



INTERVENIR EN LAS HUELLAS

Área de Reserva Penitenciaria



Autoras:

María Ayelén Chaves

María Florencia Díaz

Cátedra:

Mg. Arq. Susana Paganini

Tutora:

Arq. Mariela Szpac

Co-tutoras:

Arq. Costanza Galati

Arq. Paola Meli



FAPyD Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.

PRÓLOGO

Este libro es el resultado del trabajo realizado entre los años 2018-2020 en el marco de la asignatura Proyecto Final de Carrera, en la cátedra Proyecto Arquitectónico del Arq. Eduardo Chajchir, actualmente a cargo de la Mg. Arq. Susana Paganini, en la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño, de la Universidad Nacional de Rosario.

Proyecto Final de Carrera, forma parte de un proceso de investigación y estudios: urbanísticos, proyectuales y arquitectónicos.

Esta materia, establece por parte de los alumnos, una síntesis de todos los conocimientos teóricos y prácticos adquiridos a lo largo de la carrera.

De acuerdo a esto la cátedra propone lugares de intervención y temas a desarrollar con gran flexibilidad.

Elegimos un terreno en el macrocentro de la ciudad de Rosario, que interviene en cuatro manzanas, enmarcadas en un Área de Reserva a través de un Plan Especial por el Municipio.

RESUMEN

El proyecto se emplaza en cuatro manzanas del macrocentro de la ciudad de Rosario, entre las calles: Zeballos, Avenida Pellegrini, Suipacha y Av. Ovidio Lagos.

El objetivo principal de este trabajo es reconvertir un área de reserva de la ciudad, a través de un plan especial, materializado en un proyecto urbano-arquitectónico.

Tras el diagnóstico realizado en el distrito centro se decide dar respuesta a las problemáticas de: falta de espacios de trabajo compartidos, difícil acceso al mercado laboral por parte de los pequeños productores y la dificultad a la hora de acceder a una vivienda propia o de regularizar un alquiler.

De esta manera, intentamos aportar una manera de vida urbana enmarcada en una nueva centralidad, enfocada a una mejor calidad de vida, con distancias cortas, para acceder más fácilmente a funciones sociales urbanas esenciales que son: habitar, trabajar, aprovisionarse, cuidarse, aprender, descansar y recrearse.

Palabras claves: Área de Reserva – Reconversión Patrimonio Arquitectónico – Refuncionalizar Vivienda colectiva – Mercado – Coworking.

ÍNDICE

EL SITIO	10
Ubicación	12
Área de Reserva	14
Equipamientos	16
Dominios Jurídicos	18
Estado Actual	20
Diagnóstico	24
HUELLAS	26
Huellas a Conservar	28
Huellas a Transformar	30
Huellas a Proyectar	32
PROYECTO URBANO-ARQUITECTÓNICO	34
Objetivo General y Objetivos Específicos	36
Proceso Proyectual	38
El Proyecto	42
Mercado Regional de Alimentos	48
Coworking	70
Habitar Colectivo	84
Habitar bajo las huellas	86
Espacio Público	112
Habitar en altura	120
Cuantificación	132
REFLEXIÓN FINAL	134
Referentes	138
Fuentes	144

EL SITIO



UBICACIÓN

El proyecto está emplazado en la ciudad de Rosario, situada en el sureste de la provincia de Santa Fe.

La ciudad de Rosario cuenta con un sistema de gobierno descentralizado, que consiste en la división del territorio en seis distritos, con el objetivo de generar un gobierno más eficiente y cercano a los ciudadanos.

El sitio de intervención se encuentra en el Distrito Centro, emplazado en cuatro manzanas entre las calles: Zeballos, Avenida Pellegrini, Suipacha y Av. Ovidio Lagos.

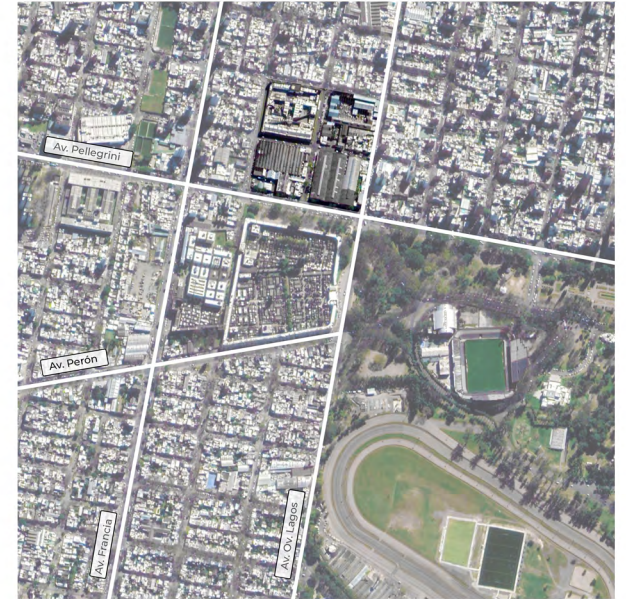
Se ubica lindero al Parque de la Independencia, un gran pulmón verde de la ciudad.



Ciudad de Rosario



Distrito Centro



Sitio de Intervención

ÁREA DE RESERVA

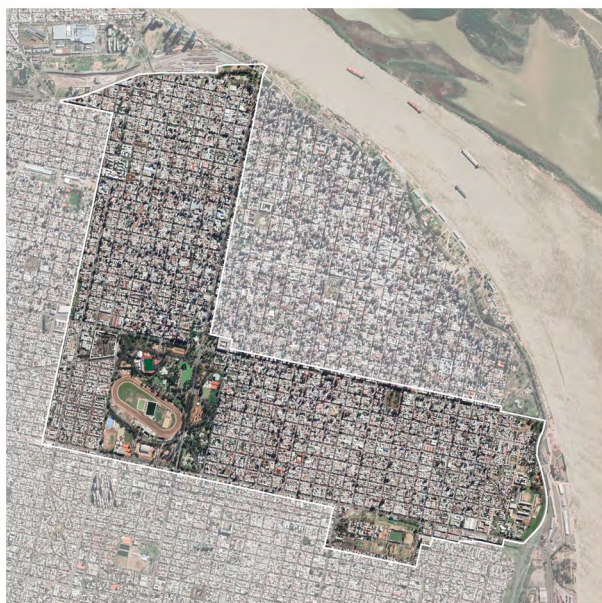
Las Áreas de Reserva son sectores del tejido urbano que se caracterizan por su alto grado de deterioro en términos edilicios y de espacios públicos.

La propuesta se desarrolla dentro del primer anillo perimetral, donde se destacan tres grandes áreas de reserva, que forman parte de las nuevas centralidades de la ciudad:

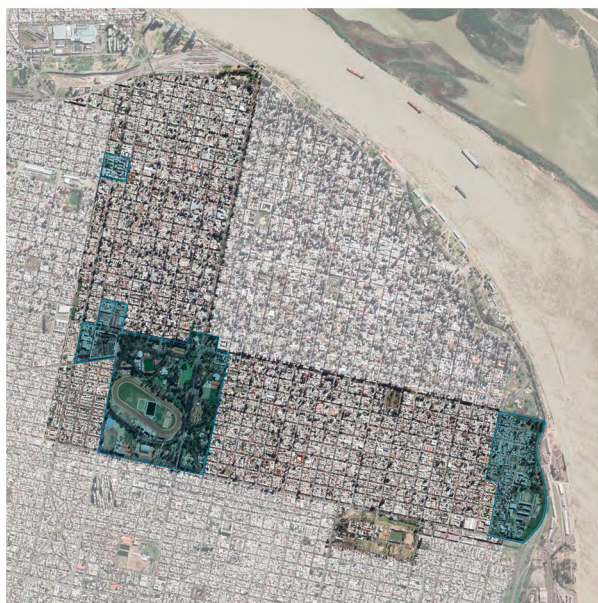
- El Mercado del Patio junto a la Estación Terminal de Ómnibus.
- La Ciudad Universitaria.
- El Eje XXI en el Parque de la Independencia con sus áreas vinculadas de desarrollo.

Intervenimos el Área de Reserva para el Plan Especial “Penitenciaria”, que contempla las 4 manzanas comprendidas entre Av. Pellegrini, Zeballos, Ov. Lagos y Suipacha.

La finalidad del Plan Especial propuesto por la Municipalidad plantea la reconversión funcional del área a través de viviendas, comercios, actividades deportivas y el desarrollo de nuevos espacios públicos.



Primer Anillo Perimetral



Áreas de Reserva en el Distrito Centro



Área de Reserva para el Plan Especial "Penitenciaria"

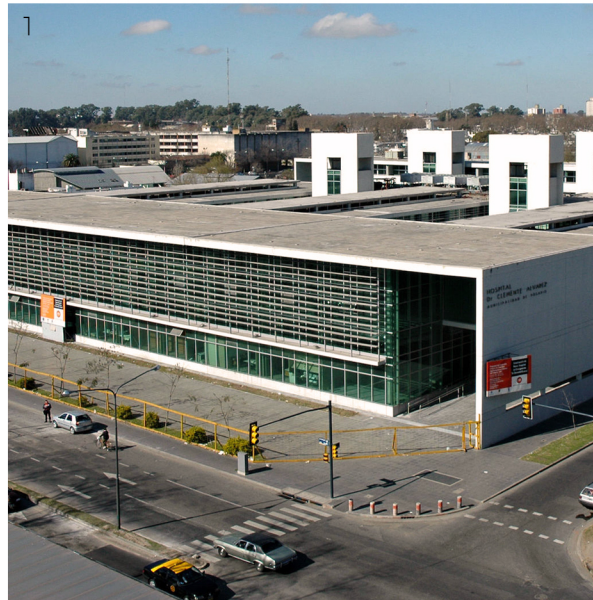
EQUIPAMIENTOS

Dentro del entorno inmediato se destacan una serie de equipamientos relacionados al área de salud, educación, cultura y servicios.

1. Hospital de Emergencias Dr. Clemente Álvarez. (Av. Pellegrini 3205)
2. Universidad Católica Argentina. (Av. Pellegrini 3314)
3. Cementerio El Salvador. (Av. Ovidio Lagos 1840)
4. Museo Municipal de Bellas Artes Juan B. Castagnino. (Av. Pellegrini 2202)
5. Tribunales Provinciales. (Balcarce 1651)

En sus proximidades se encuentran, la Facultad de Ciencias Económicas sobre Bv. Oroño, la Facultad de Ciencias Médicas, de Ciencias Bioquímicas y Farmacéuticas, y de Odontología de la U.N.R, con su Comedor Universitario, concentrando una gran cantidad de estudiantes. También la Terminal de Ómnibus Mariano Moreno, el Hospital Centenario, entre otros.

El distrito centro está dotado con mayor infraestructura que el resto de la ciudad de Rosario.





DOMINIOS JURÍDICOS

En las 4 manzanas encontramos distintos dominios jurídicos, por un lado el dominio público, con terrenos de grandes dimensiones, algunos son de propiedad provincial y otros de propiedad municipal; y por otro lado el dominio privado con terrenos de menores dimensiones destinados a viviendas y comercios.

Este sector presenta características distintas dentro del tejido urbano, siendo un 92% de Dominios Públicos.

TERRENOS PÚBLICOS

01. Unidad Penitenciaria N°3
02. Escuela Provincial
03. Escuela N°134
04. GUM
05. Depósito de Obras Públicas
06. Dirección General de Gestión Integral de Residuos
07. Movilidad y Logística
08. Dirección General de Estadísticas
09. Dirección de Imprentas y Publicaciones
10. SIES 107
11. Dirección Control de Vectores
12. Alumbrado Público
13. Servicios Urbanos
14. Dirección de Desarrollo Sustentable
15. Secretaría de Ambiente y Espacio Público



■ Dominio Provincial (14.676m²)

30%



■ Dominio Municipal (30.205m²)

62%



■ Dominio Privado (3.691m²)

8%

ESTADO ACTUAL

En la manzana n° 219, actualmente se encuentra la Unidad Penitenciaria N°3. Próxima a trasladarse, al Nuevo Complejo Penitenciario, ubicado en la Av. 27 de Febrero y las vías del Ferrocarril, debido al deterioro edilicio en su interior como a su actual ubicación en el macrocentro de la ciudad.



Fachada Montevideo



Fachada Riccheri



Fachada Zeballos



Fachada Suipacha



Fachada Montevideo

- Escuela Técnica "Osvaldo Magnasco".
- Guardia Urbana Municipal.
- Dirección General de Gestión Integral de Residuos.
- Depósito de Obras Públicas.
- Viviendas y locales privados.



Fachada Ov. Lagos



Fachada Zeballos



Fachada Riccheri



- La escuela N°134.
- Galpón de Movilidad y Logística.
- Dirección General de Estadísticas.
- Dirección de Imprentas y Publicaciones.
- Sistema Integrado de Emergencias Sanitarias.
- Locales y viviendas privadas.



Fachada Suipacha



Fachada Montevideo



Fachada Av. Pellegrini



Fachada Riccheri



Fachada Ov. Lagos

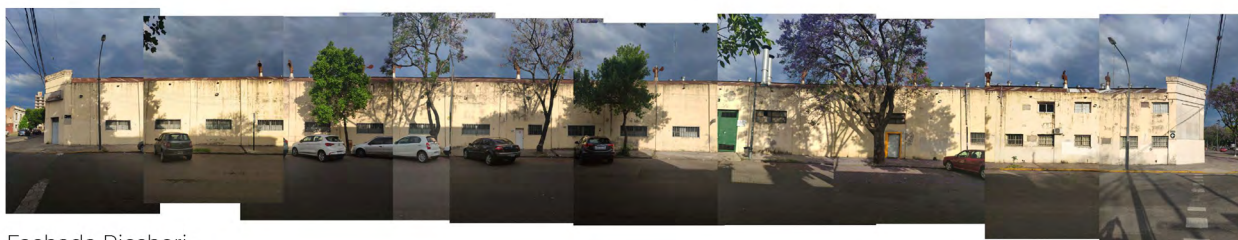
- Dirección de Control de Vectores, Alumbrado Público y Servicios Urbanos.
- Dirección de Desarrollo Sustentable
- Secretaría de Ambiente y Espacio Público.



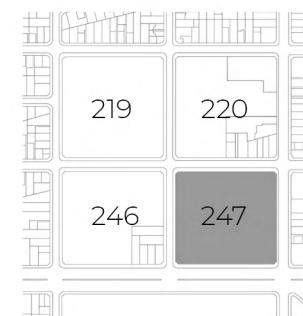
Fachada Montevideo



Fachada Av. Pellegrini



Fachada Riccheri



INVESTIGACIÓN PROYECTUAL

Para llevar a cabo nuestro proyecto, realizamos una investigación proyectual en el distrito centro de la ciudad de Rosario, a través de publicaciones periodísticas, que demuestran una serie de ofertas y demandas, como también problemáticas actuales de la ciudad.

Con nuestro proyecto nos enfocamos en:

- Potenciar espacios de trabajo compartidos para profesionales, emprendedores y pymes.
- Reconocer el trabajo de los pequeños productores a través de la economía popular.
- Estudiar alternativas de gestión en la regulación de alquileres públicos y en el acceso a la vivienda propia.



La falta de espacios de trabajo y la nueva iniciativa de espacios compartidos.

En la ciudad de Rosario, se estima que cada vez más empresas, profesionales y pymes eligen instalarse en oficinas compartidas.

El fenómeno arrancó hace unos años pero en la actualidad la demanda de estos espacios es creciente. Este crecimiento va en sintonía con la tendencia mundial ya que el alquiler de espacios para trabajo compartido o temporario creció un 62% por ciento en el último año.

Son espacios de trabajo compartidos que presentan ambientes descontracturados, con personas que se desempeñan en ramas distintas, pero que alquilan el mismo espacio (que ofrece herramientas como: internet, impresoras, cafetería, entre muchos otros beneficios) sin presentar garantías ni firmar contratos, en donde se forman comunidades de trabajo, independientemente de los rubros en los que estén desempeñados.



El difícil acceso por parte de los pequeños productores al mercado laboral formal.

La mayoría de las personas que están en situación de pobreza extrema en América Latina dependen de la agricultura.

La estrategia clave para reducir la pobreza y aumentar la seguridad alimentaria apunta a el acceso a los mercados del sector de la pequeña producción.

En los últimos años la apertura de las importaciones y el proceso de concentración económica en las ciudades ha afectado a los pequeños productores dificultando su acceso a los mercados.

Estas comunidades se caracterizan por estar distantes de los grandes centros urbanos y poseen pocos recursos para la contratación de servicios de comercialización y difusión. De este modo, tienen más posibilidades de aumentar su potencial cuando participan plenamente en cadenas de valor inclusivas y cuando se les da acceso a los mercados de innovación.



La problemática a la hora de regularizar los alquileres y la dificultad de acceder a una vivienda propia.

Se hace referencia a la problemática del déficit habitacional. Por un lado, a la hora de regularizar un alquiler y por otro lado, a la hora de acceder a una vivienda propia.

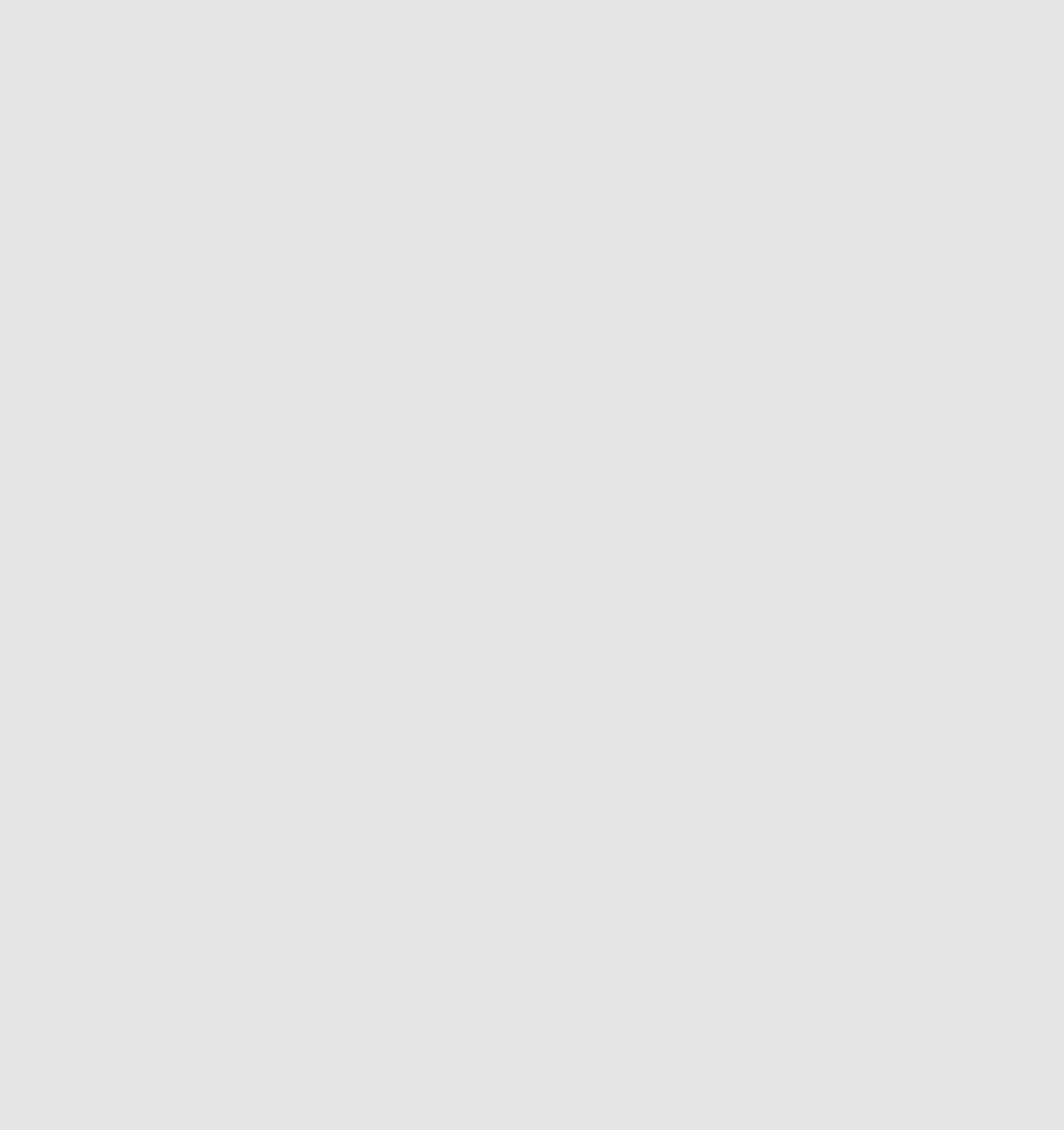
La problemática de falta de acceso a la vivienda digna que sufren muchos sectores de la población. Esta problemática no sólo afecta a las clases más pobres y vulnerables, sino también a las clases medias que cuentan con más recursos.

El acceso, se vio imposibilitado últimamente, debido a la falta de créditos, lo que tuvo como consecuencia una alta demanda en el mercado de alquileres.

Debido a esto, los precios dentro del mercado inmobiliario fueron en aumento, como también las exigencias a la hora de formalizar el contrato.



HUELLAS



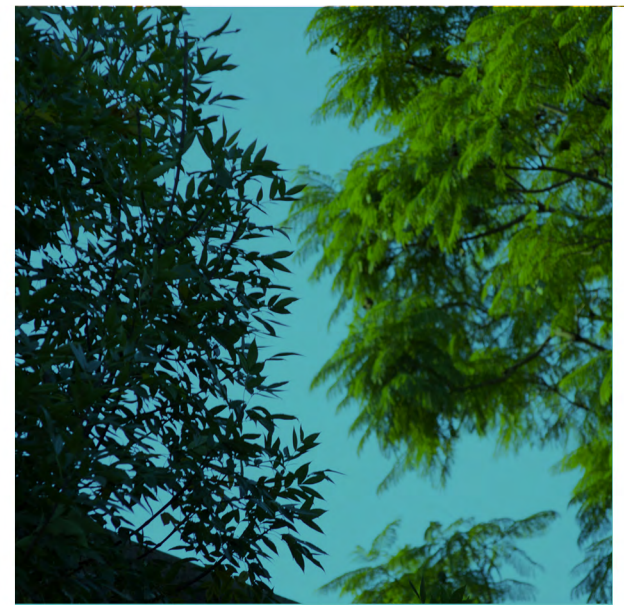
Huellas a CONSERVAR

La historia forma parte de la memoria colectiva. Es una huella que puede ser valorada, comprendida y reinterpretada para conservar su pasado y afrontar el presente.

La conservación de edificios, ofrece la posibilidad de “re-inventar” los mismos, a través de una combinación de operaciones: restaurar, intervenir y transformar.

La decisión, entonces, es conservar la estructura y los materiales existentes, restaurando y reparando la edificación con el fin de mostrar sus alteraciones a lo largo del tiempo.





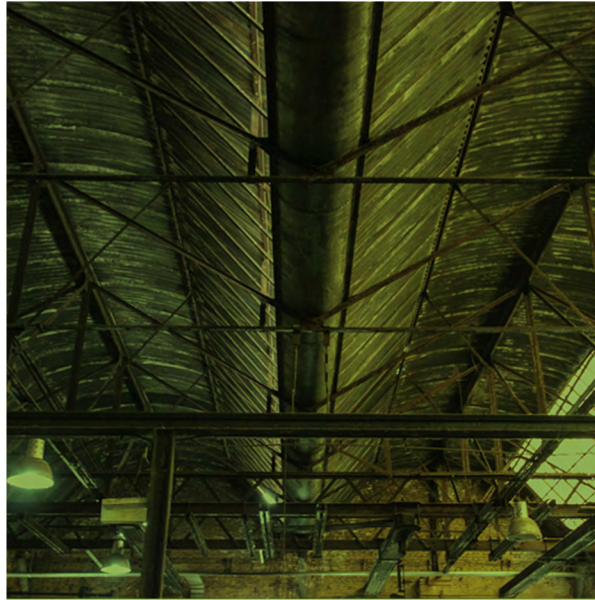
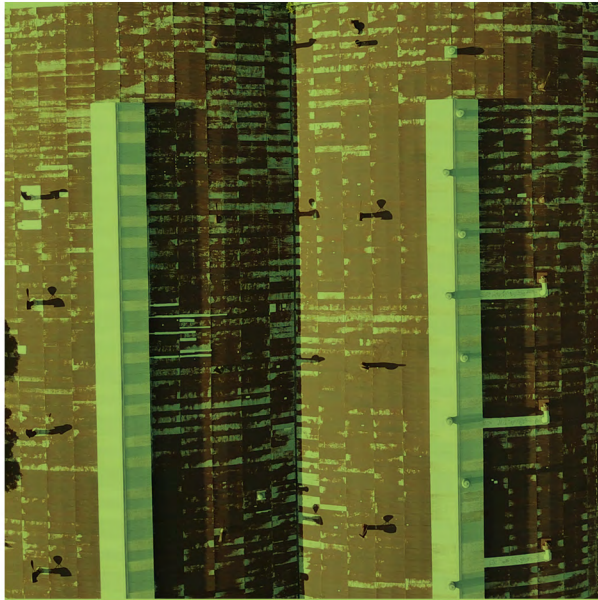
Huellas a TRANSFORMAR

A través de intervenciones puntuales se transforman edificios mediante la conservación de sus cualidades originales y la simultánea alteración de su imagen y espacio arquitectónico, creando una yuxtaposición de temporalidades.

Es así, como viejos edificios, bienes de uso y permanencia, tienen vidas útiles, capaces de abarcar nuevos usos y nuevas generaciones.

De esta manera se valoran los edificios preexistentes en el sitio, operando mediante intervenciones puntuales que permiten alojar nuevos programas y usos, y a la vez pongan en valor las obras originales.

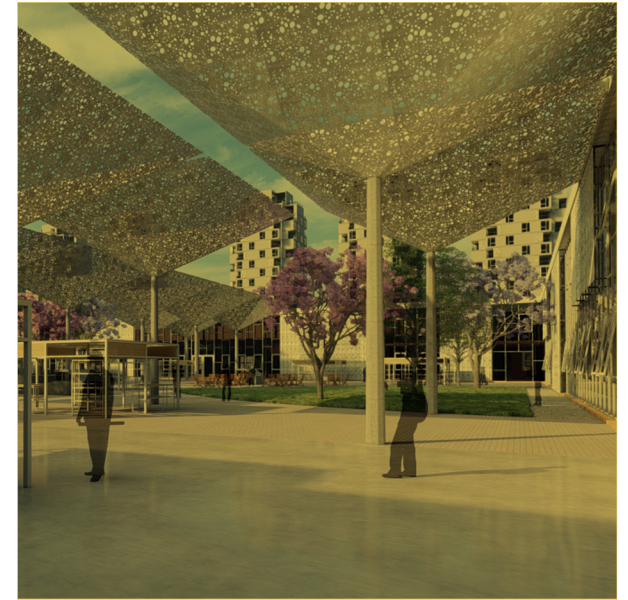


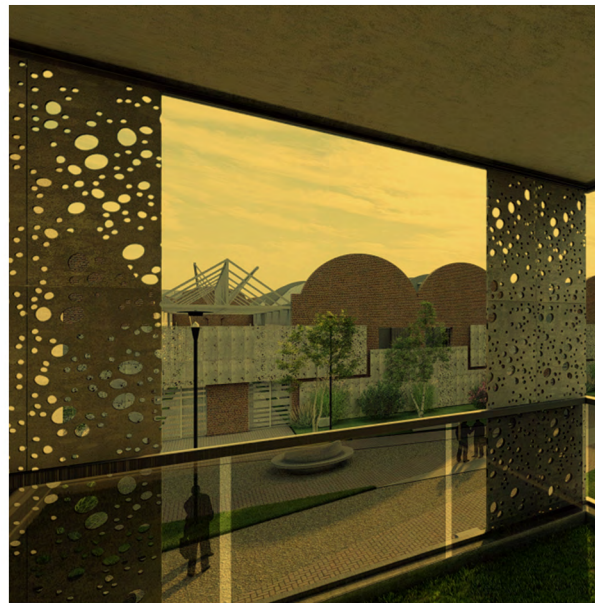


Huellas a PROYECTAR

Son nuevas huellas que surgen para afrontar el presente con una mirada hacia el futuro, a través de nuevas tecnologías y recursos.

Estas huellas responden a demandas actuales, con la presencia de nuevos indicadores urbanísticos, nuevas tecnologías y materiales innovadores.





**PROYECTO
URBANO-ARQUITECTÓNICO**



OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Reconvertir un Área de Reserva de la ciudad, a través de un Plan Especial materializado en un proyecto urbano-arquitectónico.

OBJETIVOS PARTICULARES

Refuncionalizar edificios públicos con nuevos usos, que respondan a demandas actuales de vivienda, trabajo y comercio.

Proponer nuevos indicadores urbanísticos que prioricen la densidad en un área con infraestructura de servicios y espacios públicos.

Proyectar viviendas colectivas con diversidad tipológica, que incorporen distintos modos de habitar.

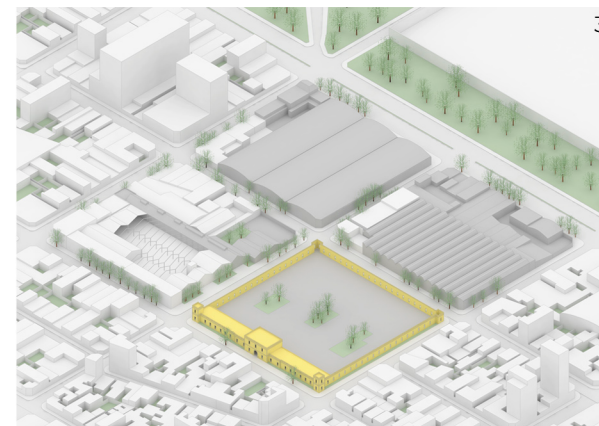
PROCESO PROYECTUAL



PROCESO PROYECTUAL



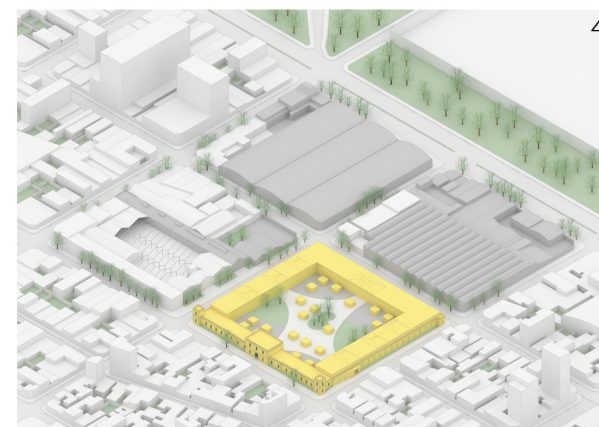
El proceso proyectual se basa en el área propuesta por el Plan ARE para Penitenciaria.



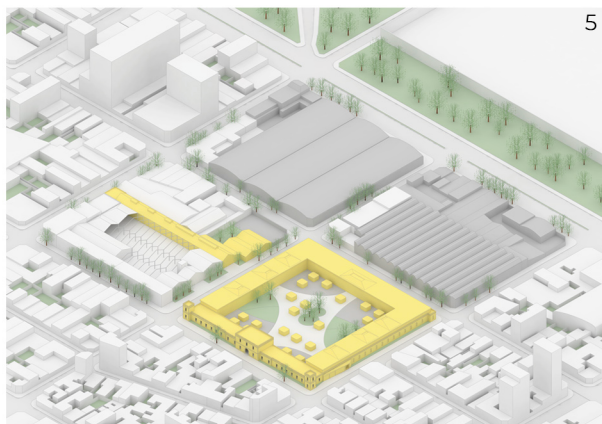
Se conserva el volumen patrimonial de la Unidad Penitenciaria sobre calle Zeballos. Y las fachadas restantes que forman parte de la memoria colectiva del barrio.



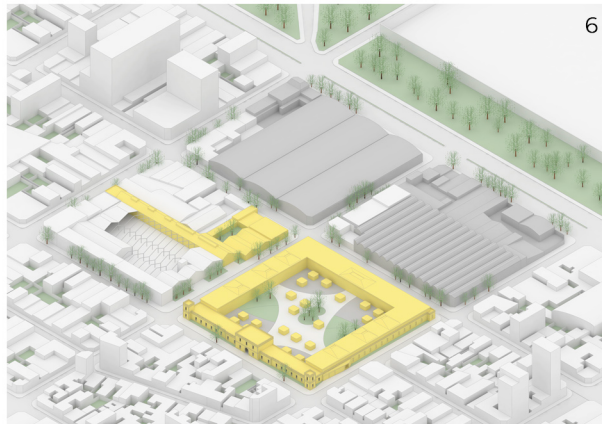
A partir del estudio de usos, dominios y Patrimonio de la ciudad, proponemos una nueva área de intervención.



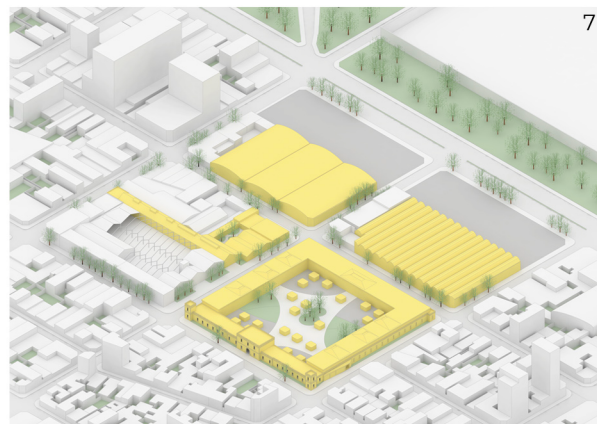
Debido al deterioro interior que presenta la Unidad Penitenciaria N°3, se proyecta una nueva huella en forma claustro, capaz de adaptarse a las existencias y dar respuesta a un nuevo uso productivo: El Mercado Regional de Alimentos. Un espacio para la promoción del desarrollo económico, social y cultural de Rosario y su región.



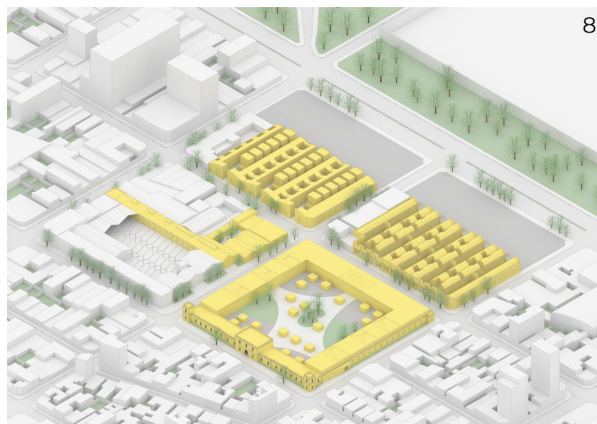
Se conservan las estructuras y envoltentes de los galpones de almacenamiento de materiales, donde se desarrollarán áreas de trabajo compartido, para dar respuesta a las problemáticas laborales y espaciales.



Se pone en valor la esquina de Riccheri y Montevideo, a través de una nueva sala polivalente, para realizar conferencias, capacitaciones, entre otros usos.



En los dos galpones de propiedad municipal, conservamos las estructuras y las pieles.



E intervenimos en los interiores, transformando estos espacios en viviendas colectivas de alquiler estatal.



Se propone un nuevo frente habitacional sobre Av. Pellegrini, con nuevos indicadores urbanísticos que densifiquen el sector, aportando unidades de viviendas accesibles con créditos hipotecarios.



Proponemos espacios públicos para conectar el proyecto urbano-arquitectónico, y brindarle a la sociedad, áreas recreativas, de esparcimiento y estar. Por un lado vinculamos los distintos modos de habitar; y por el otro desarrollamos espacios a través de la conservación de la vegetación existente.

*“...No sólo es necesario crear vivienda,
sino que es igual de importante crear lugares de trabajo,
comercios, servicios, equipamientos y espacios públicos de relación,
para que todos puedan tener una variedad de oportunidades
en cuanto a trabajo y actividades económicas en el barrio...”*

Arq. Zaida Muxi.
Reflexiones de la vivienda del siglo XXI. 2010.



PROYECTO URBANO-ARQUITECTÓNICO

Con este proyecto intentamos aportar una vida urbana enmarcada en una nueva centralidad, enfocada a una mejor calidad de vida, con distancias cortas, para acceder más fácilmente a funciones sociales urbanas esenciales que son: habitar, trabajar, aprovisionarse, cuidarse, aprender, descansar y recrearse.

Según el Urbanista Carlos Moreno:

“...La ciudad de los quince minutos es una propuesta de reorganización de la vida urbana basada en transformar la ciudad en una organización multicéntrica, en donde cada habitante tenga la posibilidad de llegar en 15 minutos a los lugares básicos...”

En la planta general se pueden observar los múltiples espacios públicos que conectan las distintas áreas del proyecto.



CUANTIFICACIONES

Sup. Total: 36.642 m2

Sup. Espacio Público: 14300 m2

Porcentaje Espacio Público: 40%

219. Sup. Total Mercado

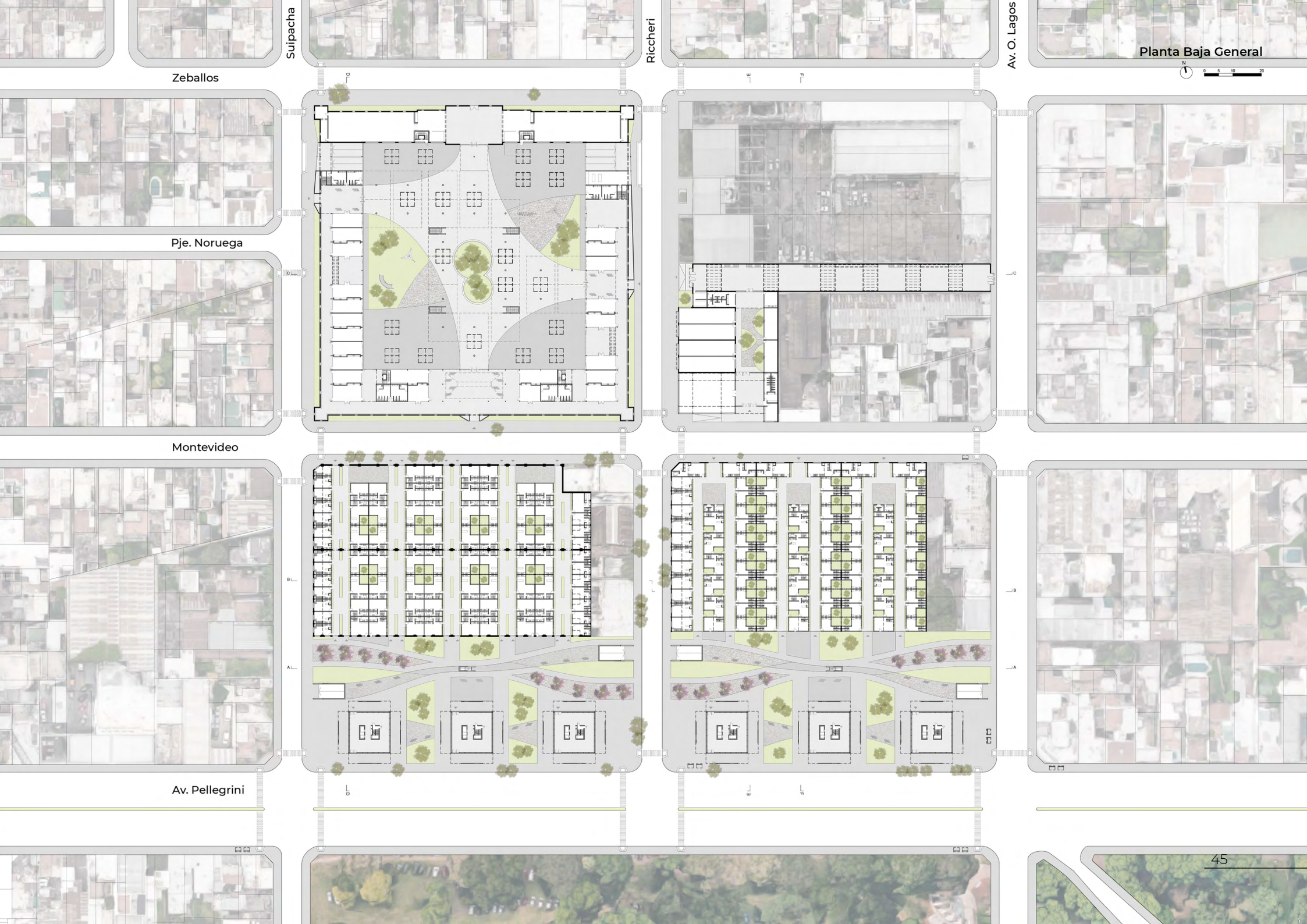
Regional de Alimentos: 12496 m2

220. Sup. Total Coworking: 2707 m2

246. Sup. Total modos de Habitar: 10866 m2

247. Sup. Total modos de Habitar: 10573 m2

219	220
246	247



Zeballos

Pje. Noruega

Montevideo

Av. Pellegrini

Suipacha

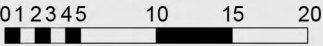
Riccheri

Av. O. Lagos

Planta Baja General



Corte E-E





MERCADO REGIONAL DE ALIMENTOS



MERCADO REGIONAL DE ALIMENTOS

En la ex Unidad Penitenciaria proyectamos el mercado regional de alimentos.

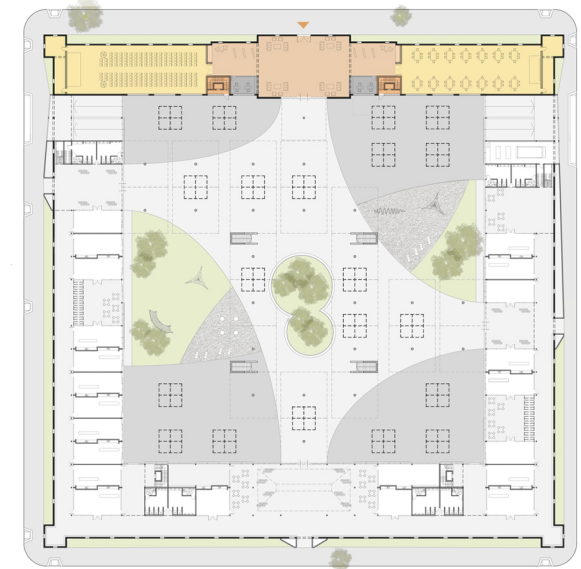
En los últimos años la apertura de las importaciones y el proceso de concentración económica en las ciudades ha afectado a los pequeños productores dificultando su acceso a los mercados.

En este sentido el mercado regional de alimentos será una oportunidad de acceso para los pequeños productores ya que podrán comercializar sus alimentos naturales y artesanales, potenciando sus oportunidades de ingreso en un mercado de innovación.

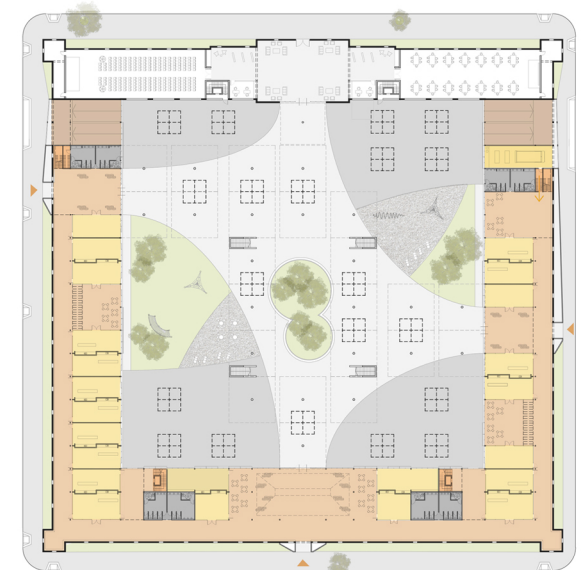
Como decisión proyectual se decide consolidar el borde perimetral, obteniendo una plaza pública en el interior, que surge a partir de la conservación de la vegetación del sitio.



- Hall principal + 2 sectores de exposiciones: 400 m²
- Administración: 47 m²
- Convenciones y talleres: 720 m²



- Hall secundarios, circulación, áreas de estar, y núcleos verticales: 2200 m²
- Locales comerciales: 23 unid. - 50 m² c/u.
- Sanitarios: 4 núcleos - 55 m²
- Área de carga y descarga 72 m²
- Acceso vehicular al estacionamiento



Planta Baja



0 1 2 3 4 5 10 15 20

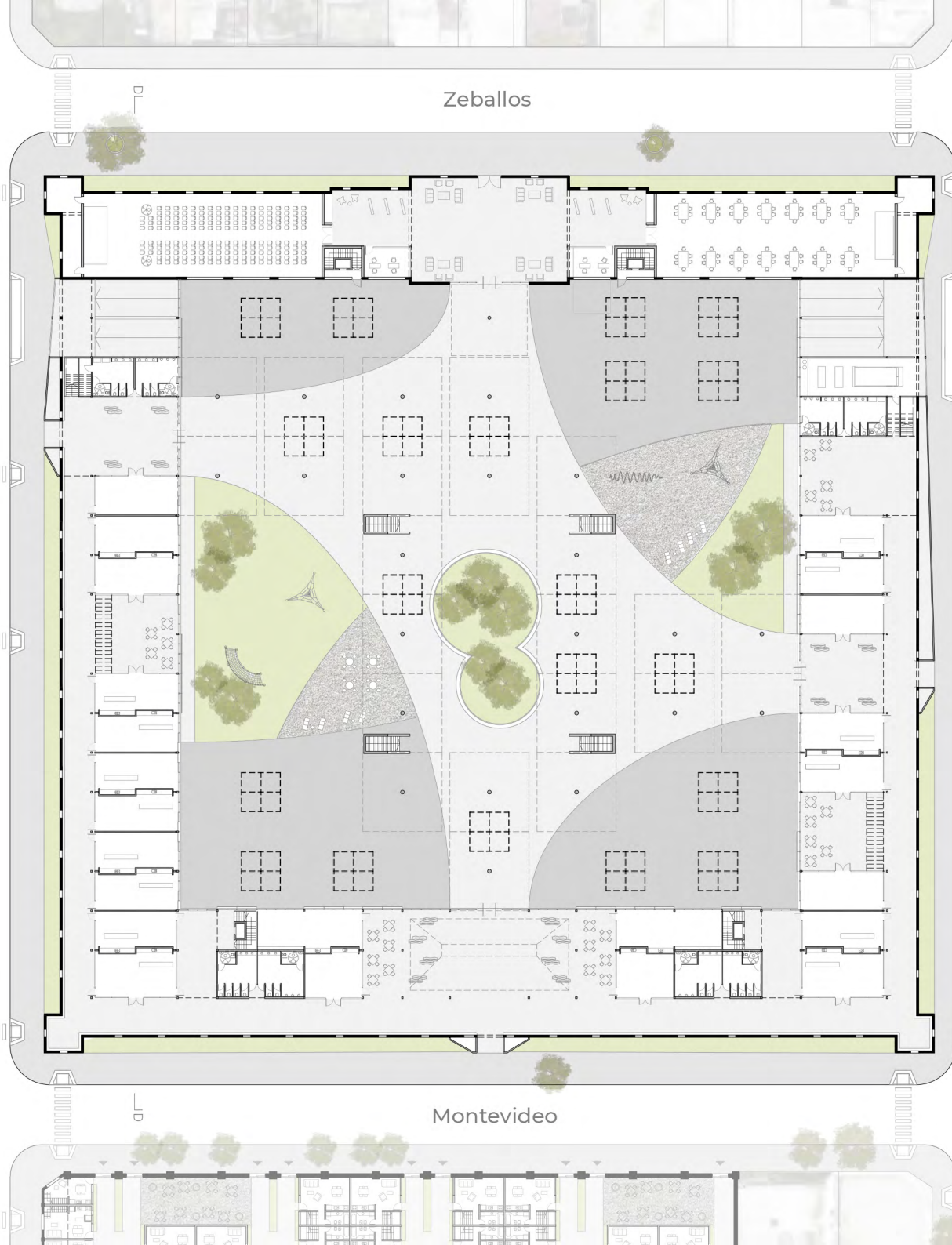
Zeballos

Riccheri

Montevideo

Suipacha

Pje. Noruega



A modo de preservar la fachada existente, la cubierta se eleva de la misma generando un ingreso de luz lateral.

Se ubica la circulación junto a esta, con el fin de contemplar y transitar las huellas del sitio, logrando la iluminación y ventilación natural de los locales.

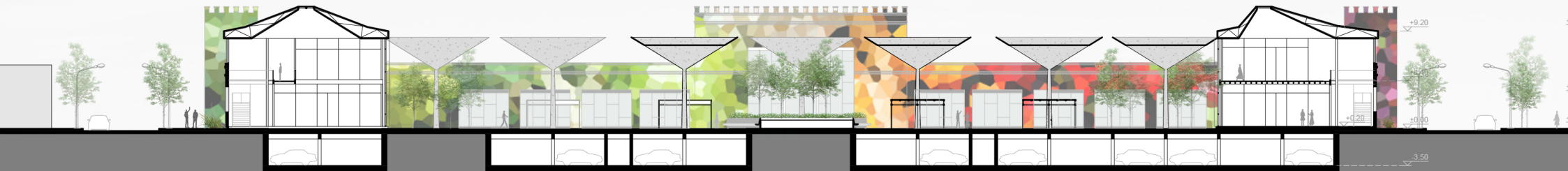
Se propone en el perímetro un sector comercial cerrado donde se encuentran los locales con instalaciones propias, que permiten la higiene de los alimentos. Son locales aptos para comercializar: carnes, verduras, frutas, embutidos y lácteos.

En la plaza pública interior se generan atravesamientos que conecten las cuatro calles circundantes, desarrollados de manera orgánica, diferenciando distintos sectores: ferias efímeras, áreas de estar, descanso y juegos, en contacto con el espacio verde.



Corte C-C

0 1 2 3 4 5 10 15 20



El mercado cuenta con un nivel superior, al cual se accede a través de 4 núcleos verticales.

A lo largo de la circulación nos encontramos con áreas de estar para disfrutar de los productos regionales, doubles alturas e ingresos de luz cenital.

Se propone un balconeo a la circulación inferior, que permite apreciar la huella conservada y acceder a los locales.

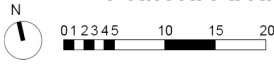
La planta alta cuenta con 24 locales comerciales destinados a la venta de productos artesanales y envasados, dos de ellos poseen espacios de estar exclusivos en relación con el patio exterior y las doubles alturas.

Este espacio exterior se suma a los espacios públicos y áreas verdes que proponemos en todo el proyecto con 6228 m².



- Circulación, áreas de estar y núcleos verticales: 960 m²
- Locales comerciales: 24 unid. - 40, 50 y 200 m².



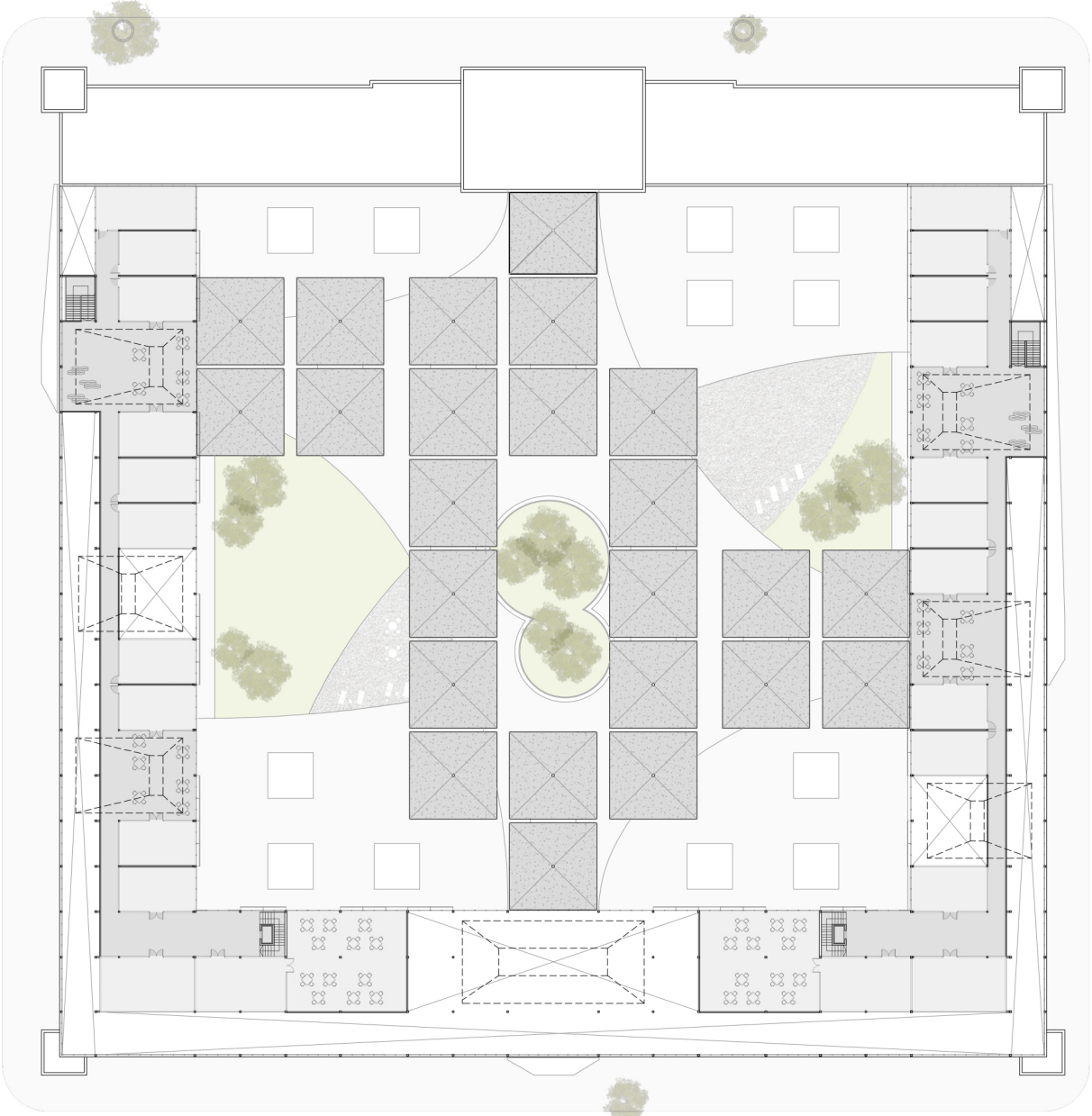


Zeballos

Suipacha

Riccheri

Montevideo



En el subsuelo de esta manzana se encuentra el estacionamiento vehicular, respetando el Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario.

Se accede a través de ocho núcleos verticales desde la planta baja del mercado y rampas de acceso vehicular desde las calles Suipacha y Riccheri.

Está destinado tanto para los usuarios del mercado como así también para los usuarios del próximo programa: el coworking.

Cuenta con capacidad para 308 vehículos, espacios para motocicletas, bicicletas y sectores exclusivos para personas con capacidades reducidas cerca de los núcleos de circulación.





- 308 Vehículos
- Motocicletas
- Bicicletas
- Exclusividad

Interpretamos el Patrimonio Arquitectónico de esta manzana, sobre calle Zeballos, como una huella que puede ser valorada, comprendida y reinterpretada para conservar su pasado y afrontar el presente.

Se pone en valor la fachada patrimonial interviniendo su frente artísticamente con colores representativos de los productos regionales que se comercializan en su interior: como frutas y verduras.

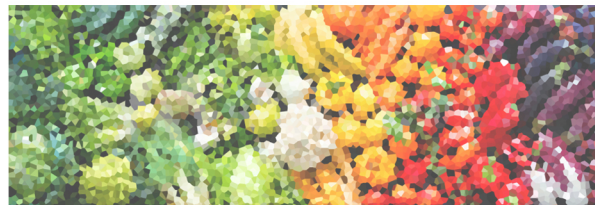
1. Frutas y verduras

Imagen representativa que manifiesta la actividad que se desarrolla en el mercado.



2. Proceso de pixelado

Efecto causado para visualizar la imagen real, a un tamaño en el que los píxeles individuales son visibles al ojo.



3. Proceso de abstracción

Las figuras desaparecen, los colores y el pixel forman una imagen abstracta.













Las áreas de estar del sector comercial se relacionan con el interior y el patio del mercado.

En algunos sectores, la doble piel de chapa perforada deja pasar una luz tenue, en forma de tamiz y en otros sectores se abre vinculando el exterior con el interior.

El patio interno es un gran espacio público, con atravesamientos orgánicos, proyectado a partir de la conservación de la vegetación existente.

En esta área se encuentran las ferias efímeras de artesanías, con puestos flexibles en relación a las áreas de estar, descanso y juegos, en contacto con el espacio verde.

Este sector cuenta con un recorrido semicubierto generado por estructuras tipo paraguas que cubren grandes luces y poseen poco apoyo, con el fin de no obstruir la visual del espectador. Se caracterizan por permitir el ingreso de luz solar tamizada por la utilización de la chapa perforada.







El Mercado Regional, se trata de una iniciativa desarrollada conjuntamente por la Provincia de Santa Fe y la Municipalidad de Rosario.

El futuro complejo, como herramienta de acceso al mercado formal por parte de los pequeños productores, estará integrado por cuatro unidades de gestión diferentes, que se complementan entre sí:

- El Mercado minorista de alimentos.
- Un Centro de Capacitación e Innovación.
- Un Salón Convenciones y Congresos.
- Una Plaza pública.

La superficie comercial se adjudicará a comercios minoristas, emprendedores y programas públicos a través de procesos licitatorios públicos y una convocatoria abierta a emprendedores.

El estacionamiento se llevará a cabo a través de una concesión público-privada.



COWORKING



COWORKING

Los espacios de trabajo compartido se ubican en la esquina de Riccheri y Montevideo, frente al Mercado Regional de Alimentos.

Esta cercanía al mismo, permite su uso por los usuarios del coworking en momentos de descanso o recreo.

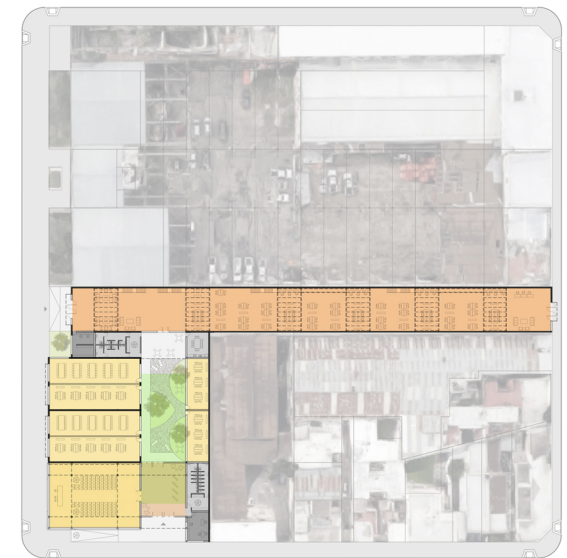
Se decide conservar, la estructura y la envolvente de los galpones existentes del sitio, proponiendo su refuncionalización con espacios dinámicos de trabajo.

Uno de ellos tiene la característica de atravesar la manzana vinculando la calle Riccheri y la Av. Ovidio Lagos.

Se decide conservar esta característica generando un espacio fluido y dinámico, liberando la planta baja con una capacidad para 210 personas. Se utilizan mobiliarios de uso compartido, en los cuales los usuarios pueden relacionarse, intercambiar ideas y fortalecer los vínculos profesionales.



- Espacio de trabajo compartidos: 989 m² - 210
- Administración: 27 m²
- Sanitarios: 54 m²
Cocina: 25 m²
- Talleres: 53 - 219 m² - 219
- Espacio verde interior: 283 m²
- Hall: 112 m²
- Administración: 29 m²
- S.U.M: 278m² | 110
- Sanitarios: 46 m²





0 1 2 3 4 5 10 15 20

Zeballos

Av. O. Lagos

Montevideo

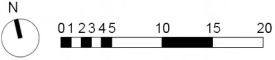
Riccheri

Se aprovecho la doble altura del galpón para realizar un segundo nivel, ubicando las 6 salas de reuniones distribuidas a lo largo del mismo, de acuerdo a los ingresos de luz cenital que existen.

De esta manera las salas de reuniones balconean al espacio fluido y dinámico, con iluminación natural.

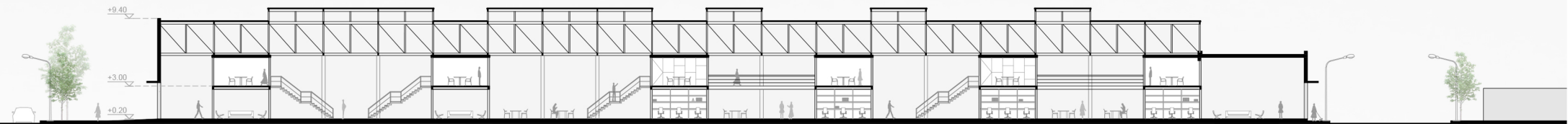
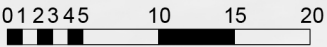
Estas instalaciones permiten que a través de pequeñas inversiones, profesionales o trabajadores puedan acceder a un espacio equipado de trabajo con la infraestructura y herramientas necesarias.



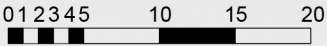


1. Salas de reuniones: 50 m²

Corte C-C



Corte E-E







Los dos galpones restantes como las nuevas salas proyectadas sobre la medianera están relacionadas con el espacio verde compartido. Se destinan al uso de talleres y capacitaciones con capacidad total para 216 personas.

Se propone un área de servicios comunitarios entre ambos usos.

El espacio de taller cuenta con ventilación cruzada y mobiliario flexible capaz de adaptarse a distintos usos.

Todos los espacios del coworking quedan vinculados con el espacio verde interior.

Se propone valorizar la esquina del sitio a través de una sala de usos múltiples. A la cual se accede a través de un hall sobre calle Montevideo, en relación al espacio verde. Este segundo ingreso cuenta con su propia área administrativa y núcleos sanitarios, que permiten independizar este sector del espacio de trabajo y talleres, para poder funcionar en distintos momentos del día.





El coworking se trata de una iniciativa desarrollada por la Municipalidad de Rosario. Estos espacios estarán integrados por cuatro unidades de gestión complementarias entre sí:

- Espacio compartido de trabajo y salas de reuniones.
- Talleres y Capacitaciones.
- Salón de usos múltiples
- Plaza pública.

Los distintos sectores serán adjudicados a programas estatales a través de procesos licitatorios públicos.



HABITAR COLECTIVO



VIVIENDAS COLECTIVAS

En estas dos manzanas proyectamos distintos modos de habitar:

- Las viviendas colectivas que se adaptan a las existencias del sitio, conviviendo con las huellas;
- Las viviendas colectivas en altura, que aportan unidades habitacionales a la ciudad, a través de la densificación sobre una de las arterias principales de la misma.

Debido a la memoria colectiva y cultural que presenta el barrio se decide preservar las fachadas e intervenir en el interior de los galpones, utilizando sus estructuras, proponiendo viviendas en tiras aprovechando al máximo sus posibilidades.

La circulación lineal responde a la estructura interna de cada galpón y conecta a través de un espacio semipúblico los modos de habitar, con la producción y el coworking.

Las viviendas reflejan el módulo de cada galpón y se adaptan a sus distintas situaciones, a través de 11 prototipos diferentes. Se optó por un sistema constructivo en seco, independiente de la envolvente, que facilita la intervención en un edificio existente.





Montevideo

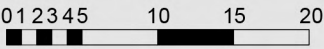
Suipacha

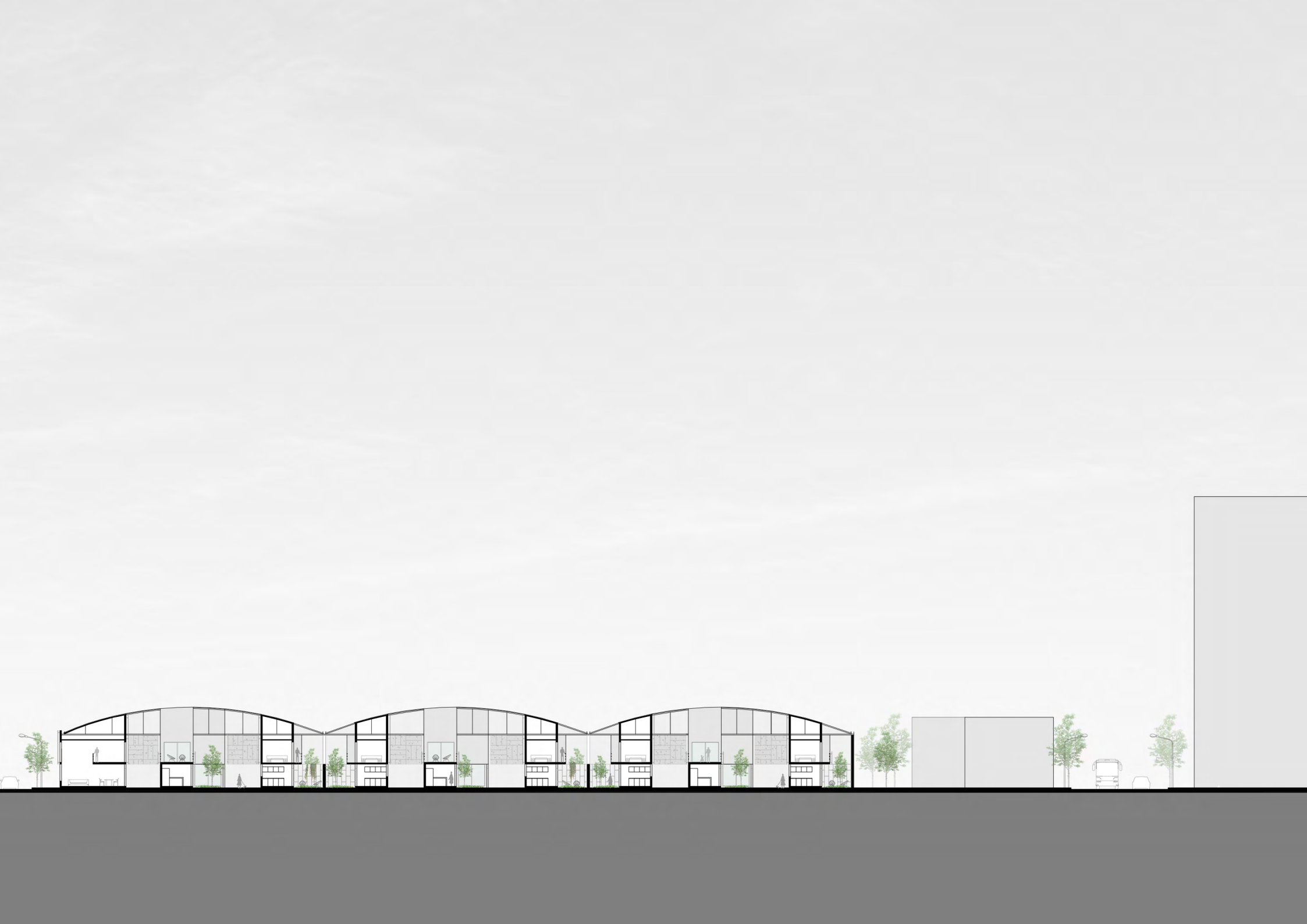
Riccheri

Av. Pellegrini

Av. O. Lagos

Corte B-B





VIVIENDAS COLECTIVAS

Habitar bajo las huellas

El galpón ubicado entre Suipacha y Riccheri, está compuesto por 15 naves estructurales. La distribución de las viviendas como de la circulación surge a partir del módulo de las mismas.

Para que todas las unidades iluminen y ventilen se retira la cubierta de cinco naves, dejando su estructura a la vista, generando atravesamientos semipúblicos y patios internos de cada vivienda.



Montevideo

Planta Baja

0 5 10



Suipacha

Riccheri





DIVERSIDAD TIPOLOGICA

- 1 Dormitorio: 40 u.
- 2 Dormitorios: 16 u.
- 3 Dormitorios: 16 u.
- Locales/Estudios: 4u.



Montevideo

Planta Alta



Suipacha

Riccheri

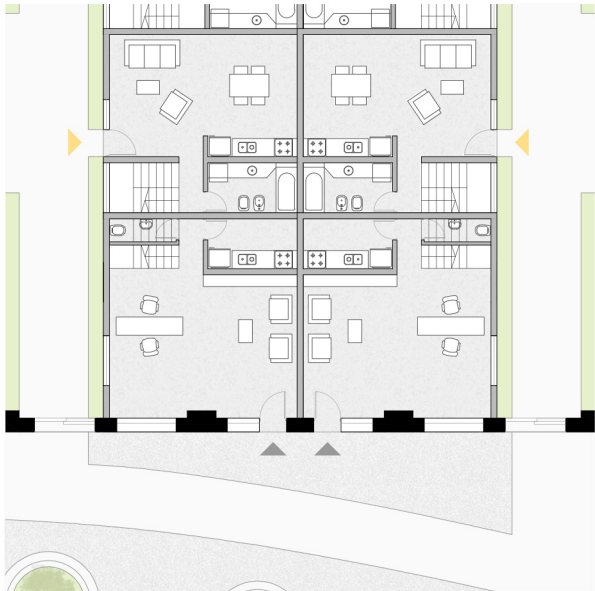


DIVERSIDAD TIPOLOGICA

► PROTOTIPO 1

Local: 60m²

1-2

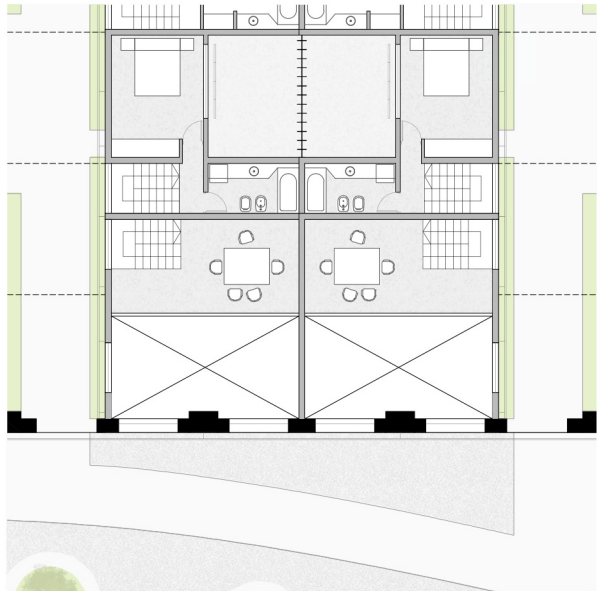


Planta Baja

► PROTOTIPO 2

Vivienda 1 dormitorio: 73m²

1-2

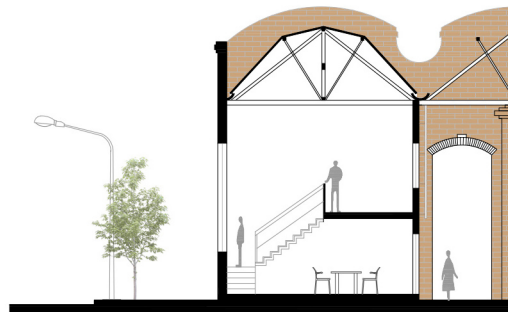
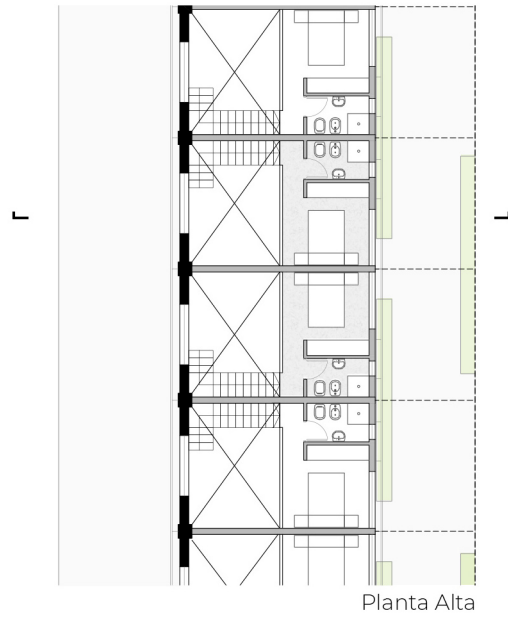
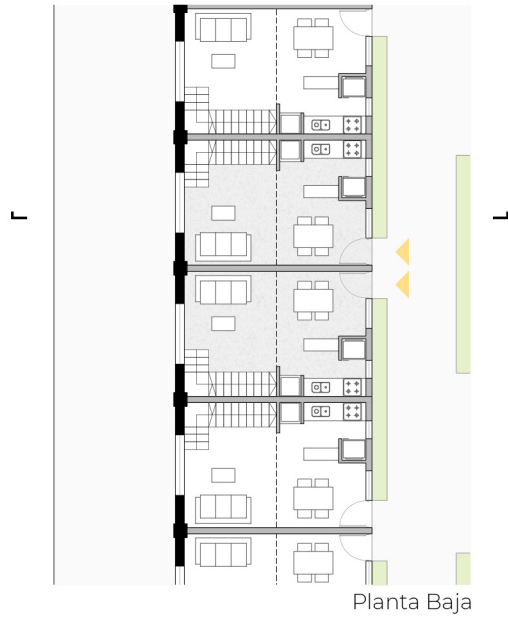


Planta Alta

▶ PROTOTIPO 3

Vivienda 1 dormitorio: 40m²

1-2

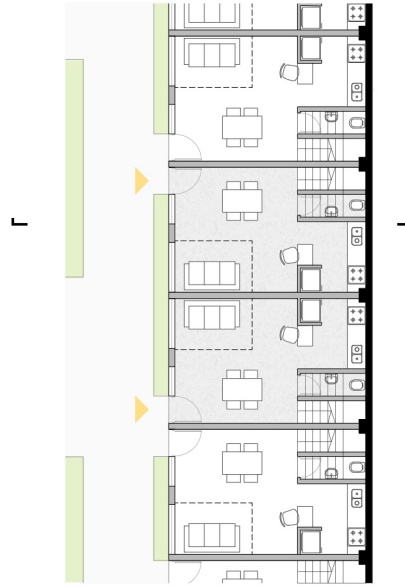


DIVERSIDAD TIPOLOGICA

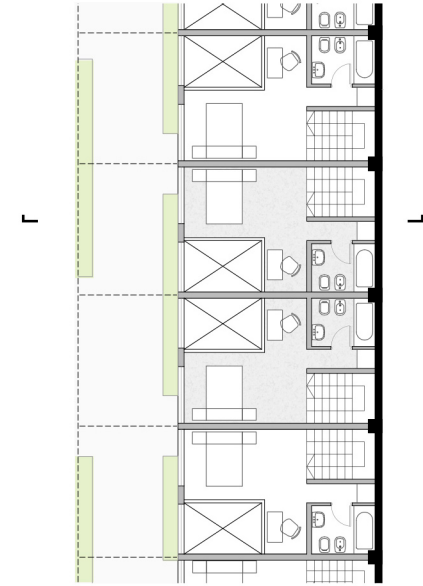
► PROTOTIPO 4

Vivienda 1 dormitorio: 47m²

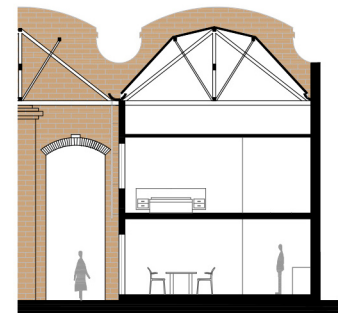
1-2



Planta Baja



Planta Alta

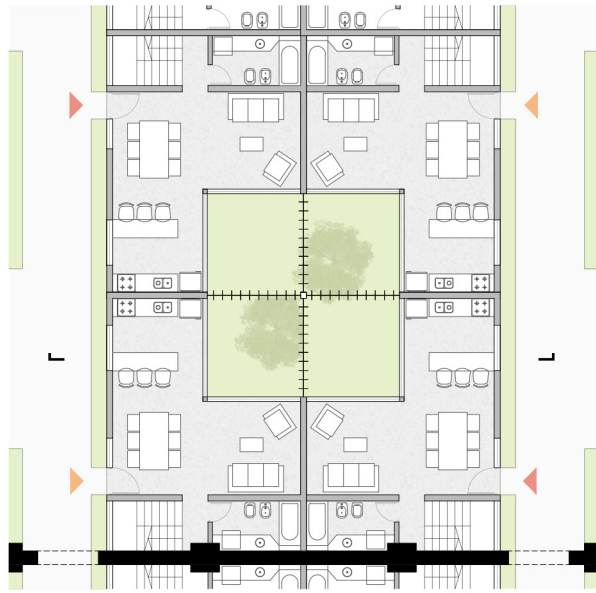


0 1 5 10

► **PROTOTIPO 5**

Vivienda 2 dormitorios: 97m²

2-4

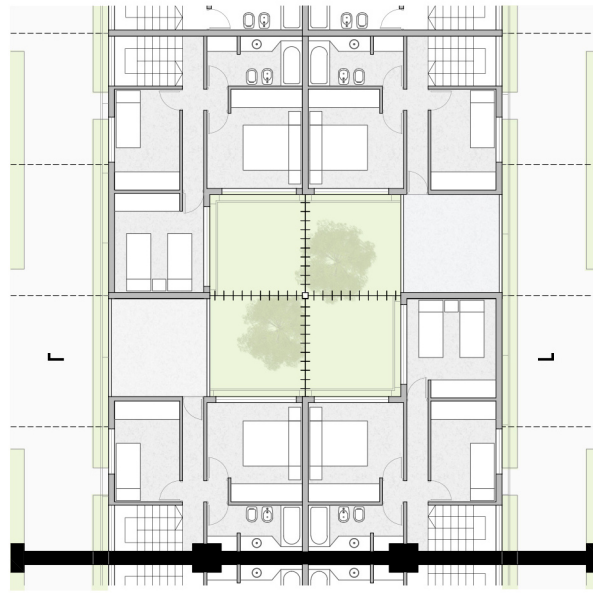


Planta Baja

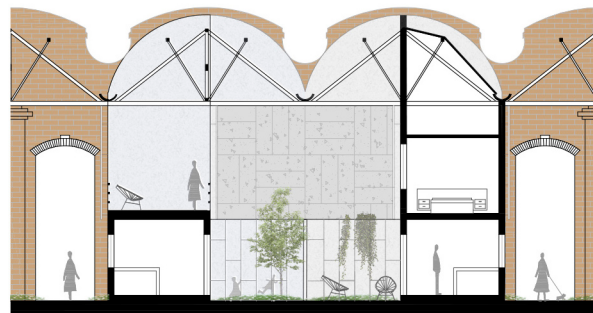
► **PROTOTIPO 6**

Vivienda 3 dormitorios: 97m²

2-5



Planta Alta



VIVIENDAS COLECTIVAS

Habitar bajo las huellas

El galpón ubicado entre Riccheri y Av. Ov. Lagos, se diferencia del anterior por su estructura. Cuenta con tres grandes naves.

A partir del ancho de la misma se proponen unidades de viviendas que iluminen y ventilen, estableciendo dos circulaciones semipúblicas por nave y patios internos, originados a partir del retiro de partes de la cubierta.



Riccheri

Montevideo

Planta Baja

0 5 10

Av. O. Lagos



DIVERSIDAD TIPOLOGICA

- 1 Dormitorio:
- 2 Dormitorios:
- 3 Dormitorios:
- Locales/Estudios:



Montevideo

Riccheri

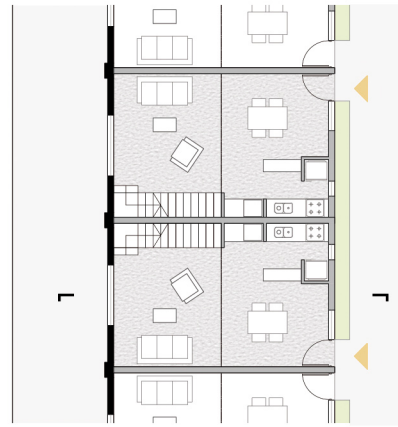
Av. Ov. Lagos

DIVERSIDAD TIPOLOGICA

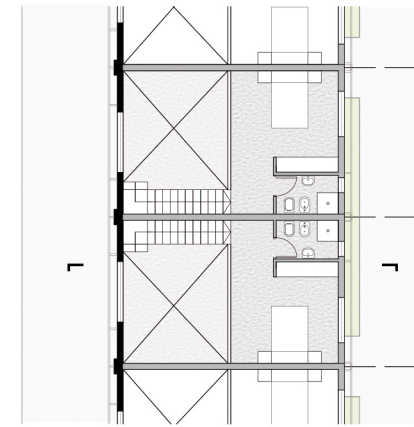
► PROTOTIPO 7

Vivienda 1 dormitorio: 51m²

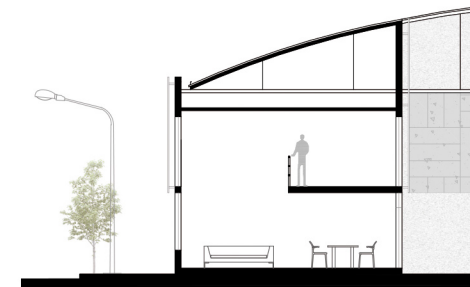
1-2



Planta Baja



Planta Alta

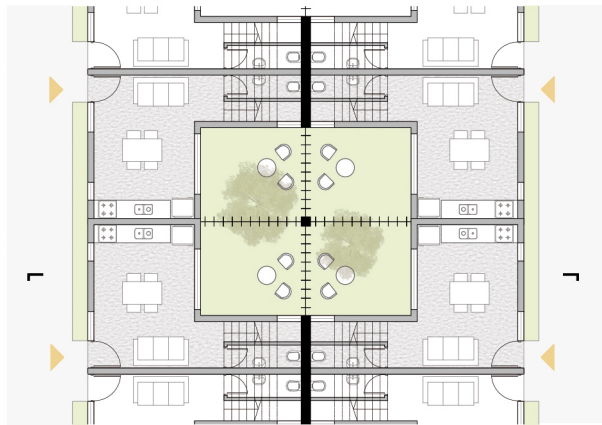


0 1 5 10

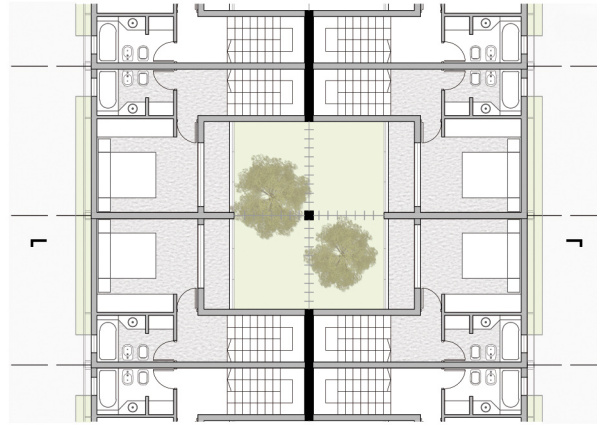
► **PROTOTIPO 8**

Vivienda 1 dormitorio: 59m²

1-2



Planta Baja

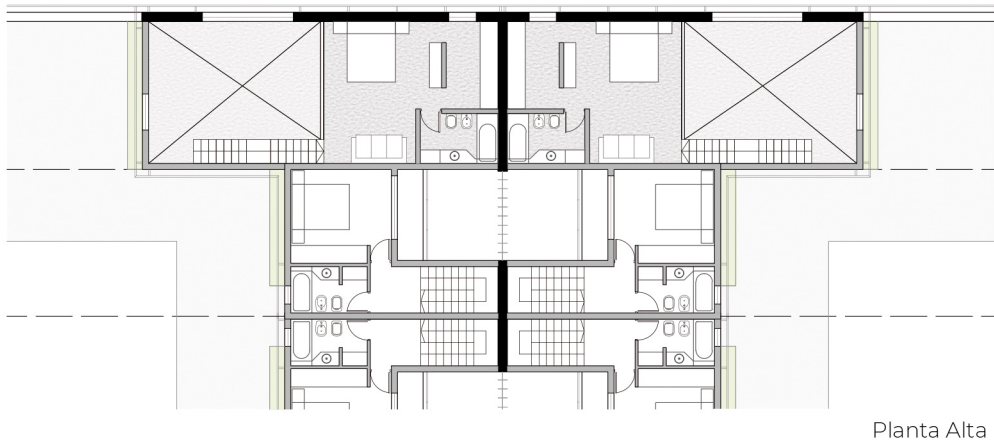
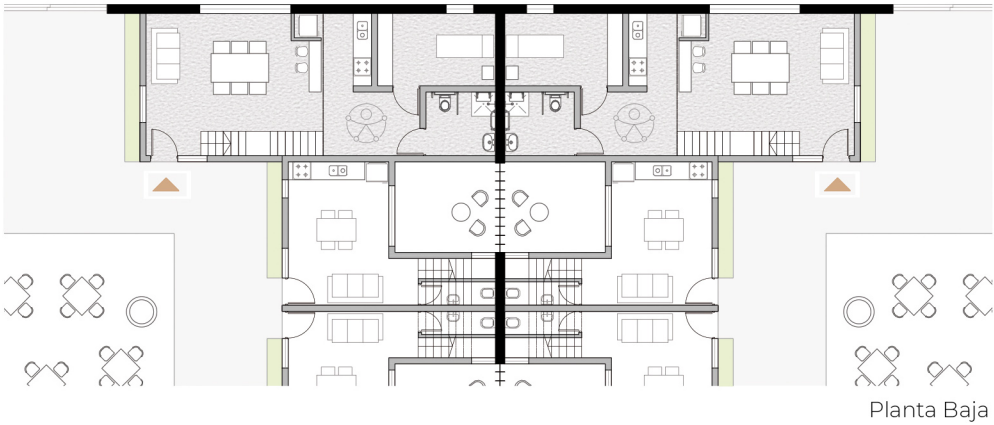


Planta Alta



DIVERSIDAD TIPOLOGICA

- ▶ PROTOTIPO 9
Vivienda 2 dormitorios: 81m²
Accesibles
2-3



► **PROTOTIPO 10**

Vivienda 2 dormitorios: 95m²

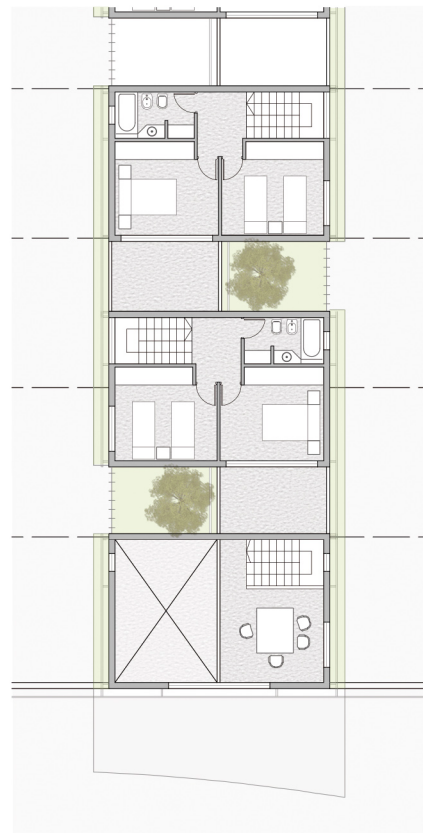
2-4



Planta Baja

► **PROTOTIPO 11**

Local: 50 m²



Planta Alta

Se proponen espacios intermedios, con el fin de ganar áreas de encuentro, de uso recreativo y de esparcimiento.

Se considera la importancia del espacio exterior propio, con patios, terrazas y balcones, donde se lleven a cabo algunas actividades del habitar, con vistas agradables y que actúen como dispositivo de control térmico.

Se asegura la privacidad de los dormitorios con una doble piel que garantiza una iluminación tenue por las características del material.

Se consideran unidades productivas, como locales o estudios, frente al espacio público que integra los distintos modos de habitar.



Se llamará a Licitación de Obra Pública para la construcción de las viviendas. Estableciendo una gestión de alquileres públicos destinados a estudiantes universitarios, emprendedores, pequeños productores y personas que trabajen dentro del radio de los quince minutos.

La vivienda pública es una forma de tenencia de la vivienda en la que la propiedad es administrada por una autoridad estatal.

Es un término general que se refiere a la vivienda de alquiler, gestionada por el Estado, organizaciones sin ánimo de lucro, o por una combinación de los dos, con el objetivo de proporcionar vivienda asequible.







ESPACIO PÚBLICO

Proponemos nuevos espacios públicos, como lugares de encuentro, de integración y de intercambio. Ya que para la calidad de la vida urbana son tan importantes los espacios verdes públicos como los m² de la vivienda, del ámbito productivo y laboral, para que el habitante pueda disfrutar y recrearse en el mismo.

Es por eso que se plantea un gran espacio público destinado a los habitantes del área como también para toda la sociedad.

Se buscó que este espacio sea un nexo, entre los distintos modos de habitar, presentando atravesamientos orgánicos, que recorren diferentes instancias de estar.









ESTACIONAMIENTOS VIVIENDAS COLECTIVAS

Debajo de este espacio público se plantean los estacionamientos de las viviendas colectivas. Se proyectó en esta área, para no intervenir bajo las huellas.

Ambos modos de habitar cuentan con estacionamientos independientes que se desarrollan en uno y en dos niveles. Con una capacidad cubierta para todas las viviendas, realizado a partir del estudio del reglamento de edificación de la ciudad de Rosario, contemplando 536 cocheras, espacios para motocicletas y bicicletas, y bauleras de alquiler.



536 Vehículos
Motocicletas
Bicicletas
Exclusividad 

Subsuelo
Nivel -1



AL

JA



Subsuelo
Nivel -2

AL

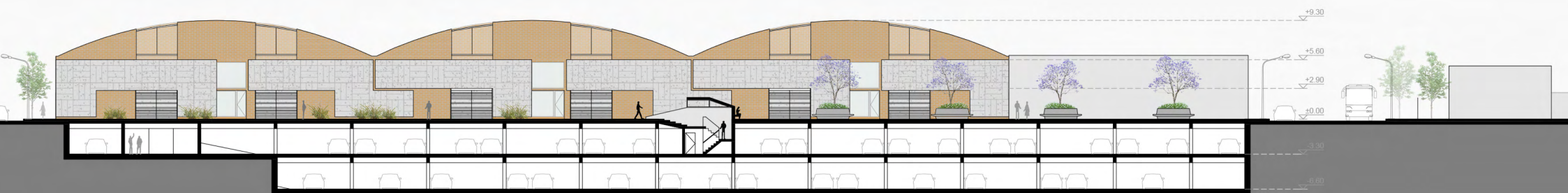
JA



Corte A-A

0 1 2 3 4 5 10 15 20





VIVIENDAS COLECTIVAS

Habitar en altura

Para llevar a cabo las viviendas colectivas en altura se estudió el Plan Pro.Cre.Ar. para desarrollos urbanísticos.

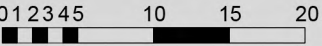
Dentro de esta categoría estudiamos el desarrollo urbanístico que se realizó en Barracas, ciudad de Buenos Aires, a comienzos del 2014, desarrollado por el Gobierno de la Nación. Donde se construyen 2485 unidades de viviendas colectivas en diferentes etapas. Este programa está orientado a la demanda de aquellos sectores que no logran acceder a una solución habitacional a través del mercado inmobiliario.

Queremos destacar que en Agosto de este año, se impulsó nuevamente el Plan Pro.Cre.ar, que genera la reactivación económica y reduce el déficit habitacional. Creemos en este programa como acceso a la vivienda propia.

Por ello tomamos como ejemplo las viviendas colectivas en Barracas, del estudio Solsona, realizado a través del programa Pro.Cre.Ar. que brinda créditos hipotecarios para la compra de unidades habitacionales.



Vista desde Av. Pellegrini





Para la construcción del nuevo frente sobre Av. Pellegrini se optó por la tipología en torre, planteando nuevos indicadores en el Área de Reserva.

En este sector particular de la ciudad, el código urbano de Rosario permite nuevos indicadores urbanísticos en planes especiales y/o planes de detalle. A partir de la referencia de la altura máxima permitida sobre Av. Pellegrini de 36m., proponemos 21m más sobre esta altura, con una altura final de 57m.

Se ubican tres torres por manzana, con este tipología se logra mayor fluidez en el espacio público con un gran impacto en el paisaje urbano, una conexión visual desde la Av Pellegrini al interior del proyecto y viceversa.

El edificio parte de un núcleo central y estructural del cual se ordenan tres tipologías de vivienda con terrazas en esquina, que permiten una visión panorámica del entorno.

Los balcones verdes se convierten en un espacio importante para la vivienda, no sólo por brindar un espacio exterior sino también por estar conectadas con el área social de la misma. Están protegidas con parasoles verticales corredizos que permiten un buen acondicionamiento climático para la vivienda.

Proponemos un modo de habitar en torre distinto, una transición entre un departamento y una vivienda individual.



DIVERSIDAD TIPOLOGICA

- 1 Dormitorio 75 m²: 90 u.
- 2 Dormitorios 100 m²: 180 u.
- 2 Dormitorios
+ Espacio común 115 m²: 90 u.



Suipacha



Planta Tipo



Riccheri

Avenida Pellegrini





Las plantas se espejan en altura generando un juego de volúmenes a través de las terrazas en la fachada.

Se pensó más allá del ámbito estrictamente privado de la vivienda, potenciando las actividades compartidas. Es por es motivo, que en la parte superior del edificio generamos un espacio en común para los usuarios de 340m². Donde desarrollen actividades recreativas, disfrutando del paisaje.



Espacios Compartidos por torre: 340 m²







RECLUSIÓN



PRODUCCIÓN

Área Proyectada: 12.496m²

Capacidad de la instalación:



Salón de usos múltiples:
194 PERSONAS



Sala de capacitaciones:
84 PERSONAS



Áreas de producción:
47 LOCALES
20 PUESTOS DE FERIAS FLEXIBLES



Estacionamiento compartido
con el Coworking:
308 VEHICULOS



ESPACIO PÚBLICO



278 PERSONAS + VISITAS
157 PUESTOS DE TRABAJO

ÁREA DE DEPÓSITOS Y ALMACENAMIENTO



ESPACIOS DE SOCIABILIZACIÓN Y APRENDIZAJE

Área Proyectada: 2.622m²

Capacidad de las instalaciones:



Salón de usos múltiples:
102 PERSONAS



Talleres:
216 PERSONAS



Área de trabajo compartido:
210 PERSONAS



Salas de reuniones:
84 PERSONAS



ÁREAS DE SERVICIO



ESPACIO PÚBLICO



610 PERSONAS +
13 PUESTOS DE TRABAJO

DIFÍCIL ACCESO A LA VIVIENDA + TERRENOS CON INFRAESTRUCTURA



VIVIENDAS CON INFRAESTRUCTURA

Área Proyectada: 21.400m²



Vivienda colectiva en altura:
360 UNIDADES +
6 ESPACIOS DE USO COMPARTIDO



Vivienda Colectiva Bajo las Huellas:
180 UNIDADES +
5 ESPACIOS DE USO COMPARTIDO +
7 LOCALES/ ESTUDIOS



Estacionamiento:
CAPACIDAD PARA 536 COCHERAS +
MOTOCICLETAS + BICICLETAS +
BAULERAS



ESPACIO PÚBLICO



540 VIVIENDAS

PROYECTO URB-ARQ



INCREMENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS

 MERCADO REGIONAL DE ALIMENTOS:
6.228m²

 COWORKING: 450 m²

 VIVIENDAS COLECTIVAS: 7.628m²



ÁREA PROYECTADA:
14.300 m²



REFLEXIÓN

A la hora de intervenir en un Área de Reserva de la ciudad, nos surgió la inquietud de plantear el habitar no sólo ligado a la vivienda sino también a la vida urbana en general. Es por ello que reconvertimos un área de reserva a través de un plan especial materializado en un proyecto urbano arquitectónico.

También reflexionamos sobre las huellas del sitio considerando la importancia de la memoria colectiva del lugar y su patrimonio arquitectónico. Es por este motivo que se ponen en valor los edificios existentes, refuncionalizando edificios públicos, que respondan a demandas actuales, a través de la transformación de los usos como de sus huellas.

Nos planteamos estudiar alternativas de gestión y proyectar viviendas colectivas con diversidad tipológica, que incorporen distintos modos de habitar: bajo las huellas y en altura, proponiendo nuevos indicadores que prioricen la densidad en un área con infraestructura de servicios y espacios públicos.

La Arquitectura debe generar espacios públicos, accesibles e inclusivos. A través de la diversidad de usos, desdibujando los límites entre lo público y lo privado y generando una interacción entre ambos.

Este trabajo es un proceso que ahora parece estar finalizado, pero en nuestro interior seguirá despertando más cuestionamientos y búsquedas.

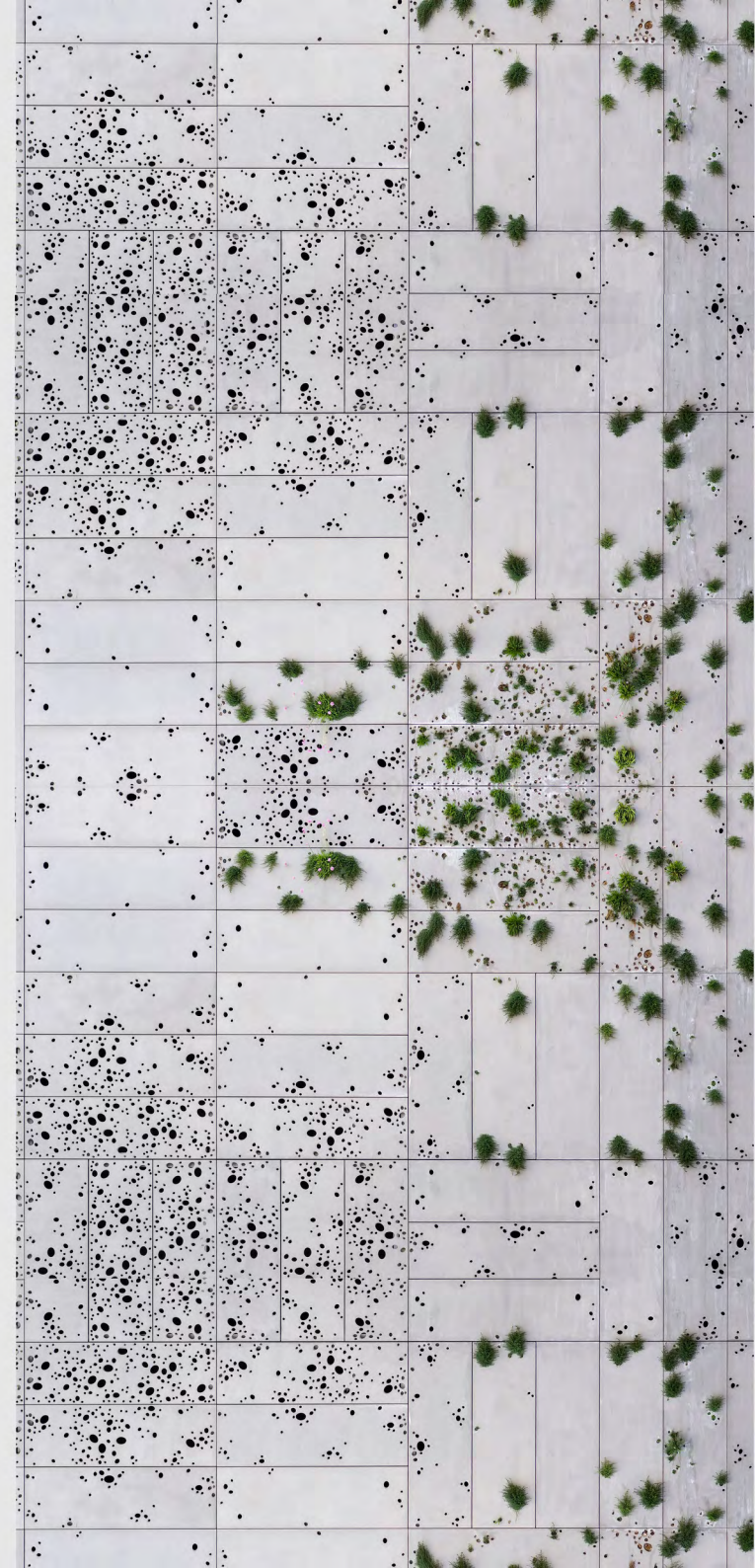


*“Los arquitectos no inventan nada,
sólo transforman la realidad”*

Arq. Álvaro Siza

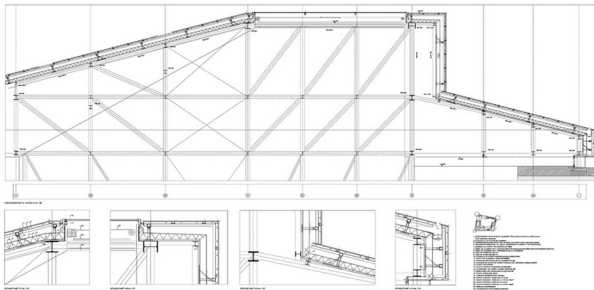


REFERENTES



AMPLIACIÓN MUSEO MORITZBURG Arq. Nieto Sobejano

Ubicación: Halle, Alemania
Año: 2008



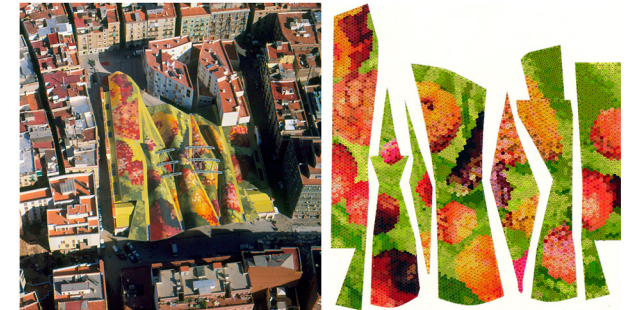
AMPLIACIÓN MUSEO SAN TELMO Arq. Nieto Sobejano

Ubicación: Armilla, España
Año: 2011



MERCADO SANTA CATERINA Arqs. Miralles y Tagliabue

Ubicación: Barcelona, España
Año: 1997-2005



MERCADO TIRSO DE MOLINA

Iglisis Prat Arquitectos

Ubicación: Santiago, Chile
Año: 2011



MERCADO DEL PATIO

Reconversión

Ubicación: Rosario, Argentina
Año: 2018



GALPÓN DE LAS JUVENTUDES

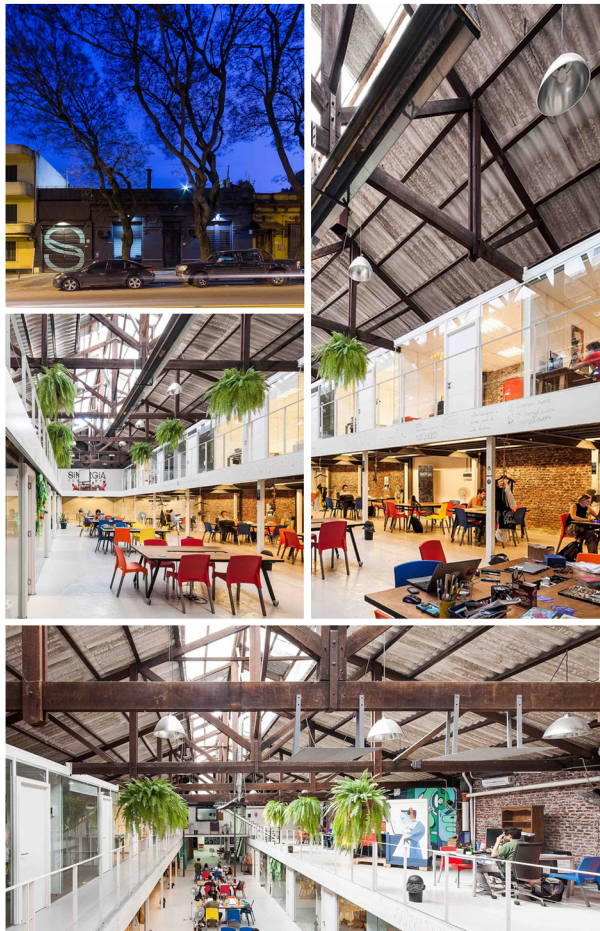
Reconversión

Ubicación: Rosario, Argentina



SINGERIA COWORK Arqs. Magnone y Guiponi

Ubicación: Montevideo, Uruguay
Año: 2014



COWORKING PUNTO IAN CO. Reconversión

Ubicación: Rosario, Santa Fe



ALTO ROSARIO Arq. De Luco

Ubicación: Rosario, Santa Fe
Año: 2004



FUENTES

BIBLIOGRAFÍA

- MONTANER, Josep María; MUXI, Zaida. Reflexiones para proyectar viviendas del siglo XXI. DEARQ - Revista de Arquitectura, núm. 6. Bogotá, Colombia, 2010.
- BELLUCCI. Buscando el presente en el pasado. Summa+ Remodelaciones.
- No todo lo nuevo es viejo. Revista Summa+ N°169, 2019.
- Huellas. Revista Summa+ N°142, 2015.
- Patrimonio Intervenido. Revista Summa+ N°115, 2011.
- Reusando el pasado reciente. Revista Summa+ N°128, 2013.
- Agricultura familiar y acceso a los mercados. Oficina sub-regional de FAO para Mesoamérica.
- MUNICIPALIDAD DE ROSARIO. Rosario 2030 Plan Estratégico. Borsellino Impresos SRL. Rosario, 2018.
- MUNICIPALIDAD DE ROSARIO. PER+IO. Plan Estratégico Rosario, Informe de Avance. Sudamérica Impresos. Rosario, 2015.
- MUNICIPALIDAD DE ROSARIO. PUR 2007-2017 Plan Urbano Rosario. Borsellino.

PÁGINAS WEB

- MUNICIPALIDAD DE ROSARIO. Área de Reserva. Plan Especial. Datos oficiales de Rosario. Código Urbano. Planes Urbanos. Paseo Siglo XXI.
<https://www.rosario.gob.ar/>
- PLAN NACIONAL DE VIVIENDAS "PRO.CRE.AR". Desarrollos urbanísticos.
<https://www.argentina.gob.ar/habitat/procrea r/desarrollosurbanisticos>
- Fuente principal de datos de referentes arquitectónicos: Plataforma Arquitectura
<https://www.plataformaarquitectura.cl/>
- MUXI Zaida. Conferencia: Perspectiva de género, Experiencia de las mujeres en el entorno cotidiano. Buenos Aires Creativa, 2013.
<https://www.youtube.com/watch?v=qwF9oNYr8cl>
- MUXI Zaida. Master Laboratorio de la Vivienda Sostenible del Siglo XXI.
https://www.youtube.com/watch?v=icu_B-igdhc&feature=youtu.be



FAPyD

Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.