarrollar **mecanismos de flexibilidad**.

La primera regla de la flexibilidad es la existencia de ámbitos con la mínima jerarquía posible, es decir, de tamaños semejantes, de manera que cada grupo de convivencia pueda apropiárselos de manera singular.

También, nos invita a pensar la vivienda como un posible lugar de trabajo remunerado, y cuenta “este ámbito de trabajo en la vivienda es tan importante en los países desarrollados como en los países en desarrollo, tanto en la vivienda de las clases medias como entre los sectores con menos recursos económicos”.

Cuando se dispone de una estancia o sector, próximo a la entrada de la casa, que no interfiera la vida familiar y el ámbito privado, el mismo puede transformarse en un emplazamiento para un pequeño negocio.

Será necesario, también considerar, como dice Muxi, “*criterios para una casa sin jerarquías*”. En dicho apartado, refiere a una vivienda que no condicione los roles de género y que genere relaciones de igualdad entre sus habitantes. Una casa organizada

sin jerarquías potencia la vida comunitaria, y a la vez, favorece la individualidad de cada componente del grupo.

La vida las personas en nuestro tiempo es cada vez más larga e indeterminada, y pasa por fases muy diversas donde posiblemente, a cada una, le corresponde una forma distinta de vivienda. Hoy, la misma familia modifica sus componentes, sus relaciones y sus necesidades a lo largo de la vida.

En nuestro siglo, la sociedad es necesariamente diversa: hombres y mujeres; infancia, adolescencia, juventud, adultez y vejez. Cada uno de nosotros y cada una de nosotras tenemos muchas identidades a lo largo de nuestra vida y la vivienda nos ha de albergar en nuestras diferencias; por lo que insistimos, lo esencial es la propia flexibilidad y desjerarquización de los usos de nuestros espacios.

En **nuestro proyecto**, hemos tomado dichos criterios y conceptos para llevar a cabo viviendas que se adaptan a la **diversidad de modelos familiares y su evolución**, con el objetivo de satisfacer las necesidades que las familias actuales plantean.

ARGENTINA Y LA EXPERIENCIA EN EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA

La vivienda es uno de los temas que desde siempre representó una primera necesidad para los seres humanos. Siempre fue considerada como un bien indispensable y hoy es parte esencial del sistema internacional de protección y promoción de los derechos del hombre y de la familia.

La carencia de viviendas adecuadas y la convivencia en viviendas precarias sin servicios o en situaciones de hacinamiento, afectan no sólo la dignidad de las personas involucradas sino a la sociedad toda.

El financiamiento de la vivienda se constituye en el elemento clave para enfrentar el déficit habitacional. En este contexto, el Estado cumple un rol crucial frente a las dificultades que tienen ciertos grupos para obtener financiamiento para sus viviendas.

En Argentina este papel se ha cumplido pero de manera insuficiente para atender las necesidades de vivienda de la población en crecimiento generándose un cuantioso déficit habitacional.

La historia económica de muchas décadas está caracterizada tanto de largos periodos de inflación y tasas de interés reales negativas como de frecuentes episodios de indisposición y/o reestructuración de los depósitos del sistema financiero local. Esto ha tenido

como principales consecuencias que buena parte del ahorro no se canalice a través del sistema financiero local con el consecuente achicamiento del sistema y a una fuerte reducción de los plazos de colocación de ahorros, afectando fundamentalmente aquellas actividades que requieren financiamientos de largo plazo, en primer lugar el de la vivienda.

En consecuencia, el financiamiento a la vivienda resulta prácticamente marginal, limitado básicamente a la estabilidad de fondos de corto plazo, como los que disponen algunos bancos oficiales provenientes de depósitos públicos; el desarrollo de esta línea en el conjunto del sistema financiero está vinculado a cuestiones de fidelización de cartera y otros fines publicitarios.

Históricamente, los intentos del Estado argentino por resolver el problema del financiamiento han transitado por diversos caminos, todos vinculados a diferentes sistemas de ahorro o de captación de ahorros para ser aplicados a diferentes programas, entre ellos:

1. La creación del Banco Hipotecario (BH) en 1886 financiando los créditos con cédulas hipotecarias con garantía hipotecaria y estatal. Se captaban ahorros voluntarios internos y externos a través del

mencionado instrumento resolviendo el problema del descalce de plazos. Este sistema funcionó hasta 1945 aproximadamente.

2. Posteriormente el Banco Hipotecario dejó de financiarse con cédulas y comenzó a hacerlo con recursos presupuestarios y redescuentos y extendió el financiamiento a sectores de menores ingresos. Hoy día el Banco Hipotecario está privatizado y es un banco más del sistema financiero, oferente de créditos hipotecarios;

3. En numerosas oportunidades se instrumentaron líneas de redescuentos del BCRA para préstamos hipotecarios de los bancos;

4. Se diagramaron préstamos hipotecarios a mediano plazo financiados con depósitos a corto plazo (1.050);

5. Se aplicaron ahorros forzosos sobre la masa salarial o sobre el combustible (FONAVI) que se perdieron de diversos modos;

6. Se desarrollaron sistemas de ahorro previo (asociaciones de ahorro y préstamo, TIAVI, etc.), posteriormente fracasadas y/o desactivadas;

7. Se instrumentaron securitizaciones de carteras hipotecarias con descalce de monedas.

El resultado fue que, más allá de puntuales éxitos y fracasos, no existiera un sistema global de financiamiento de la vivienda, que desapareciera el ahorro financiero a largo plazo a través del sistema financiero en cualquier tipo de moneda, que se instalara el ahorro privado individual normalmente en dólares y por fuera del sistema financiero.

También se produjo la canalización de ahorros a través del crédito hipotecario (en general de mediano plazo) por fuera del sistema financiero (mesas de dinero y escribanías).

POLÍTICA PÚBLICA

ProCreAr DESARROLLOS URBANÍSTICOS

ProCreAr es una política pública federal que busca que las familias argentinas puedan acceder a su casa propia a través de un crédito hipotecario accesible mediante un sistema transparente, donde los recursos estén puestos en llevar soluciones a quienes quieran hacer el esfuerzo para obtener su primera vivienda.

La llegada de procrear al Plan Nacional de Vivienda del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda permite abordar esta temática en todo su conjunto. Responde a un proceso natural y lógico para facilitar el acceso a la casa propia de forma más clara.

PRO.CRE.AR. tiene por objetivo atender las necesidades habitacionales de los ciudadanos de todo el territorio nacional, contemplando las diferentes condiciones socioeconómicas y la multiplicidad de situaciones familiares -numerosas, monoparentales, unipersonales, recién constituidas, etc.-. Esta amplitud se alcanza fundamentalmente articulando dos líneas de acción estatal: por un lado la construcción de proyectos habitacionales, y por otro, la movilización de recursos públicos en un programa de préstamos hipotecarios.

Por medio de este programa no solo se busca

cumplir este objetivo, sino que se impulsa la actividad económica a través del incentivo a la construcción de viviendas.

Actores involucrados

Finanzas: Recursos de Estado Nacional.

Fiduciario/Comitente: Banco Hipotecario.

Dueño de las tierras: Municipalidad de Rosario.

FINANCIAMIENTO

CONDICIONES GENERALES Pro.Cre.Ar

El Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino (“Pro.Cre.Ar”) del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar fue constituido a partir del Decreto N° 902/2012 (el “Fondo”), y fue presentado por la Presidenta de la Nación Dra. Cristina Fernández de Kirchner el 12 de junio de 2012.

El objetivo del Fondo es facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social, enmarcándose en un conjunto de acciones integradas que contribuyen al avance del proyecto nacional de crecimiento con inclusión social. Asimismo, su puesta en marcha implica un gran impulso a la creación de empleo ya que, al financiar la producción habitacional y la ampliación de la cobertura en infraestructura, potenciará el desempeño del sector de la construcción brindando un importante efecto económico multiplicador positivo sobre el producto y el empleo.

Se trata de un Programa de alcance nacional, que apunta a atender las necesidades habitacionales

de los ciudadanos que se encuentran en diferentes condiciones socioeconómicas, contemplando la multiplicidad de situaciones familiares que se puedan presentar y las características particulares de las distintas regiones y su población.

El Fondo es el instrumento que se diseñó como medio para financiar y gestionar la ejecución del Programa. Se trata de un fideicomiso que se constituyó originalmente con recursos del Estado Nacional, previendo asimismo la futura emisión de valores fiduciarios de deuda a ser colocados por oferta pública y es administrado por el Banco Hipotecario S.A. -que actúa en calidad de fiduciario- para realizar diversas acciones operativas a fin de ejecutar el Programa.

Entre estas tareas se encuentra el otorgamiento de créditos hipotecarios a personas y familias para vivienda única, familiar y permanente. De este modo, un considerable sector de la población podrá acceder a una vivienda propia.

Las viviendas que se construyan desde el Programa estarán insertas en proyectos urbanísticos integrales cuyo desarrollo también estará a cargo del Programa.

Estos proyectos, cuyas características generales

serán delineadas desde el Fondo, buscan contemplar la amplitud de las necesidades habitacionales en las distintas regiones y provincias del país, así como también desplegar una mixtura en cuanto a los usos que los hacen sostenibles en el tiempo y garantizan heterogeneidad y diversidad en cuanto a los grupos sociales.

A fin de operativizar y agilizar la toma de decisiones y las definiciones en materia de política habitacional del Fondo, el Decreto N° 902/2012 designó un Comité Ejecutivo que tiene como misión fijar las condiciones, impartir instrucciones y/o autorizar en forma previa las actividades a cargo del Banco Hipotecario S.A., en relación a su actuación en el marco del programa como Fiduciario del fideicomiso, así como también efectuar su seguimiento.

El Comité Ejecutivo está integrado por áreas del Estado Nacional con injerencia en la materia para el cumplimiento del objeto del Fondo. En este marco, el Fiduciario Banco Hipotecario S.A. llama a concurso de oferentes, con el objeto y en las condiciones que se detallan en el presente Pliego de Condiciones Generales (el “Pliego”).

ESTADO DE LA CUESTIÓN DE ALQUILERES EN GRAN ROSARIO

El aglomerado del Gran Rosario incluye localidades de Capitán Bermúdez, Fray Luis Beltrán, Funes, Soldini, Granadero Baigorria, Pérez, Puerto General San Martín, Roldán, Rosario, San Lorenzo y Villa Gobernador Gálvez.

Del total de la población del aglomerado, Rosario constituye el 76.5%.

Para llevar a cabo este análisis, se consideran los periodos correspondientes al año del que se posee la última información del Censo Nacional de Población (2010) y dos periodos igualmente distantes (2005 – 2015), para evaluar los cambios producidos, y contar a su vez con información actualizada de la situación de alquileres en la región. En los 3 períodos, se analizó información muestral correspondiente al segundo trimestre del año.

Según datos basados también en la Encuesta Permanente de Hogares 2016, en los últimos años se ha notado un aumento de hogares en viviendas alquiladas.

En el año 2005 un 16% de hogares eran alquilados, en el año 2010 un 19.6% y en 2016 un 18.3%. También, hay una tendencia creciente en cantidad de habitantes que viven en viviendas alquiladas.

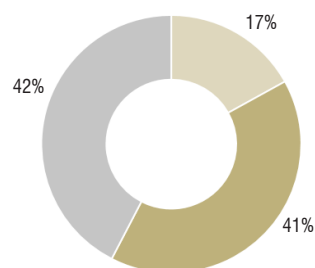
En el año 2005 representaban un 12.9%, en 2010 un 15.5% y en 2016 un 17.25%.

En cuanto a disposición geográfica, dentro de la ciudad, nos encontramos con un 60% de viviendas alquiladas se ubican en el Distrito Centro. En los Distritos Norte, Noroeste y Sur hay alrededor de un 10% en cada uno; y por último, en los Distritos Oeste y Sudoeste, alrededor de un 5%.

Con nuestro proyecto, intentamos dar respuesta a las demandas habitacionales de nuestra ciudad, considerando la caracterización de los hogares que alquilan a partir de un análisis de la información recaudada por el Centro de Asesoramiento Social en Alquileres del Servicio Público de la Vivienda Y Hábitat de Rosario, a través de un convenio con la Escuela de Estadísticas de la facultad de Cs. Económicas.

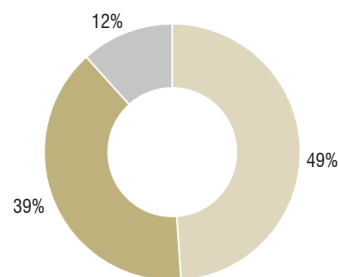
ESTADO DE LA CUESTIÓN DE ALQUILERES EN GRAN ROSARIO

HOGARES SEGÚN CANTIDAD DE AMBIENTES EN LA VIVIENDA



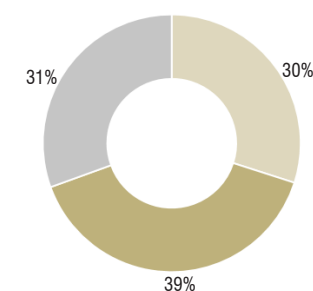
1 Ambiente 2 Ambientes 3 Ambientes

HOGARES SEGÚN CANTIDAD DE DORMITORIOS EN LA VIVIENDA



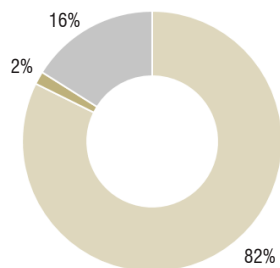
1 Dormitorio 2 Dormitorios 3 Dormitorios

TOTAL DE PERSONAS EN EL HOGAR



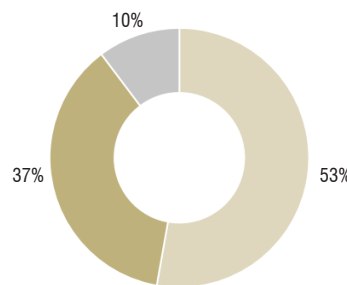
1 Persona 2 Personas 3 Personas

CONDICIÓN DE ACTIVIDAD DEL JEFE DE HOGAR



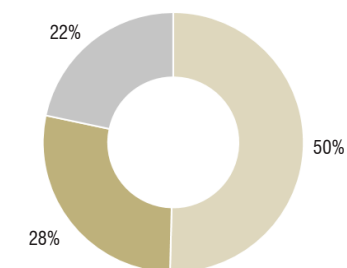
Ocupado Descupado Inactivo

DISTRIBUCIÓN DE EDADES DEL JEFE DE HOGAR



De 20 a 30 años De 40 a 64 años 65 o más

RELACIÓN DE PARENTESCO DE LAS PERSONAS DEL HOGAR



Familia Nuclear Completa Sólo Jefe de Hogar Sólo jefe y conyuje / pareja

CAPÍTULO 5

PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO

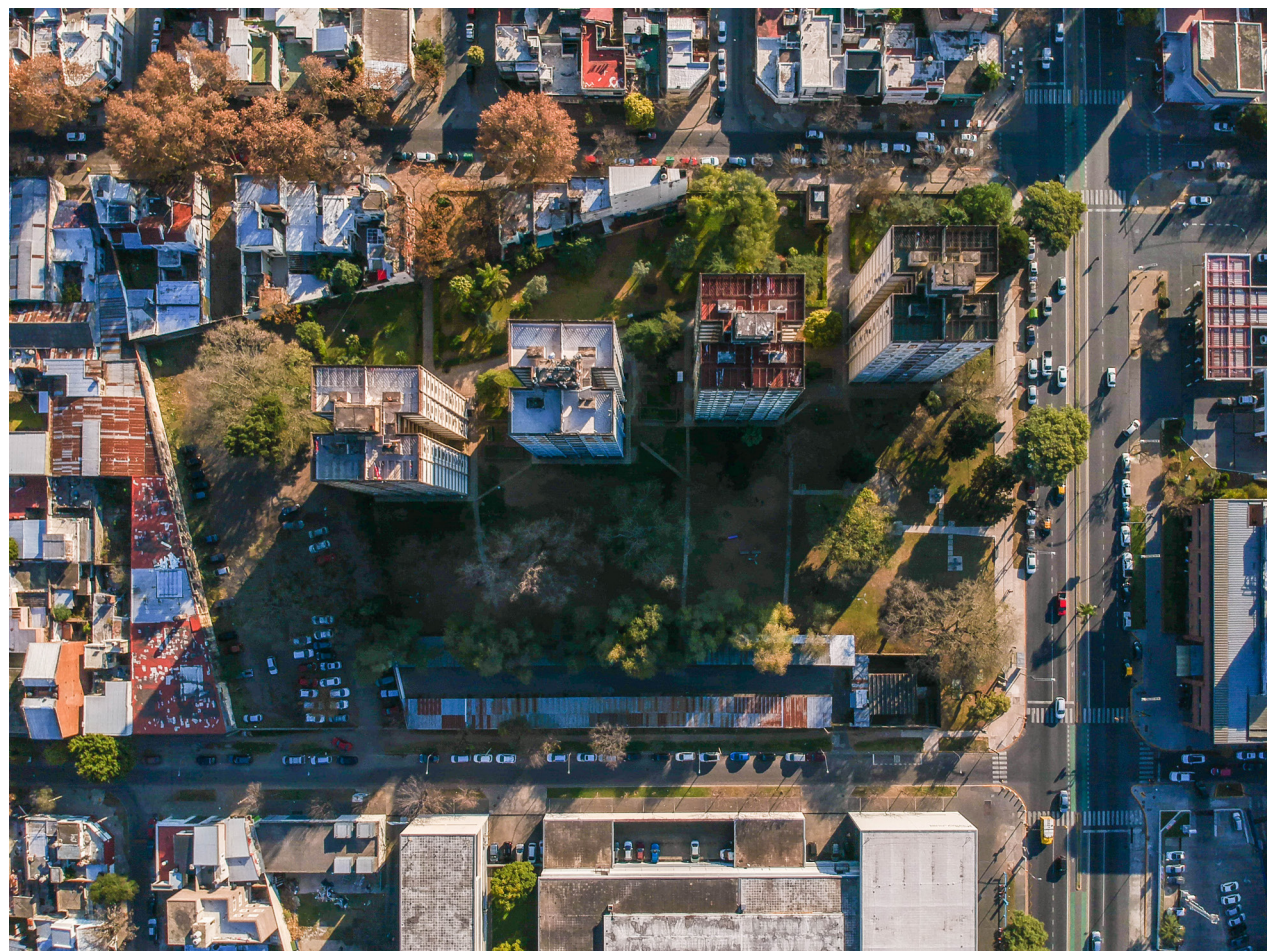
DECISIONES PROYECTUALES COMPOSICIÓN MORFOLÓGICA DE PROYECTO

SITIO DE INTERVENCIÓN

El sitio de intervención ocupa un 60% del total de una manzana atípica de 245 metros de largo. Limita al Norte con Avenida Pellegrini, al Este con calle Iriondo y al Oeste con calle Crespo.

Nuestro terreno se encuentra sobre la medianera Sur y Oeste del sitio, como espacio vacante, siendo su propietario el Servicio Público de la Vivienda.

El hecho de que un fragmento forme parte del centro de manzana, ha sido, también, punto de partida de nuestras decisiones a la hora de intervenir el mismo. Se han respetado las alturas establecidas por el Reglamento.



LAS TORRES

Hacia finales de la década del 70, por iniciativa de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, siendo el propietario del lote, se construyeron 4 torres de vivienda. Su proyectista fue Aurelio D. Oggero. Cada una cuenta con 13 pisos de altura, terraza accesible, y una superficie de 20 metros por 20 metros, 3 departamentos y locales comerciales en Planta Baja, y en las plantas superiores, 4 departamentos por piso. Esta intervención dio lugar a la apropiación del sitio y el desarrollo de un espacio verde pensado como plaza de escala barrial.

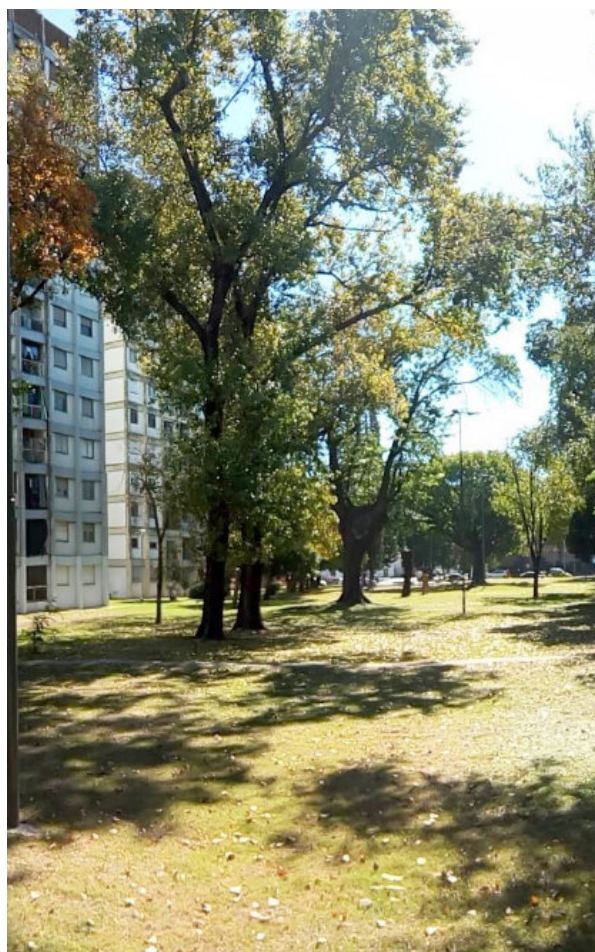


DECISIONES PROYECTUALES COMPOSICIÓN MORFOLÓGICA DE PROYECTO

LA PLAZA

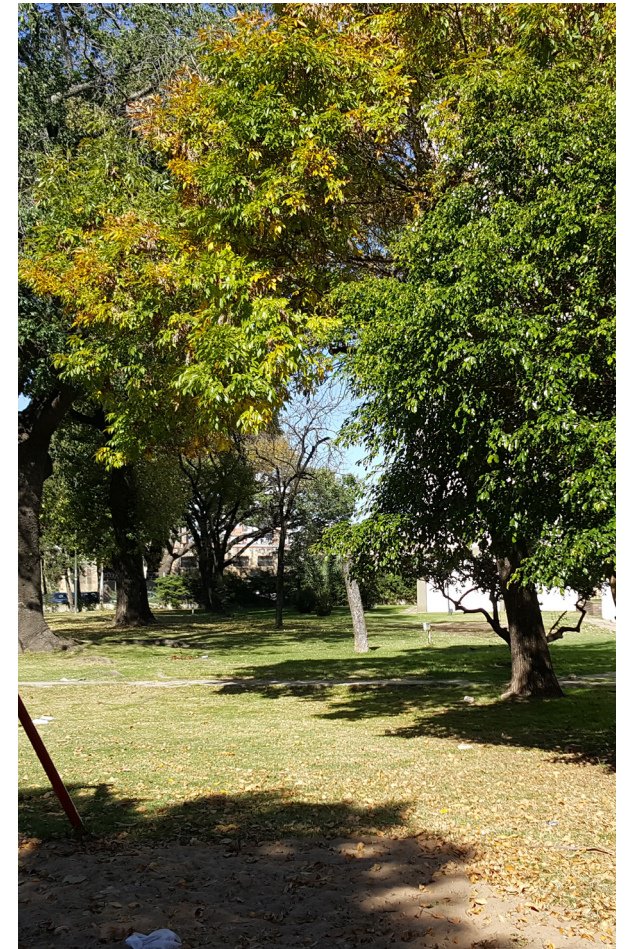
Espacio verde de la ciudad que tiene 125 metros por 55 metros, aproximadamente.

Dicha plaza limita al Norte con Avenida Pellegrini, y tiene en su lado Oeste, 4 torres de propiedad horizontal. Cuenta en su extensión con árboles de gran porte y variedad, y un estacionamiento informal de automóviles sobre su lado Este, limitando las visuales de la misma.



VEGETACIÓN EXISTENTE

Consideramos que la presencia y utilización de la vegetación en los proyectos, tiene fuertes efectos positivos y conlleva a lograr calidad en los espacios tanto abiertos como cerrados; y en el diseño de este espacio verde y público de la ciudad, su conservación era un tema prioritario. Todos los árboles de la plaza han sido mantenidos, y consideramos, puestos en valor, ya que los caminos diseñados y el mobiliario urbano, como bancos, luminarias y juegos, acompañan la implantación de los mismos.





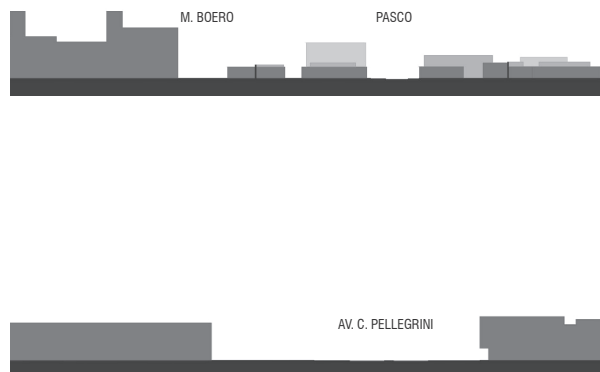


DECISIONES PROYECTUALES COMPOSICIÓN MORFOLÓGICA DE PROYECTO

MORFOLOGÍA DEL BARRIO

Hemos hecho hincapié en la morfología del barrio y las relaciones entre los edificios residenciales, los equipamientos y espacios libres existentes.

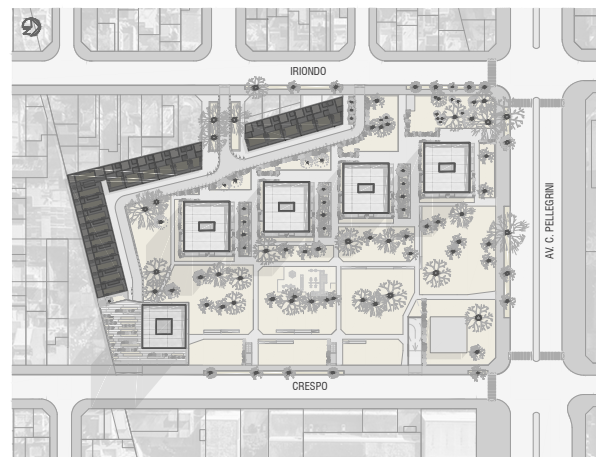
El carácter mixto del sector, con edificaciones de hasta 2 plantas, la presencia de equipamientos de gran porte y de las torres en la plaza, invita a trabajar a partir de una doble escala, respondiendo, a la vez, a las alturas predominantes y a una ordenación más urbana. Los valores del proyecto son inseparables del tejido urbano donde se insertan.



VIVIENDAS INDIVIDUALES

Optamos por implantar las mismas en los fondos de lote Sur y Oeste, proyectando frentes Norte y Este, y ofreciendo una nueva fachada urbana.

Se desarrollaron en dos pisos de altura, ya que el terreno forma parte de un centro de manzana, respetando la altura permitida de 6 metros con una tolerancia de un 5%, aportando nuevas visuales desde la plaza y a su vez, optimizando las orientaciones.

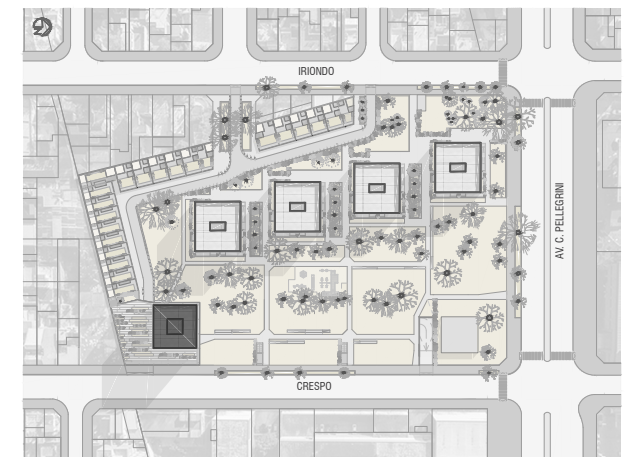


PROPIEDAD HORIZONTAL

Disponer la misma sobre el perímetro Norte de terreno, posibilitaba por un lado distanciarnos de la medianera y del centro de manzana.

Por otro lado, el espacio abierto que representaba la plaza invitaba a proyectar en altura, y como cuerpo exento, permitía abrirnos hacia todas las orientaciones y aprovechar las visuales.

Teniendo en cuenta las dimensiones de nuestro terreno, optamos por una torre de propiedad horizontal para densificar la cantidad de viviendas.

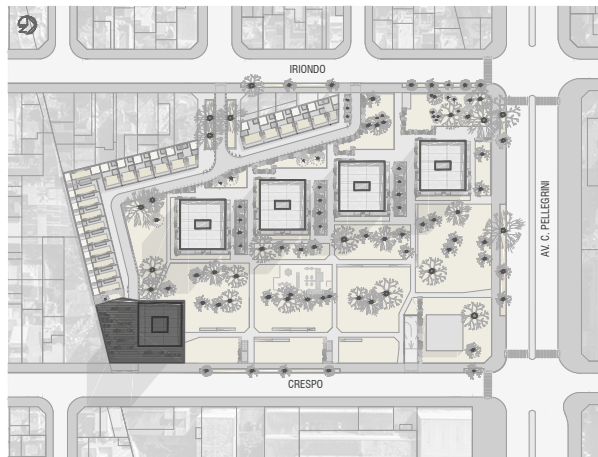


DECISIONES PROYECTUALES COMPOSICIÓN MORFOLÓGICA DE PROYECTO

ESTACIONAMIENTO

En relación, también con la implantación de las viviendas unifamiliares, se proyectó un estacionamiento de dos niveles sobre Planta Baja destinado a las viviendas de la torre.

Elevar el estacionamiento, nos permitió, separar programas y conformar un basamento para atenuar proporciones entre la altura del edificio y los volúmenes de las viviendas contiguas. También posibilitó liberar superficie destinada a espacio público, y utilizar la misma como extensión verde.

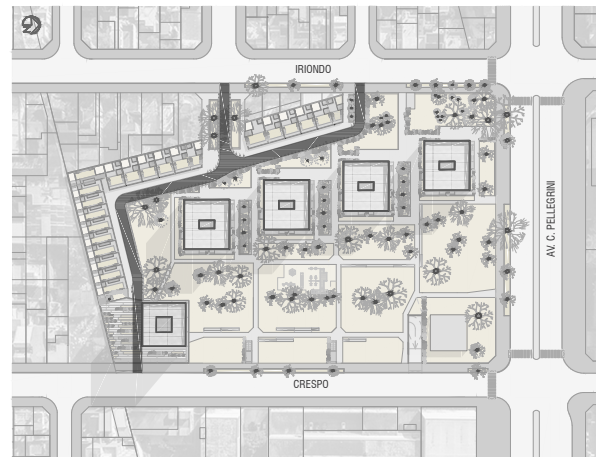


LA CALLE

Entre las viviendas y la plaza pública, se proyectó una calle manda peatón, que recorre en toda su extensión la tira de viviendas, y permite el ingreso particular de los automóviles a las mismas.

Con este corredor dimos respuesta al atravesamiento y accesibilidad directo al sitio.

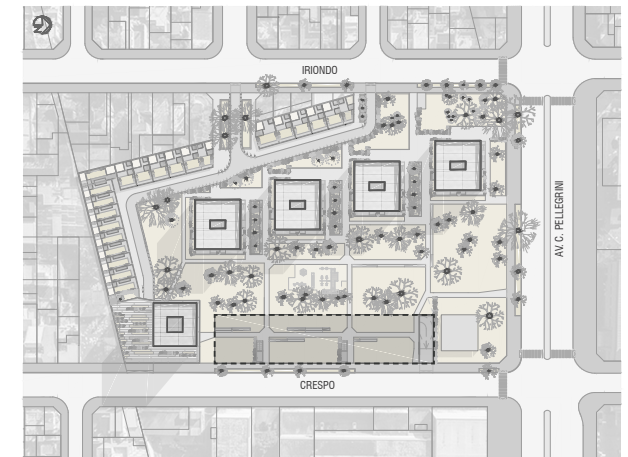
La creación del mismo y un espacio verde semipúblico se pensaron como espacios de transiciones graduales, proyectando un límite entre público y lo privado.



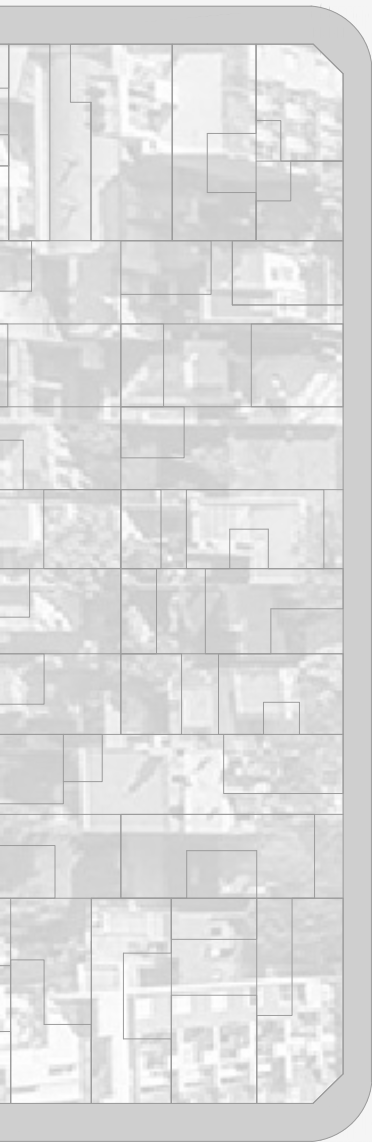
ESTACIONAMIENTO PÚBLICO

La reubicación subterránea del estacionamiento que actualmente se encuentra en el límite Este de la plaza, permite liberar la totalidad de la superficie de este espacio verde y aumentar el número de plazas.

Se priorizó, en el momento de proyectar, la ubicación de los árboles existentes, para no tener que intervenir en los mismos.



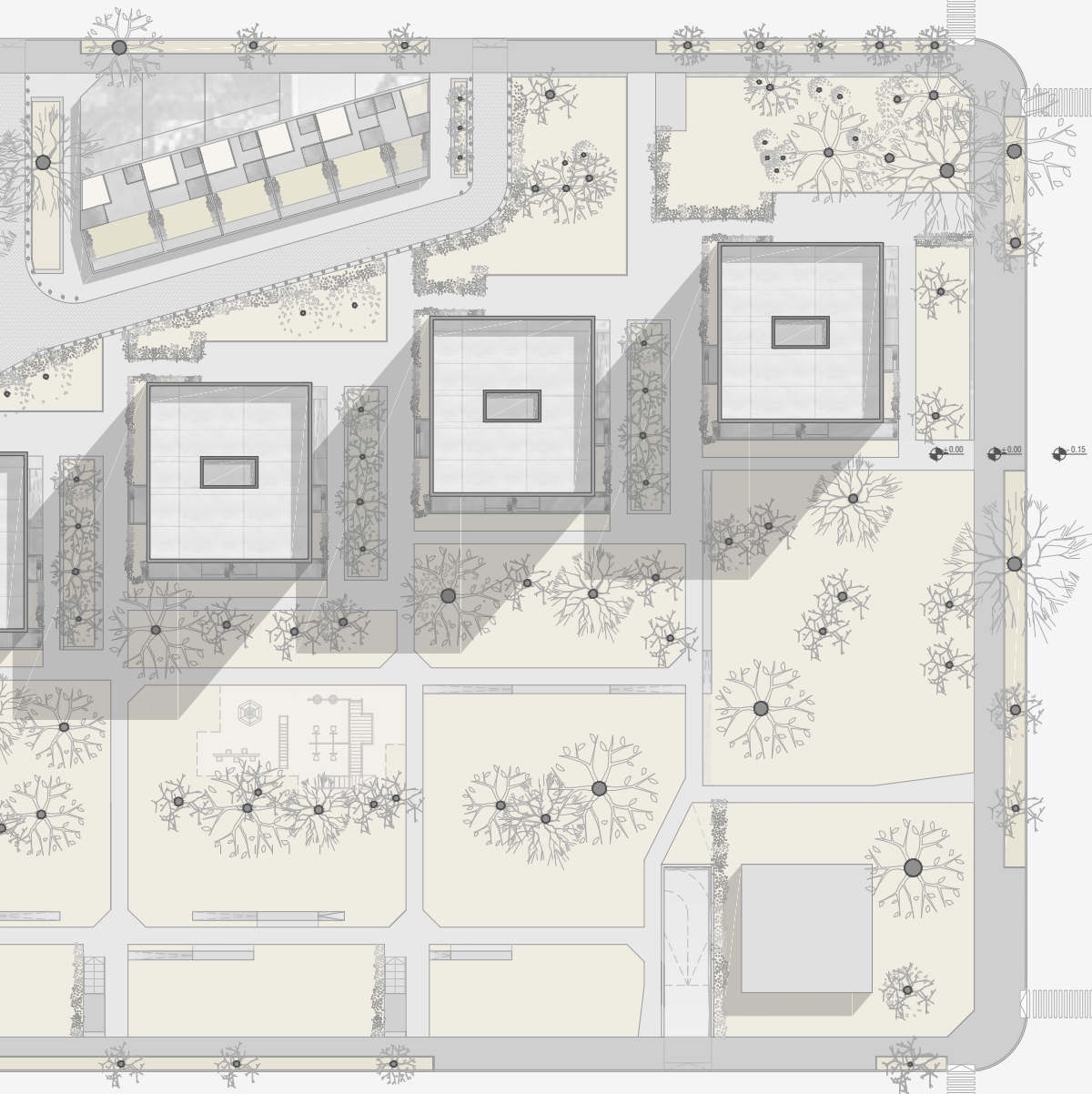




PASCO



IRIONDO

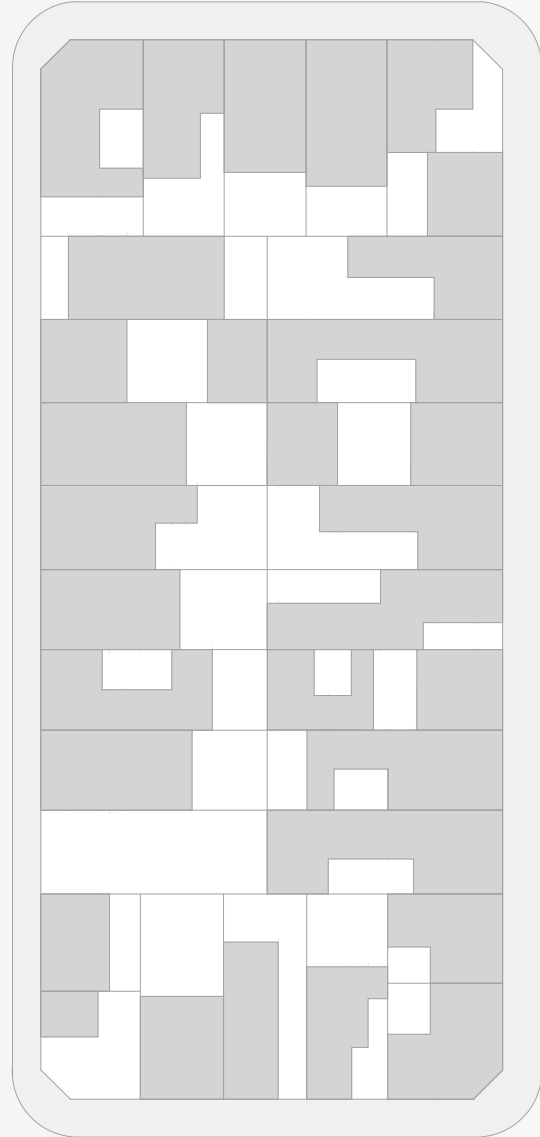
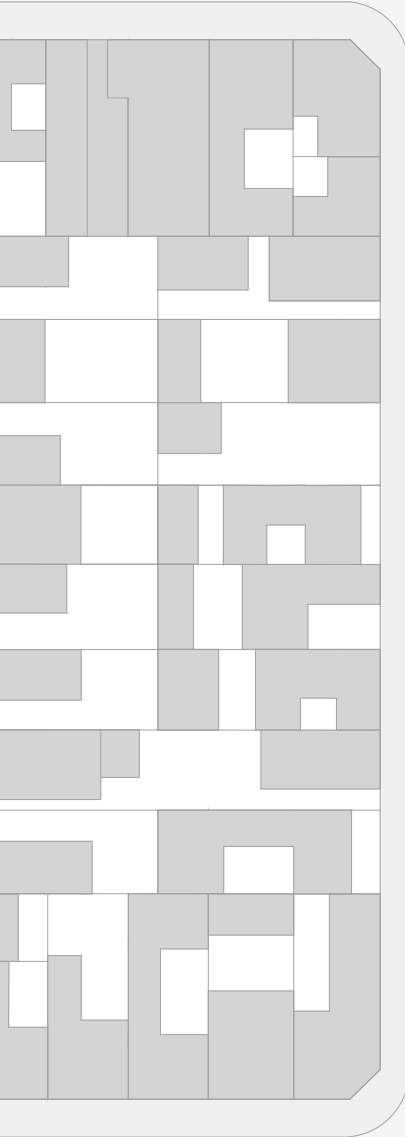


CRESPO

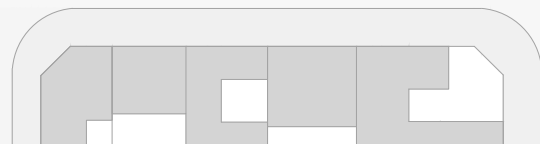
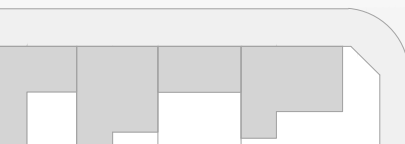
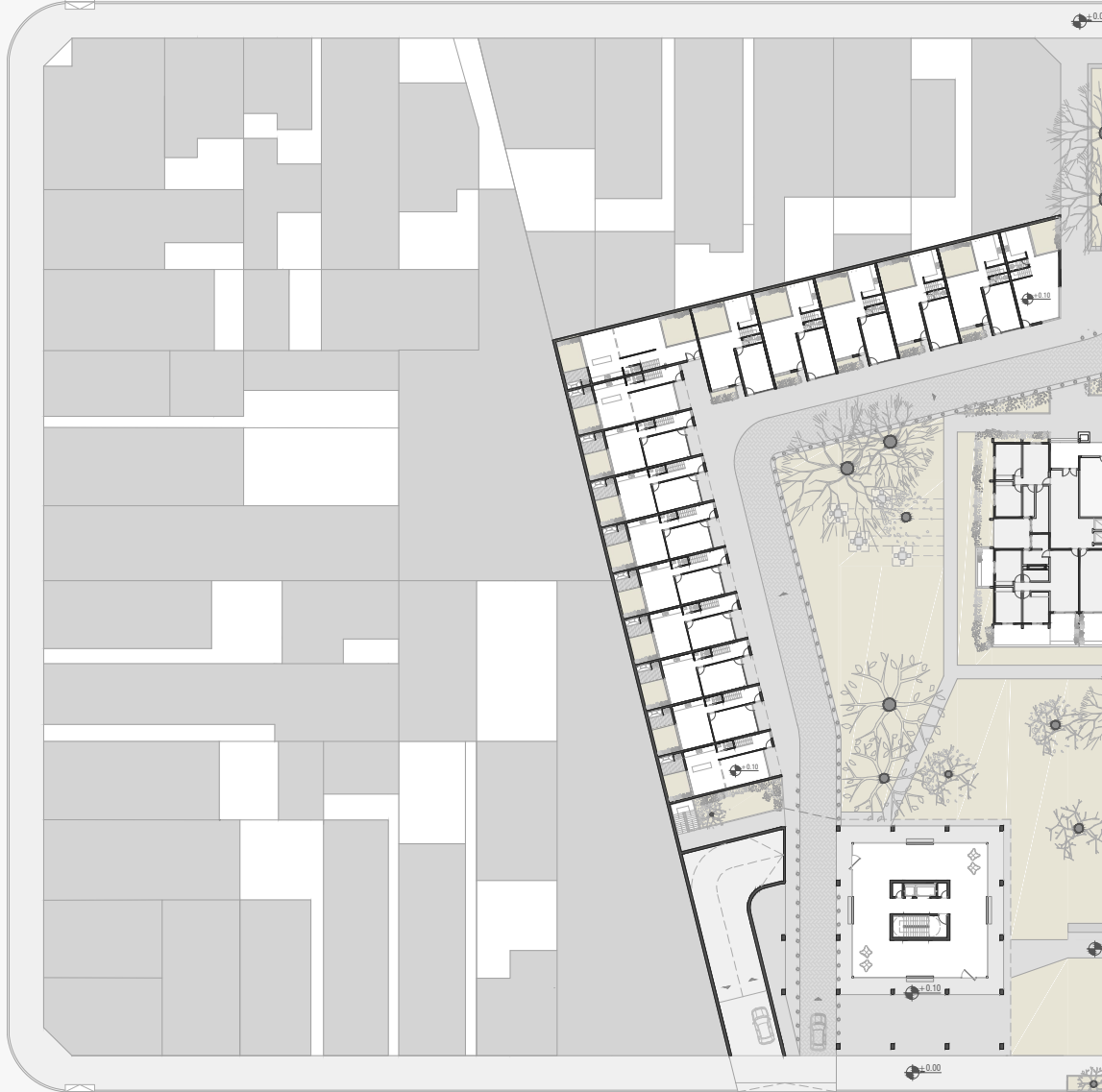
AVENIDA PELLEGRINI

PLANTA DE TECHO





PASCO



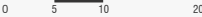
IRIONDO



AVENIDA PELLEGRINI

CRESPO

PLANTA BAJA GENERAL

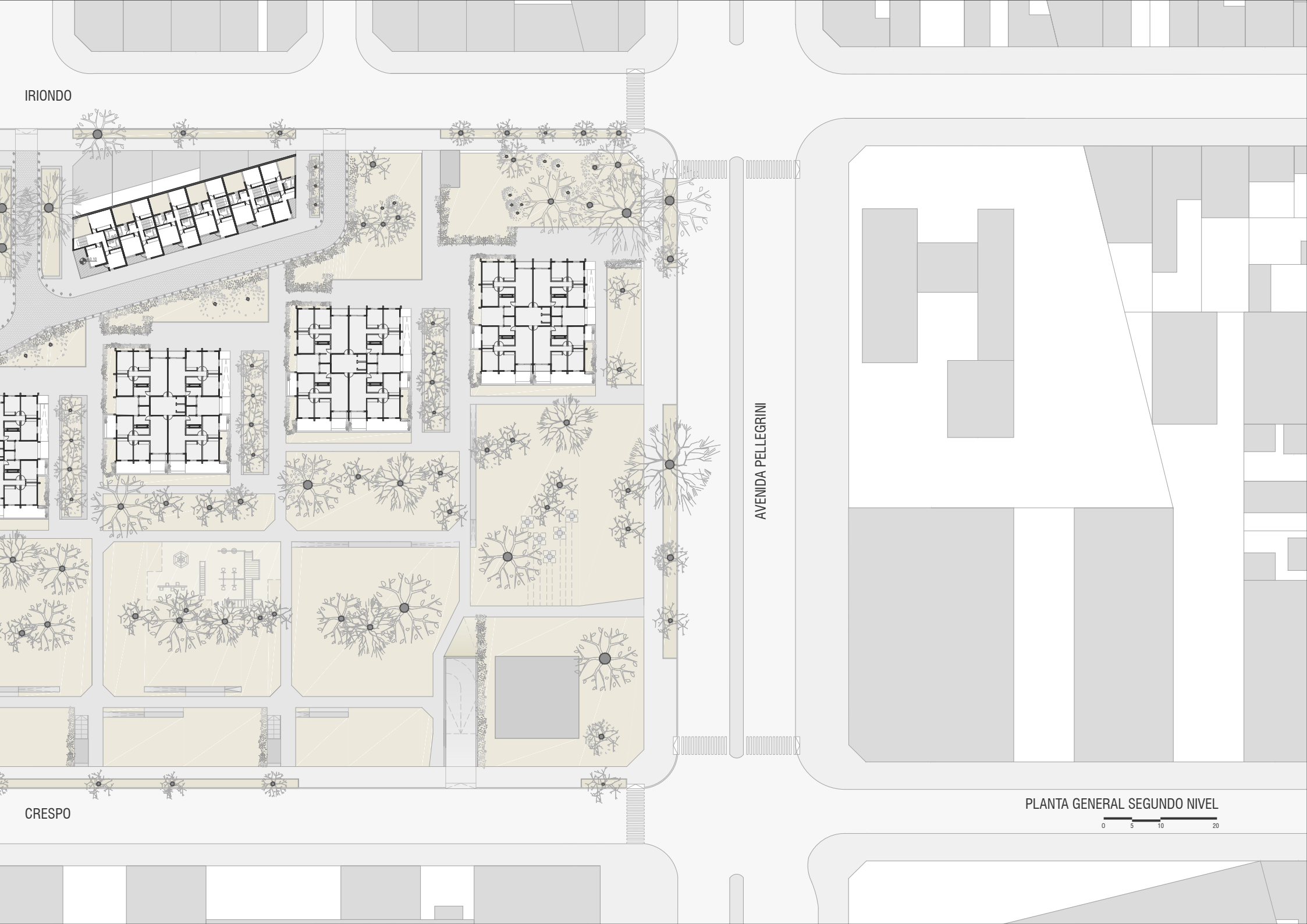




PASCO



IRIONDO



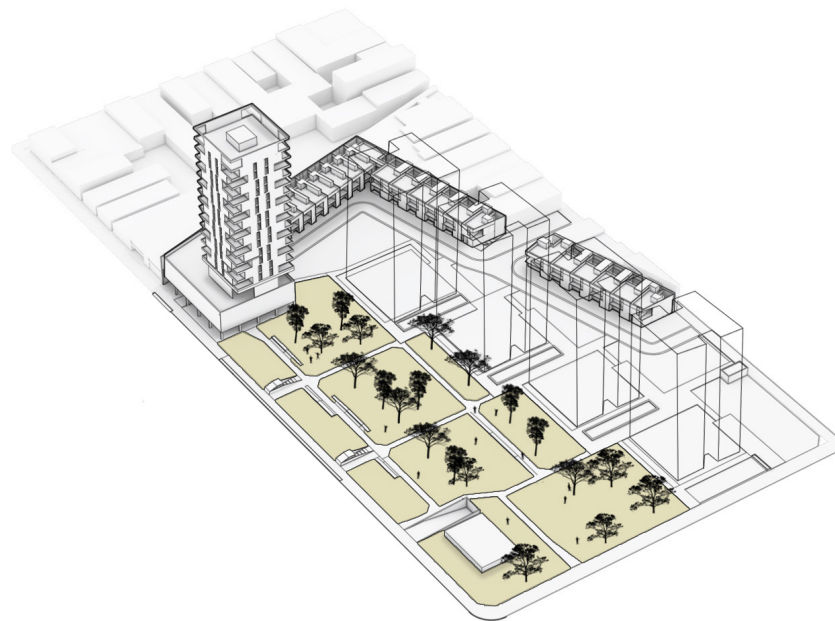
AVENIDA PELLEGRINI

CRESPO

PLANTA GENERAL SEGUNDO NIVEL

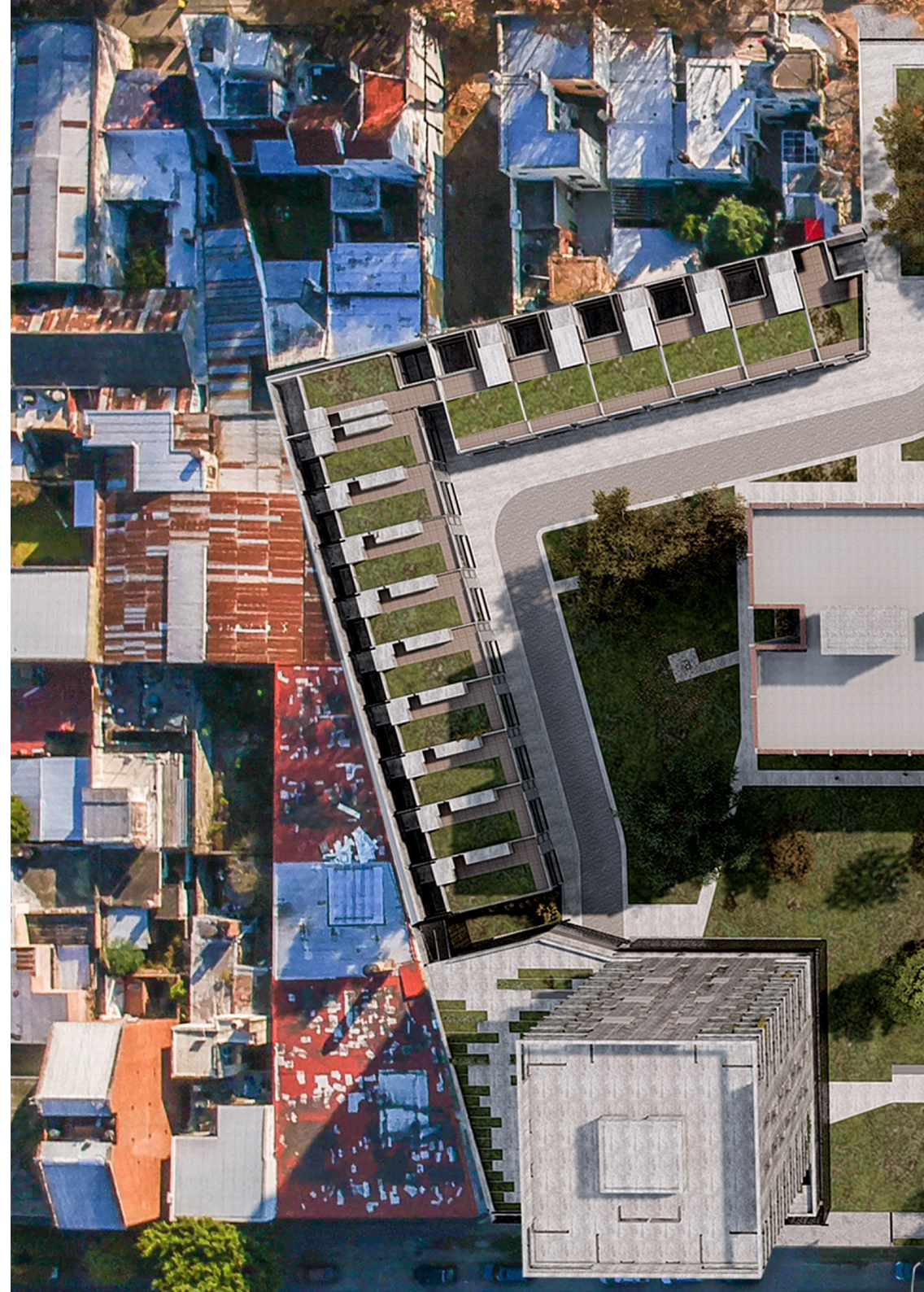
0 5 10 20

PLAZA SARGENTO CABRAL

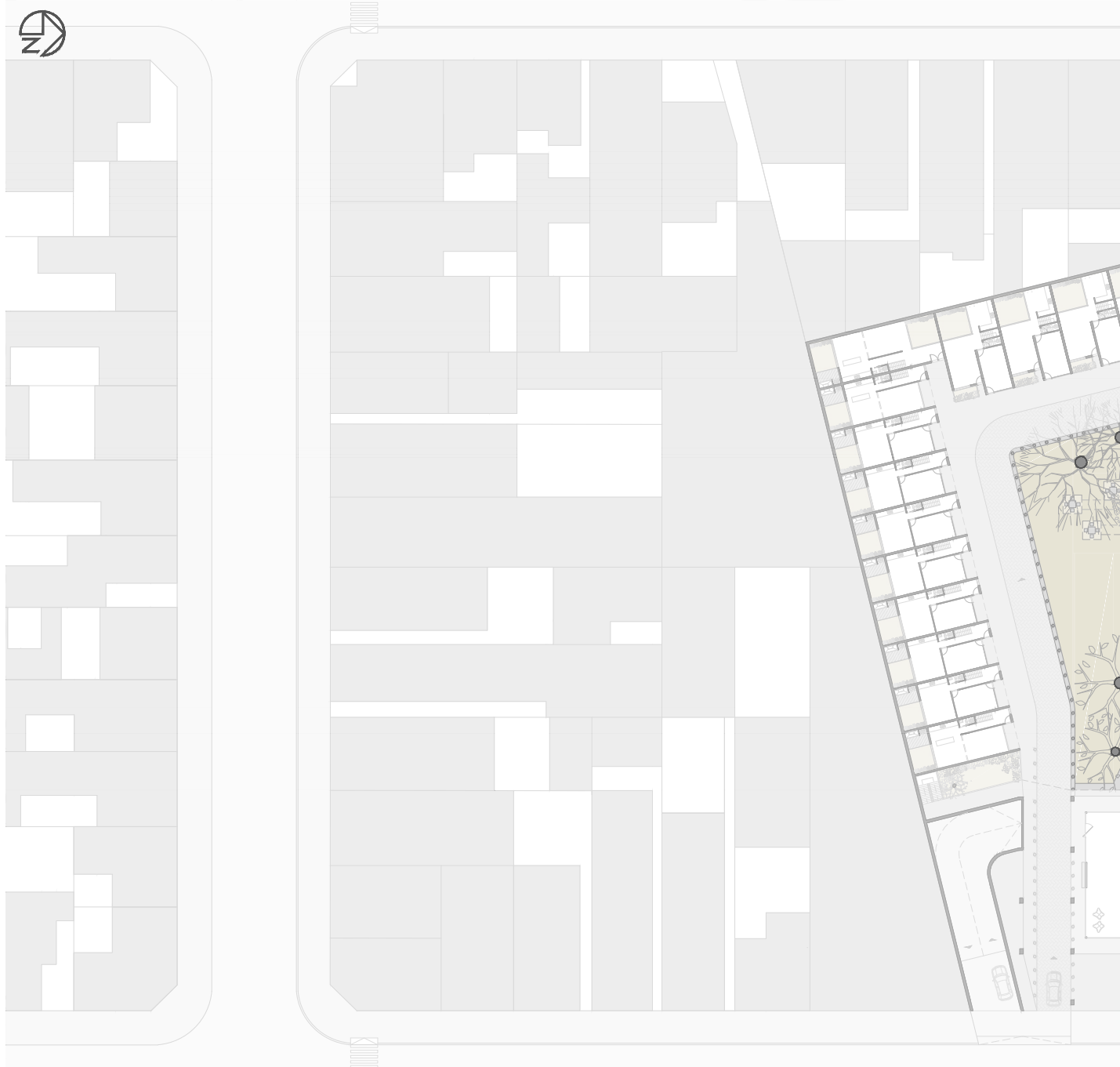


En cuanto a la intervención de la plaza existente se optó por dotar a la misma de nuevos equipamientos y recorridos peatonales, con la finalidad de lograr una conexión directa, ya sea con el proyecto de viviendas, el estacionamiento público y las torres que ella conviven. Tomamos como punto de partida la conservación de la vegetación existente.

Dichos recorridos fueron proyectados utilizando los árboles como elemento generador de microclimas, aprovechando las zonas de sombra para ubicar los espacios de descanso y esparcimiento, naturalizando y consiguiendo que la vegetación se integre a lo largo de todo el espacio público. Con el objetivo de crear el escenario óptimo para el encuentro, intercambio y comunicación entre personas y actividades.









PLANTA GENERAL PLAZA

0 5 10 20



VISTA URBANA PLAZA

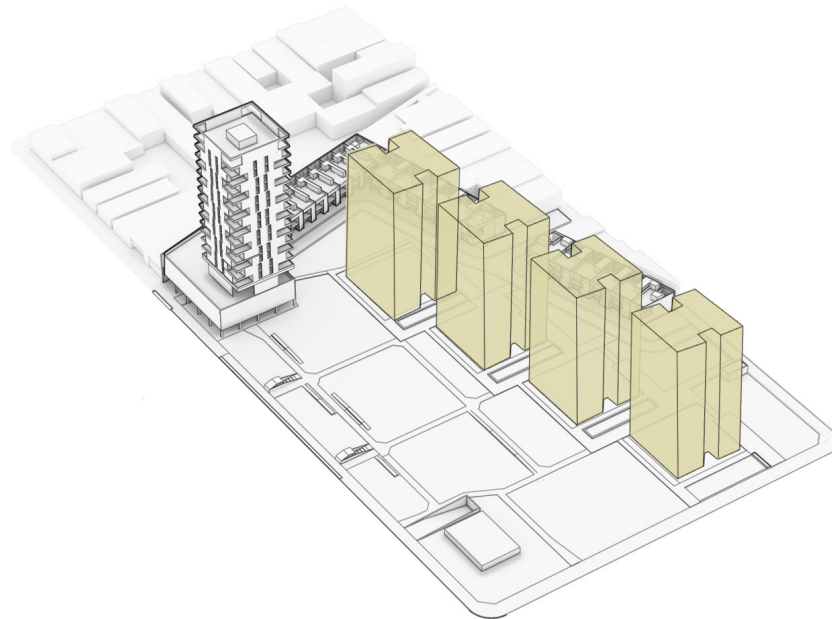
0 5 10 20







LAS TORRES



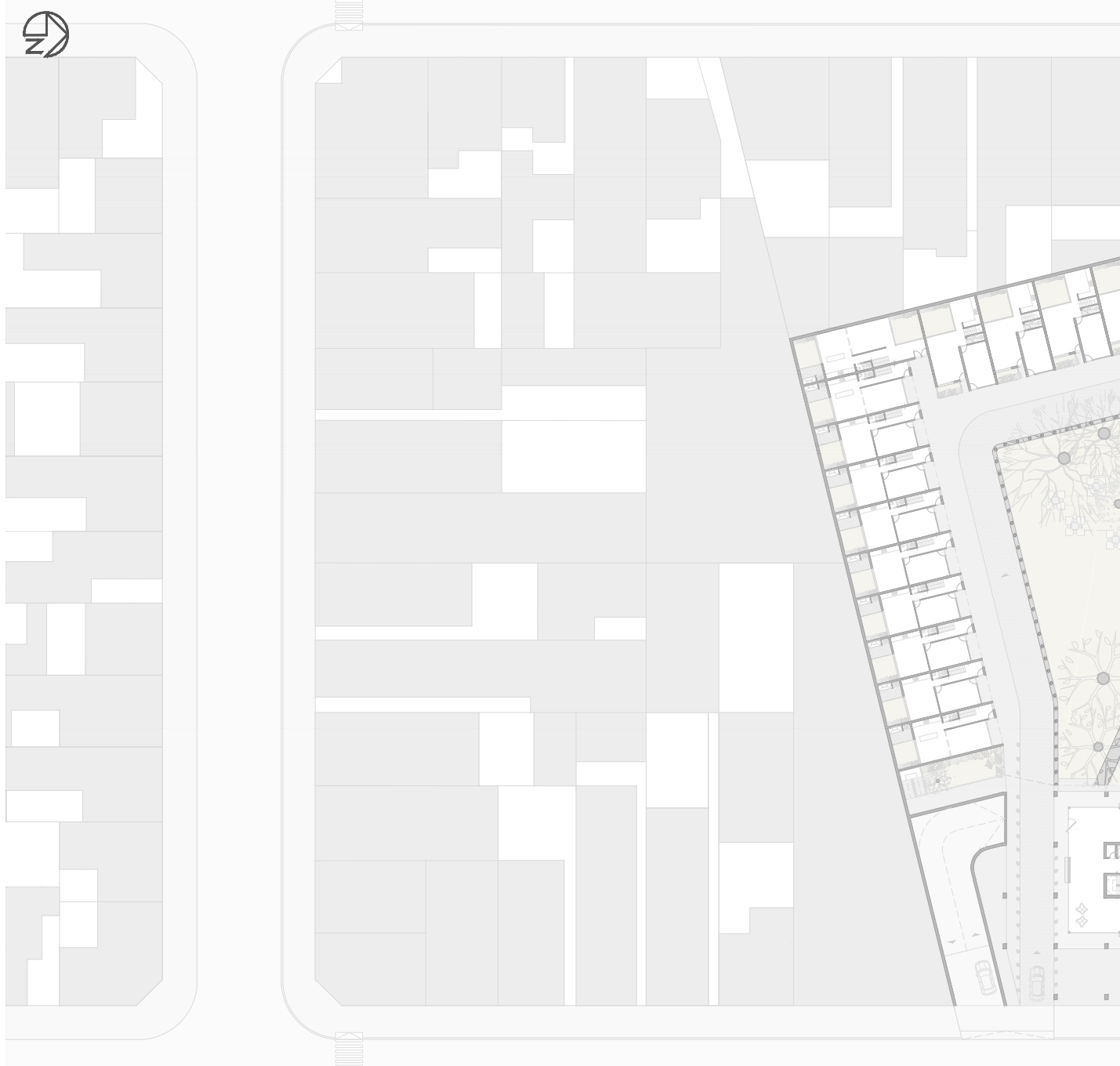
Identificamos que las mismas no contaban con un límite entre lo privado y el espacio público de la plaza.

En nuestra propuesta, se decidió llevar a cabo un jardín privado destinado a dichos departamentos, un espacio “intermedio” que genera una transición gradual y segura entre el interior privado y el exterior público.

Es objetivo de nuestro proyecto disponer estos gradientes, que se proyecten espacios de extensión y a la vez de intervalo.









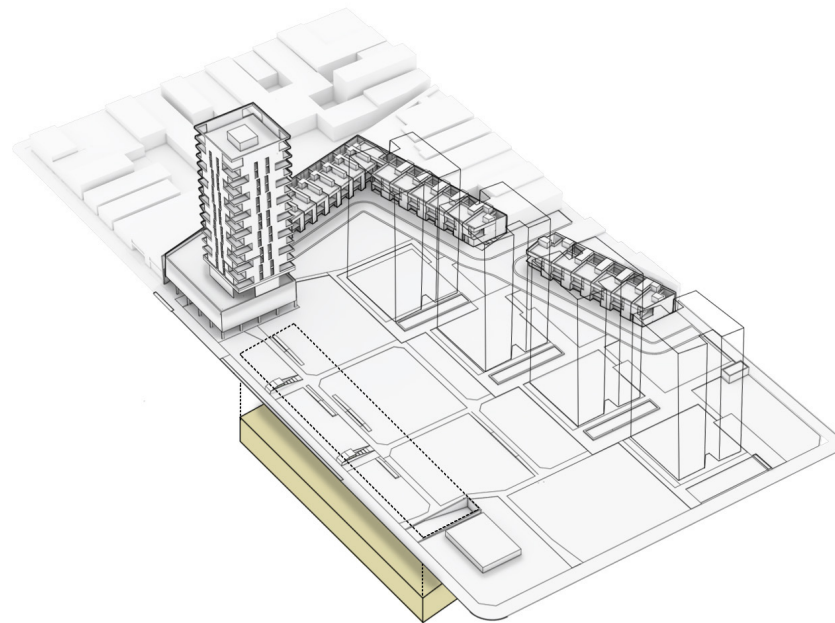
PLANTA BAJA TORRES

0 5 10 20





ESTACIONAMIENTO PÚBLICO



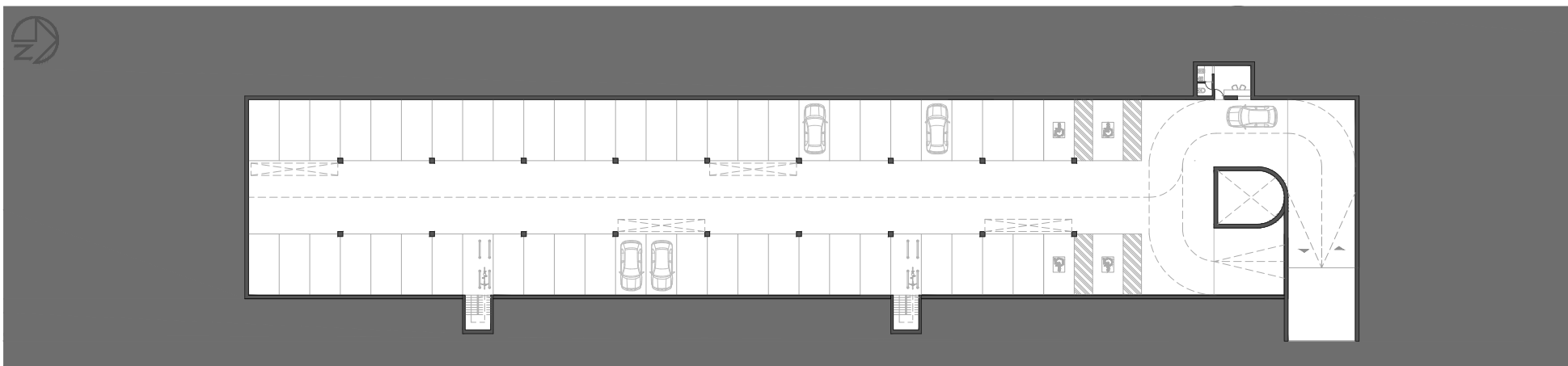
La reubicación subterránea el estacionamiento público permite liberar la totalidad de la superficie de la plaza. Se priorizó, en el momento de proyectar, la ubicación de los árboles existentes, para no tener que intervenir en los mismos.

Su ingreso y egreso se sitúa en calle Crespo, aumentando el número de plazas de 80 a 114.

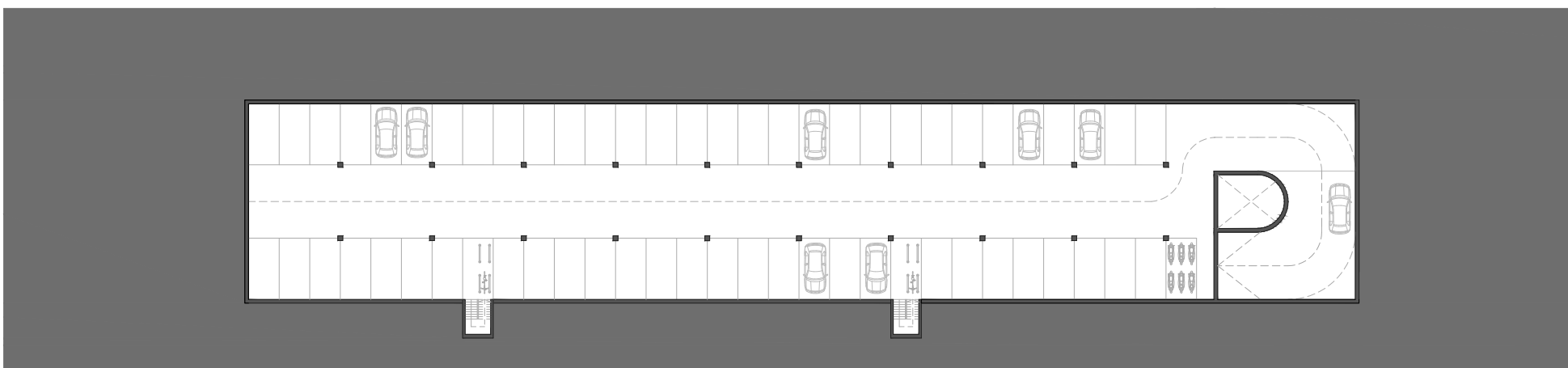
Las salidas independientes a la plaza se ubican en un radio 20 metros de distancia. Las ventilaciones del mismo se pensaron también como oportunidades de ingreso de luz natural, donde sobre las mismas, se proyectó el respectivo mobiliario del espacio público.





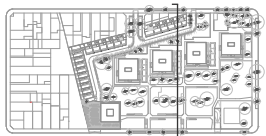


PLANTA PRIMER SUBSUELO



PLANTA SEGUNDO SUBSUELO





CORTE ESTACIONAMIENTO 1 | 1

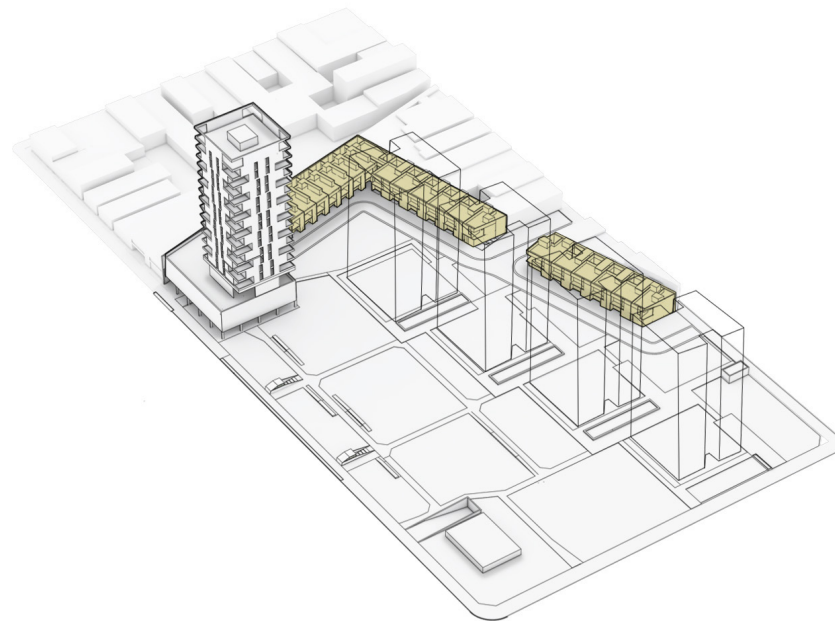
0 5 10 20





TE ALVAREZ
AD DE ROSARIO

VIVIENDAS UNIFAMILIARES



Trazando una nueva fachada urbana, se proyectaron 22 viviendas unifamiliares. Todas se desarrollan en dos niveles.

Sobre la medianera Sur, se ubican las viviendas de 2 dormitorios, de mayor desarrollo longitudinal, ya que contaban con mayor distancia medianera - torres existentes.

Sobre la medianera Oeste, se ubican las viviendas de 3 dormitorios, de menor longitud, ya que se encontraban más cercanas a dichas torres. Las viviendas de esquina sobre este frente, cuentan con un programa distinto. Una es una vivienda adaptada, y dos de ellas, cuentan con la posibilidad de ubicar un local comercial en sus Plantas Bajas.

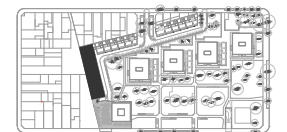
Hemos adaptado el prototipo de vivienda que se ubica en el encuentro de las medianeras. Debido a su ubicación particular; optamos por proyectar un segundo patio que nos permitió ventilar e iluminar los locales, y articular ambos prototipos.

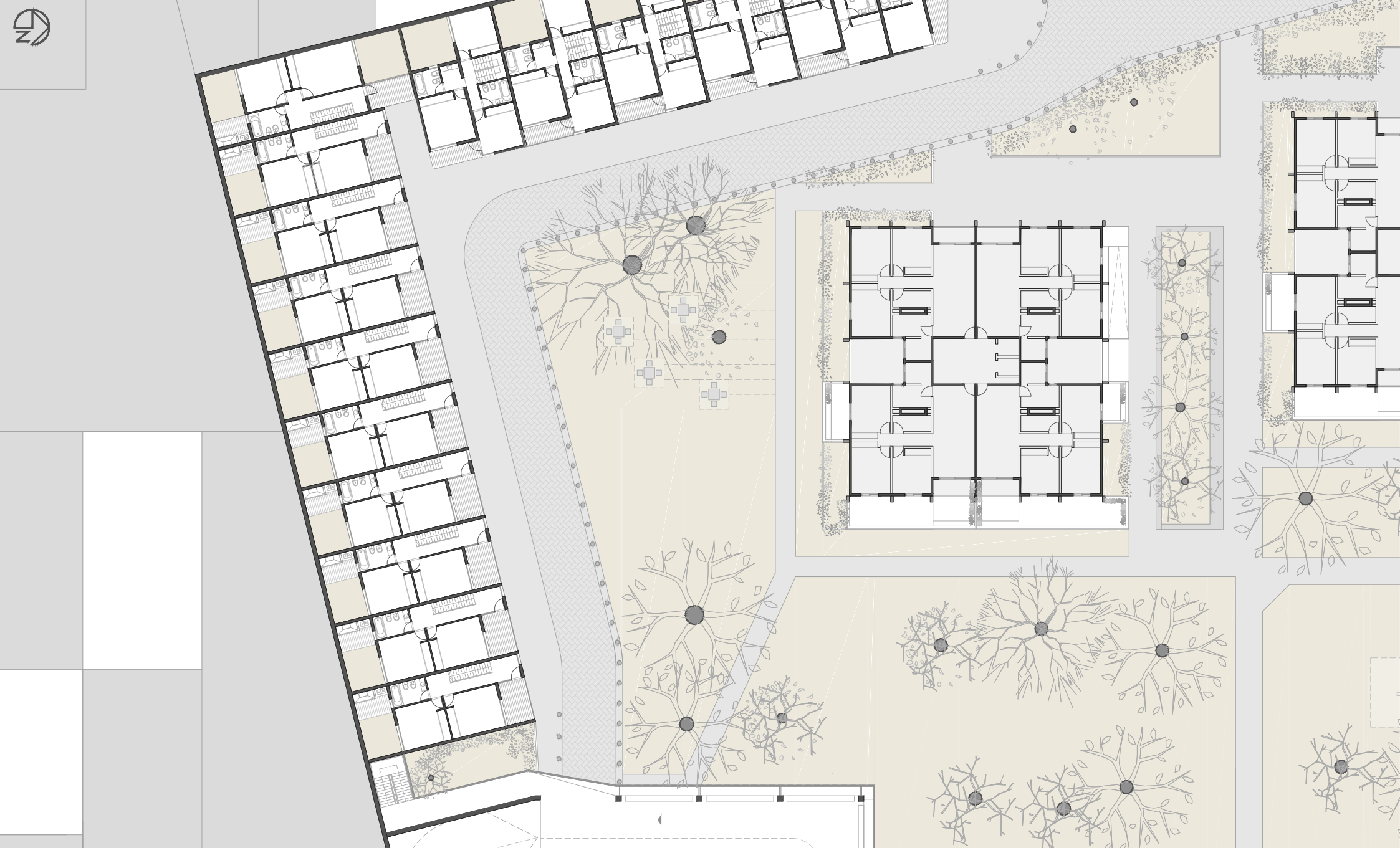






PLANTA BAJA VIVIENDAS frente NORTE





PLANTA ALTA VIVIENDAS frente NORTE

0 2.5 5 10



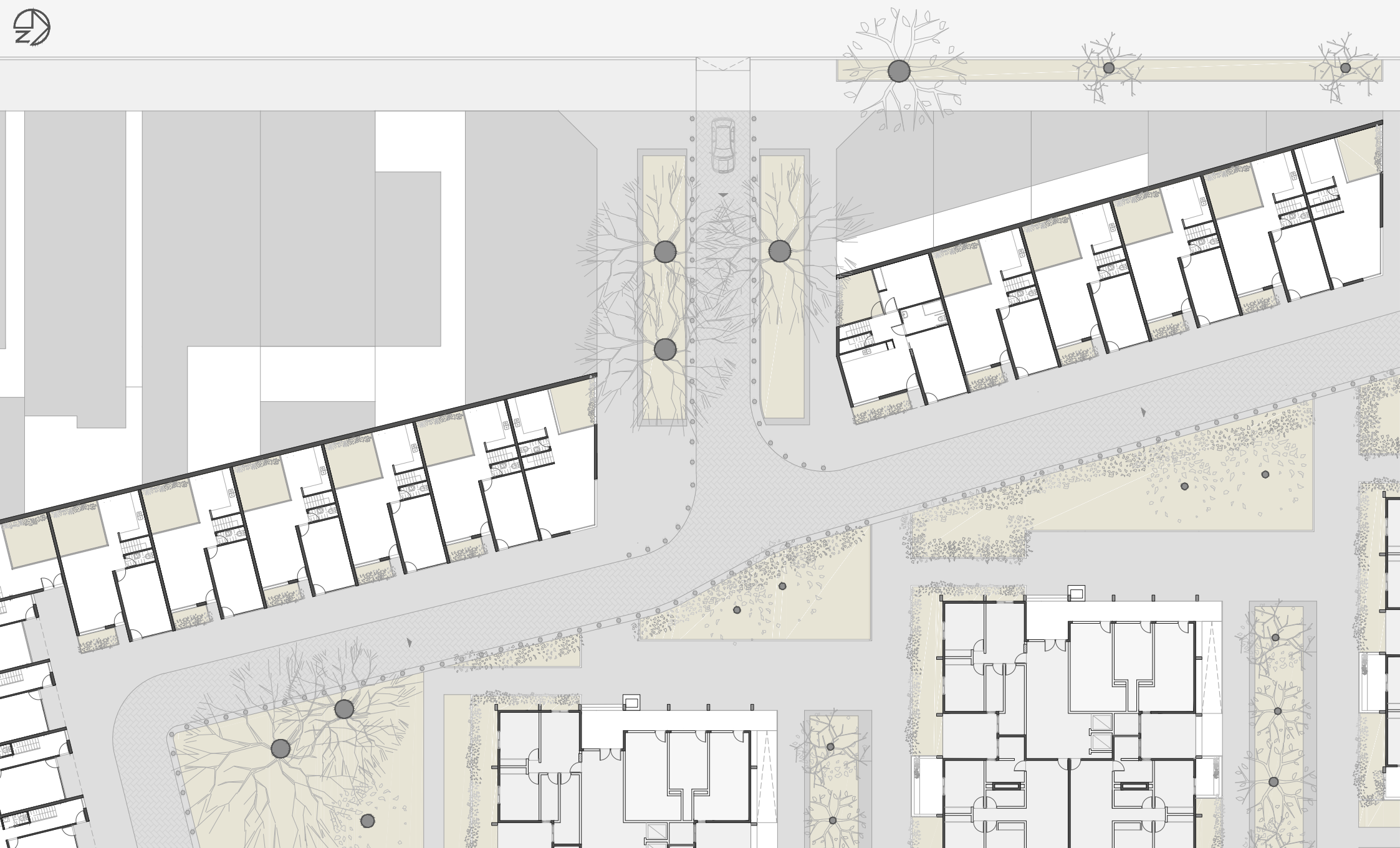
VISTA frente NORTE

0 2.5 5 10

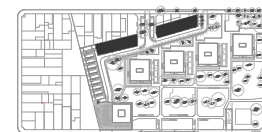








PLANTA BAJA VIVIENDAS frente ESTE





PLANTA ALTA VIVIENDAS frente ESTE

0 2.5 5 10





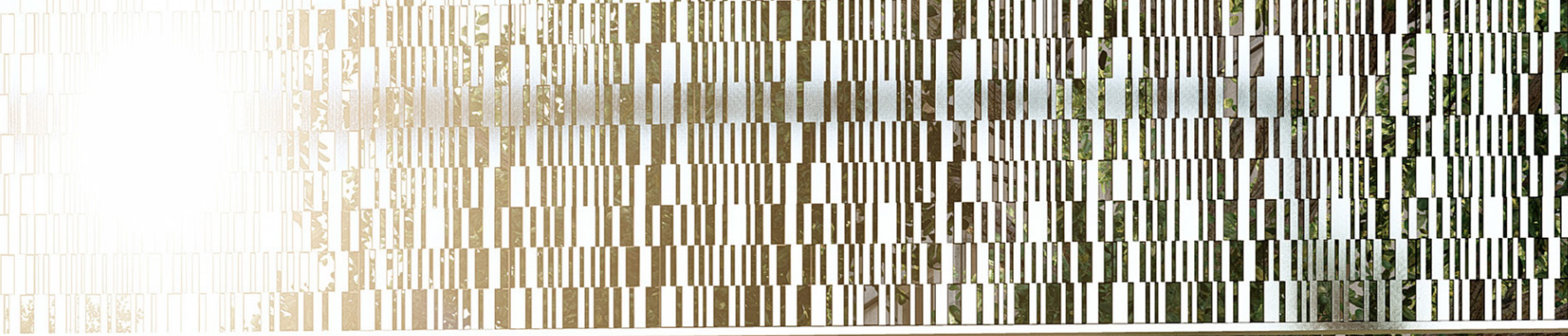
VISTA frente ESTE

0 2.5 5 10

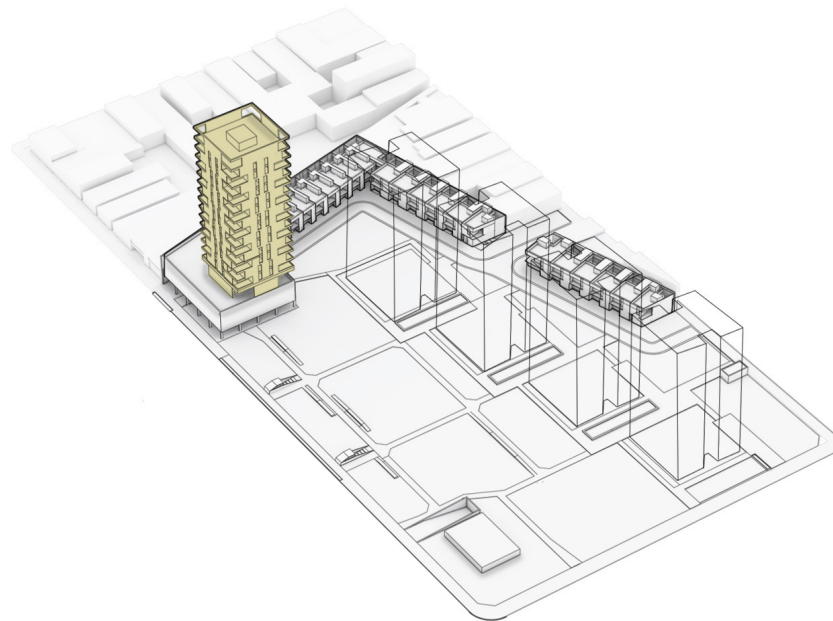








PROPIEDAD HORIZONTAL



La Torre cuenta con una Planta Baja, en relación a la plaza, destinada al ingreso de la misma. Se implanta sobre el perímetro Norte del basamento de estacionamiento.

Sobre el basamento se proyectó un lugar de espacio común. Su ubicación, se pensó también como un punto de transición, entre la Planta Baja de carácter más público y sus plantas superiores, destinadas a las viviendas de propiedad horizontal.

Intercalando 14 plantas de variedad tipológica, intentamos dar respuesta a las diferentes demandas habitacionales de nuestra ciudad.

Los balcones se han pensado como extensión de los espacios sociales de la vivienda.





UCA



60 años
formando
profesionales
con valores
1958 - 2018

Buenos Aires

Mendoza

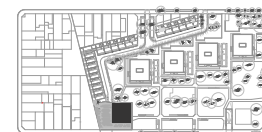
Paraná

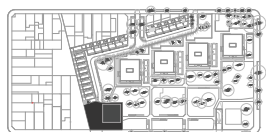
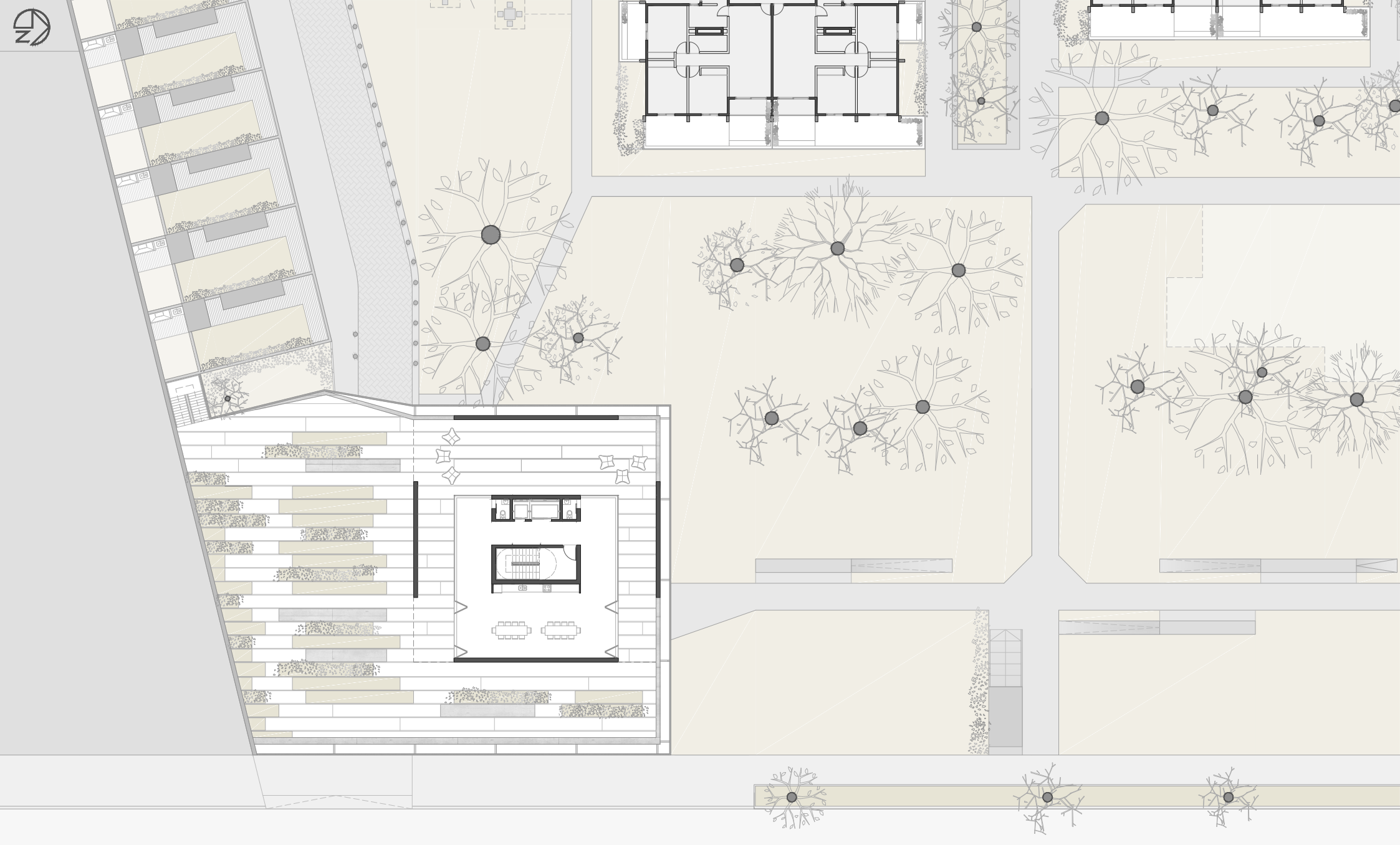
Rosario

uca.edu.ar/rosario



PLANTA BAJA TORRE



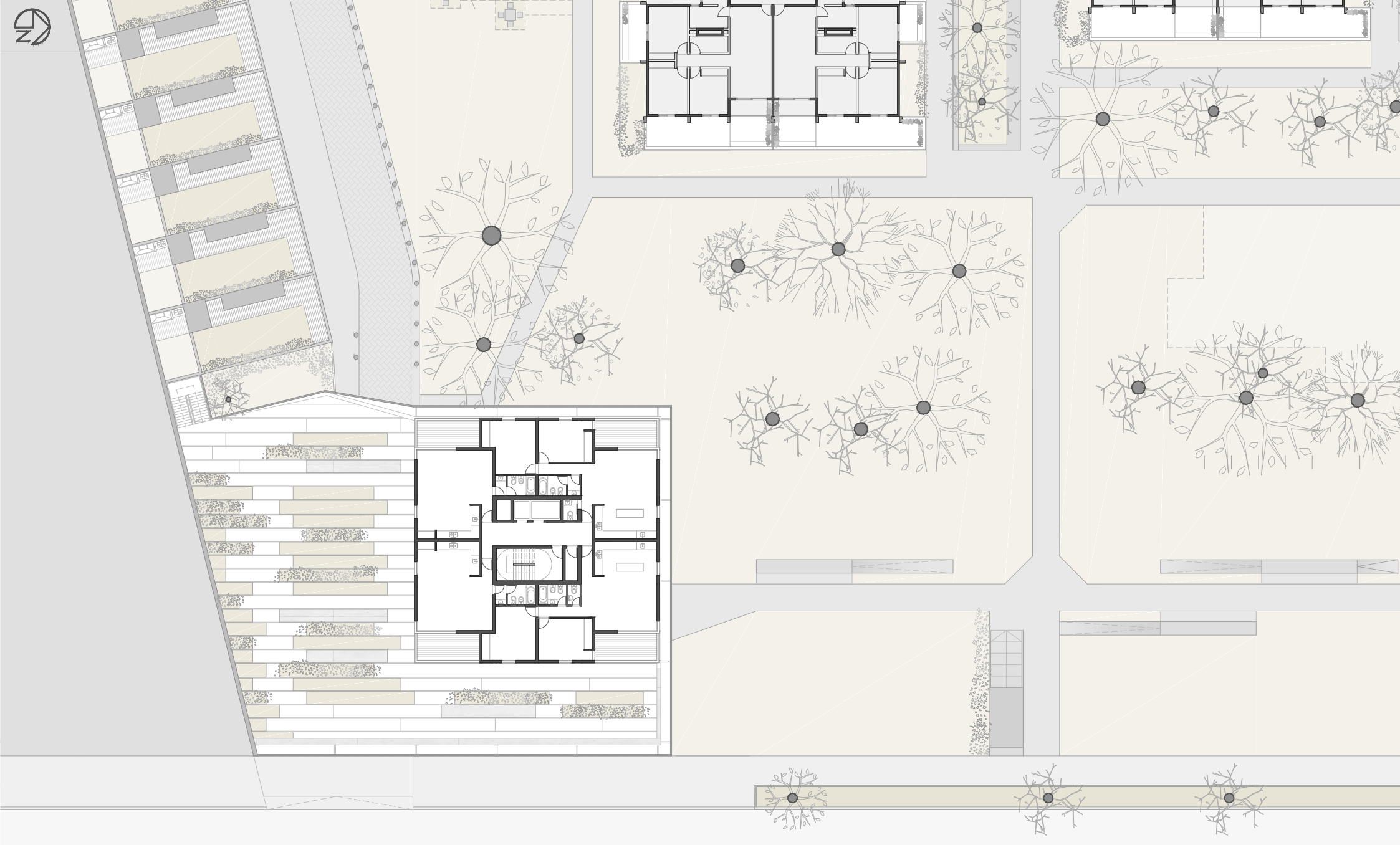


PLANTA ESPACIO COMÚN TORRE

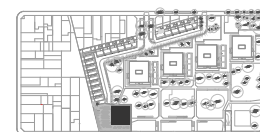
0 2.5 5 10

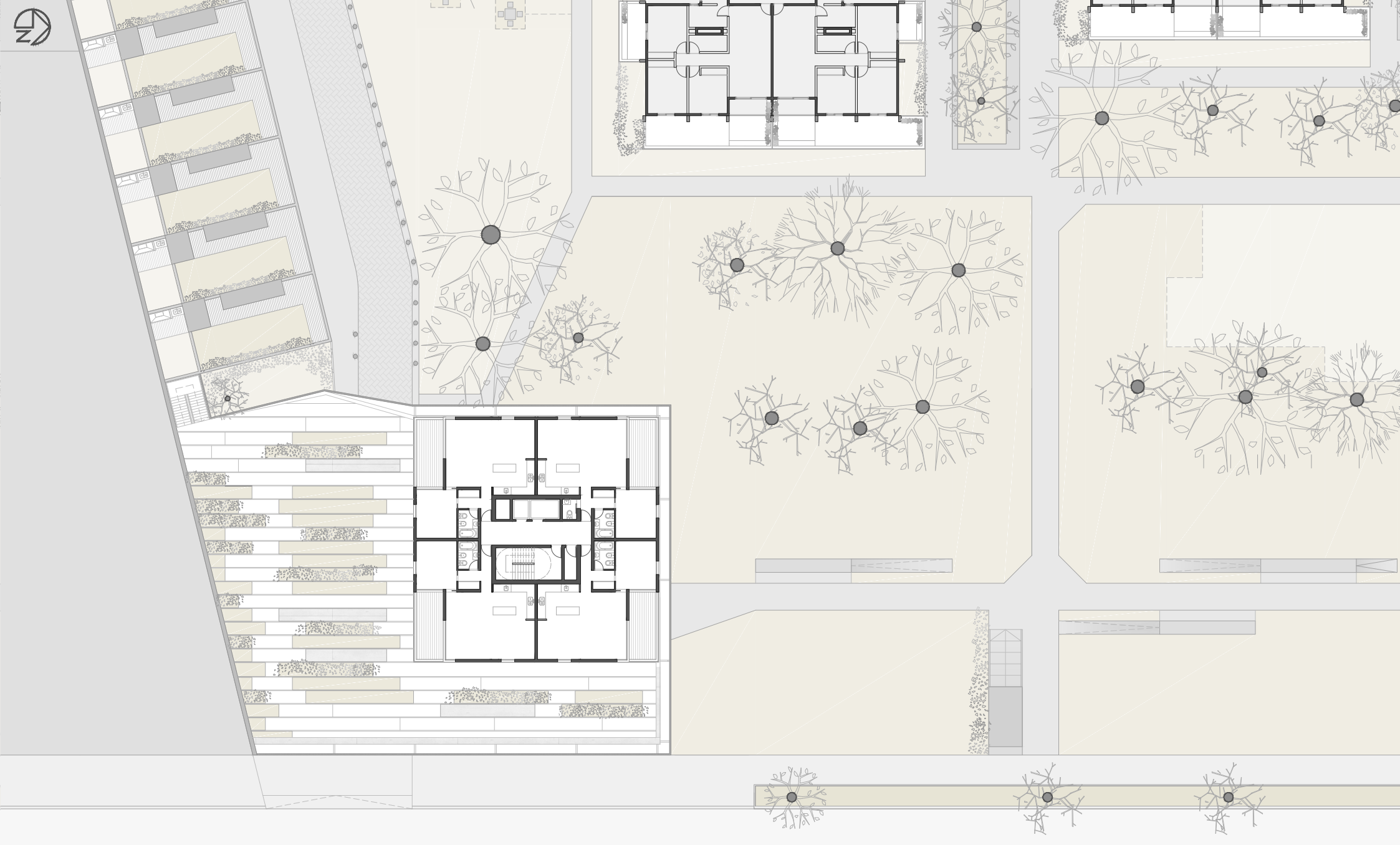






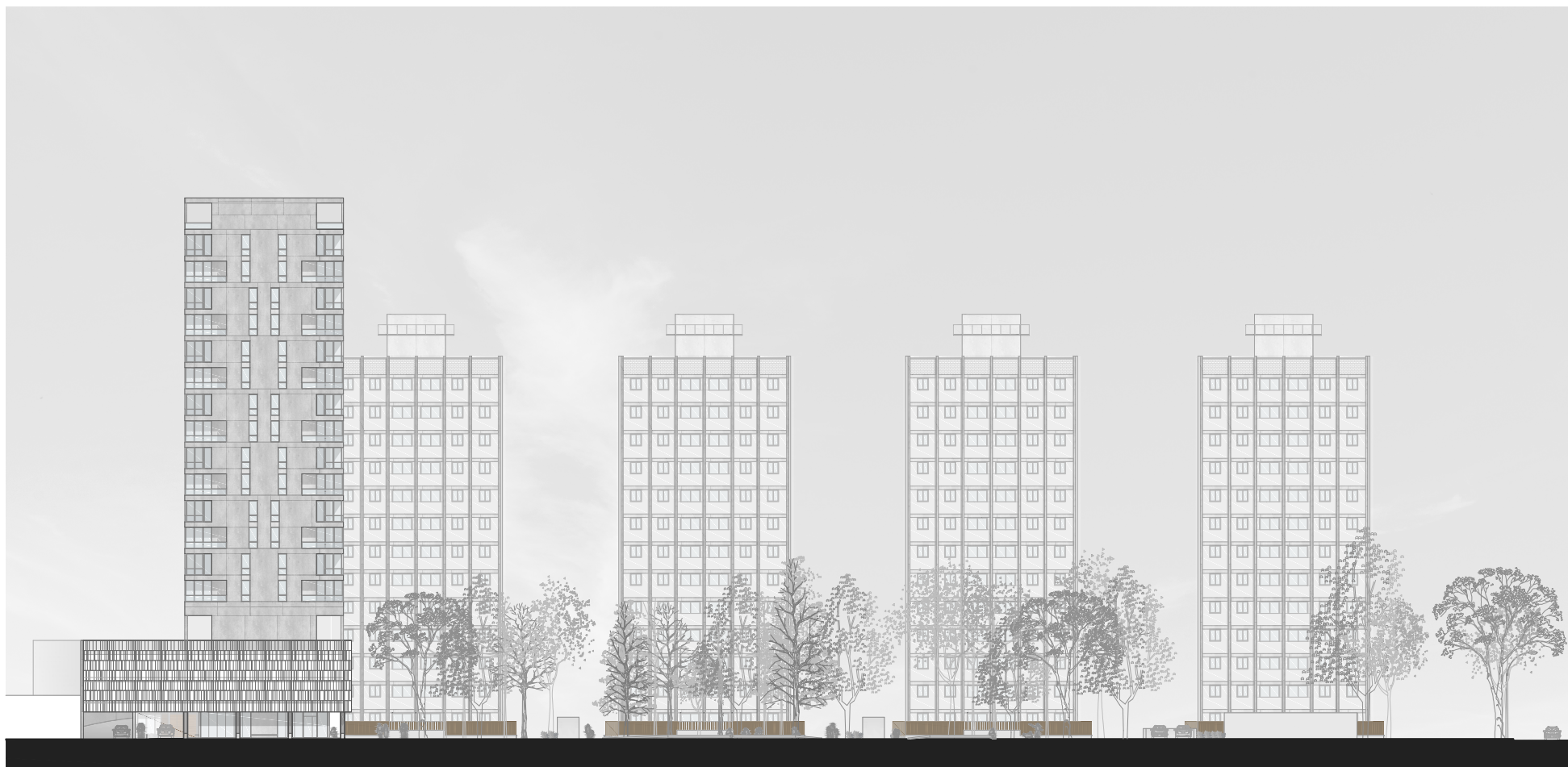
PLANTAS IMPARES





PLANTA PARES

0 2.5 5 10



VISTA frente ESTE

0 5 10 20





VISTA frente NORTE

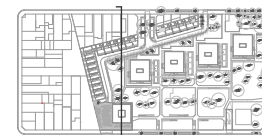
0 5 10 20





CORTE TORRE 1 | 1

0 5 10 20

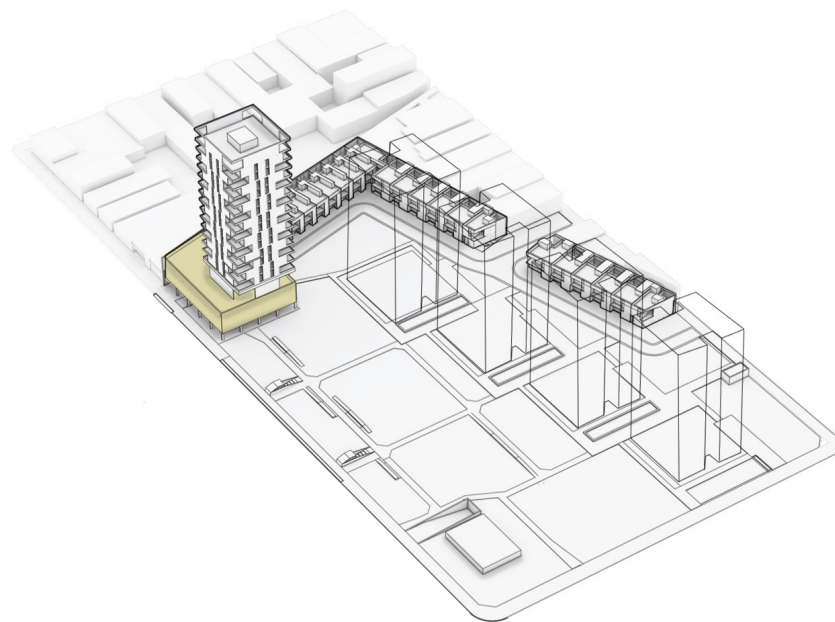








ESTACIONAMIENTO



Despegar el mismo de Planta Baja, posibilitó liberar superficie destinada a espacio público, y utilizar la misma como extensión verde.

Al mismo se ingresa y egresa desde calle Crespo, con una rampa ubicada en Planta Baja, sobre la medianera Norte.

Cuenta con 30 plazas, duplicando el mínimo de número de cocheras por cantidad de departamentos establecidos por el Reglamento de Edificación, una circulación vertical de escalera y ascensores vinculados a la propiedad horizontal, y una salida de emergencia.

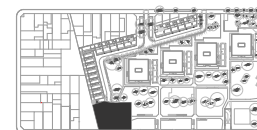






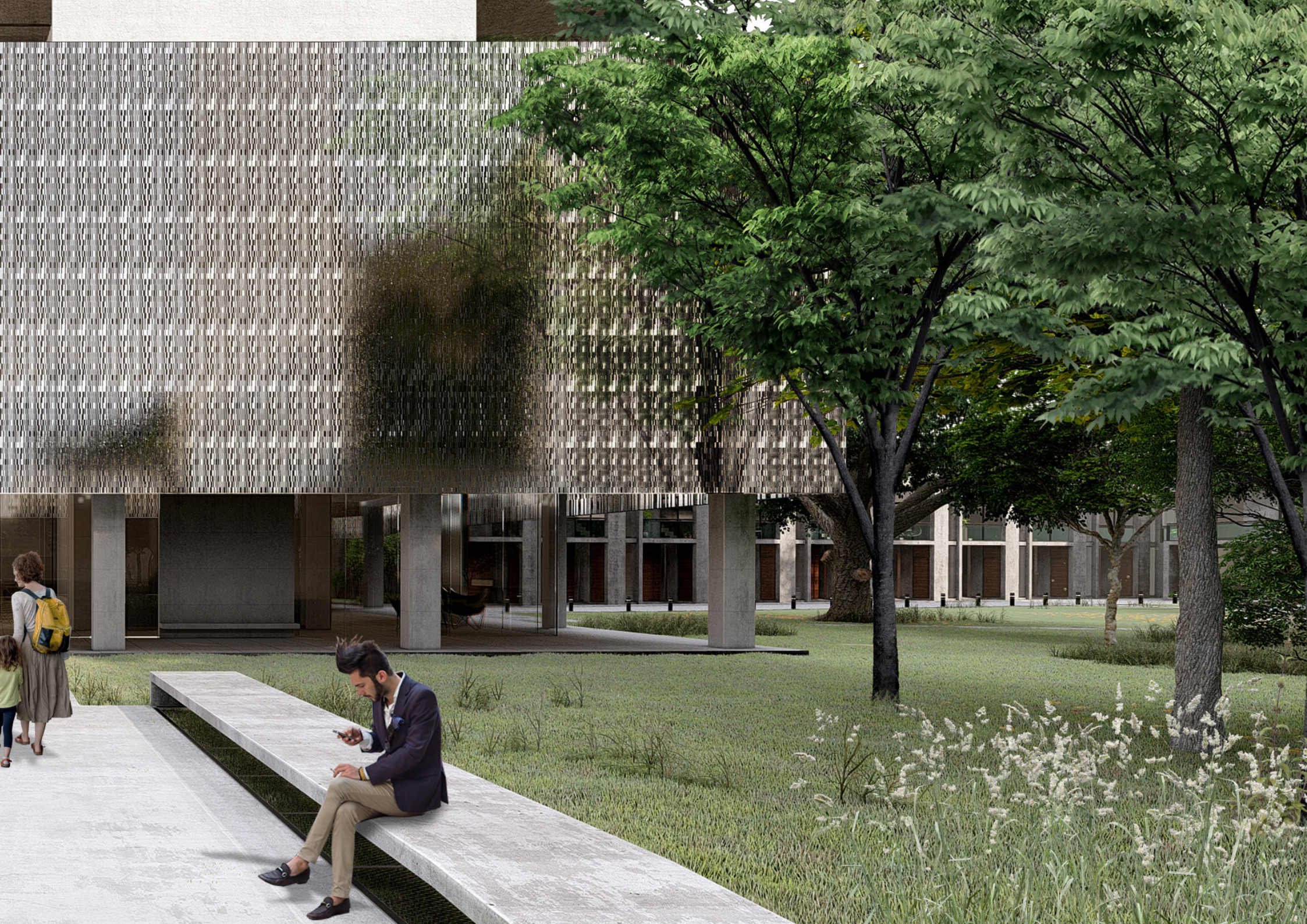
PLANTA TIPO ESTACIONAMIENTO

0 2.5 5 10



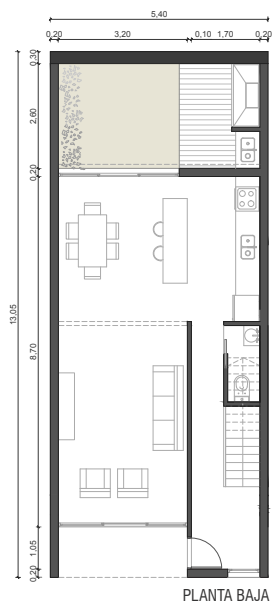






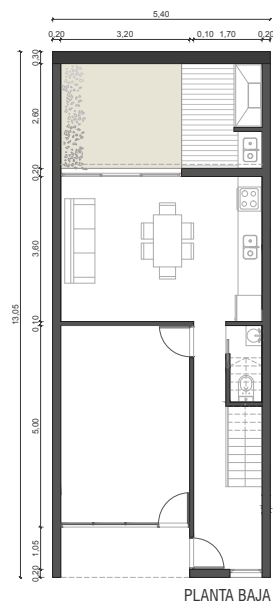
TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

UNIDADES DE VIVIENDA I PROTOTIPO MEDIANERA SUR



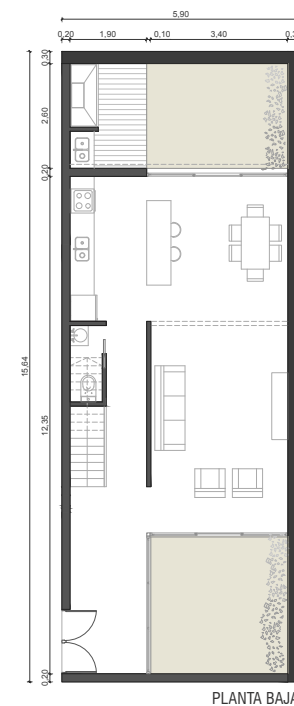
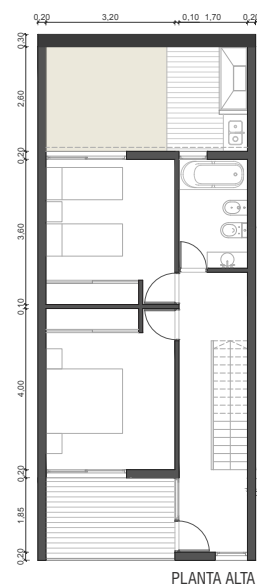
VIVIENDA 1 | 90 m2 cubiertos

Living + Cocina - Comedor
2 Dormitorios
Patio + Balcón + Terraza accesible



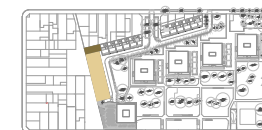
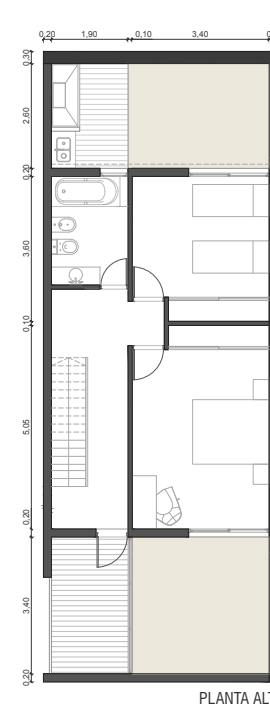
VIVIENDA 2 | 90 m2 cubiertos

Cochera + Living - Cocina - Comedor
2 Dormitorios
Patio + Balcón + Terraza accesible

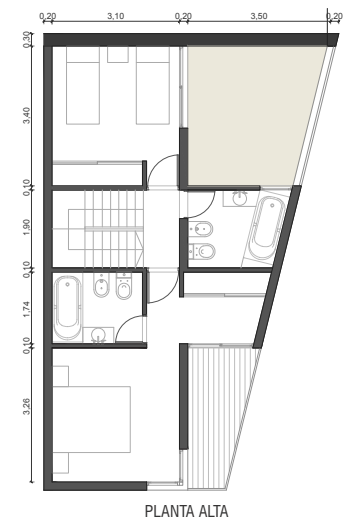
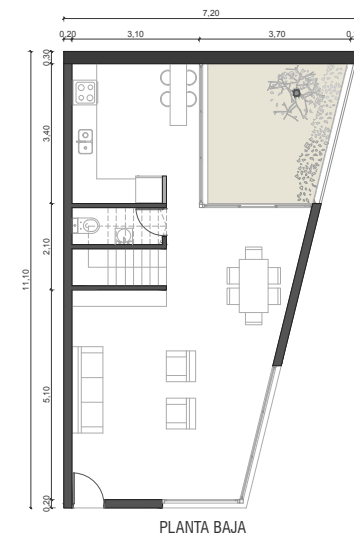
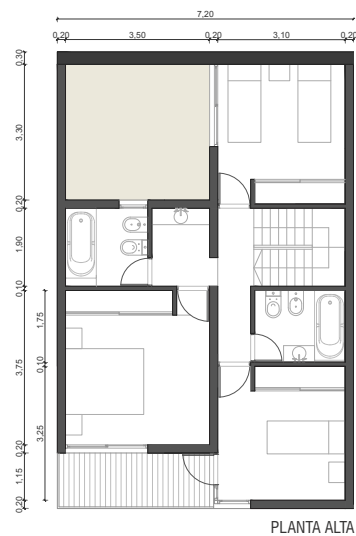


VIVIENDA 3 | 98 m2 cubiertos

Living + Cocina - Comedor
2 Dormitorios
2 Patios + Balcón + Terraza accesible



UNIDADES DE VIVIENDA I PROTOTIPO MEDIANERA OESTE



VIVIENDA 4 | 110 m² cubiertos

Cochera + Living - Comedor + Cocina
3 Dormitorios
Patio + Balcón + Terraza accesible



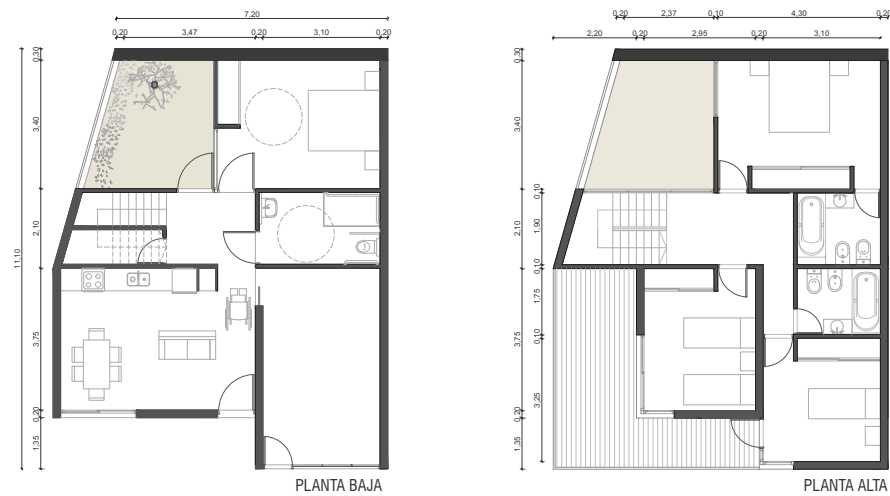
VIVIENDA 5 | 110 m² cubiertos

Living - Comedor + Cocina
2 Dormitorios
Patio + Balcón + Terraza accesible



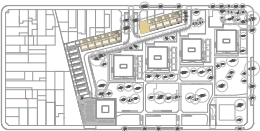
TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

UNIDADES DE VIVIENDA I PROTOTIPO MEDIANERA OESTE

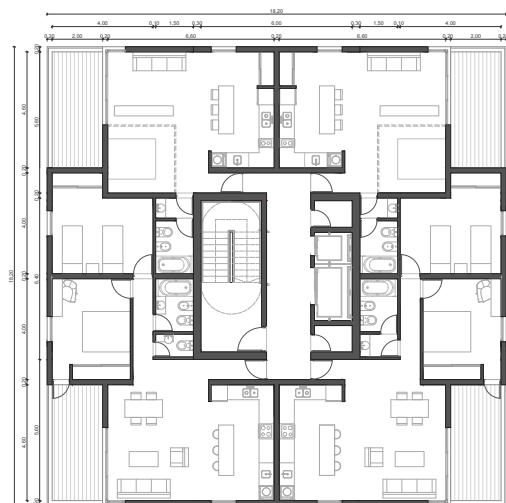


VIVIENDA 6 | ADAPTADA | 115 m2 cubiertos

Cochera + Living + Cocina - Comedor
3 Dormitorios
Patio + Balcón + Terraza accesible



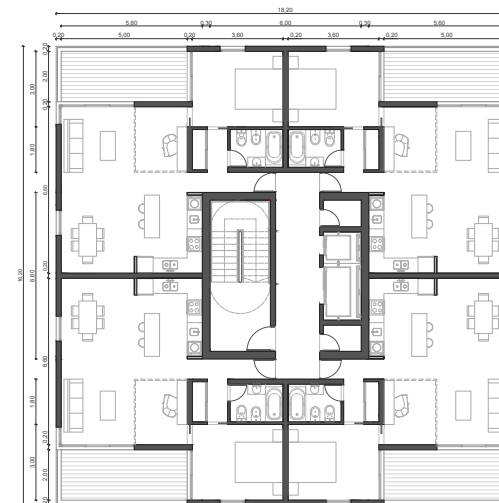
UNIDADES DE VIVIENDA



DEPARTAMENTOS

pisos 1 . 3 . 5 . 7 . 9 . 11 . 13

2 Dptos. de 2 Dormitorios | **77 m²** cubiertos
 2 Dptos. de 2 Monoambientes | **39 m²** cubiertos
 Balcón



DEPARTAMENTOS

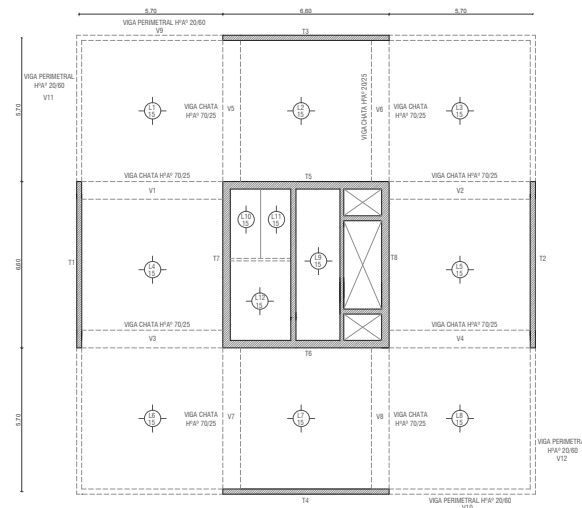
pisos 2 . 4 . 6 . 8 . 10 . 12 . 14

4 Dptos. de 1 Dormitorio | **56 m²** cubiertos
 Balcón

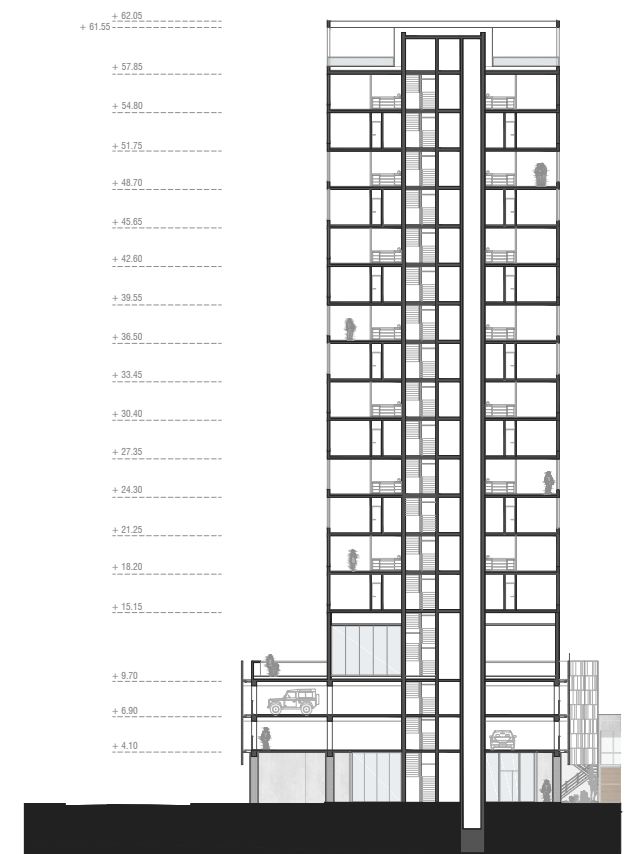
0 2.5 5 10

Para liberar las esquinas de la presencia de columnas y ampliar las visuales, hemos estudiado la estructura correspondiente para comprender y poder adaptar la misma a nuestro proyecto.

Se utilizó una estructura de hormigón armado. El volumen de los pisos se sustenta en una serie de muros estructurales y vigas perimetrales, y un núcleo central que apoya directamente sobre la fundación.



PLANTA DE ESTRUCTURA TIPO

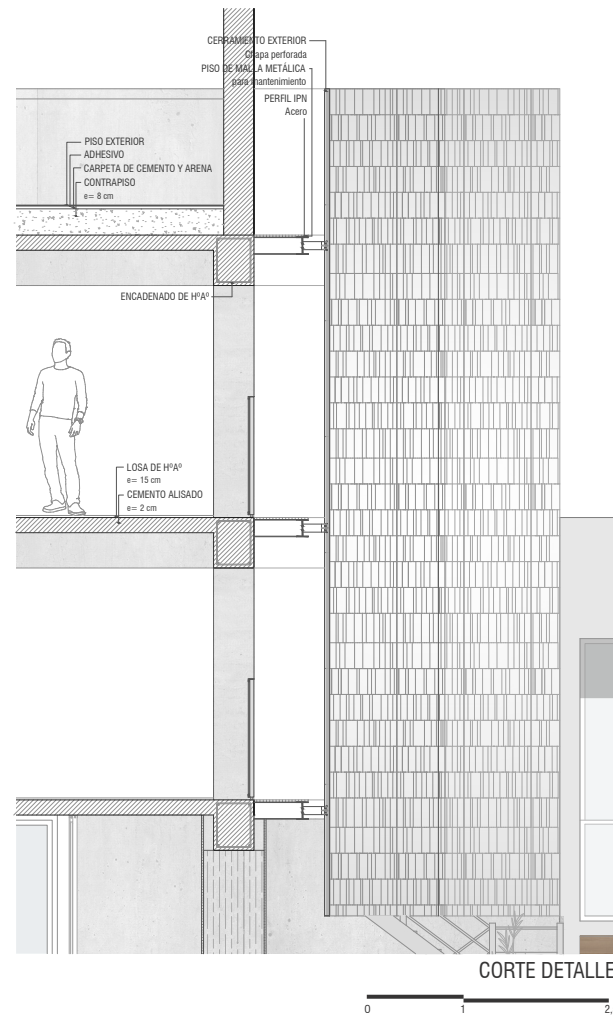


CORTE TORRE



PIEL ENVOLVENTE DEL ESTACIONAMIENTO

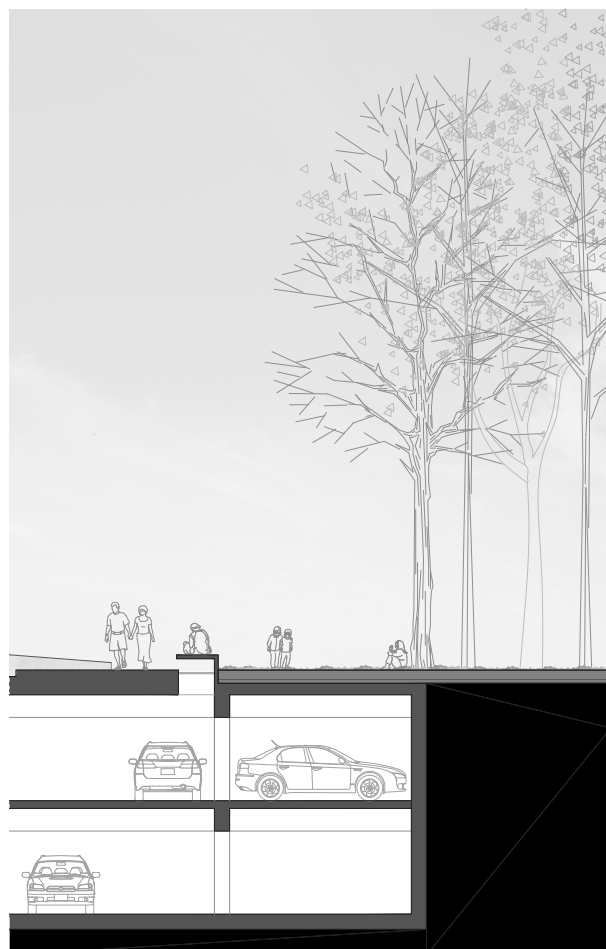
Optar por una chapa perforada como cerramiento del estacionamiento nos permitió otorgar la ventilación e iluminación natural necesaria, mejorar las condiciones interiores y también asegurar la privacidad que el mismo requiere, matizando las visuales hacia el interior.



ESTRUCTURA I MATERIALIDAD

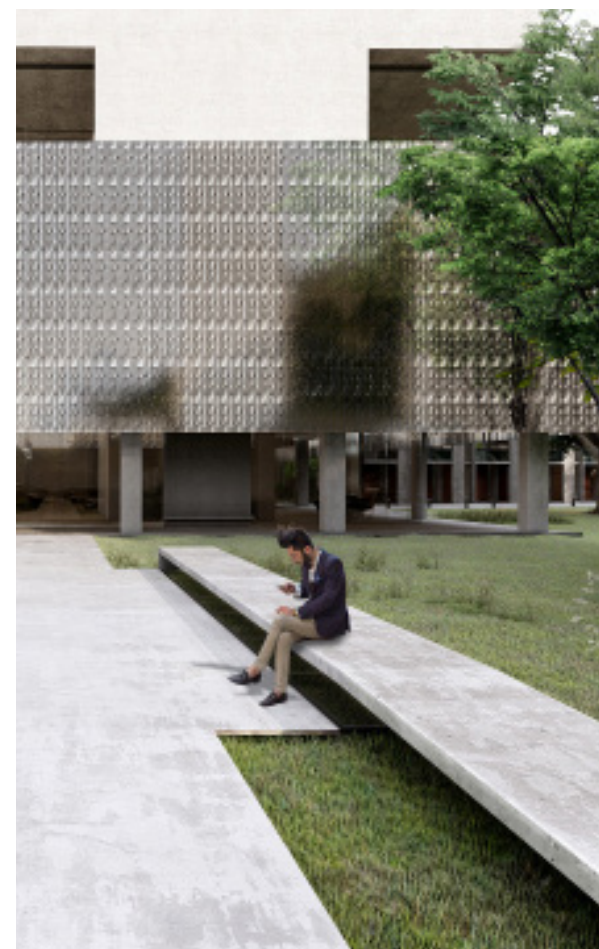
VENTILACIÓN ESTACIONAMIENTO EN SUBSUELO

Las ventilaciones del mismo se pensaron también como oportunidades de ingreso de luz natural, donde sobre las mismas, se proyectó el respectivo mobiliario de la plaza.



CORTE DETALLE

0 2.5 5





CAPÍTULO 6

SÍNTESIS

BIBLIOGRAFÍA

AALTO ALVAR (2000) – Alvar Aalto, de palabra y por escrito. El Croquis editorial.

CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN (2011 – 2013) - Programa para el financiamiento de la vivienda en argentina. Buenos Aires, Argentina.

GEHL JAN (2006) - La humanización del espacio público: la vida social entre los edificios. Editorial Reverté.

HEIDEGGER MARTIN (1956) - Construir habitar pensar.

KAHN LOUIS (1973) – La estancia, la calle y el pacto humano. Revista A+U

KAHN LOUIS (1973) - Silence and Light.

MUXI ZAIDA (2011) - Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI. Universitat Politècnica de Catalunya. España.

ZUMTHOR PETER (2006) – Atmósferas. Editorial Gustavo Gilli, S.L.



CONCLUSIONES



- Comprendimos y respetamos la morfología y las preexistencias del sector, donde la escala y ordenación del proyecto se encuentran en estrecha relación con el tejido urbano donde se insertan.
- Potenciamos el carácter de Centralidad Urbana promoviendo la renovación del sector.



CONCLUSIONES



- Proyectamos espacios de transiciones; y hemos dispuesto de estos gradientes como espacios de extensión y a la vez de intervalo entre lo privado y lo público, originando diferentes escalas de encuentro.
- Proyectamos “edificios” como un fin en sí mismos, para que a través del diseño de su forma y disposición, se conviertan en una herramienta para potenciar la calidad de vida social en la ciudad a través del espacio público.



CONCLUSIONES



- Edificamos sobre los fondos de lote, reconvirtiendo los mismos y ofreciendo una nueva fachada urbana desde la plaza.
- Proyectamos, tanto 52 viviendas en propiedad horizontal como 22 individuales, respondiendo a las demandas habitacionales estudiadas de la ciudad, y respetando normativas vigentes respecto al centro de manzana.



CONCLUSIONES



- Fortalecimos y potenciamos la plaza como escenario de espacio público, dotándola de nuevos equipamientos, caminos, y lugares esparcimiento.



CONCLUSIONES



- Liberamos la superficie total este espacio verde, y aumentamos los cupos de estacionamiento a partir de su ubicación en subsuelo.



OBRAS DE ESTUDIO

PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN



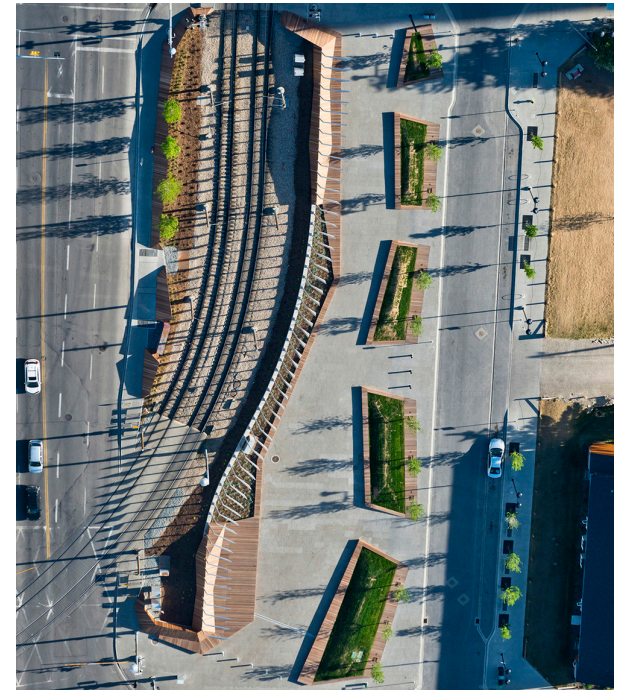
Arquitectos: José Antonio Martínez Lapeña y Elías Torres
Año: 1993
Ubicación: Girona, España

PARQUE ŞİŞHANE



Arquitectos: SANALarc
Año: 2014
Ubicación: Provincia de Estambul, Turquía

C - SQUARE PLAZA



Arquitectos: The Marc Boutin Architectural Collaborative
Año: 2016
Ubicación: Calgary, AB, Canadá

53 VIVIENDAS SOCIALES



Arquitectos: Carlos Ferrater
Año: 2013 - 2016
Ubicación: Zac Andromède, Toulouse, Francia

COMPLEJO DE VIVIENDAS HÍBRIDAS PICHINCHA



Arquitectos: Estudio I+GC
Año: 2016
Ubicación: Rosario, Santa Fe, Argentina

CHAMPS-MEUNIER SUR



Arquitectos: Richter Dahl Rocha & Associés
Año: 2014
Ubicación: Le Mont-sur-Lausanne, Suiza

OBRAS DE ESTUDIO

IBM



Arquitectos: Mario Roberto Alvarez
Año: 1979 - 1983
Ubicación: Buenos Aires, Argentina

HOLLYWOOD II



Arquitectos: Miguel Baudizzzone y Jorge Lestard
Año: 2006
Ubicación: Buenos Aires, Argentina

EDIFICIO PUEYRRREDÓN 1101



Arquitectos: Pablo Gagliardo - Obring Arquitectura
Año: 2017
Ubicación: Rosario, Santa Fe, Argentina

EDIFICIO FARALLON



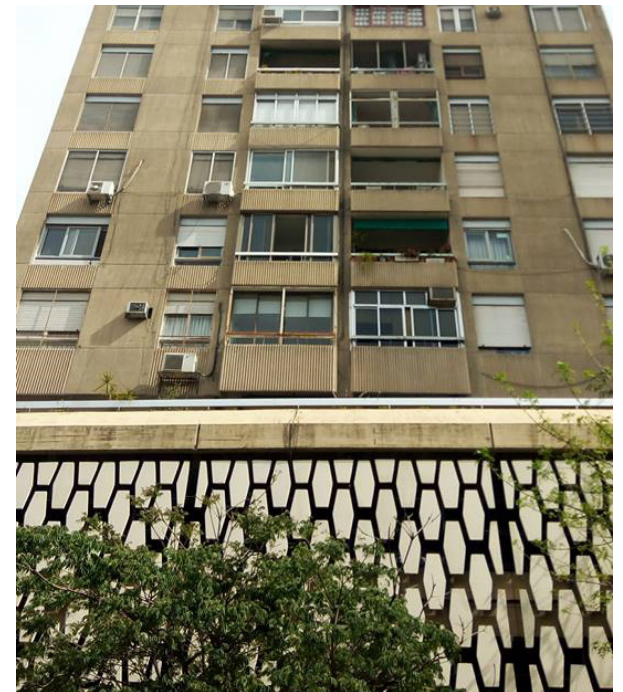
Arquitectos: Spirandelli - Esquicia
Año: 1966 - 1968
Ubicación: Rosario, Santa Fe, Argentina

CONJUNTO AYACUCHO



Arquitectos: Faure - Malamud - Riveira (FMR Arqs.)
Año: 2015
Ubicación: Rosario, Santa Fe, Argentina

EDIFICIO ROCHDALE II



Ingeniero: Rubén M. Kohen
Año: 1974
Ubicación: Rosario, Santa Fe, Argentina

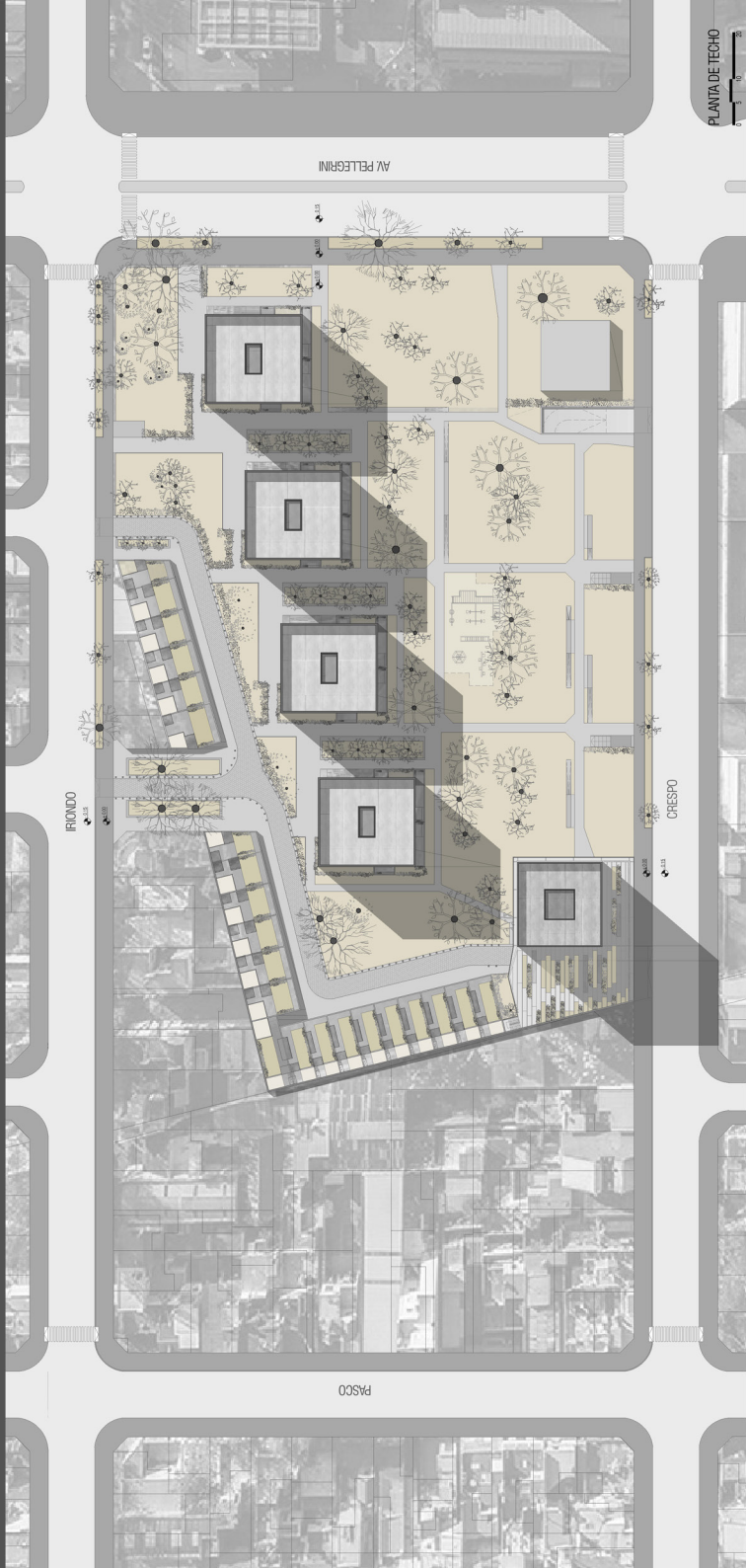
PANELES



TRANSICIONES

CONJUNTO DE VIVIENDAS GESTIONADO, POR POLÍTICAS PÚBLICAS, SOBRE UN ESPACIO PÚBLICO PLANTEADO COMO ESCENARIO.

PLAZA SARGENTO CABRAL | ROSARIO | SANTA FE



SITO DE INTERVENCIÓN

Plaza Sargento Cabral | Torres existentes | Estacionamiento

VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Implantación sobre fondos de lides Sur y Oeste

PROPIEDAD HORIZONTAL

Cuerpo exento, priorizando visuales y orientaciones

BASAMENTO DE ESTACIONAMIENTO

Despeque de planta baja abriendo escalas entre viviendas y torre

CALLE MANDA PEATÓN

Espacio de transición como límite entre el proyecto público y privado

PLANTA DE TECHO



PANELES



PROTOTIPO DE VIVIENDA | Mediana Sur



PLANTA ALTA



PLANTA BAJA

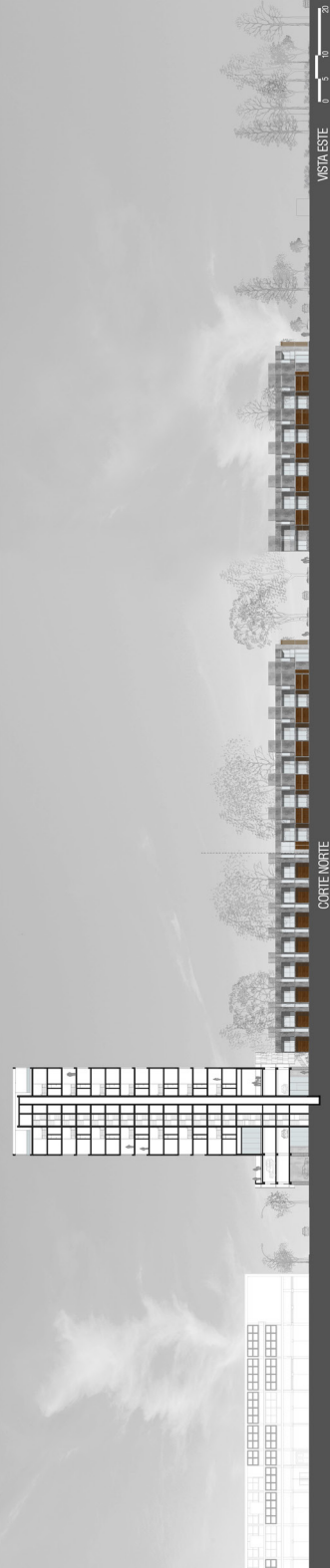
PROTOTIPO DE VIVIENDA | Mediana Oeste



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



CORTE NORTE

VISTA ESTE



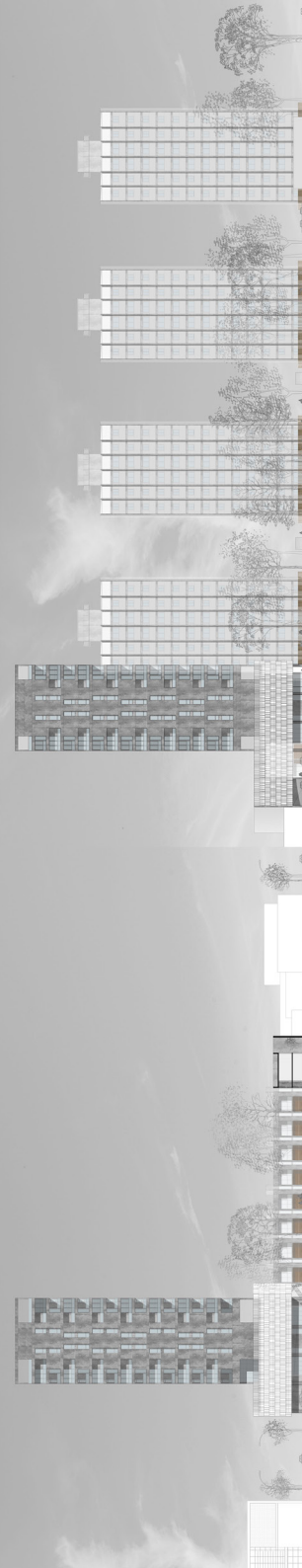
PANELES



TRANSICIONES

CONJUNTO DE VIVIENDAS GESTIONADO, POR POLÍTICAS PÚBLICAS, SOBRE UN ESPACIO PÚBLICO PLANTEADO COMO ESCENARIO.

PLAZA SARGENTO CABRAL



VISTA NORTE

VISTA ESTE

