
P F C
PROYECTO FINAL DE CARRERA

NUEVOS MODOS DE HABITAR BARRIO PICHINCHA

PFC

PROYECTO FINAL DE CARRERA
CATEDRA MG. ARQ. SUSANA PAGANINI
FACULTAD DE ARQUITECTURA PLANEAMIENTO Y DISEÑO U.N.R.

AUTORAS

HABELRIH SOFÍA
PAZ DÍAZ MARIANA

TUTORAS

MG. ARQ. SUSANA PAGANINI
MG. ARQ. SOLEDAD CHAMORRO
ARQ. MARÍA JOSÉ BASUALDO
ARQ. SOFÍA MIR

COHORTE

2020



Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.

ÍNDICE

01 | INTRODUCCIÓN

Workshop Internacional.
Ciudad de Rosario.

02 | SITIO DE INTERVENCIÓN

Barrio Pichincha.
Análisis de Normativa vigente.
Análisis de sitio: espacios verdes, edificios relevante y estructura vial.
Diagnóstico.

03 | CONSTRUCCIÓN DEL PROGRAMA

Investigación: Vivienda y Cambio Climático.
Preguntas sobre problemáticas.

04 | OBJETIVOS

Objetivo general.
Objetivos particulares.

05 | PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Operaciones proyectuales.
Modalidades de gestión.
Usos públicos y privados.
Equipamientos de uso público: Centro de Capacitación Ambiental,
Plaza pública en altura y Mercado agroecológico.
Equipamiento de uso privado: Vivienda multigeneracional y espacios
de uso común.
Estructura.
Unidades de vivienda.
Materialidad y envolvente.

06 | REFLEXIÓN FINAL

07 | REFERENTES ARQUITECTÓNICOS

08 | BIBLIOGRAFÍA

PRÓLOGO

El proyecto Final de Carrera explora nuevos modos de habitar en el barrio Pichincha de la ciudad de Rosario. Se enmarca en el Workshop internacional "Vivienda y Cambio Climático", el mismo plantea las problemáticas a abordar con el proyecto.

El lote a intervenir representa una gran oportunidad urbana debido a la cualidad de su extensa dimensión, ubicación e infraestructuras existentes.

Se plantea como objetivo general una reformulación de la normativa vigente a partir de la articulación de gestiones público/privada, que logre en un terreno de dominio privado, proyectar nuevos espacios públicos para la ciudad.

Desde la gestión privada se plantean viviendas multigeneracionales con espacios comunes de expansión, y desde lo público, un Centro de Capacitación Ambiental, un Mercado Agroecológico, una Plaza Pública en Altura y Viviendas Colectivas.

Se proyecta un edificio de usos múltiples, que regenera la extensa fachada del lote donde una escalera de volumen saliente es la protagonista y se sitúa en el barrio como una significativa pieza arquitectónica.

01 | INTRODUCCIÓN

WORKSHOP INTERNACIONAL “VIVIENDA Y CAMBIO CLIMÁTICO”

INTRODUCCIÓN

Nuestro trabajo final de Proyecto Final de Carrera se encuentra enmarcado en el Workshop Internacional "Vivienda y Cambio Climático" propuesto en el año 2020 por la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario y la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario. Se basa en investigaciones proyectuales para el área central de la ciudad.



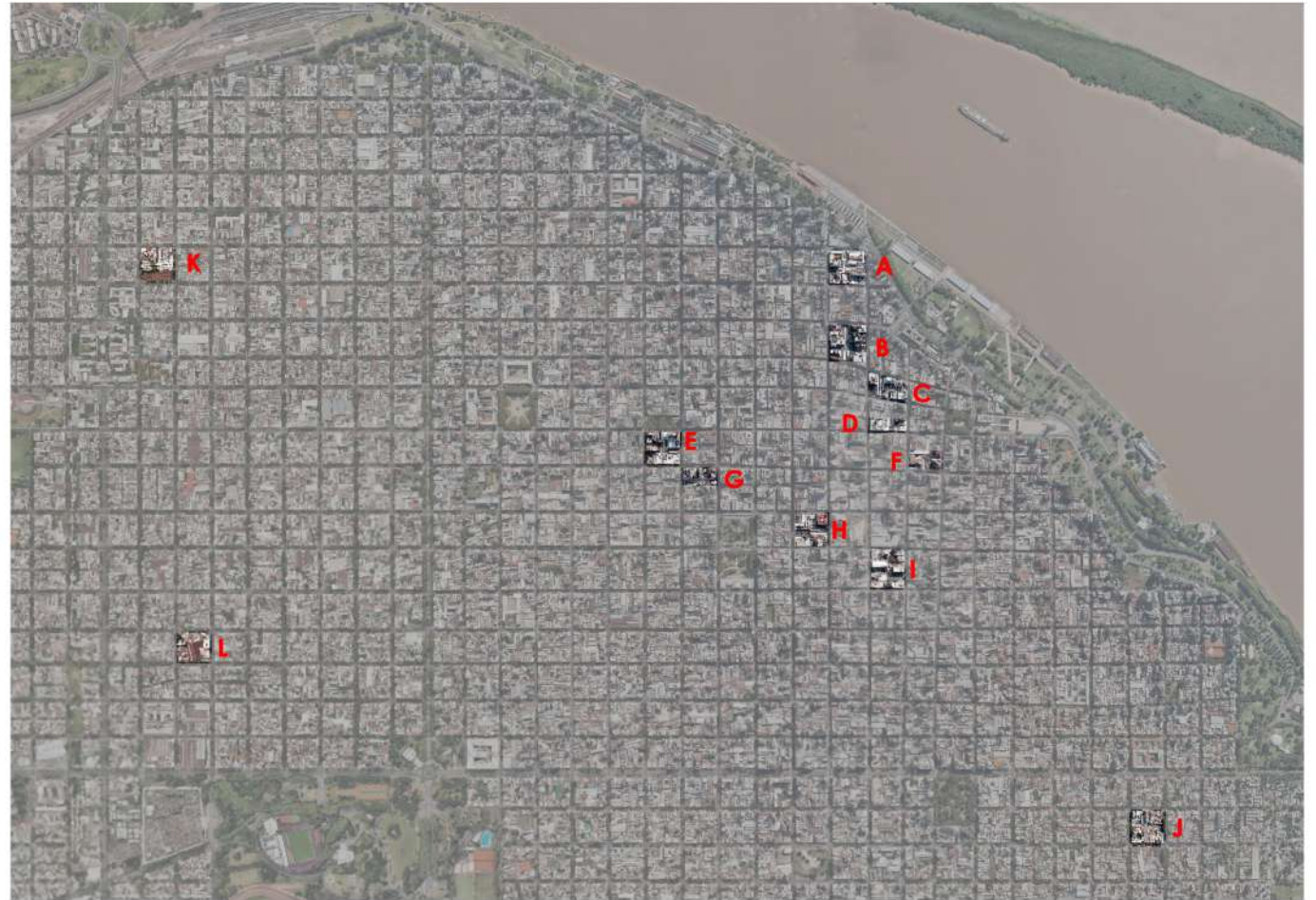


Rosario tiene un ordenamiento urbanístico dividido en diferentes áreas: Área central, Primer anillo perimetral, Segundo anillo perimetral y cuatro Cordones perimetrales.

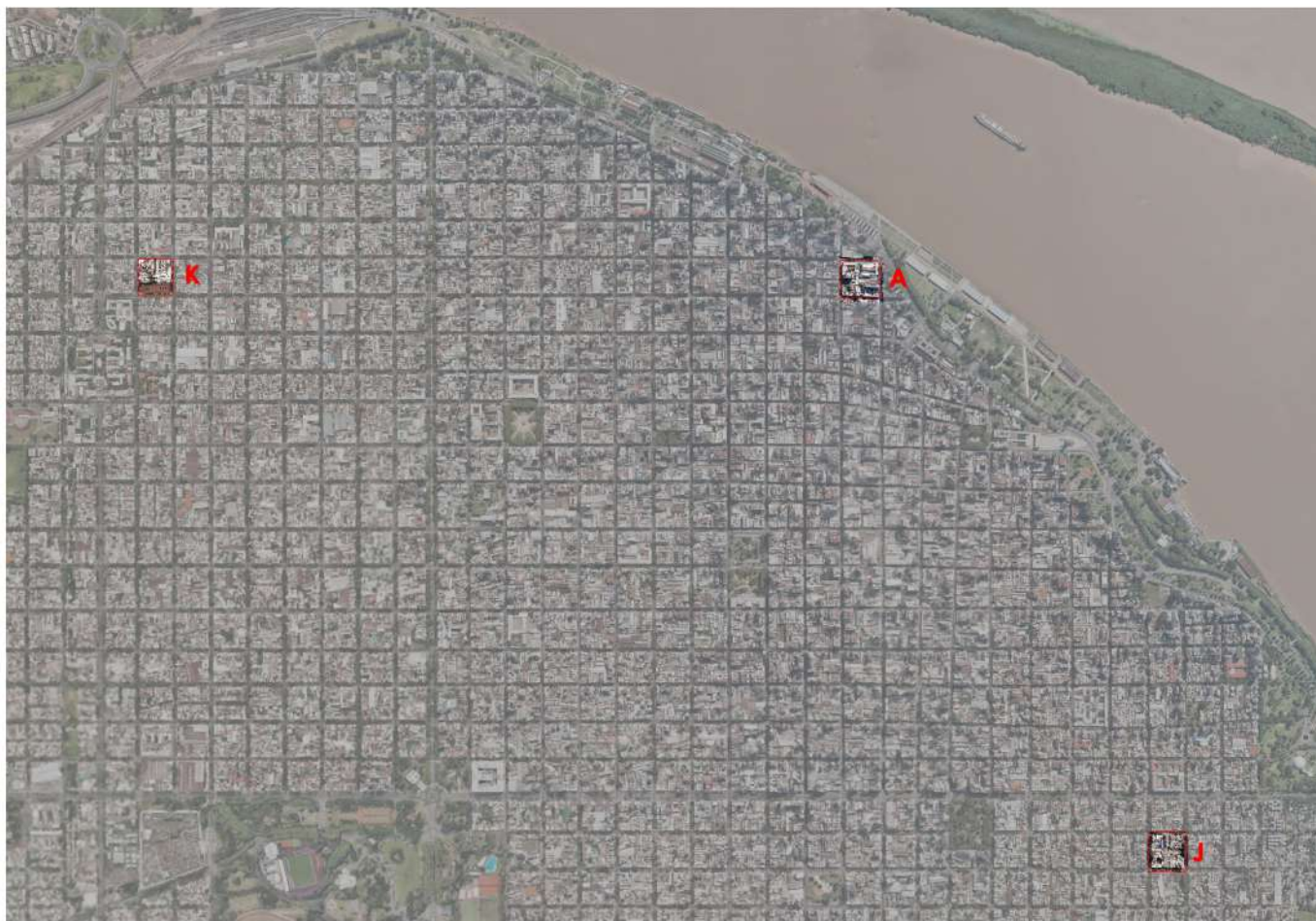
I F02

INTRODUCCIÓN

Dentro de las dos primeras divisiones de la ciudad se encuentran los predios propuestos por el Workshop.



I F03



La cátedra nos propone tres lotes que se encuentran desafectados de su uso original, poseen dimensiones considerables, ubicación estratégica e infraestructura, representando una valiosa oportunidad de reconversión o renovación urbana. Nosotras seleccionamos el lote K, que es un terreno de dominio privado.

I F04

INTRODUCCIÓN

I F05



I F06



I F07



02 | SITIO DE INTERVENCIÓN

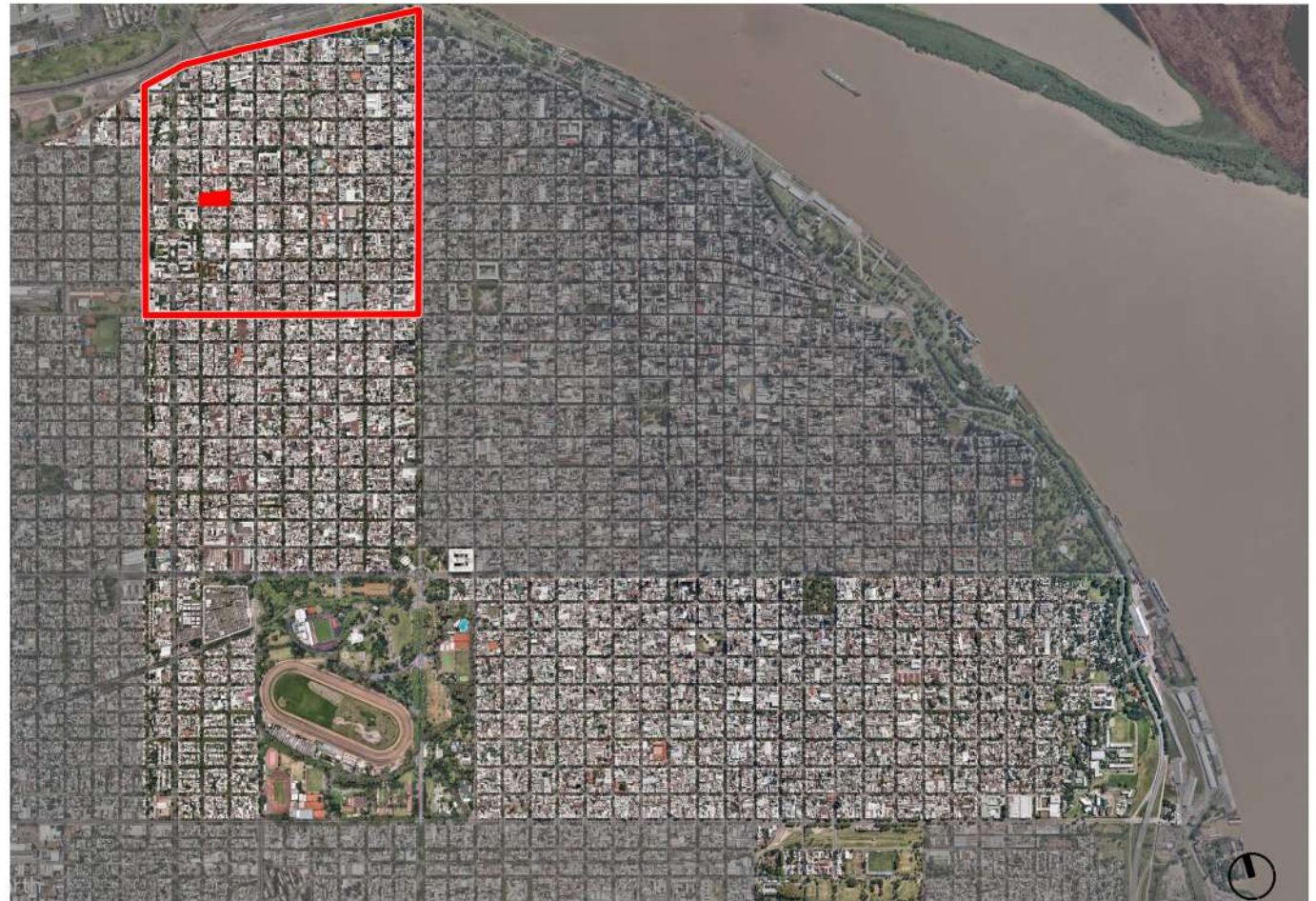
BARRIO PICHINCHA

SITIO DE INTERVENCIÓN

El lote seleccionado se encuentra dentro del primer anillo perimetral, en el Barrio Pichincha.

Es un barrio emblemático de la ciudad ya que cuenta con mucha historia, un pasado caracterizado por su zona portuaria y sus vías ferroviarias.

Actualmente se caracteriza por su tejido residencial de densidad media y por su uso recreativo, debido a la extensa zona gastronómica que le da vida nocturna al lugar.



I F08



I F09



I F10



I F11

ÁNÁLISIS DE LA NORMATIVA VIGENTE

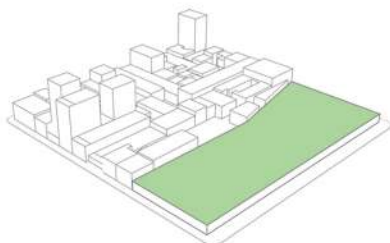
SITIO DE INTERVENCIÓN

Este barrio está inscripto en el ordenamiento urbano "Plan Especial Barrio Pichincha". Se lo define como, un proyecto urbanístico que fija la configuración de la red de espacios públicos, el carácter y tratamiento de los mismos, la morfología de los espacios edificables, las características de la edificación, los parámetros básicos de disposición y dimensión de la edificación (alineación, factor de ocupación, altura) y los procedimientos y mecanismos de actuación para el sector urbano delimitado como ámbito de aplicación de este Plan Especial.

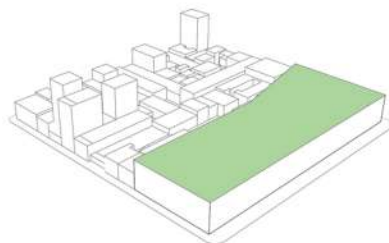


I F12

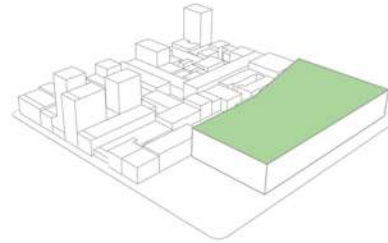
Altura mínima: 4 metros



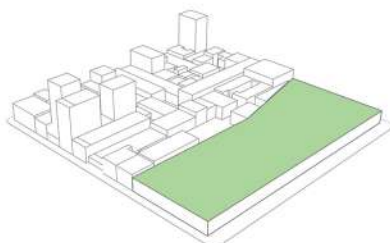
Altura máxima: 13 metros



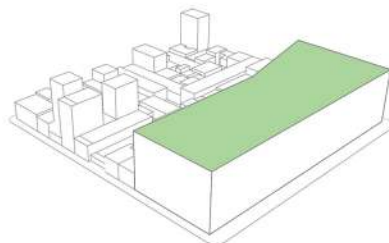
FOS: 0.7



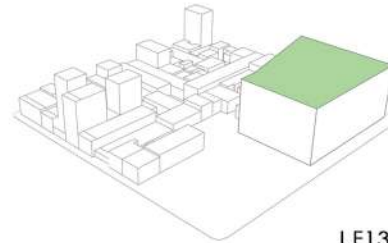
Altura mínima: 6 metros



Altura máxima: 25 metros



FOS: 0.5



Este plan estipula para el Área general los siguientes indicadores:

- Altura mínima de cuatro metros
- Altura máxima de trece metros
- Factor de ocupación del suelo del 70%

A pesar que nuestro lote se encuentre dentro de las normativas para el Área general, tomamos los ordenamientos estipulados por el reglamento de Grandes Parcelas, que nos establece:

- Altura mínima de seis metros
- Altura máxima de veinticinco metros
- Factor de ocupación del suelo del 50%

Esto es debido a que es un terreno de más de mil metros cuadrados y cuenta con un frente mayor a veinticinco metros.

I F13



ÁNÁLISIS DEL SITIO

SITIO DE INTERVENCIÓN

En el sitio donde se encuentra el lote a intervenir, identificamos espacios verdes tales como parques, plazas y corredores. La cercanía a ellos son importantes debido a las actividades recreativas que se realizan allí, como por ejemplo la calle recreativa por Bv. Oroño que continúa hasta el borde costero.

La presencia de edificios relevantes como la terminal de ómnibus "Mariano Moreno" y establecimientos educativos como las Facultades de Ciencias Médicas, aumentan la demanda de viviendas.

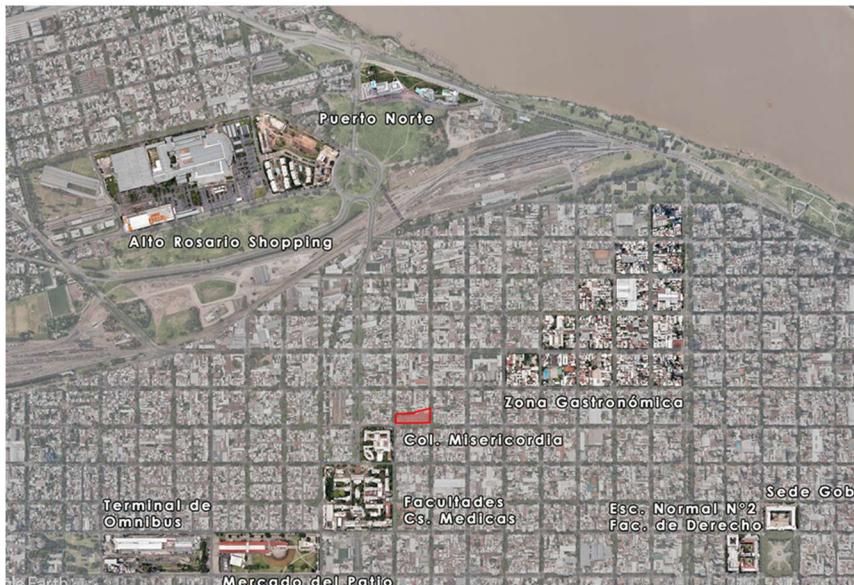
Además establecimientos como el Mercado del Patio, el Shopping Alto Rosario, la reciente urbanización de Puerto Norte y la proximidad a la zona gastronómica anteriormente mencionada, revitalizaron el sitio y aumentaron su valor.

En el análisis vial, observamos que el lote se sitúa en una zona accesible y conectada. Cuenta con infraestructura como calles pavimentadas, alumbrado eléctrico, y está integrado dentro de la extensa red de transporte público.

Es importante destacar su cercanía a vías principales como Bv. Oroño y Av. Francia.



ANÁLISIS DE ESPACIOS VERDES



ANÁLISIS DE EDIFICIOS RELEVANTES



ANÁLISIS VIAL

SITIO DE INTERVENCIÓN

Es así que generamos nuestro diagnóstico, observando las potencialidades que presenta. El sitio de intervención es único dentro de su entorno debido a la cualidad de su extensa dimensión, lo que puede definir una gran oportunidad urbana.



03 | CONSTRUCCIÓN DE PROGRAMA

CONSTRUCCIÓN DEL PROGRAMA

Situadas en el sitio de intervención y enmarcadas dentro de los temas principales del Workshop, decidimos investigar más sobre estas problemáticas y ver cómo impactan dentro de la ciudad de Rosario.

Rosario12

SANTA FE, | SANTA FE ES EL SEGUNDO DE LOS DOS CON MAYOR DÉFICIT HABITACIONAL EN TODO EL PAÍS

El problema es que no hay donde vivir

Un informe de la Fundación Apertura indica que hacen falta 309.567 viviendas en la provincia, lo que afecta casi al 10 por ciento de la población. Sólo Buenos Aires está por encima de la bota en el ranking de la carencia de viviendas.

La Capital | Economía

El déficit habitacional afecta a 56 mil familias de sectores populares en el segmento de vivienda colectiva en Rosario

El estudio analizó 60 muestras de viviendas en el segmento de vivienda colectiva en Rosario. Se encontró que 56 mil familias de sectores populares no tienen acceso a una vivienda adecuada.

VIVIENDA
COLECTIVA

Participación

Distracción | Convivencia | Plan Estratégico | Economía

Después de la pandemia, los sectores populares debaten sobre la vivienda que se quiere para el futuro

Especialistas en salud, género, economía, urbanismo, tecnologías y participación intercambiaron experiencias vía zoom en un consejo interdisciplinario impulsado desde la Municipalidad.

Artículo

Valorización de la vivienda y dificultad para su acceso en el mercado formal de Rosario

Título: Housing valorization and difficulty for access to the formal market of Rosario
Barenboim, Cintia Ariana

Rosario es una de las zonas con mayor contaminación del país

Alarmante informe presentado en el Congreso Latinoamericano de Salud Socioambiental. Es por la masiva presencia de industrias, la falta de cloacas y la gran cantidad de villas. Los niños son la población más vulnerable. Piden políticas ambientales eficientes y activas.

<https://www.lacapital.com.ar/la-ciudad-de-rosario-es-una-de-las-zonas-mayor-contaminacion-en-el-pais-actua-n391846.html>

Alimentos con agrotóxicos: alta presencia de venenos en frutas, verduras y hortalizas

abril 7, 2021

<https://agencia.com>

venenos-en-frutas-verduras-y-hortalizas/

CAMBIO
CLIMÁTICO

Ocho de cada diez viviendas analizadas en Rosario presentan plaguicidas

El estudio analizó 60 muestras de viviendas en Rosario. Se encontró que 83 por ciento de las viviendas presentan plaguicidas en morrones y 70 en verduras de hoja. Se encontraron insecticidas y fungicidas.

<https://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-280796-2015-09-03.htm>

Lo que la pandemia nos dejó: tras dos años, cómo cambiaron los hábitos

El Tres consultó a la gente en las calles de Rosario, así como a especialistas en salud física y mental. Saludos, higiene de manos, mate y aire libre, las costumbres que más se modificaron.

Rosario12

El problema es que no hay donde vivir

Un informe de la Fundación Apertura indica que hacen falta 309.567 viviendas en la provincia, lo que afecta casi al 10 por ciento de la población. Sólo Buenos Aires está por encima de la bota en el ránking de la carencia de viviendas.

Cae fuerte en Rosario la oferta de viviendas para alquilar

Un relevamiento realizado por el Colegio de Corredores Inmobiliarios y la UNR muestra los últimos cambios en el mercado locativo.



Desequilibrio inmobiliario histórico en Rosario: hay 59.000 viviendas en venta pero solo 900 en alquiler

También hay preocupación porque los aumentos no dan tregua. Para renovar contrato o hacer un acuerdo 3 ambientes se necesitan \$80.000 por mes.



IF16

Comenzado sobre la temática de vivienda colectiva, a continuación citamos un extracto del texto de Cintia Barenboim, investigadora del Conicet:

“El déficit habitacional es un elemento fundamental para definir los planes y programas de acción de una política de hábitat determinada. La falta de vivienda no puede reducirse a un número de vivienda nueva, en este sentido se evidencia que en el boom inmobiliario que tuvo lugar en Rosario durante la última década, no favorece al conjunto de la sociedad.

El mercado se desarrolló de forma restrictiva y por lo general no se construyó ni se compró para atender al déficit, sino para tener un fondo de inversión y protección de los ahorros de los sectores sociales de mayor ingreso adquisitivo. Es por ello que el mercado de alquileres continuó aumentando en contraposición al régimen de tenencia. En síntesis, el acceso al suelo y vivienda, debería ser una política de Estado en la que el municipio sea el gestor y el estado nacional sea el financiador y el planificador”.

En este sentido nos preguntamos...

**¿el deficit habitacional se relaciona con el numero de viviendas
construidas o el problema es que no son accesibles para todos?**

[Inicio](#) > [Ambiente](#)

Educación ambiental

La educación ambiental busca promover una conciencia crítica que permita volver visibles las prácticas y los modos de habitar, producir, y vivir en nuestro planeta.

Educar en lo ambiental se trata de construir de manera colectiva una ética de sustentabilidad, que es una ética de la diversidad.

Materiales para docentes

Cuaderno de Educación Ambiental	De generadores de residuos a generadores de tierra.
Cuadernos de Educación Ambiental	Actividades para el aula: De generadores de residuos a generadores de tierra.
Arbolado Urbano en Rosario	Cuadernos de Educación Ambiental. Municipalidad de Rosario.
Arbolado Urbano: una mirada desde la biodiversidad	Cuadernos de Educación Ambiental. Actividades para el Aula. Municipalidad de Rosario.
Cuaderno de Educación Ambiental "Rosario y sus humedales"	Cuaderno educativo de contenido teórico sobre el humedal de nuestra región. aborda sus características propias, los servicios ecosistémicos que brinda y las problemáticas ambientales que afronta.



En referencia al cambio climático, la municipalidad de Rosario propuso un “Plan Local de Acción Climática Rosario 2030”. Es una herramienta de planificación estratégica del gobierno que permite optimizar la gestión de recursos, generando las capacidades necesarias para afrontar los efectos del cambio climático con la participación activa de los diferentes actores de la ciudad.

Actualmente concientiza a través de la fomentación de métodos más sustentables tales como: Educación ambiental a través de libros o guías. Programas sobre producción sustentable y comercialización de mercados o red de ferías. Y, en cuanto a la construcción una normativa sobre aspectos higrotérmicos.

Teniendo en cuenta la magnitud del Cambio Climático actual, creemos que es importante propagar la educación y formación acerca de esta temática a través de establecimientos educativos. Detectamos que desde la Municipalidad de Rosario, aún no se ha propuesto un lugar dedicado específicamente a la educación sustentable y que esté al alcance de todos los ciudadanos.

**¿PUEDE EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ARTICULAR
LOS INTERESES PÚBLICOS Y PRIVADOS PARA QUE AYUDE A
SOLUCIONAR EL DÉFICIT DE VIVIENDA ACTUAL?**

**¿QUÉ TIPO DE EQUIPAMIENTO DE USO COLECTIVO SE PUEDEN
MIXTURAR CON EL DE USO RESIDENCIAL?**

**¿QUÉ MEDIDAS SUSTENTABLES SE PUEDEN INCORPORAR EN NUESTRO
PROYECTO CON IMPACTO POSITIVO EN EL MEDIO AMBIENTE?**

04 | OBJETIVOS

OBJETIVOS GENERALES

REFORMULAR LA NORMATIVA VIGENTE N°8244/08 PARA **GRANDES PARCELAS** MEDIANTE NUEVOS INDICADORES URBANÍSTICOS QUE POSIBILITEN PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS A TRAVÉS DE **CONVENIOS DE GESTIÓN** PÚBLICO PRIVADO.

OBJETIVOS PARTICULARES

PROYECTAR **VIVIENDA MULTIGENERACIONAL** QUE RESPONDAN A LOS DIFERENTES MODOS DE HABITAR.

PROPICIAR **ESPACIOS DE INTERACCIÓN** Y ENCUENTRO ENTRE VECINOS.

FOMENTAR LA **EDUCACIÓN** AMBIENTAL.

SUMAR **ESPACIOS PÚBLICOS** DE CALIDAD A LA CIUDAD.

05 | PROYECTO ARQUITECTÓNICO

OPERACIONES PROYECTUALES

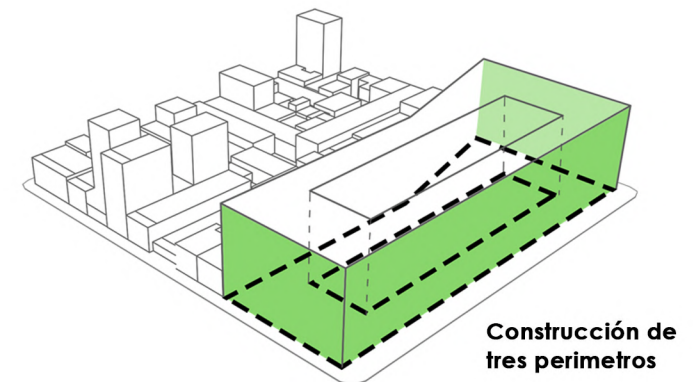
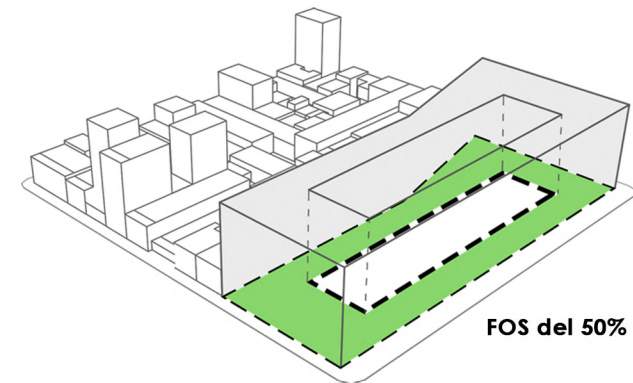
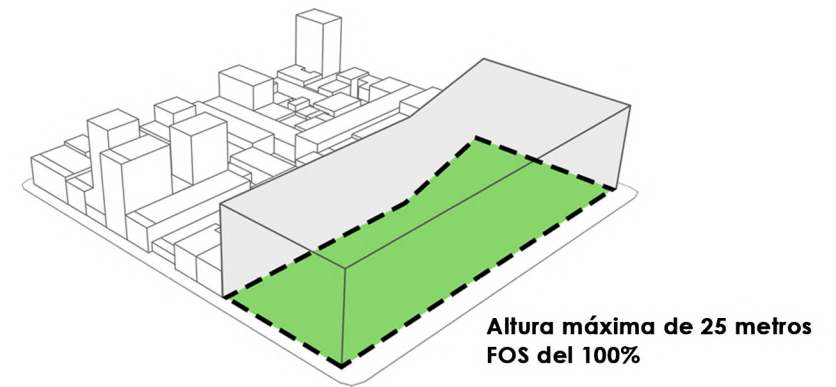
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

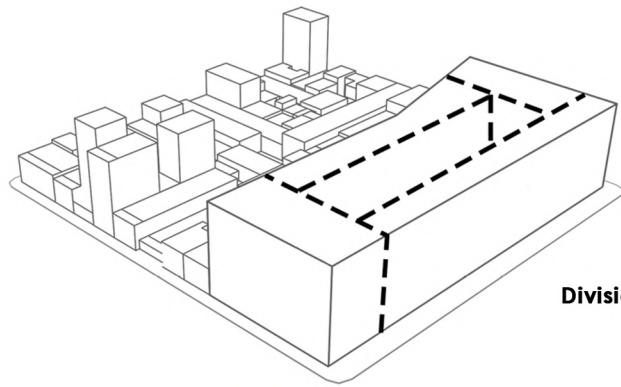
Comenzamos las operaciones proyectuales a partir de lo que nos permite la normativa vigente anteriormente mencionada. Comenzamos construyendo con una altura máxima de 25 mts.

Como la misma estipula un factor de ocupación del suelo del 50%, se decide extraer el centro del volumen con el fin de reconstruir los tres perímetros del lote.

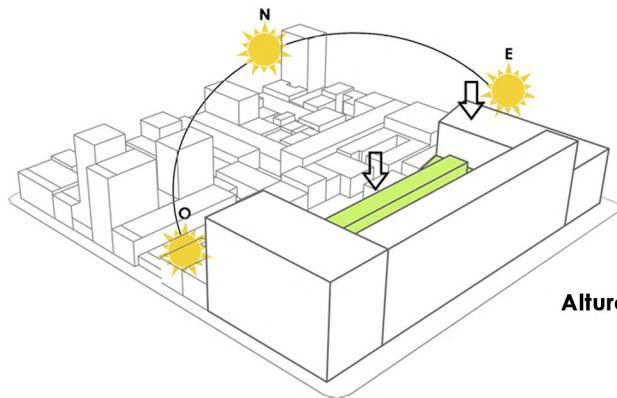
El volumen resultante se divide en cuatro bloques, que luego serán reguladas sus alturas en relación al asoleamiento siendo el bloque ubicado sobre la medianera Norte el más bajo.

Por último, se incrementa la altura permitida en los bloques Sur y Oeste, para recuperar superficie que será cedida al equipamiento de uso público.

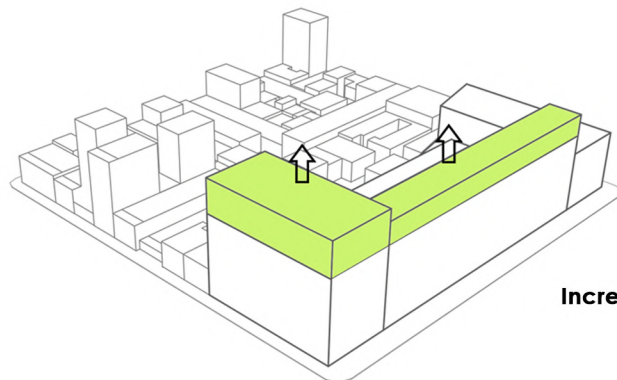




División en cuatro bloques



Alturas en relación al asoleamiento



Incremento de altura

MODALIDADES DE GESTIÓN

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Siendo el terreno de dominio privado, se calcula cual es el rendimiento máximo del mismo encuadrado dentro de la normativa vigente para grandes parcelas.

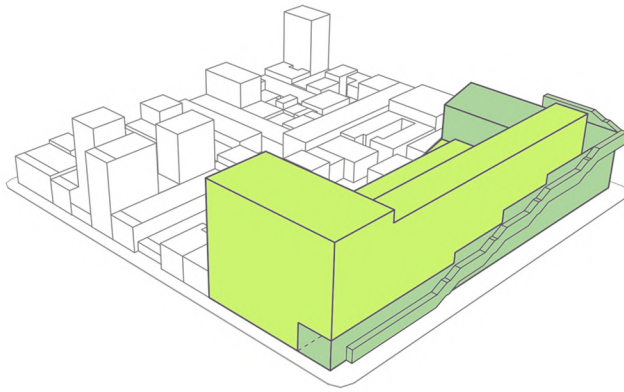
La superficie máxima a construir son 18276 m².

Proponemos una reformulación a dicha normativa a través de una articulación entre gestiones público privado para incluir en un terreno de dominio privado equipamientos de uso público.

En total se construyen 26mil m² que se traducen en:

- Dominio privado, gestión privada y uso privado: contemplando vivienda multigeneracional y espacios privados de uso común.
- Dominio público, gestión pública y uso público: centro de capacitación ambiental, mercado agroecológico y plaza pública en altura. Gestionadas por el municipio de Rosario, de acceso libre y gratuito.

En total se construye un 75% de gestión privada y un 25% de gestión pública.



75% PRIVADO
25% PÚBLICO

DOMINIO PRIVADO
GESTIÓN PRIVADA
USO PRIVADO

75%

VIVIENDA MULTIGENERACIONAL
+
ESPACIOS PRIVADOS DE USO COMÚN

DOMINIO PÚBLICO
GESTIÓN PÚBLICA
USO PRIVADO

8%

VIVIENDA MULTIGENERACIONAL

DOMINIO PÚBLICO
GESTIÓN PÚBLICA
USO PÚBLICO

17%

CENTRO DE CAPACITACIÓN AMBIENTAL
MERCADO AGROECOLÓGICO
PLAZA PÚBLICA

USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

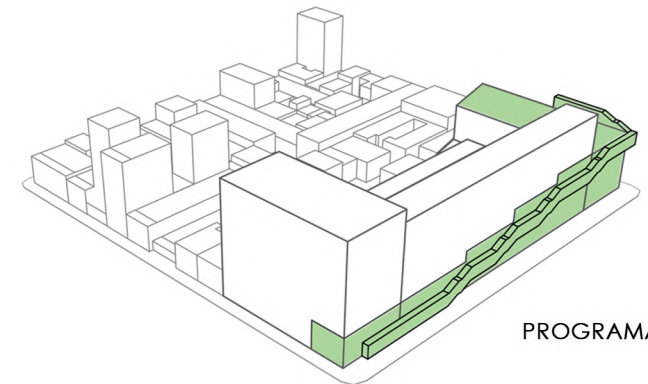
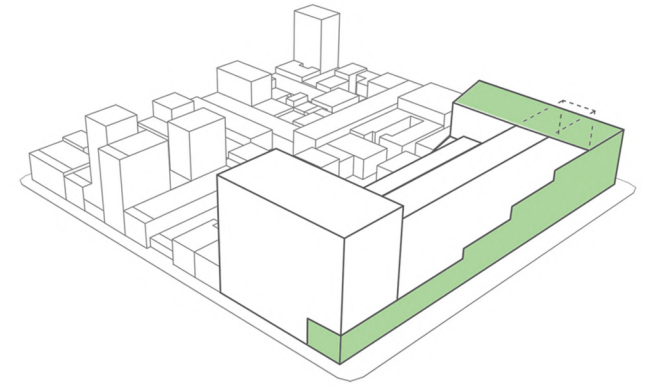
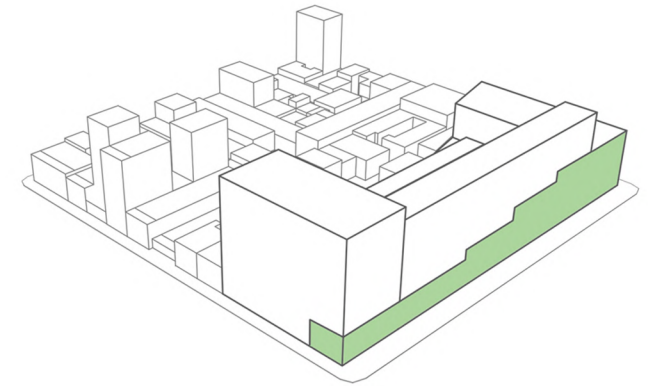
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Se decide ubicar el programa público sobre calle Tucumán y una plaza pública en altura sobre el bloque Este.

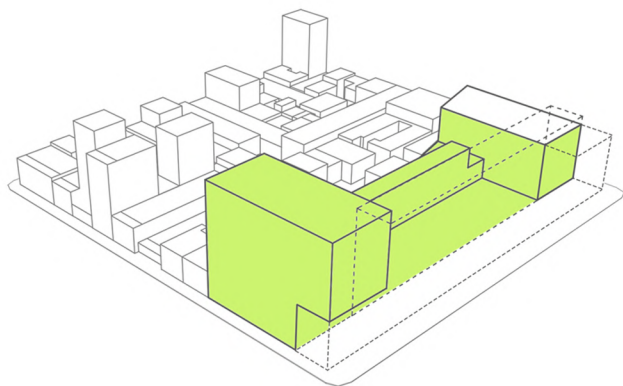
El bloque de uso público se conecta con la plaza mediante una escalera de volumen saliente.

Dejando la centralidad del proyecto y los demás bloques de uso privado.

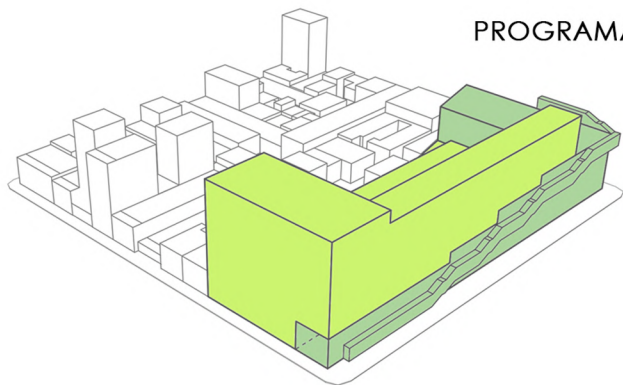
Es así como queda organizado ambos usos, donde la mixtura de ambos se aprecia sobre la fachada de calle Tucuman, donde el programa público responde hacia la ciudad.



PROGRAMA PÚBLICO



PROGRAMA PRIVADO

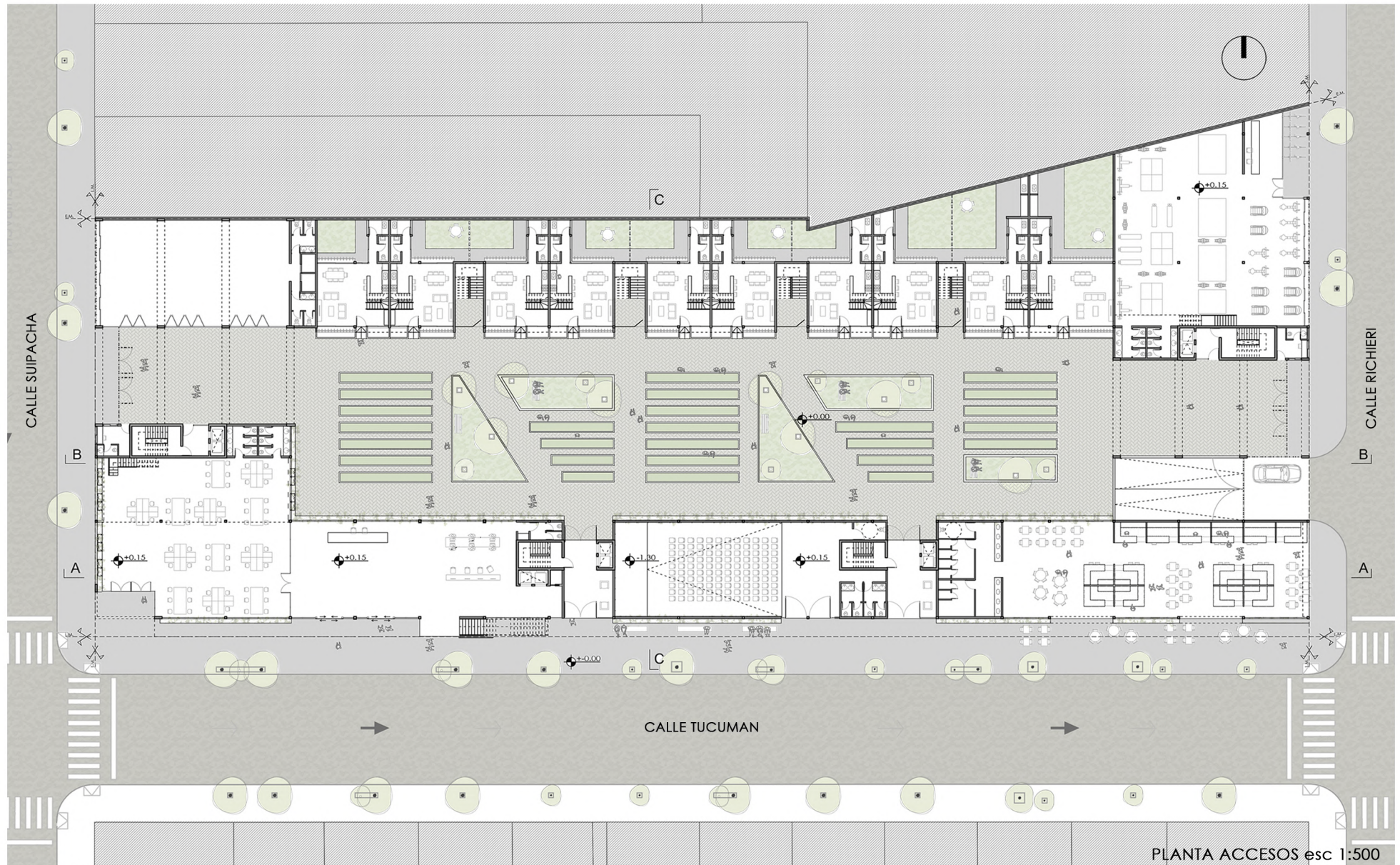


AMBOS PROGRAMAS

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Presentamos nuestro proyecto arquitectónico, que se sitúa en el barrio como un elemento singular, en donde coexisten programas de usos múltiples proyectados para todos los ciudadanos y ciudadanas.





PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Haciendo referencia a las operaciones proyectuales, observamos en la planta de accesos la centralidad mencionada, ubicando los equipamientos tanto públicos como privados a su alrededor.

La misma logra que todos los programas que dan hacia ella puedan iluminar y ventilar naturalmente.

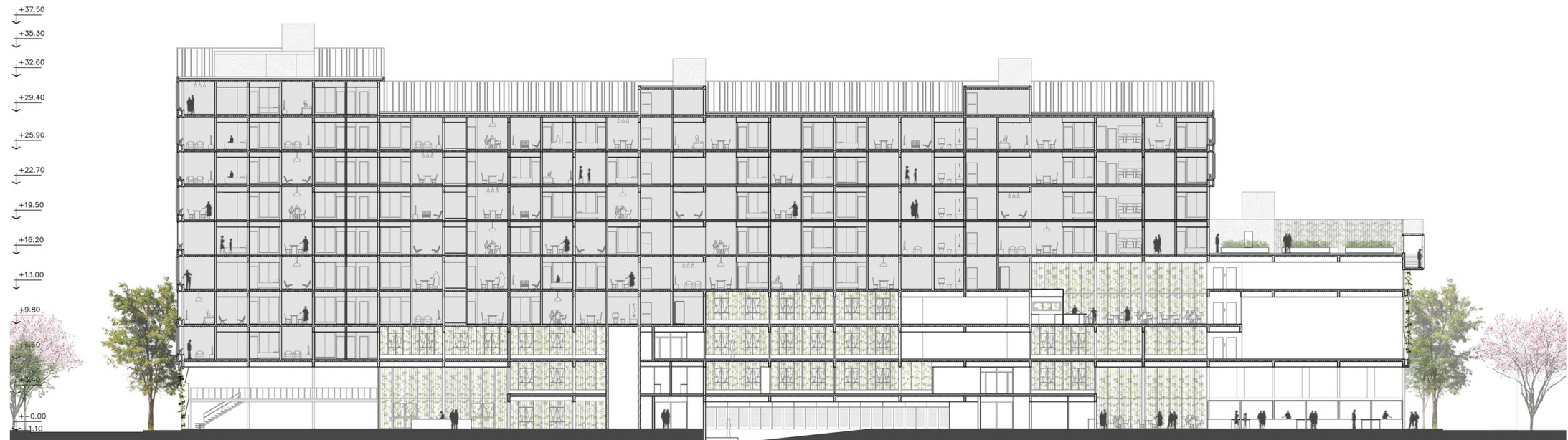


EQUIPAMIENTO DE USO PÚBLICO

CENTRO DE CAPACITACIÓN AMBIENTAL

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

El centro de capacitación ambiental se propone como un nuevo espacio público de enseñanza sustentable para la ciudad de Rosario. Su escalera de volumen saliente se destaca como principal medio de circulación vertical, lo que organiza sus cinco pisos de manera escalonada, culminando su recorrido en una plaza pública en altura.



CORTE A-A esc 1:500

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

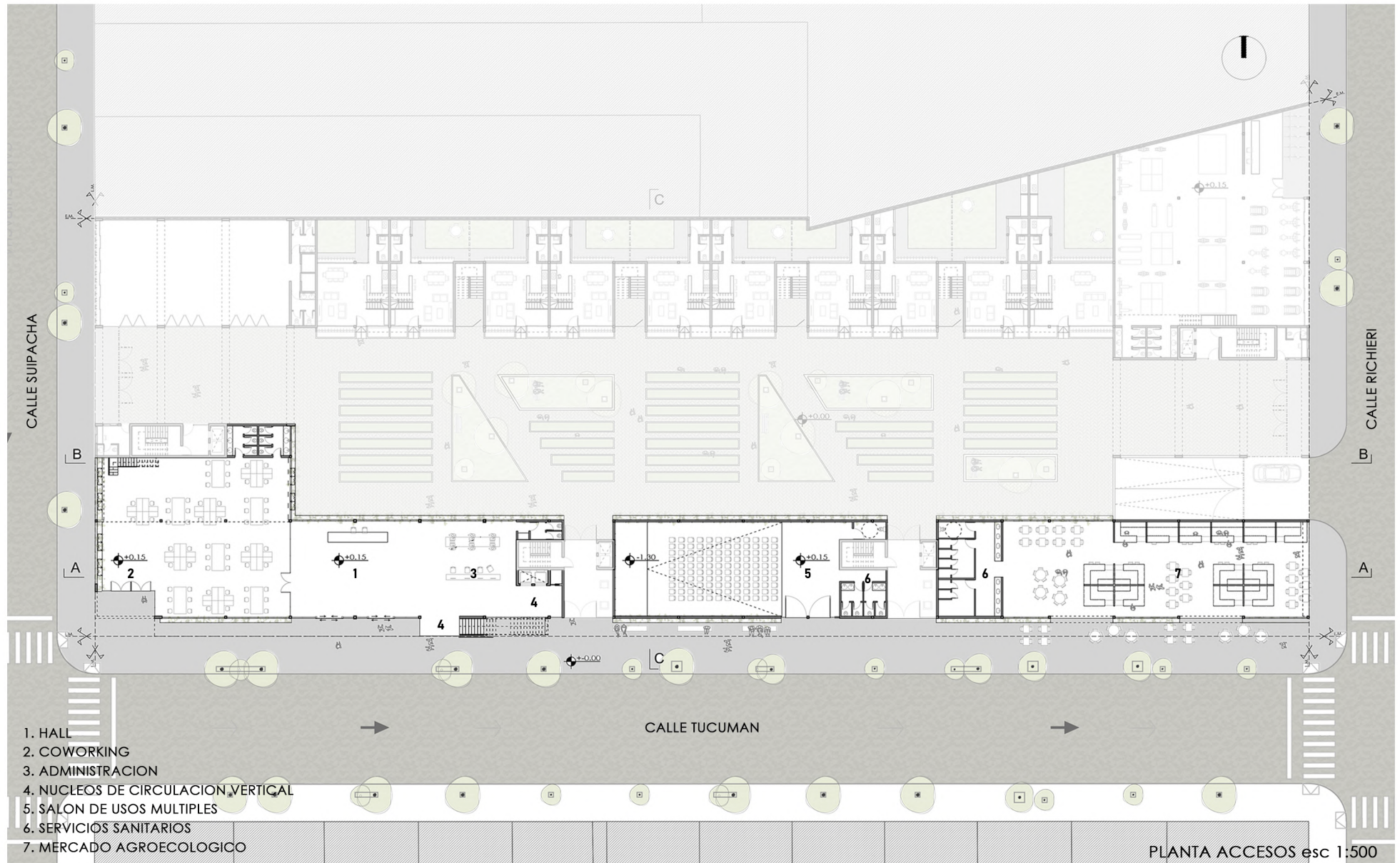
El Centro de Capacitación Ambiental, así como los demás programas públicos, se ubican sobre calle Tucuman, regenerando la extensa fachada del lote.

Se realiza un ensanche de vereda para generar espacios exteriores a los programas, enfatizar ingresos y además para ubicar la escalera de volumen saliente.

El ingreso al Centro es a través de un hall en doble altura. Desde él nos podemos distribuir a los diferentes programas.

Coworking: es un área en doble altura, con un entepiso de estructura metálica que se propone como un espacio destinado a trabajadores municipales. Cuenta con un ingreso principal por la esquina de Suipacha y Tucuman y servicios propios, lo que independiza su uso.

Salón de Usos Múltiples: un programa que por sus dimensiones y equipamiento está destinado a presentaciones o acontecimientos importantes. Cuenta con su propio ingreso y servicios, funcionando también de manera independiente. El interior se encuentra aislado acústicamente, para evitar ruidos provenientes de la calle o desde la plaza privada.



PROYECTO ARQUITECTÓNICO

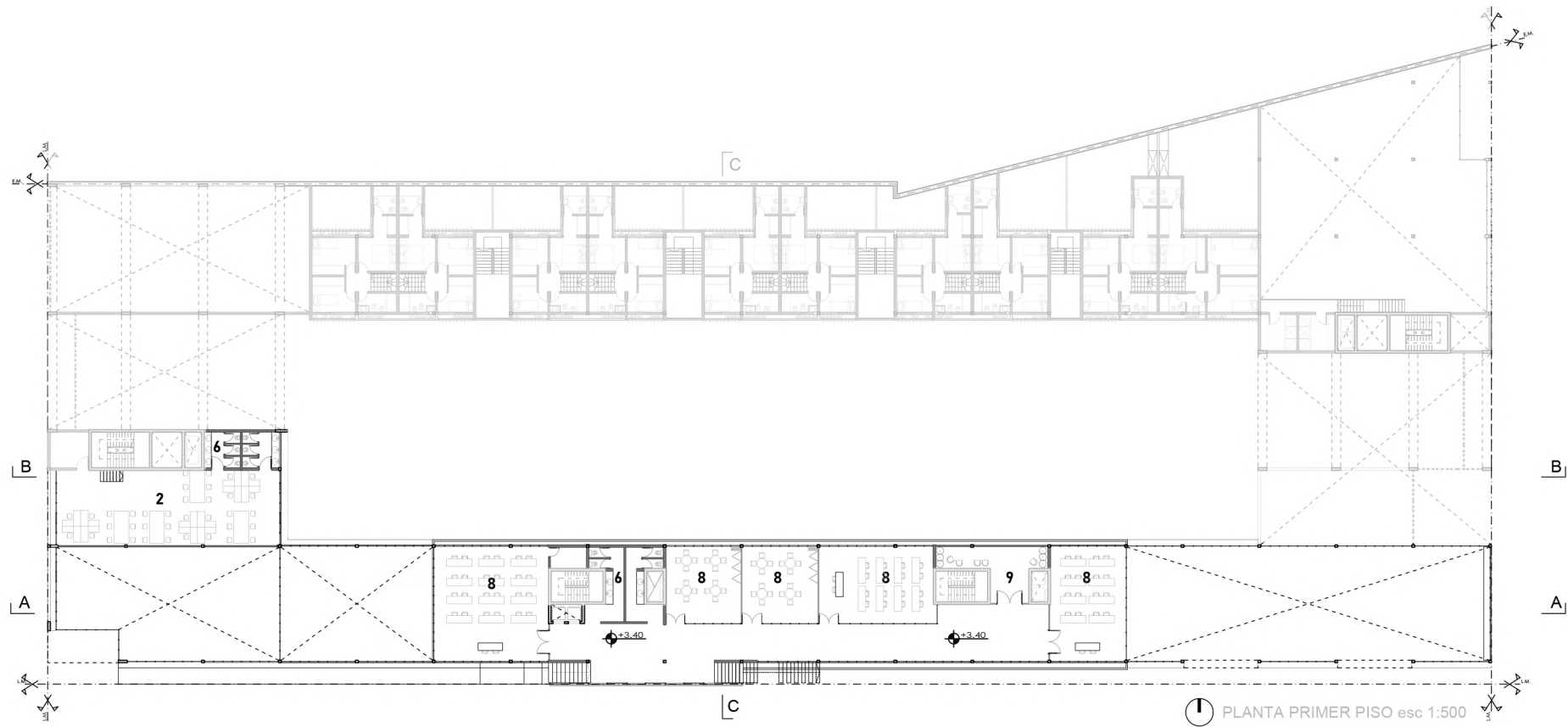
Los talleres se encuentran distribuidos en los pisos superiores. Son de carácter educacional acerca de temáticas relacionadas con el ambiente. (Energías Renovables, Reciclaje, Auticultivo de frutas y verduras sin agrotoxicos mediante practica de huertas, etc).

Cuentan con subdivisiones internas mediante paneles móviles, pudiendo generar talleres más grandes en caso que se requiera.

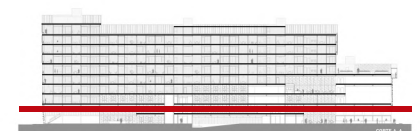
Entre ellos, se propone también un taller de cocina vegano-vegetariana y un taller de práctica de huertas.



I F18



- 2. COWORKING
- 6. SERVICIOS SANITARIOS
- 8. TALLERES
- 9. SALIENTES PARA FUMADORES



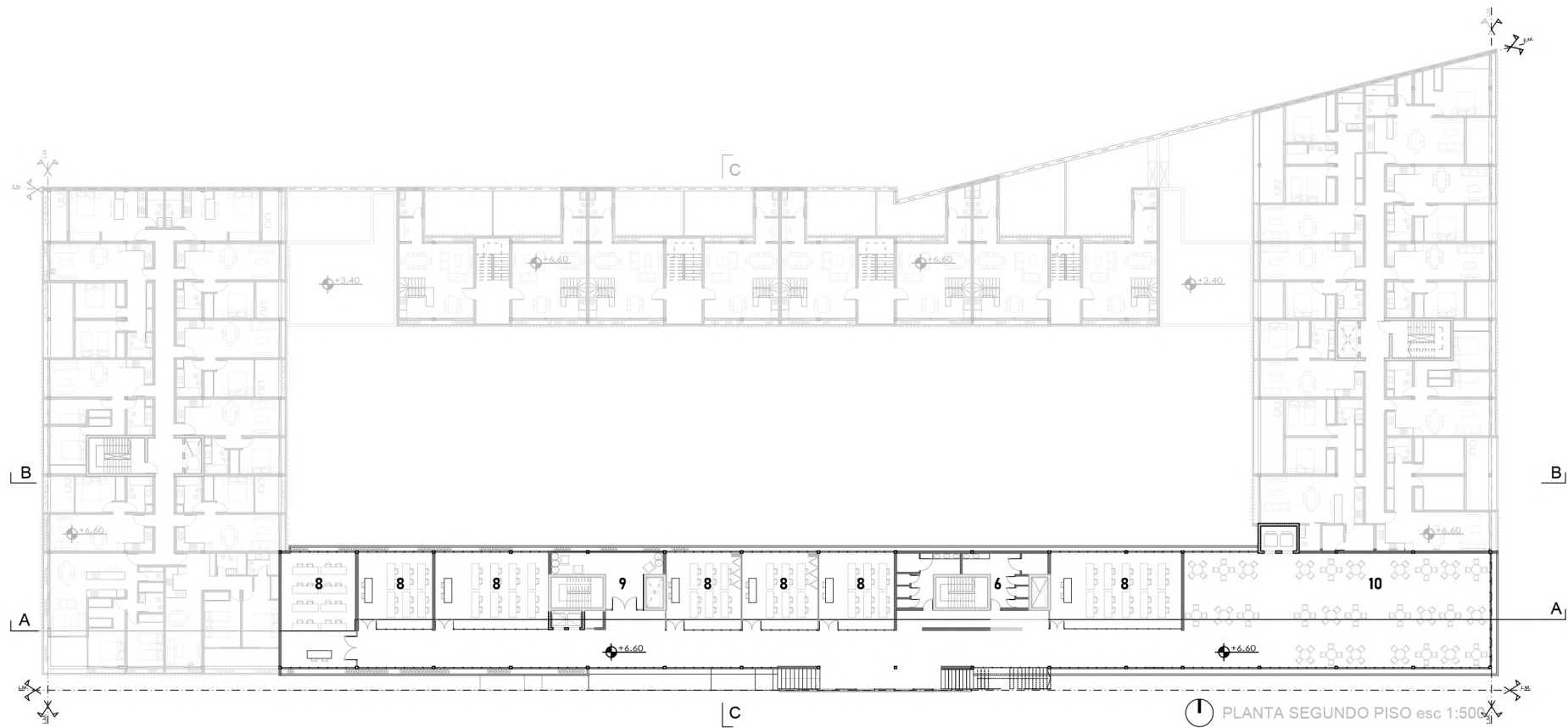
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

El Centro, además de talleres educativos reúne áreas sociales, como la Sala de Estudio (que cuenta con biblioteca, mediateca) y la Cafetería.

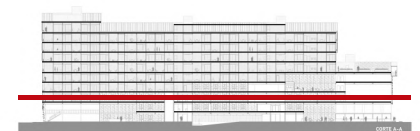
Ambos se proponen como áreas de intercambio y encuentro entre estudiantes.

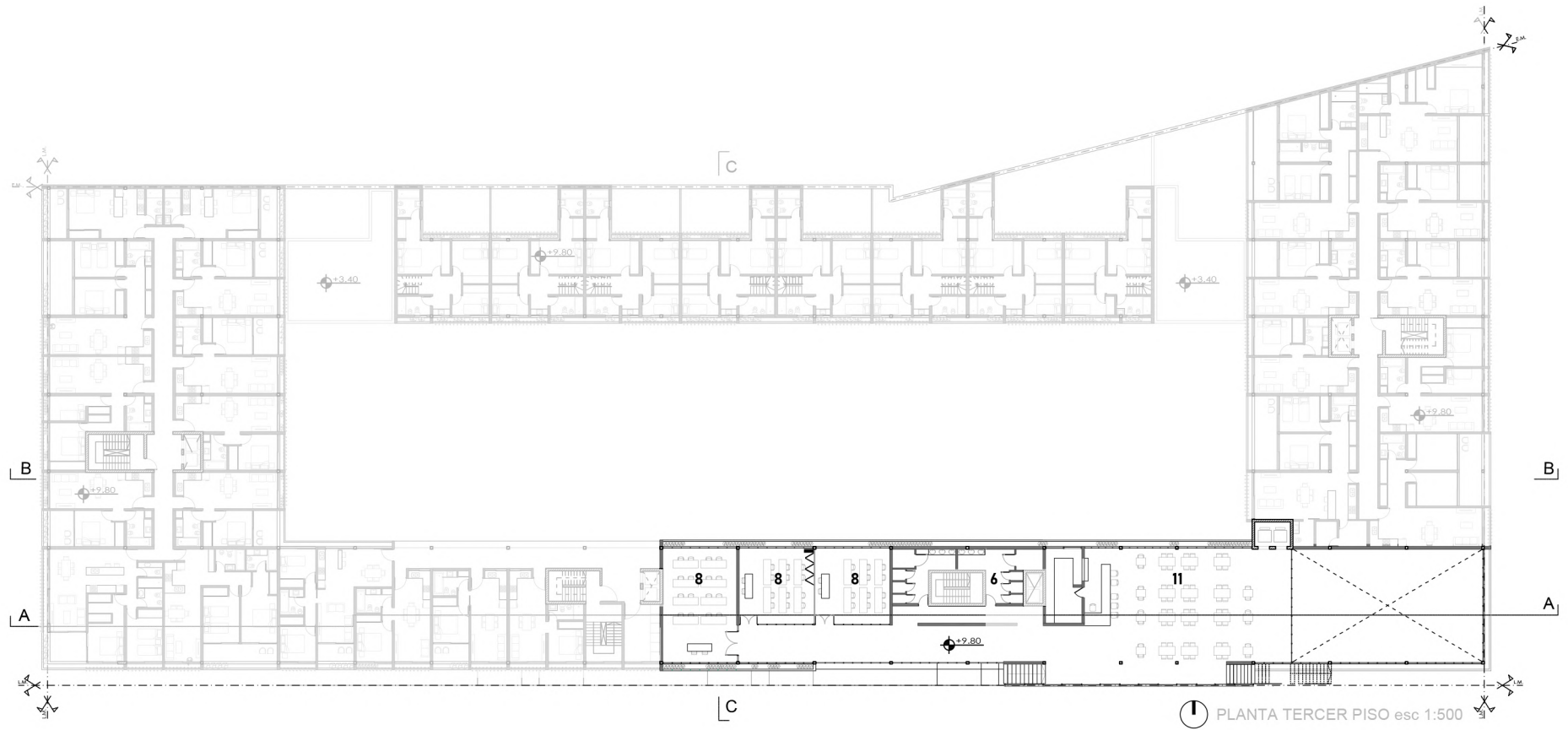


I F19



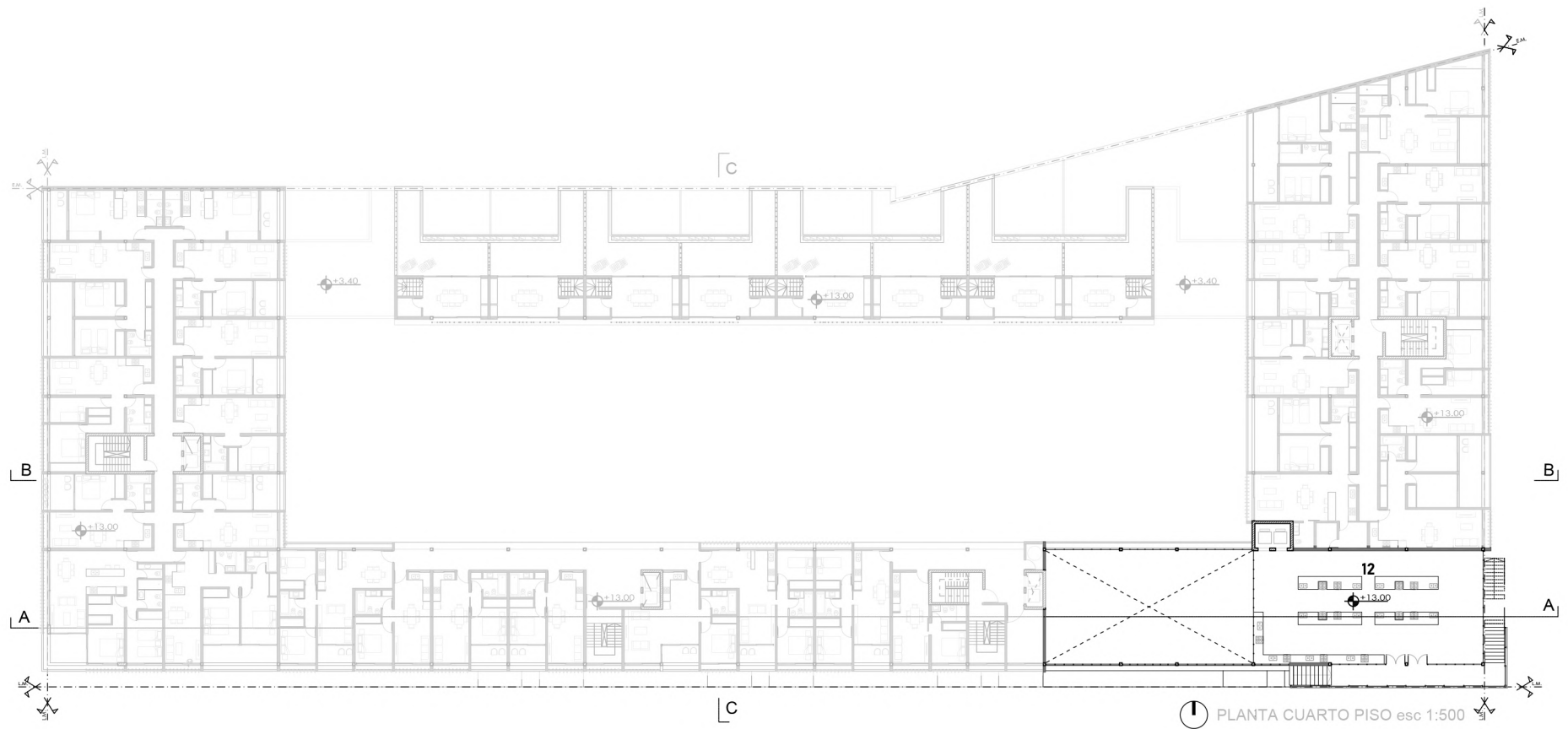
- 6. SERVICIOS SANITARIOS
- 8. TALLERES
- 9. SALIENTES PARA FUMADORES
- 10. SALA DE ESTUDIO



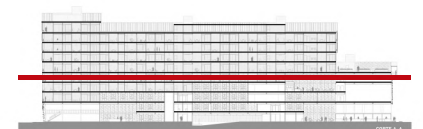


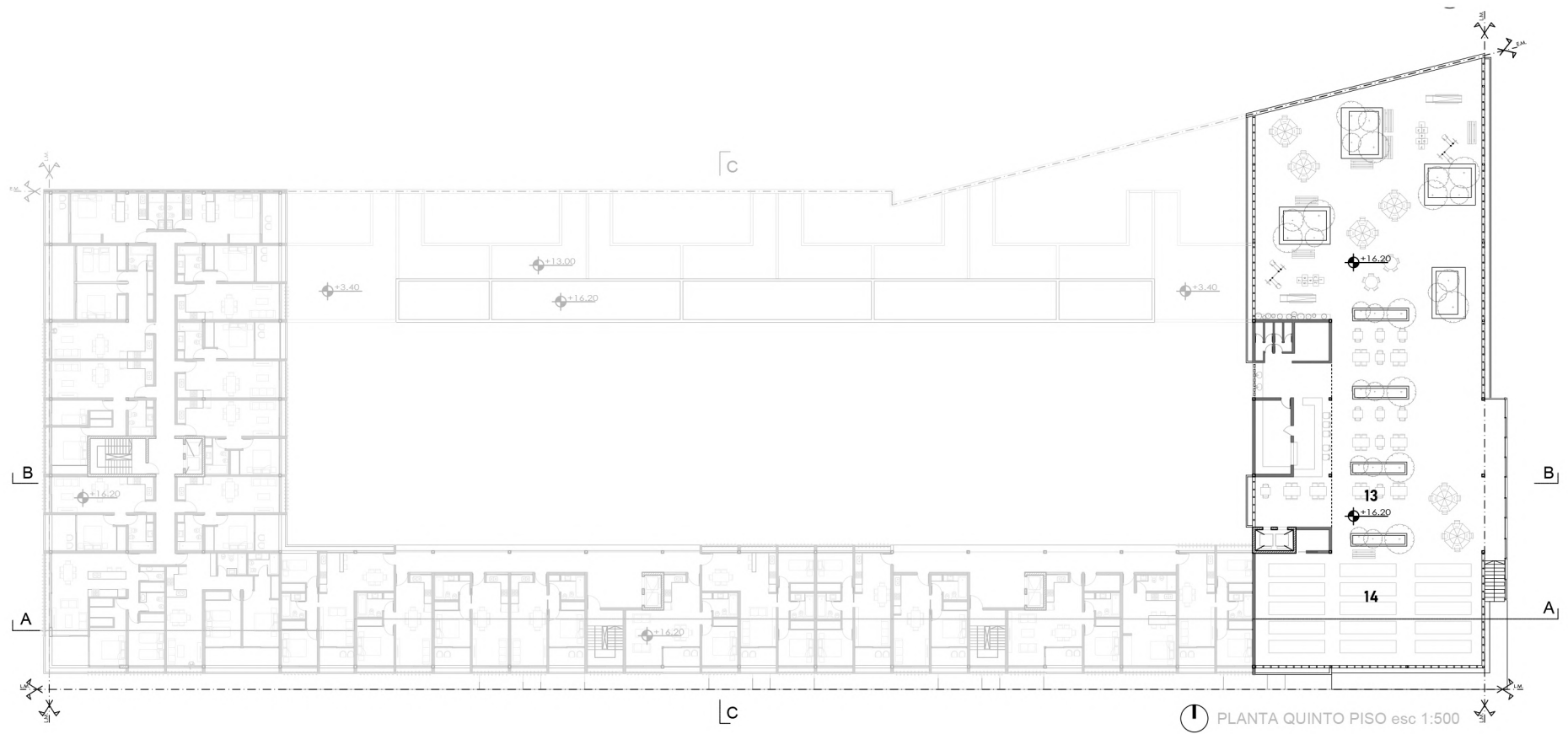
- 6. SERVICIOS SANITARIOS
- 8. TALLERES
- 11. CAFETERIA



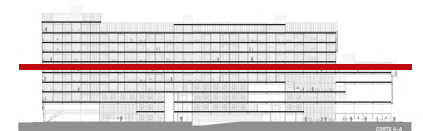


12. TALLER DE COCINA VEGANO-VEGETARIANA





- 13. PLAZA PUBLICA
- 14. TALLER DE PRACTICA DE HUERTAS



PLAZA PÚBLICA EN ALTURA

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Sobre el bloque Este y como culminación del recorrido de la escalera, se proyecta una plaza pública. Allí se ubica un bar y una expansión que contiene juegos para niños, macetones con vegetación y mobiliario donde las personas puedan pasar tiempo y relacionarse.

Por otro lado, se encuentran las huertas de práctica para los distintos talleres, anteriormente mencionadas.

Es de acceso libre y gratuito y se proyecta como un espacio en donde se fusionan actividades recreativas y educativas.





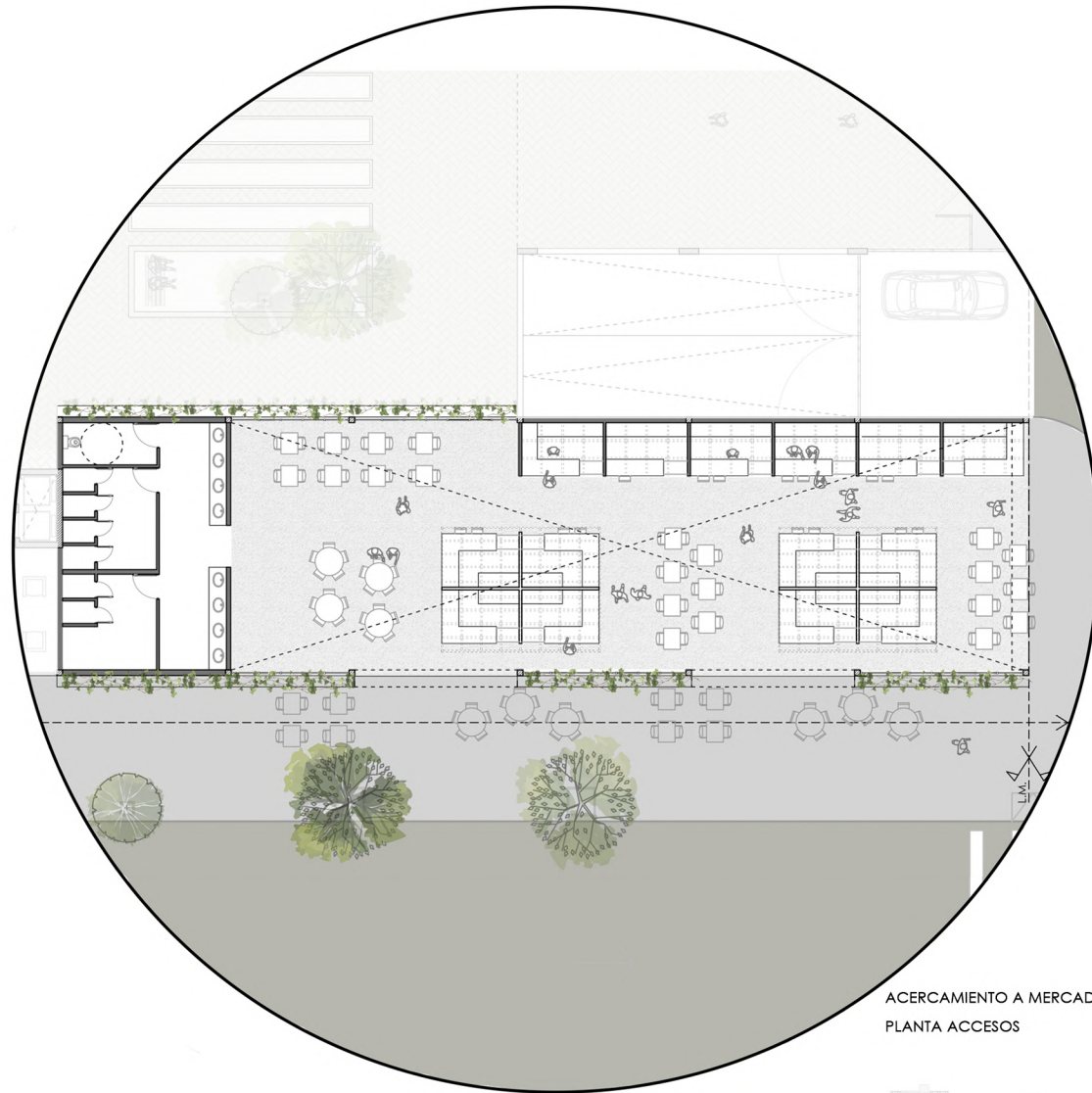
MERCADO AGROECOLÓGICO

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Sobre Planta Baja y en la esquina de Richieri y Tucuman, se ubica el Mercado Agroecológico. Su organización es mediante puestos, en los cuales, emprendedores locales, pueden comercializar sus productos u ofrecer opciones gastronómicas basados en una producción sustentable y saludable.

El mercado cuenta con servicios y equipamiento para consumo en el lugar, pudiendo funcionar tanto de día o de noche, dándole vitalidad y seguridad a la cuadra.

El mercado supone nuevos puestos de trabajo y se suma a la extensa red gastronómica que presenta el barrio.



ACERCAMIENTO A MERCADO
PLANTA ACCESOS





I F21

EQUIPAMIENTO DE USO PRIVADO

VIVIENDA MULTIGENERACIONAL

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

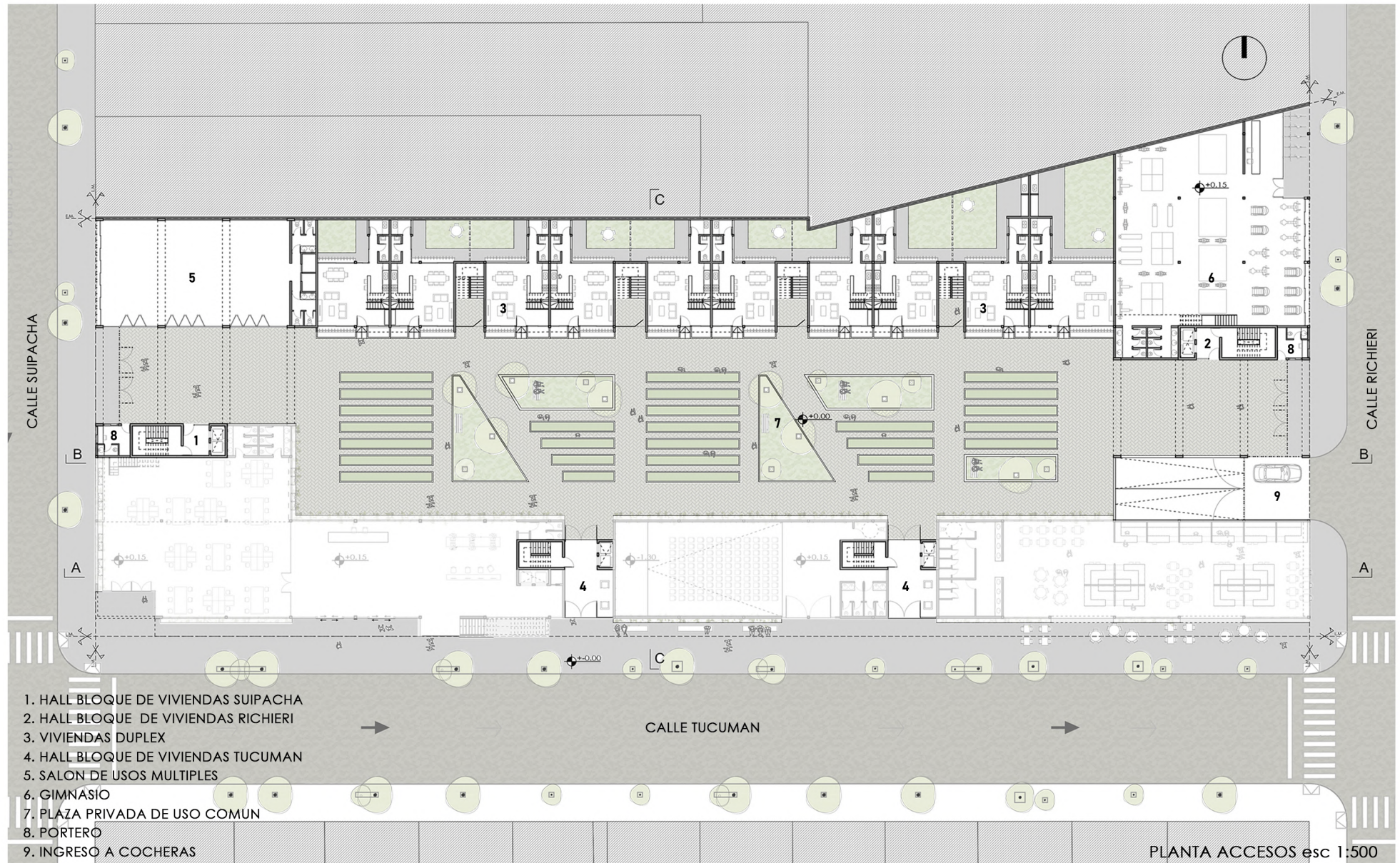
Como se mencionó en operaciones proyectuales, las viviendas se organizan en 4 bloques.

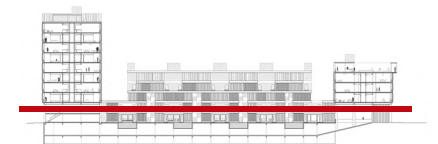
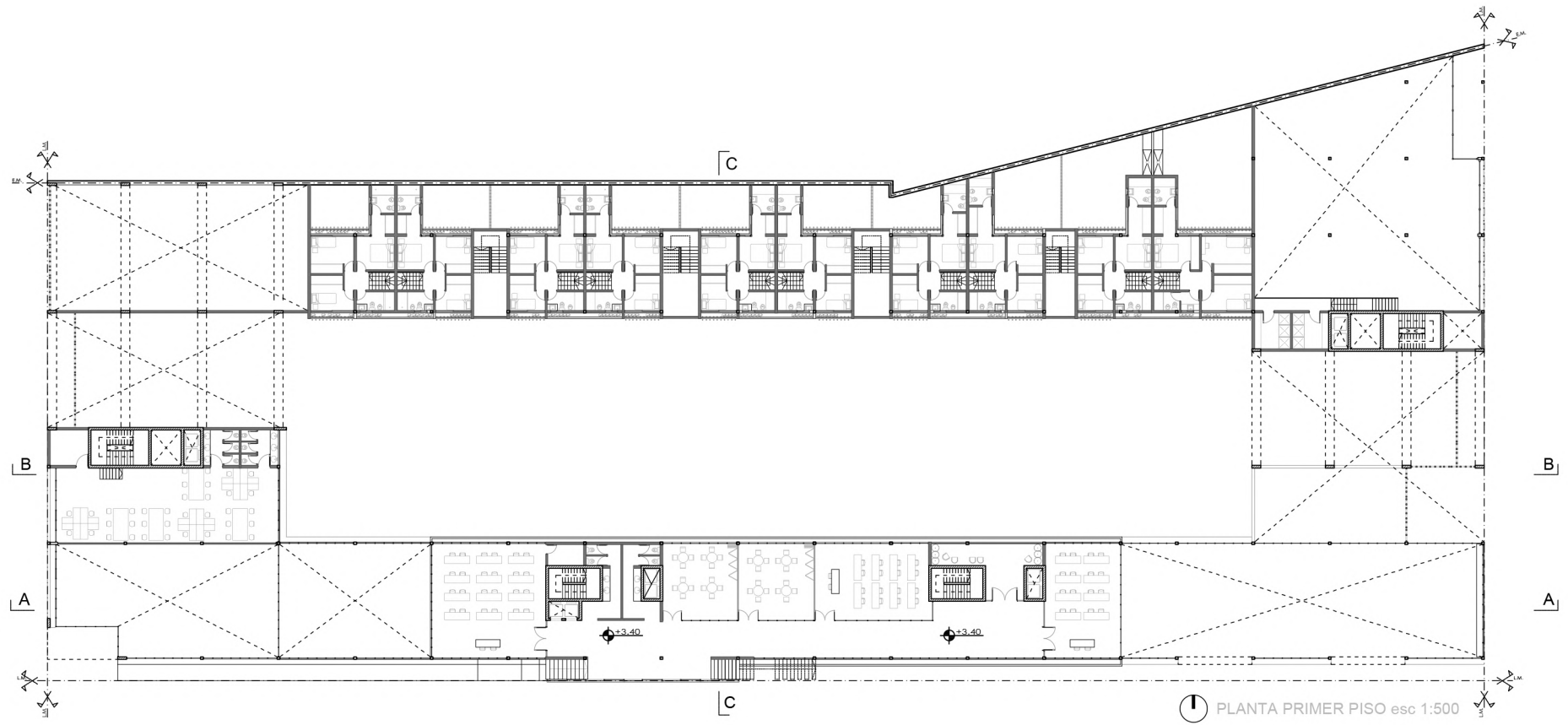
Sobre calle Richieri y Suipacha se ubican dos grandes accesos peatonales al conjunto, siendo un ingreso previo a los Halles de los bloques de vivienda de Suipacha y de Richieri y a los Dúplex.

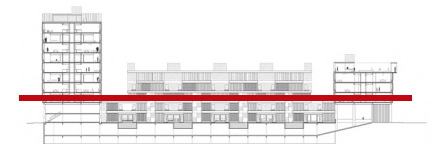
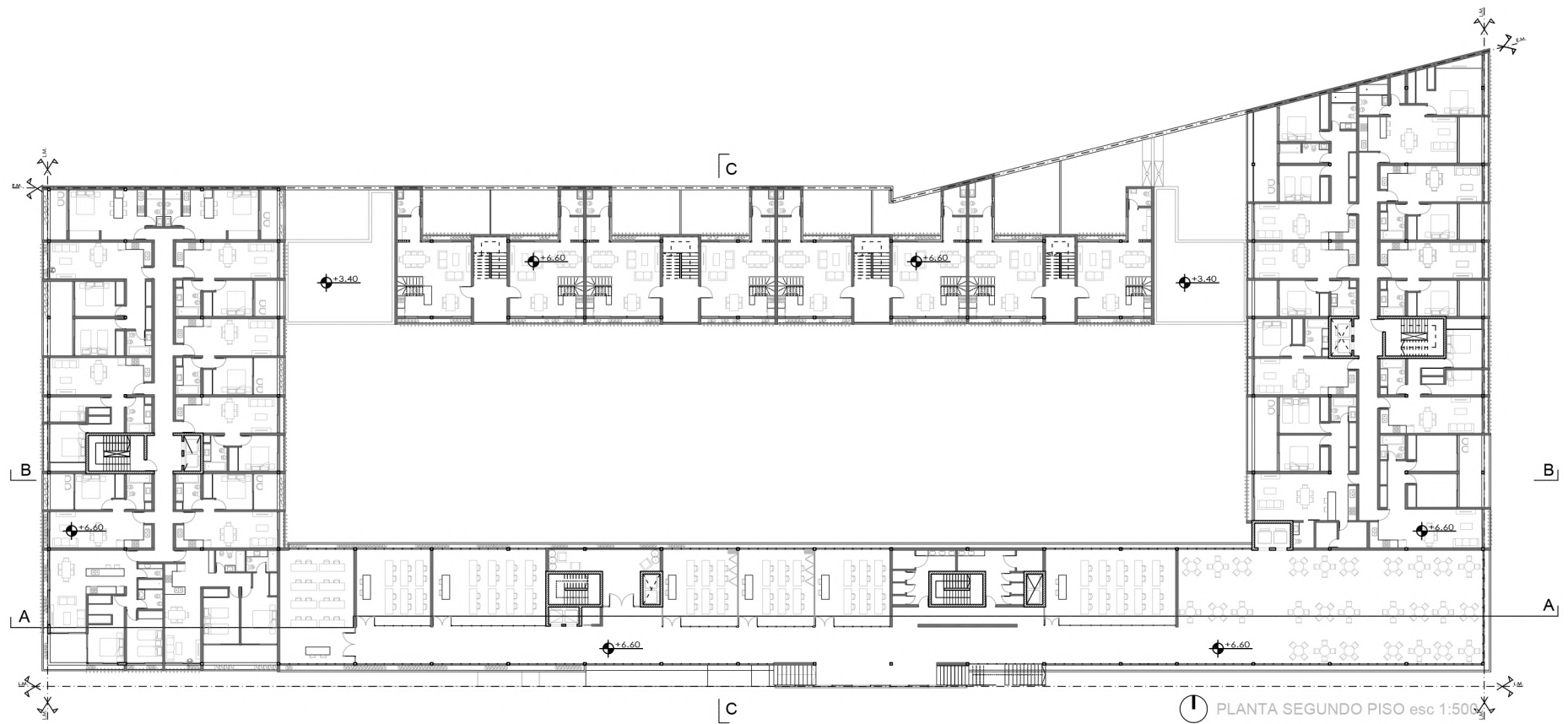
Por otro lado, los Halles del bloque de viviendas de Tucuman atraviesan el programa público desde la vereda hasta la plaza central, por ende son los únicos pasantes.

Es así que contamos con 4 Halles que distribuyen a los bloques de vivienda, y en total contamos 5 consorcios.

Sobre la medianera se proponen tipologías de Duplex. Se disponen en forma de L, generando patios internos. Entre ellos, se ubican además, las escaleras de acceso a los dúplex superiores.





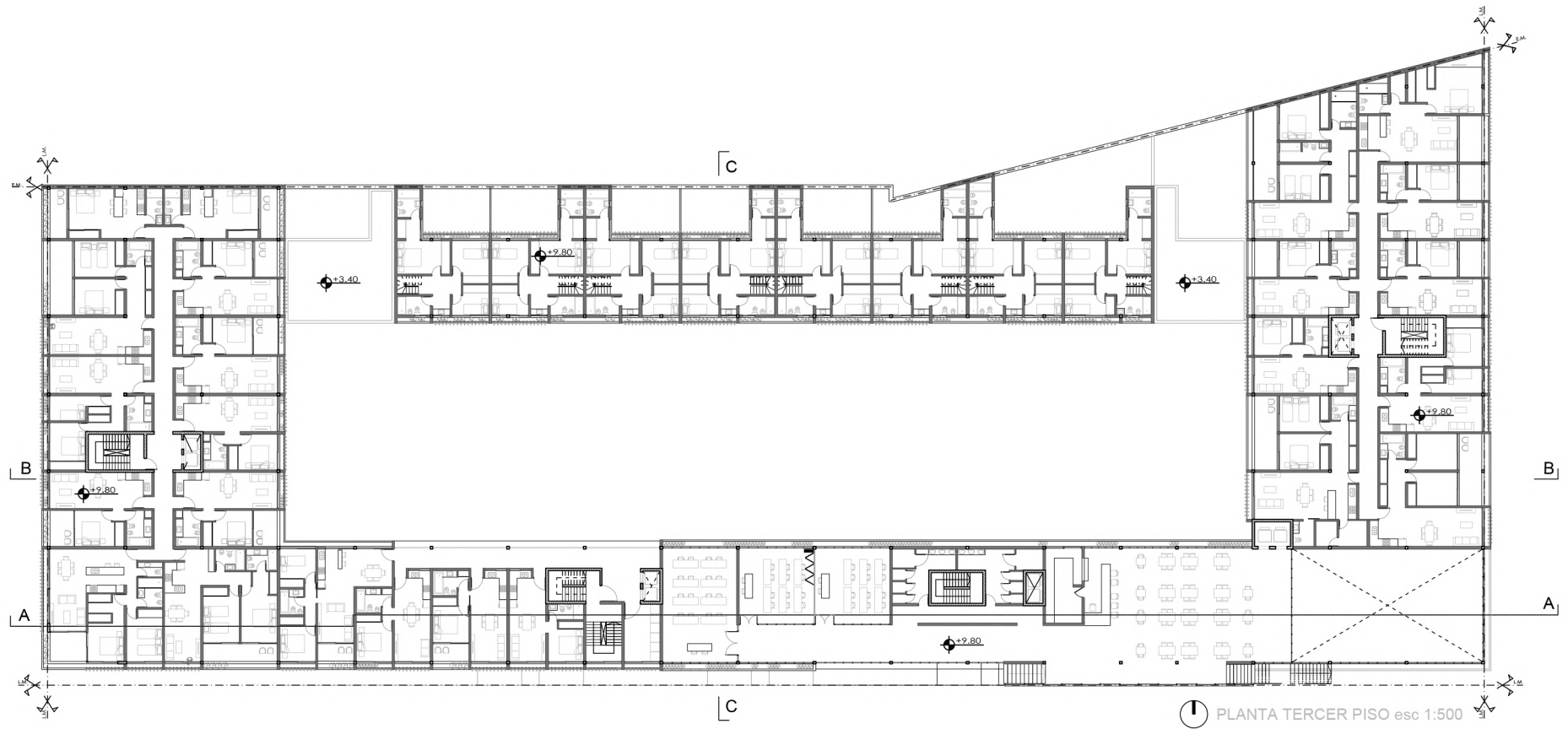


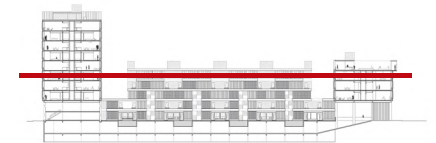
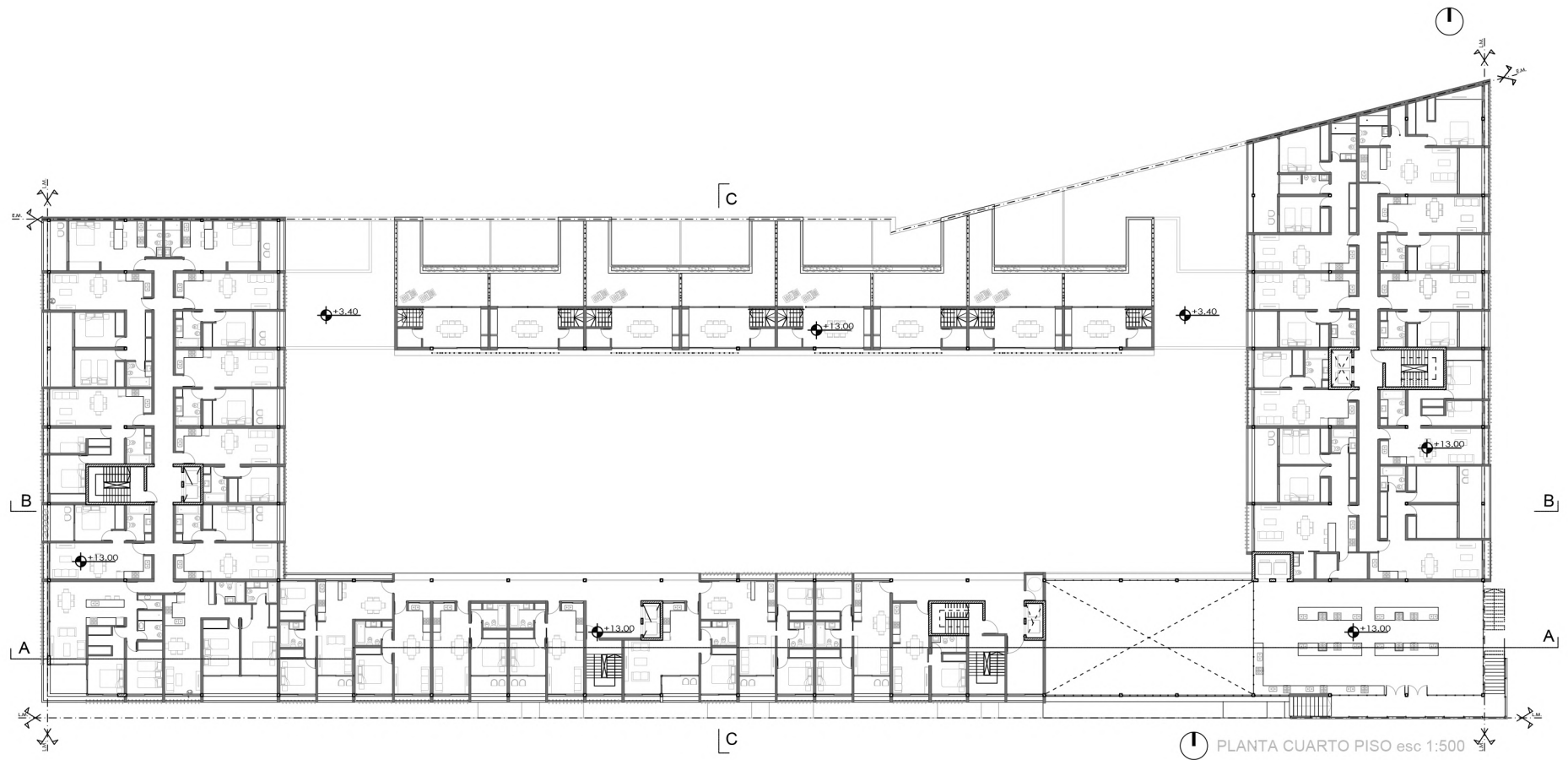
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

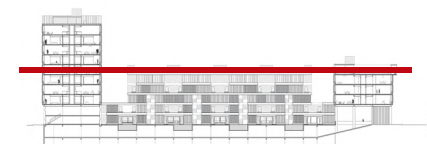
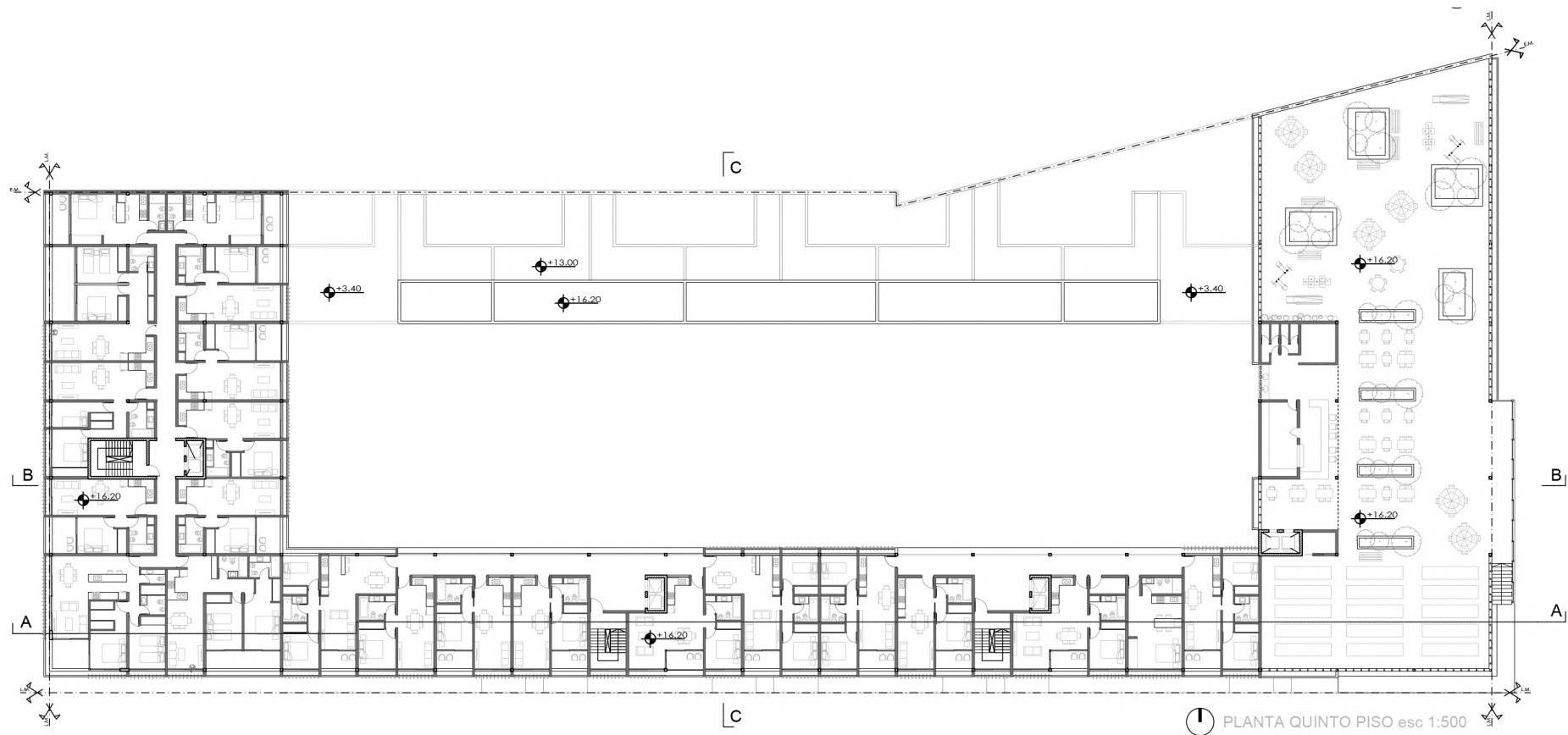
Los bloques de vivienda de Richieri y Suipacha se presentan como plantas tipo A (3,º 5º, 7º y 9º piso) y tipo B (2º, 4º, 6º, 8º piso), las mismas difieren por modificaciones en algunas unidades de vivienda para que en la fachada se genere cierto dinamismo.

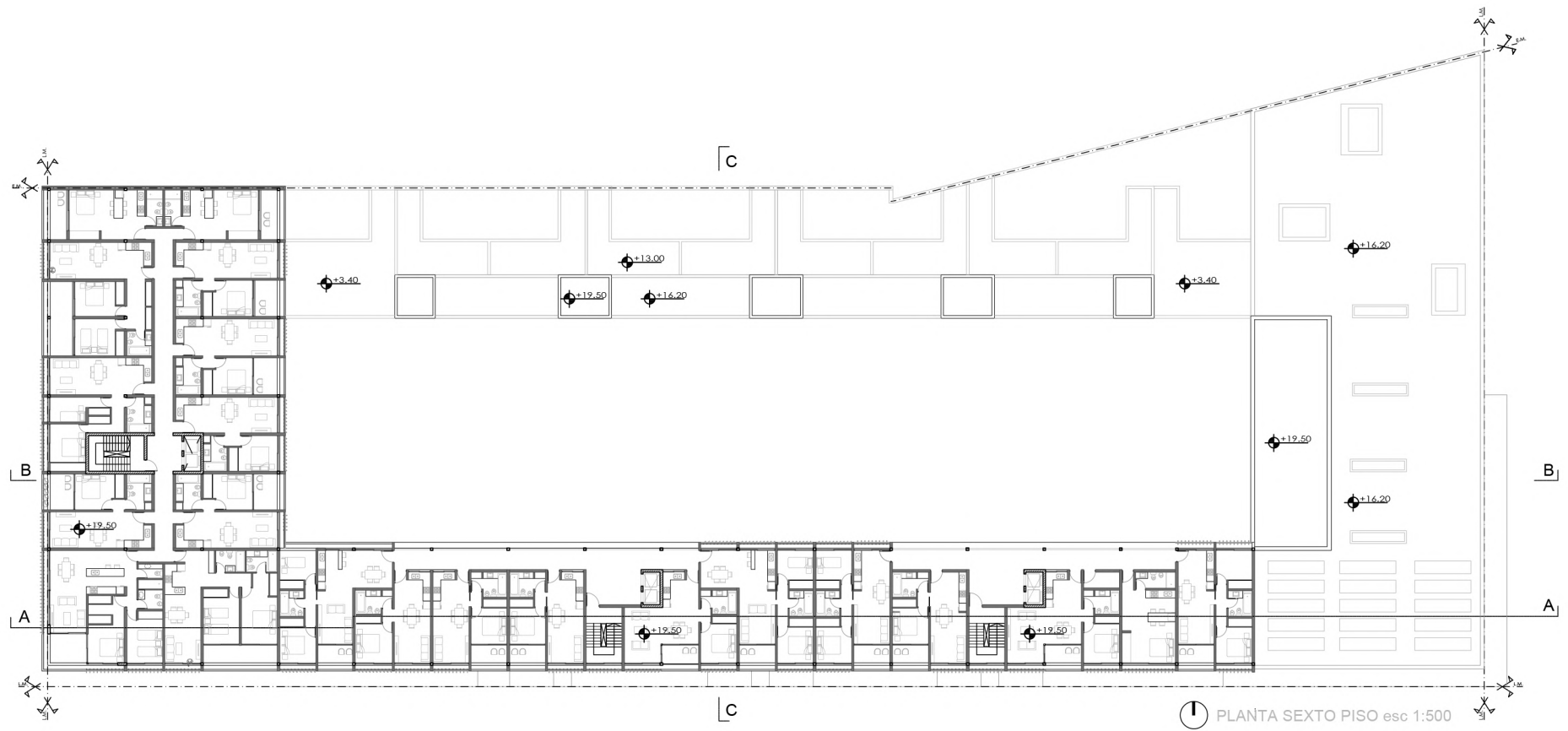
Ambos bloques se organizan mediante una circulación central y lineal ubicándose viviendas a cada lado de la misma.

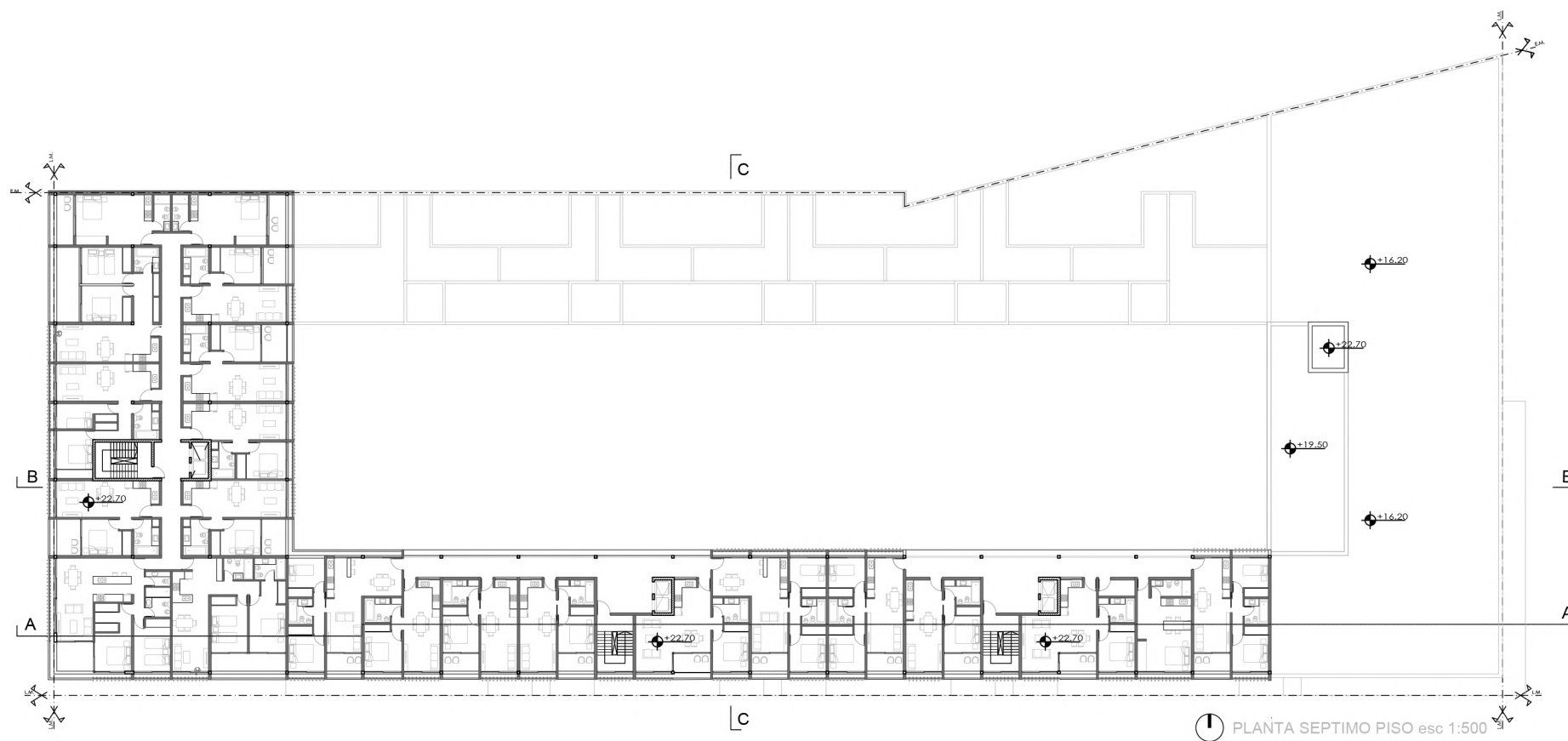
El bloque de viviendas de Tucuman se presentan también como tipos A y B, y se organizan mediante una circulación lineal con viviendas ubicadas solamente hacia el lado de la calle.

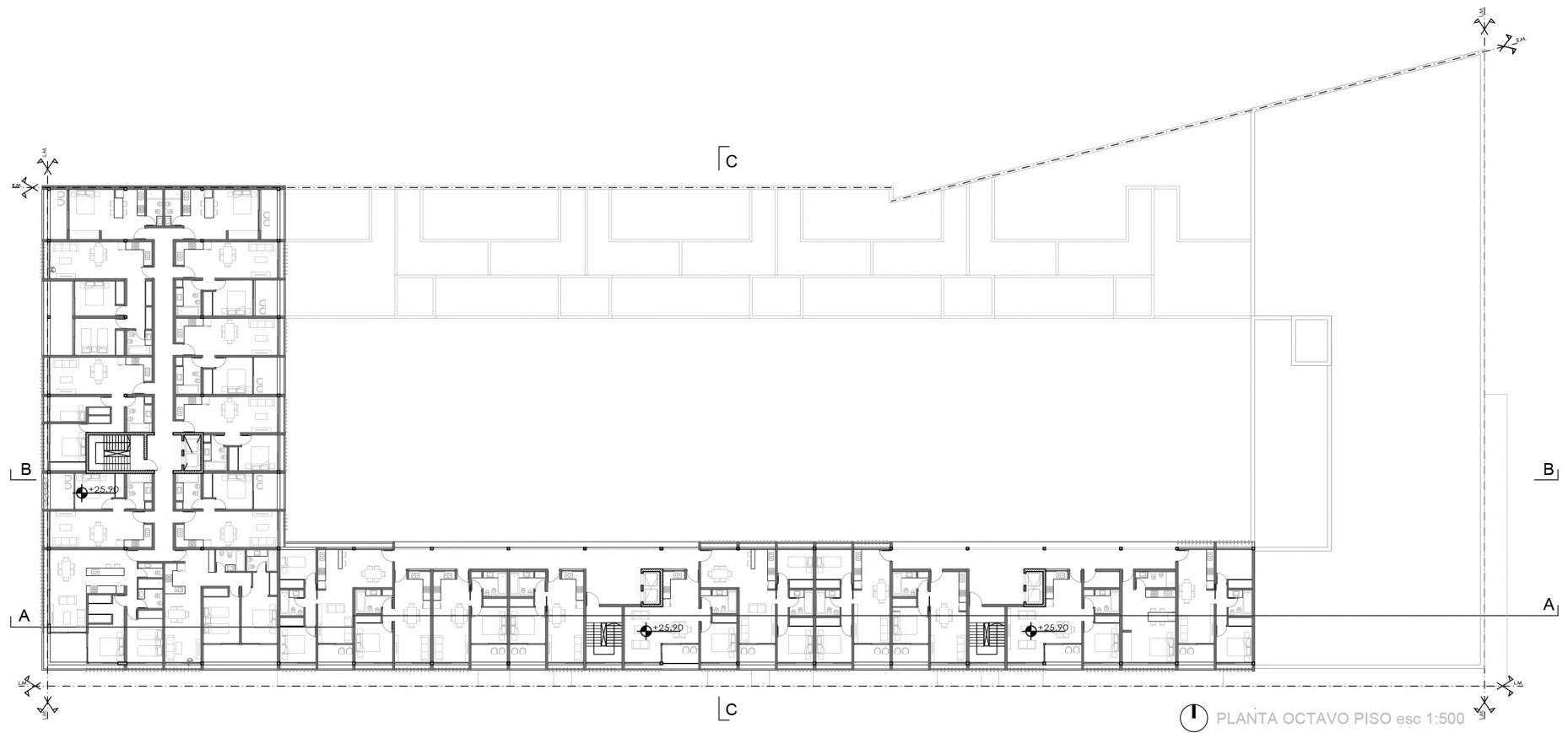


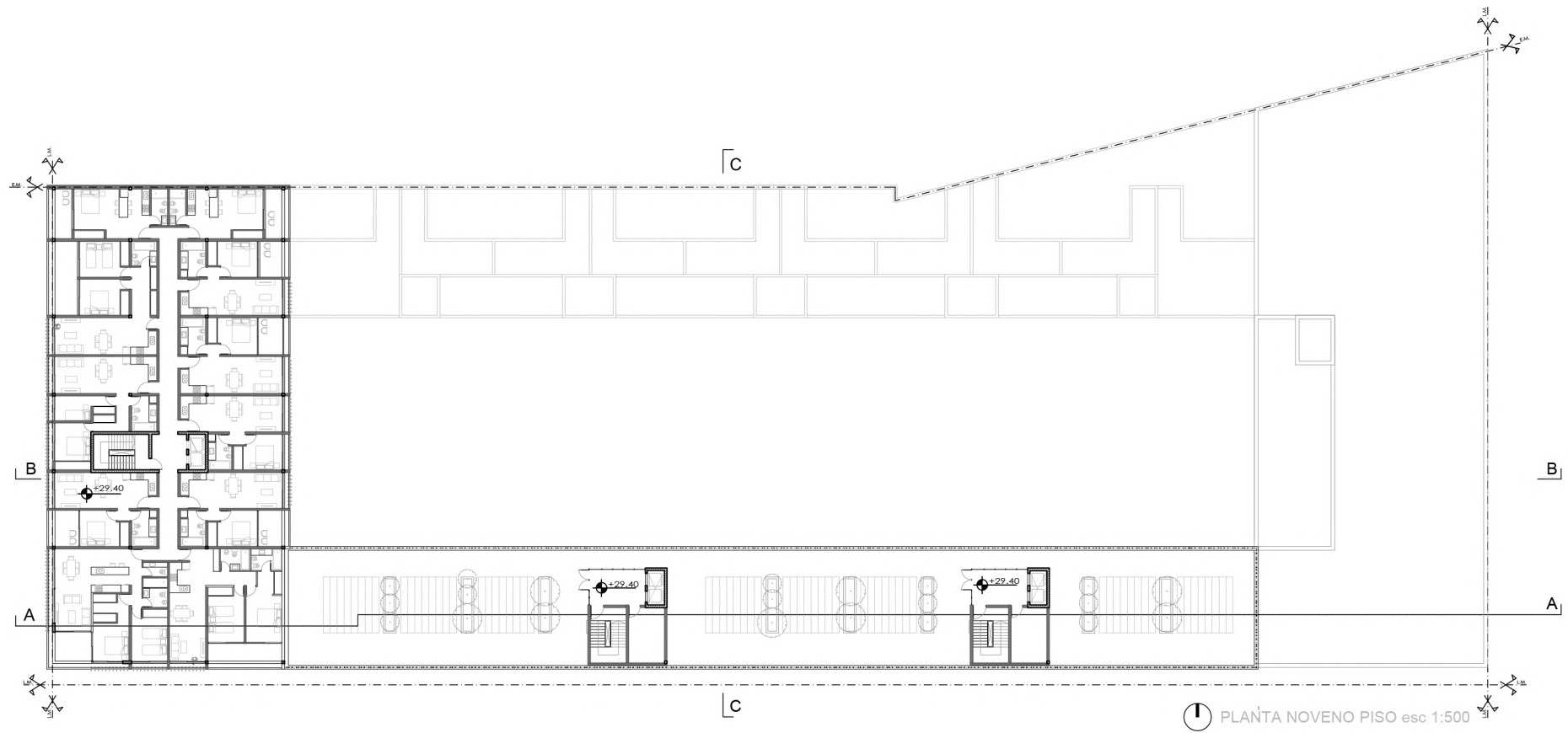


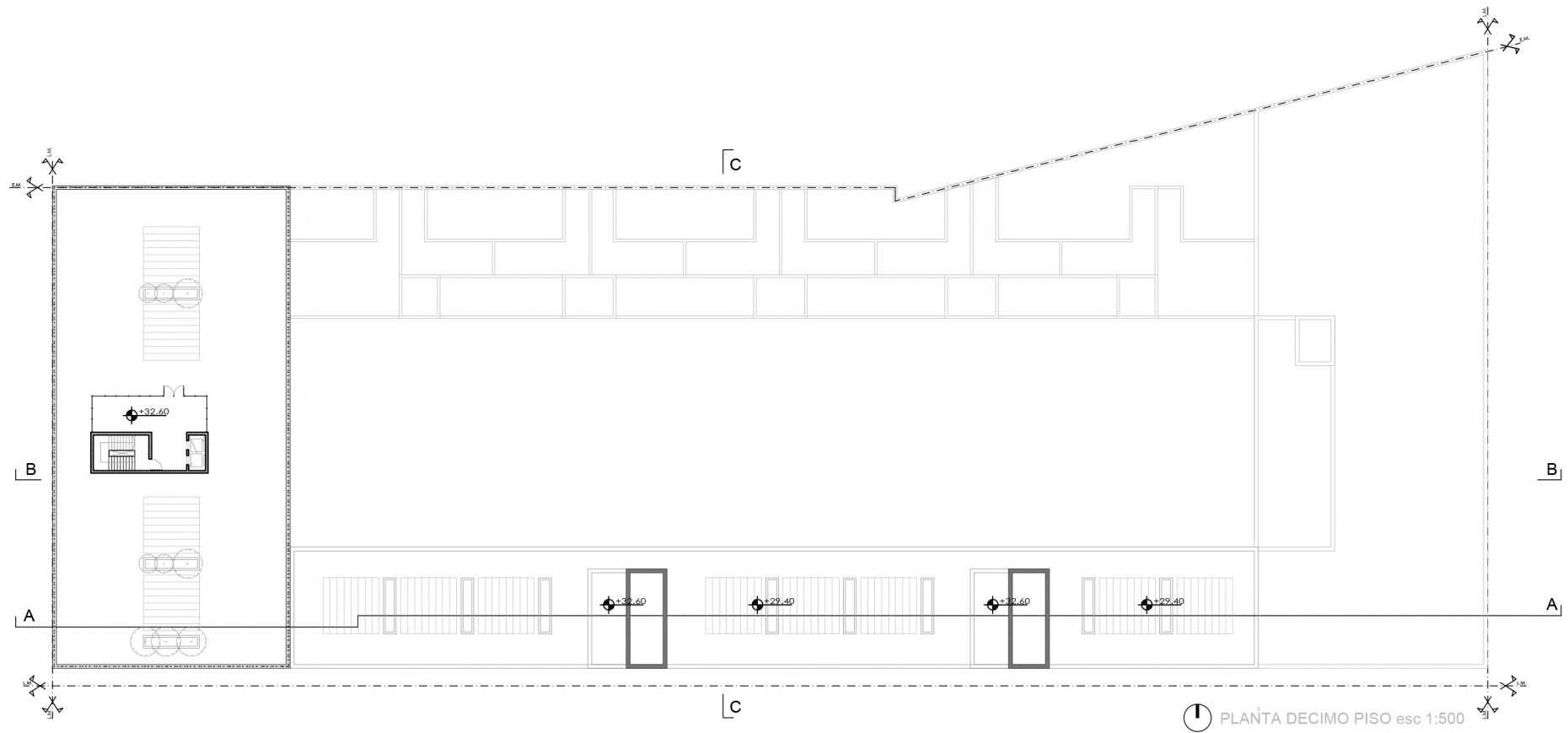


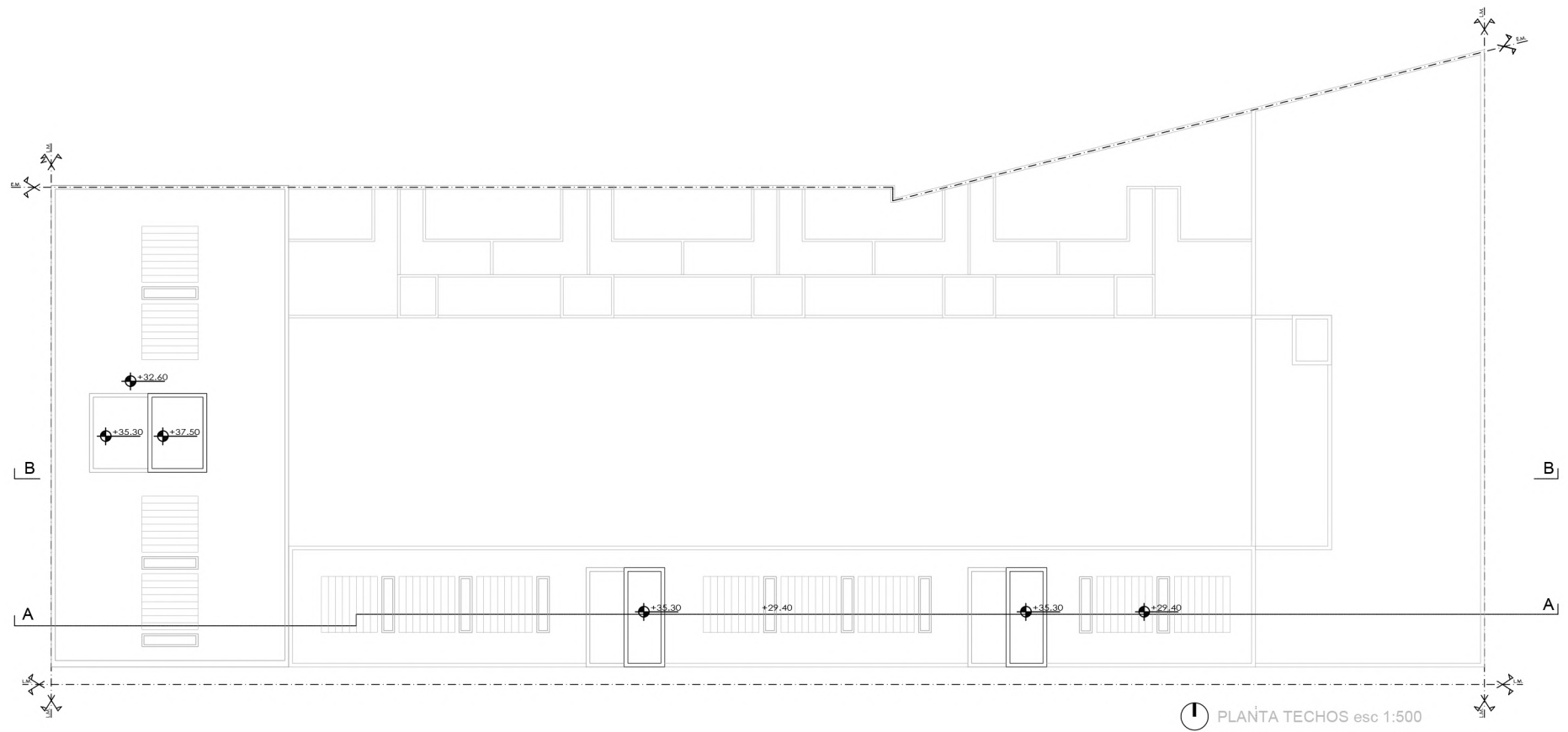












EQUIPAMIENTO DE USO PRIVADO

ESPACIOS DE USO COMÚN

PROYECTO ARQUITECTONICO

Sobre Planta Baja se proyecta un Salón de Usos Múltiples, un Gimnasio y una Plaza.

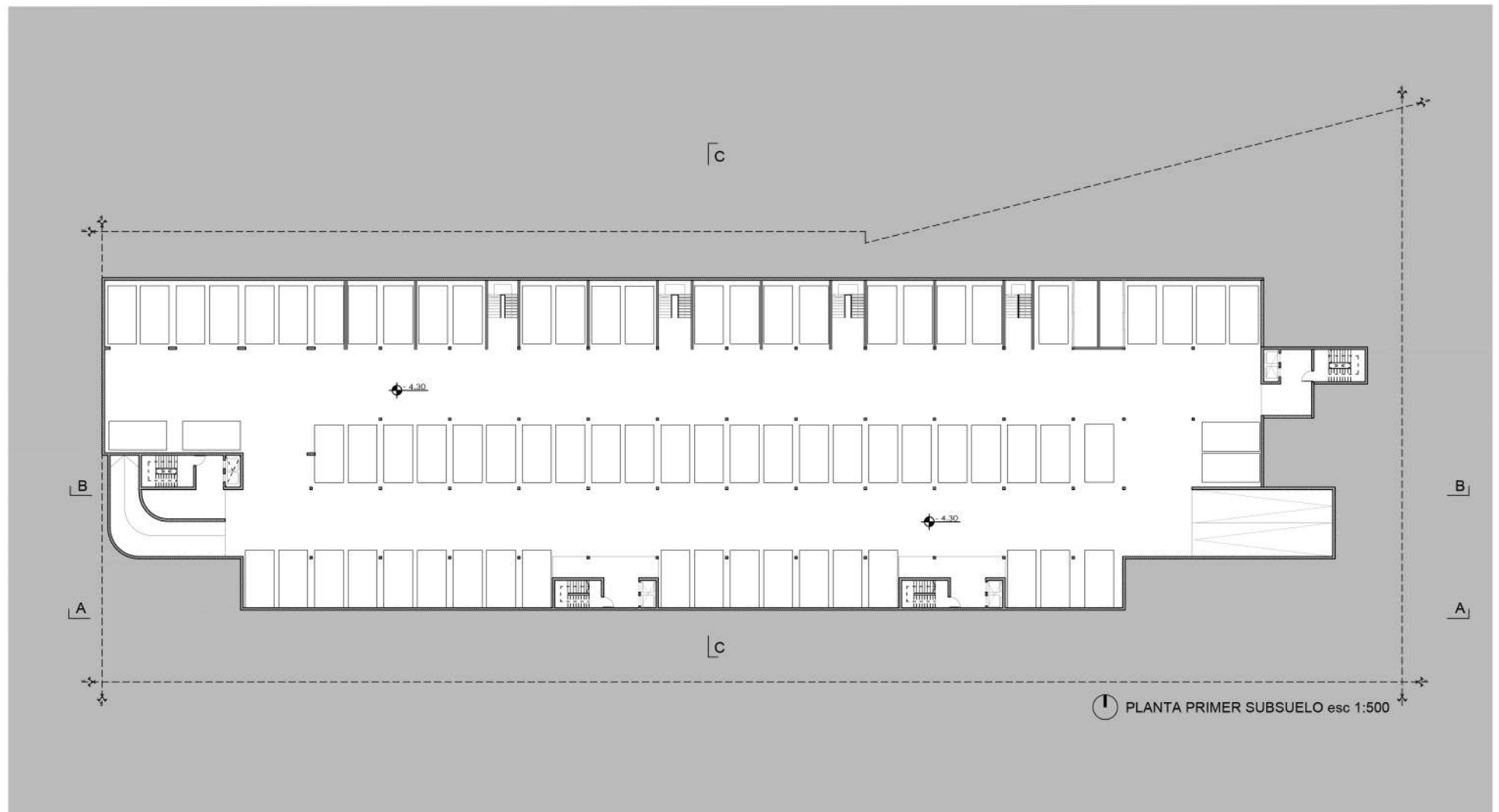
Esta última se ubica en la centralidad del proyecto y representa el principal espacio privado de uso común del conjunto, debido a sus dimensiones y actividades.

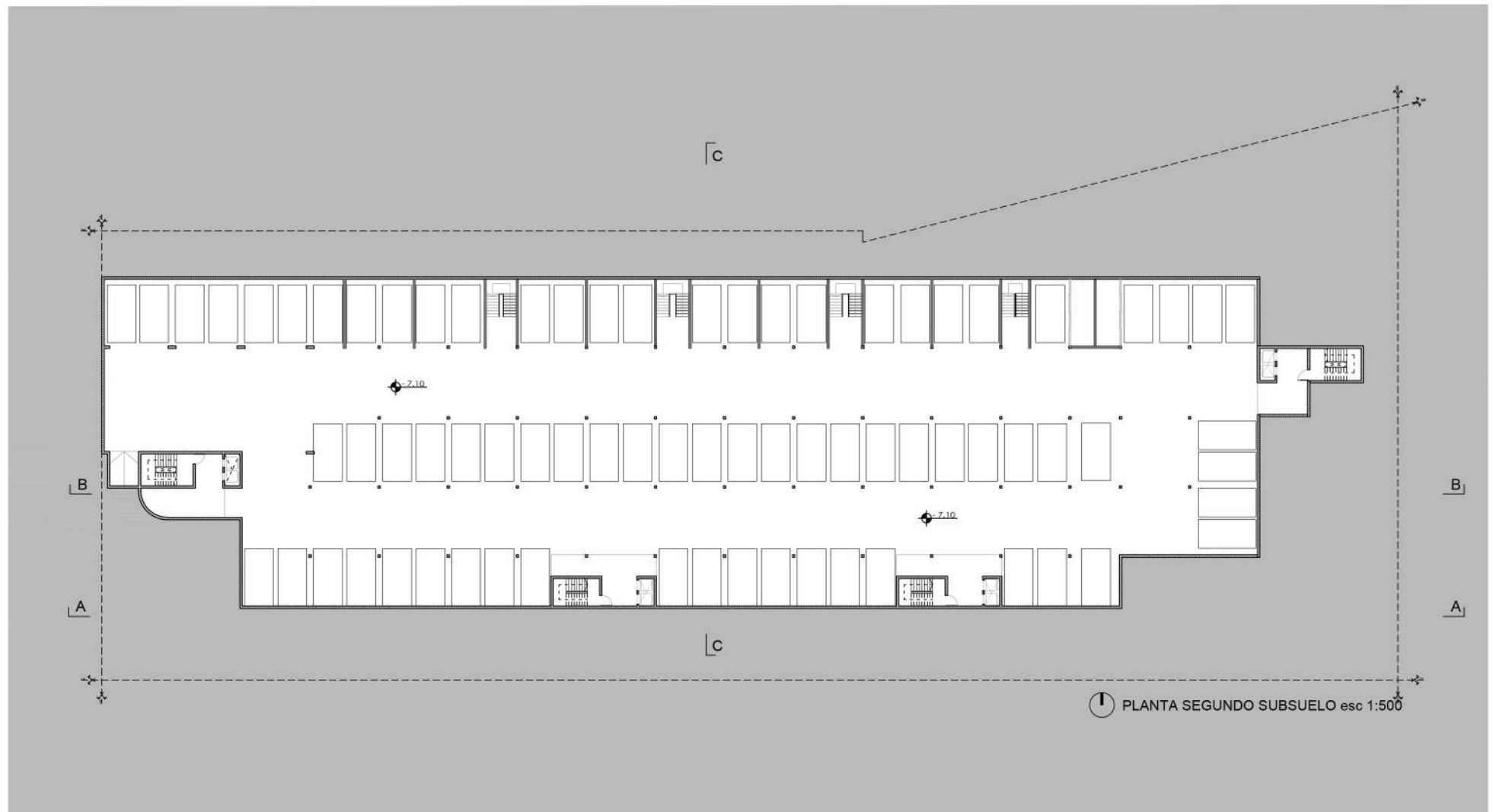
Se propone como un espacio abierto de encuentro e interacción entre los vecinos donde además se ubican huertas comunitarias para el autocultivo de frutas y verduras.

El conjunto también cuenta con 150 unidades de estacionamiento privado.









ESTRUCTURA

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

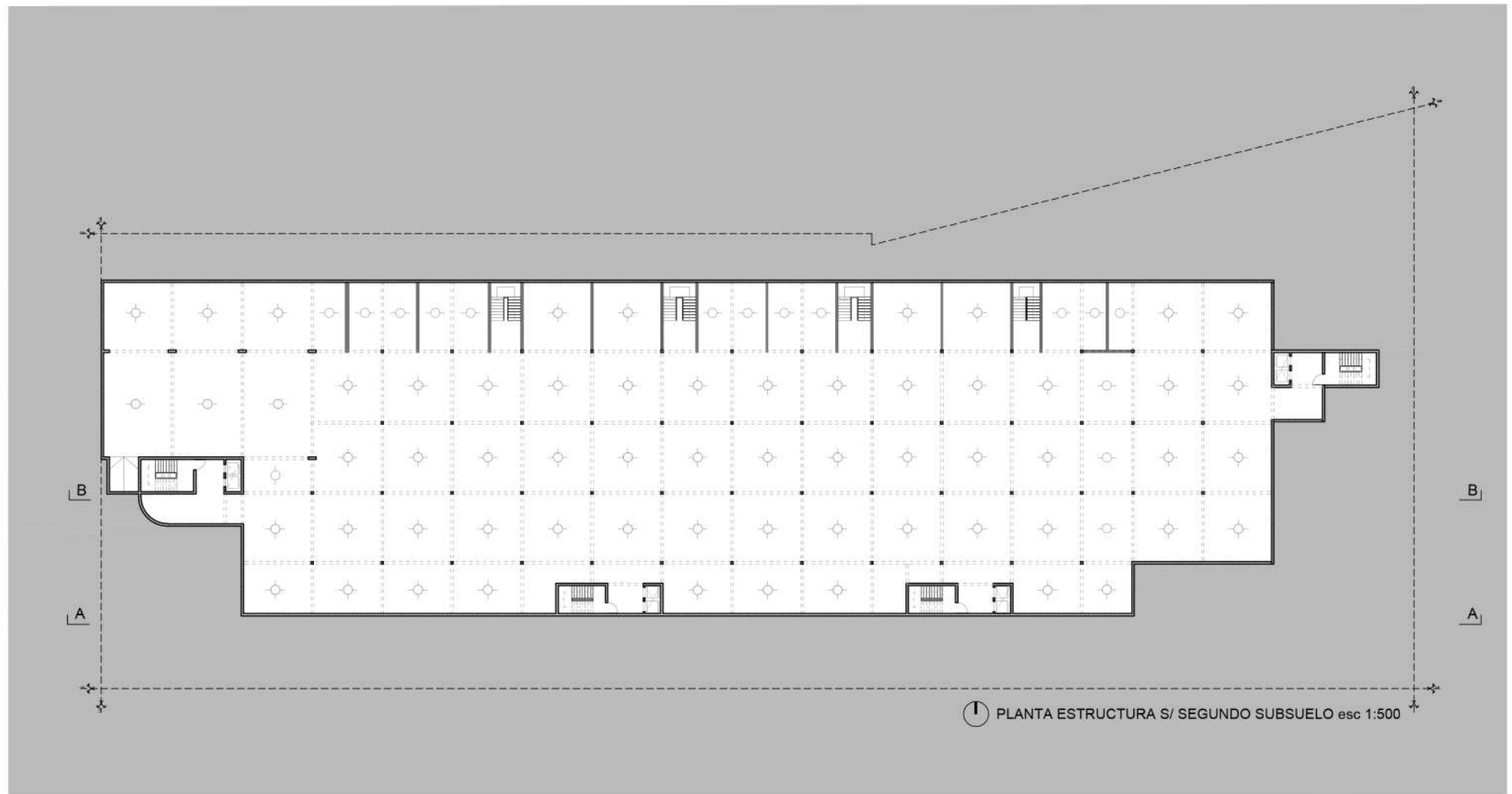
Para la estructura del proyecto, se utilizó el sistema tradicional de losas, vigas y columnas en Hormigon Armado.

Se organizó la planta en una grilla estructural de módulos de 6x6m, a excepción del bloque sobre calle Tucumán, que se organizó mediante módulos de 9x6m.

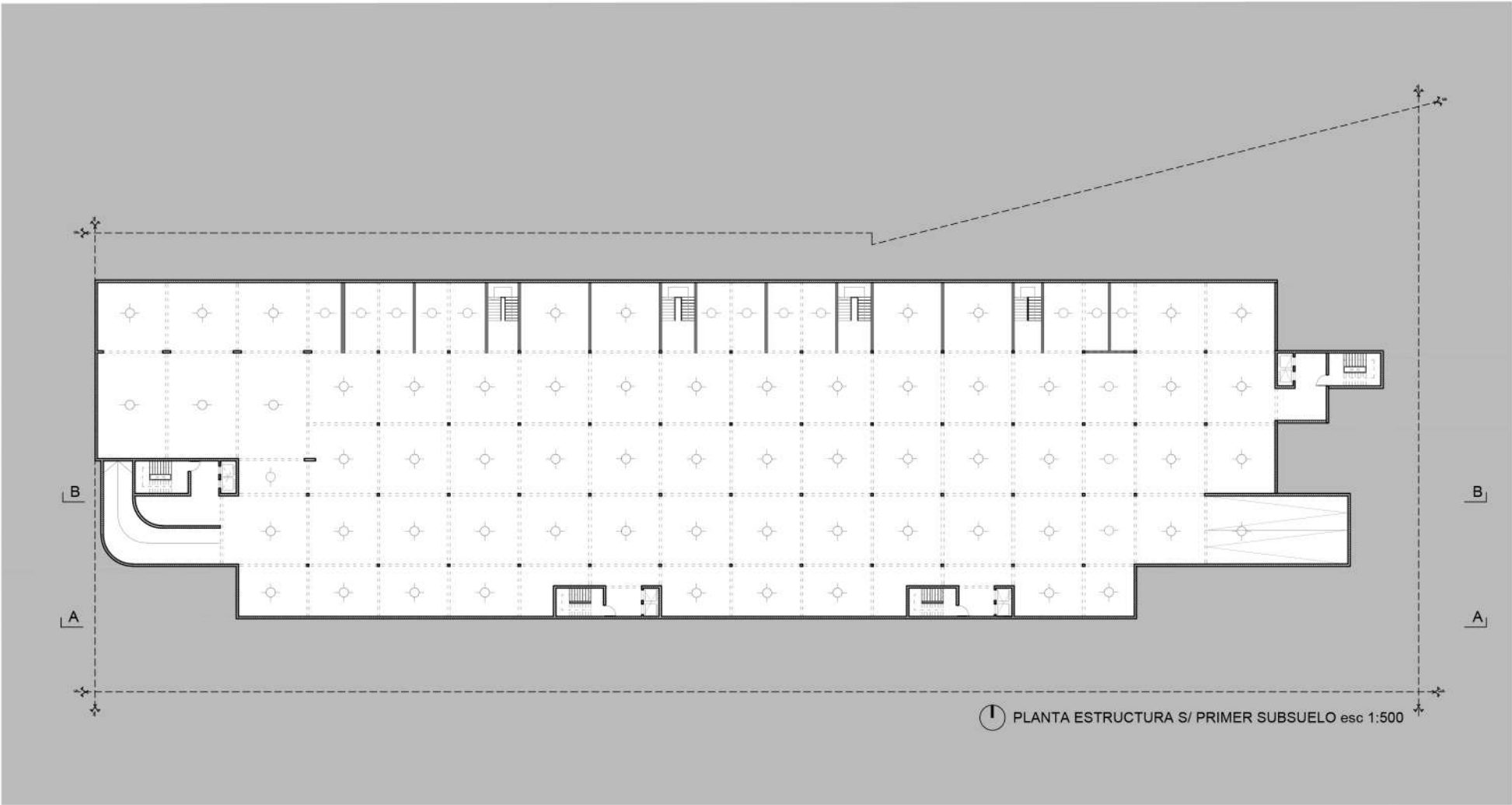
En la Planta de Accesos y en Primer Piso se recurrió a Vigas de Transferencia, para que las columnas de los pisos superiores no interrumpan ciertos puntos importantes, como los accesos principales y el Salon de Usos Multiples del conjunto.

Las vigas de borde son invertidas, para poder generar en los pisos superiores, macetones, que luego seran de utilidad para la envolvente del conjunto.

En el Coworking, se decide ubicar un entrepiso liviano de estructura metalica.

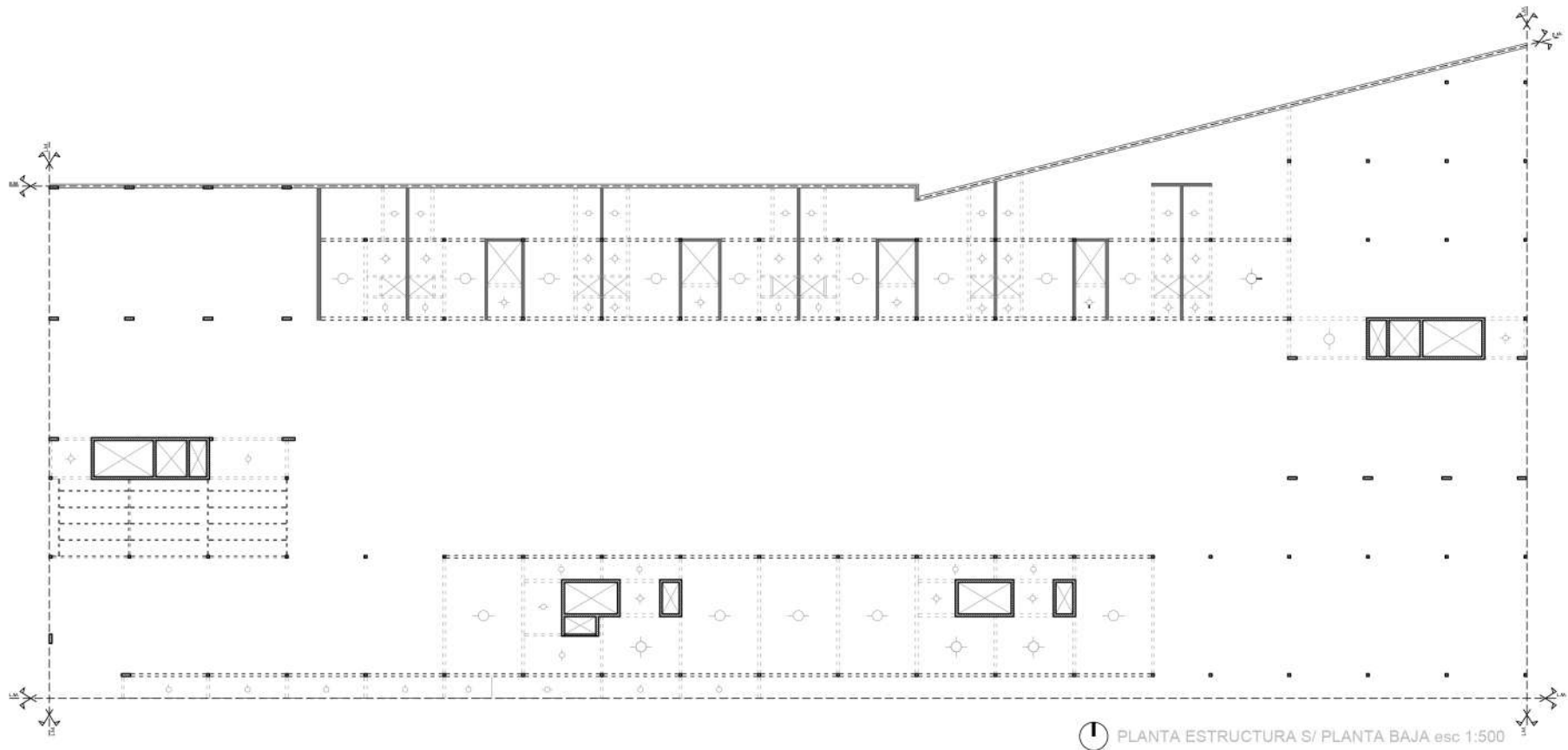


- === VIGA H°A° INVERTIDA
- == VIGA H°A°
- - - VIGA H°A° DE TRANSFERENCIA

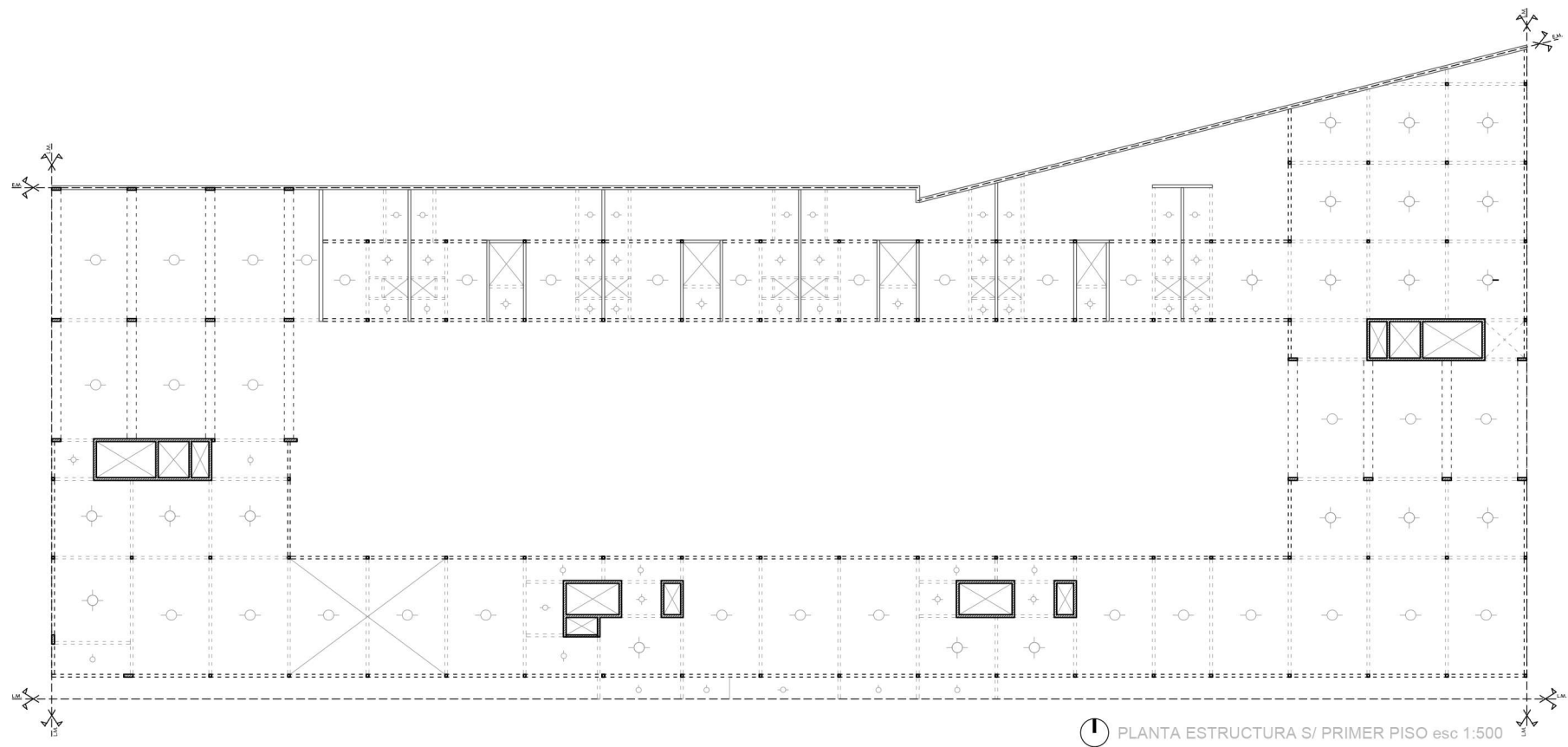


1 PLANTA ESTRUCTURA S/ PRIMER SUBSUELO esc 1:500

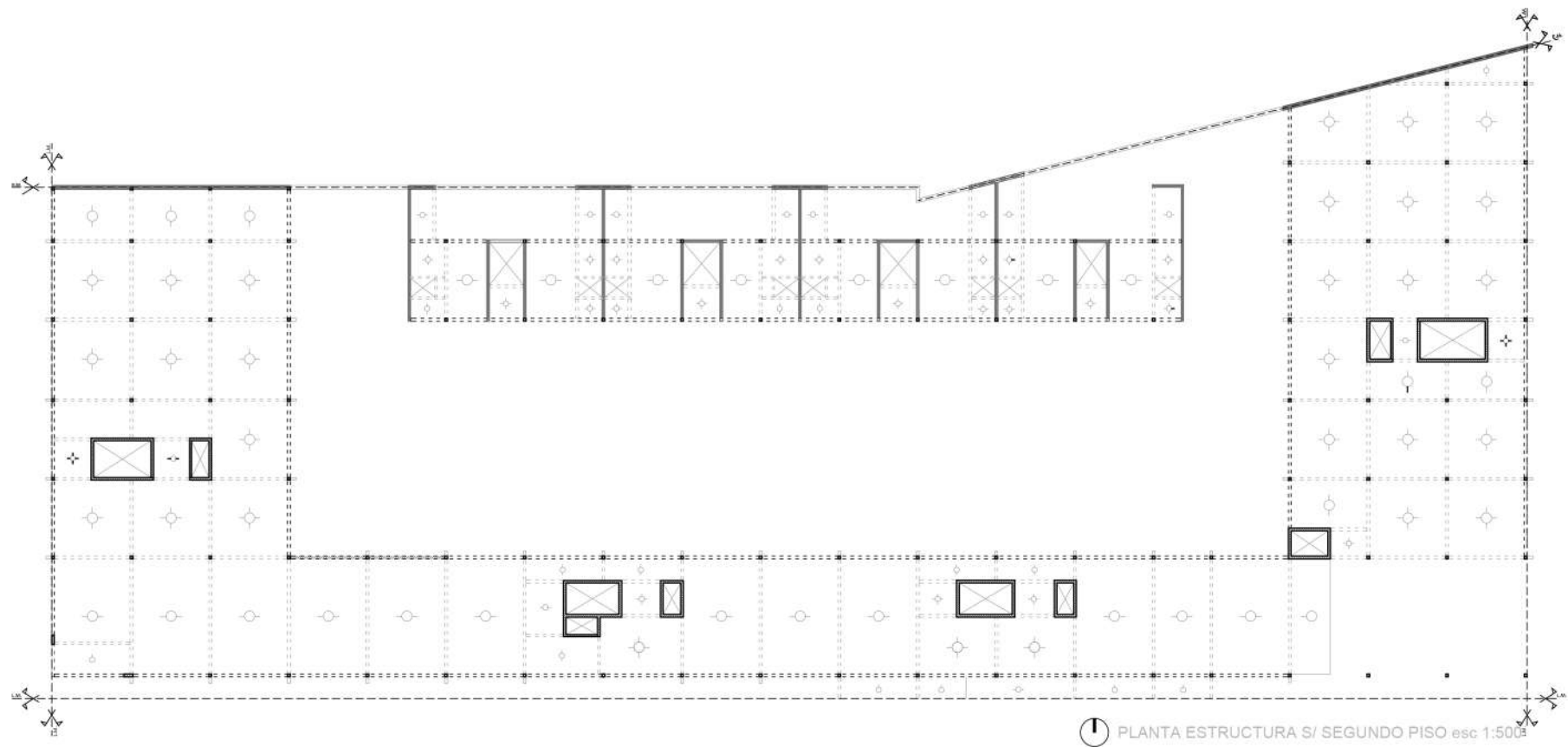
- == VIGA H°A° INVERTIDA
- == VIGA H°A°
- == VIGA H°A° DE TRANSFERENCIA



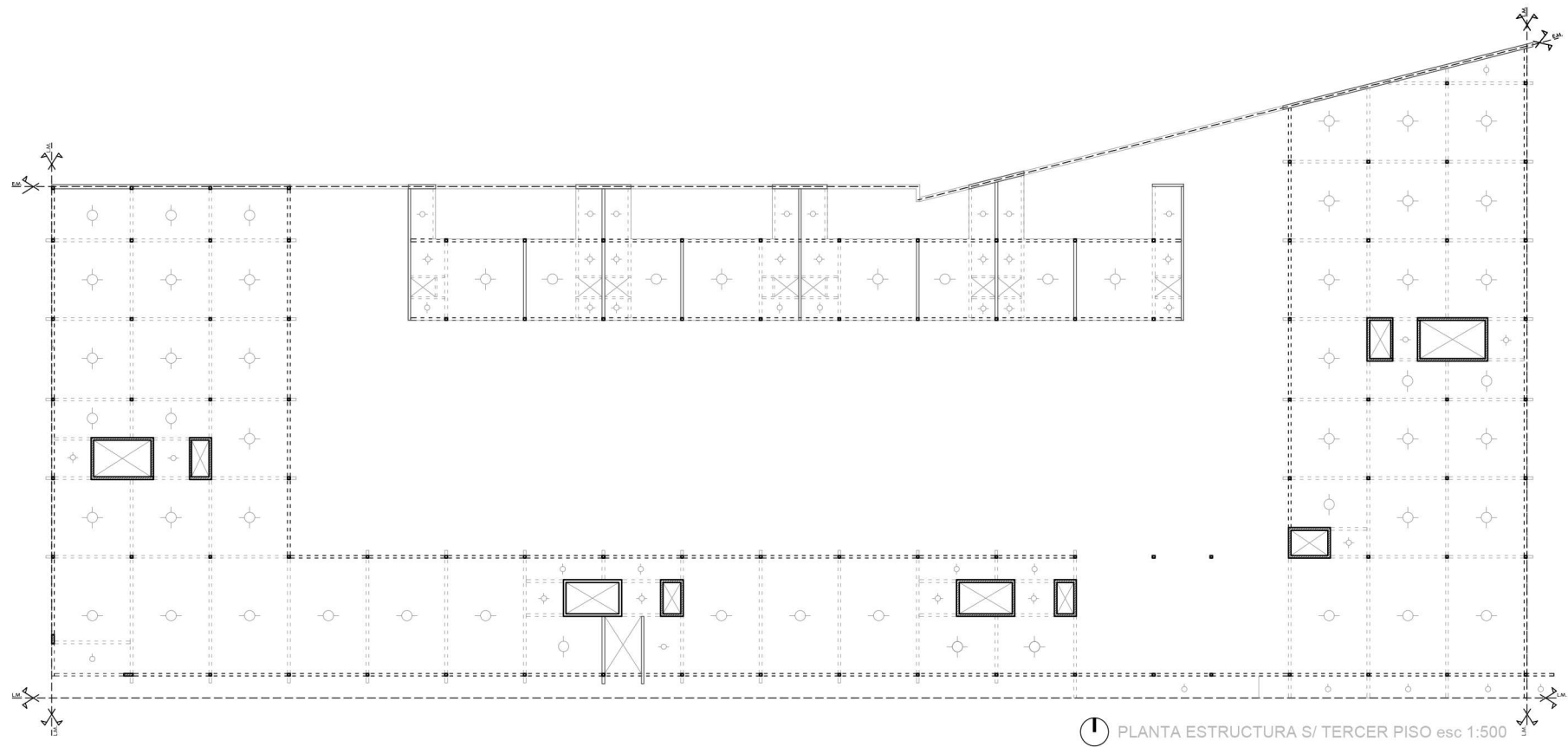
- === VIGA H°A° INVERTIDA
- == VIGA H°A°
- - - VIGA H°A° DE TRANSFERENCIA



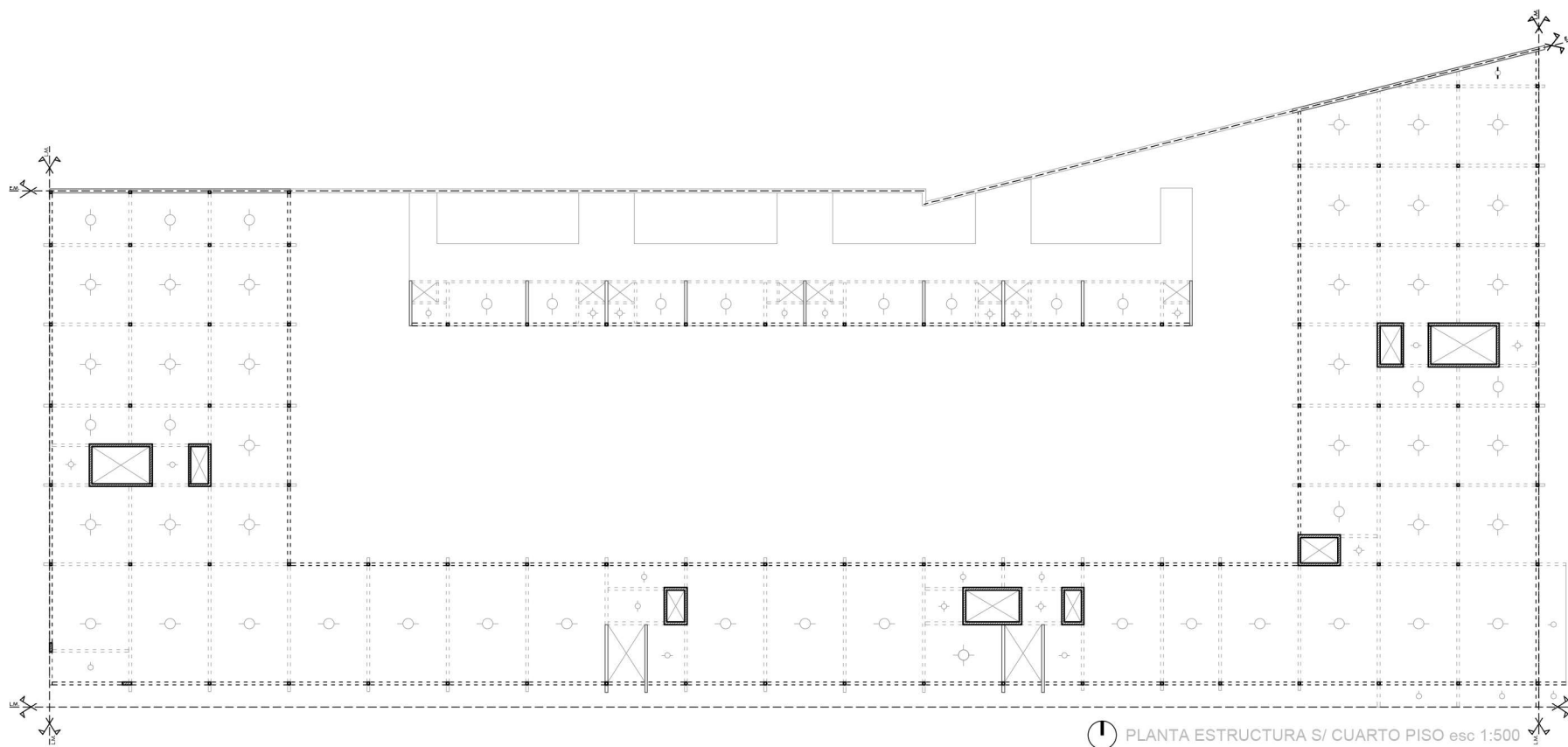
- == VIGA H°A° INVERTIDA
- == VIGA H°A°
- - - VIGA H°A° DE TRANSFERENCIA



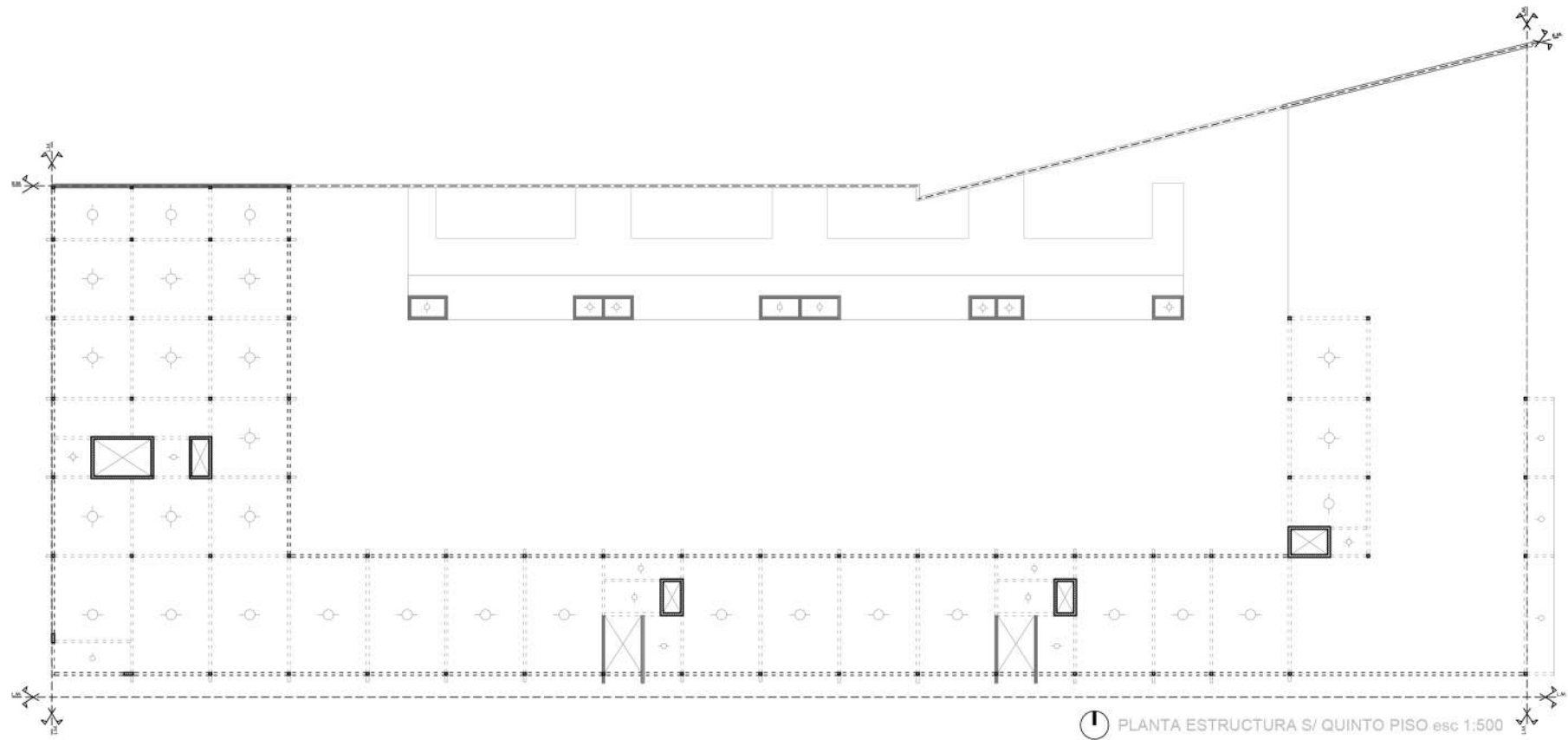
- === VIGA H°A° INVERTIDA
- == VIGA H°A°
- - - VIGA H°A° DE TRANSFERENCIA



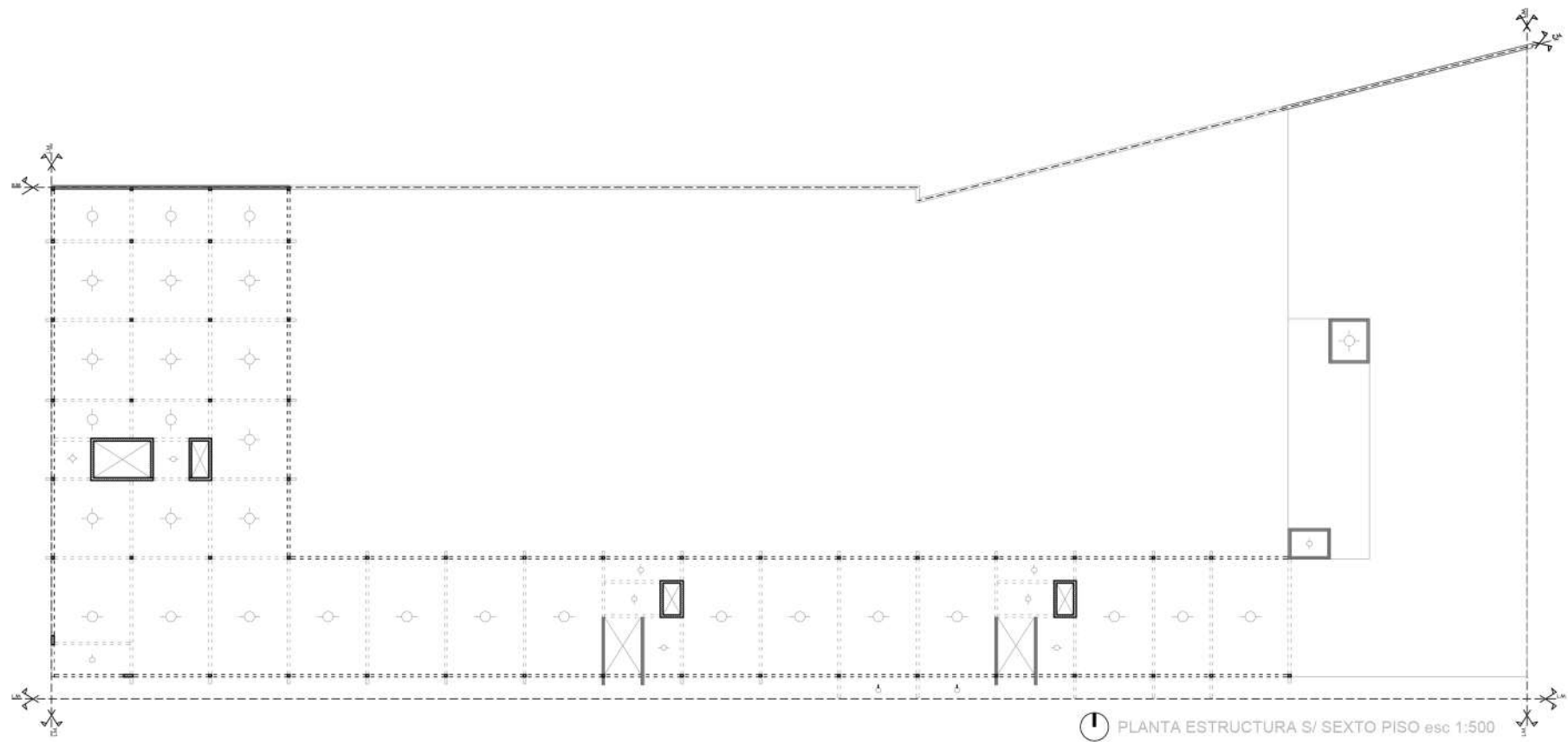
- == VIGA H°A° INVERTIDA
- == VIGA H°A°
- - - VIGA H°A° DE TRANSFERENCIA



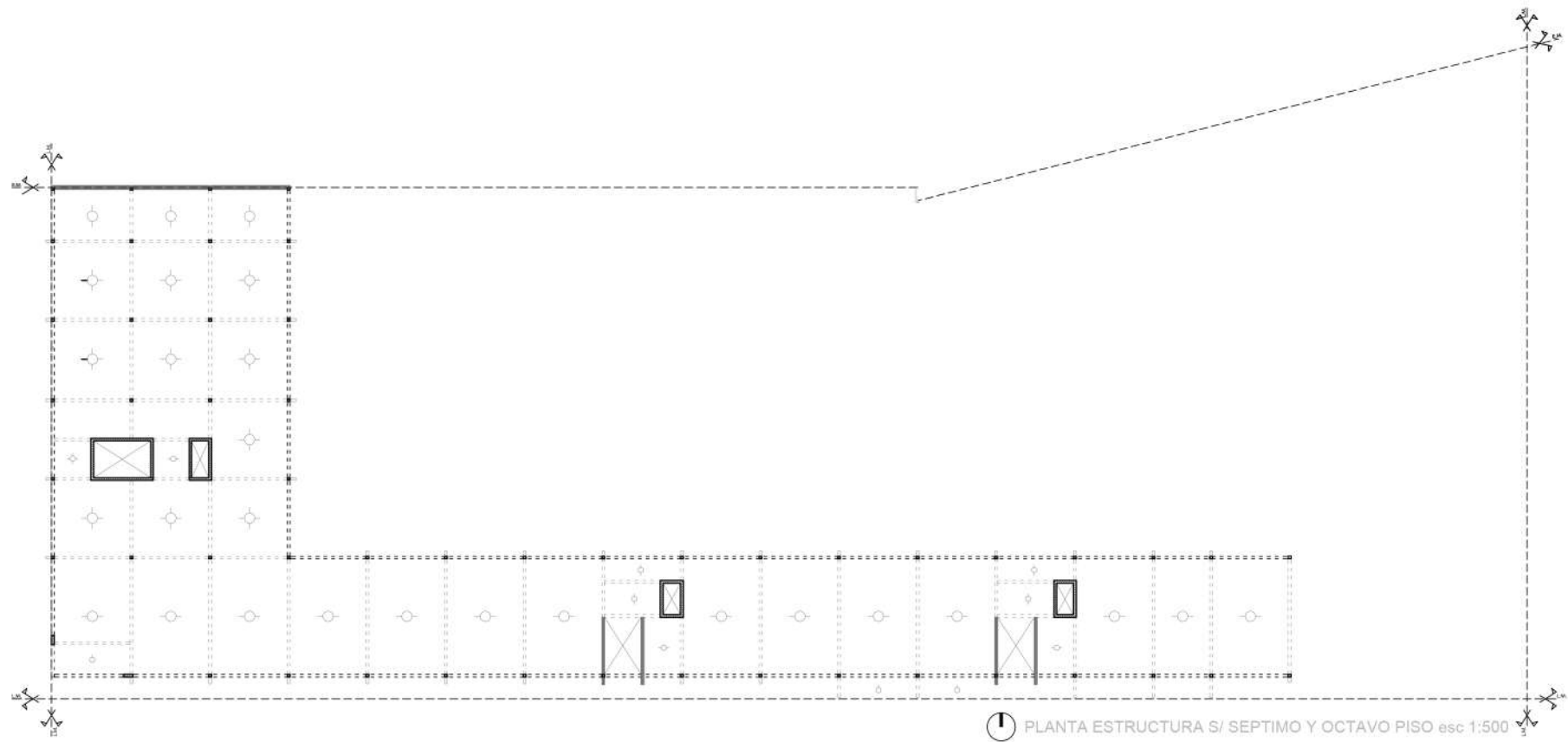
- === VIGA H°A° INVERTIDA
- == VIGA H°A°
- - - VIGA H°A° DE TRANSFERENCIA



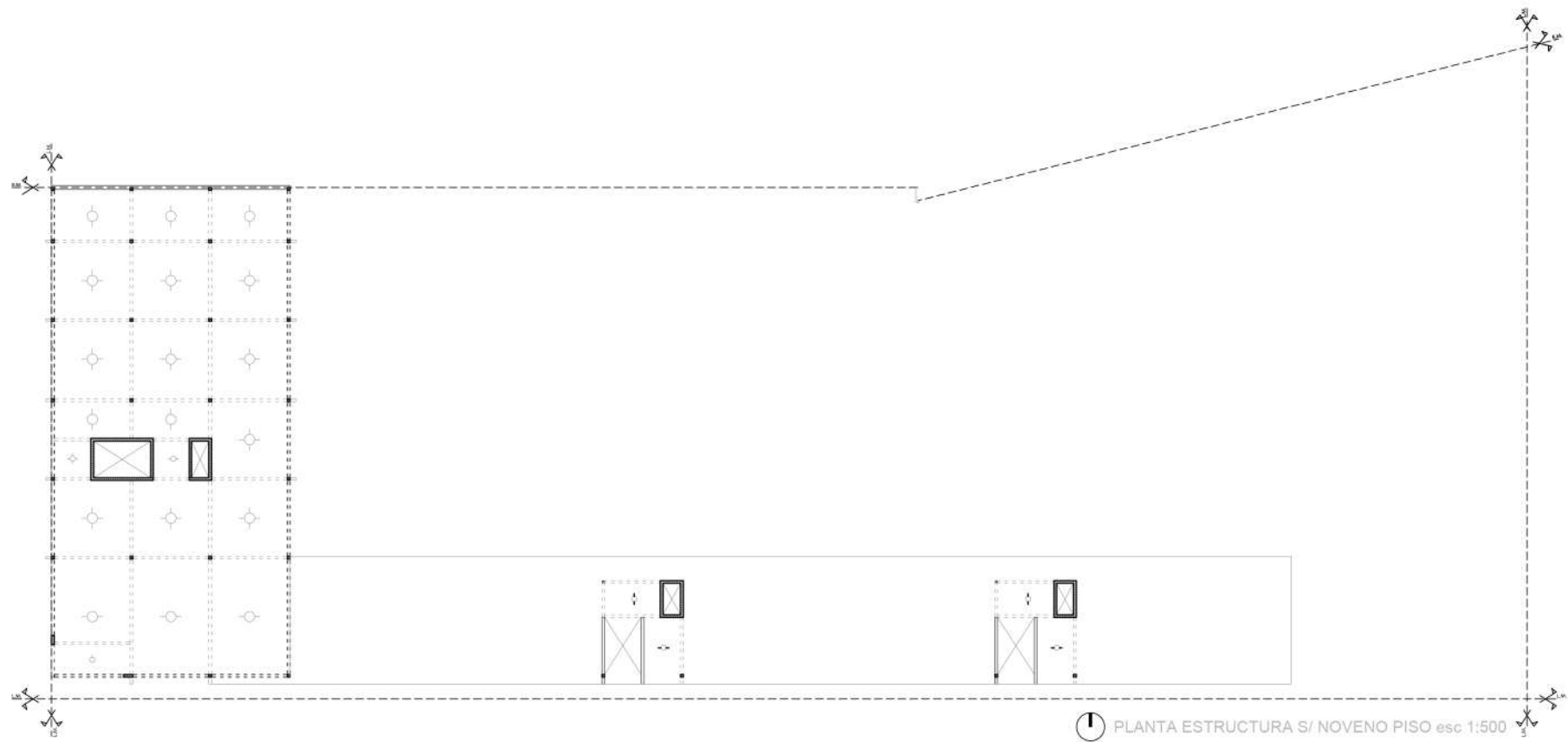
- === VIGA H°A° INVERTIDA
- == VIGA H°A°
- - - VIGA H°A° DE TRANSFERENCIA



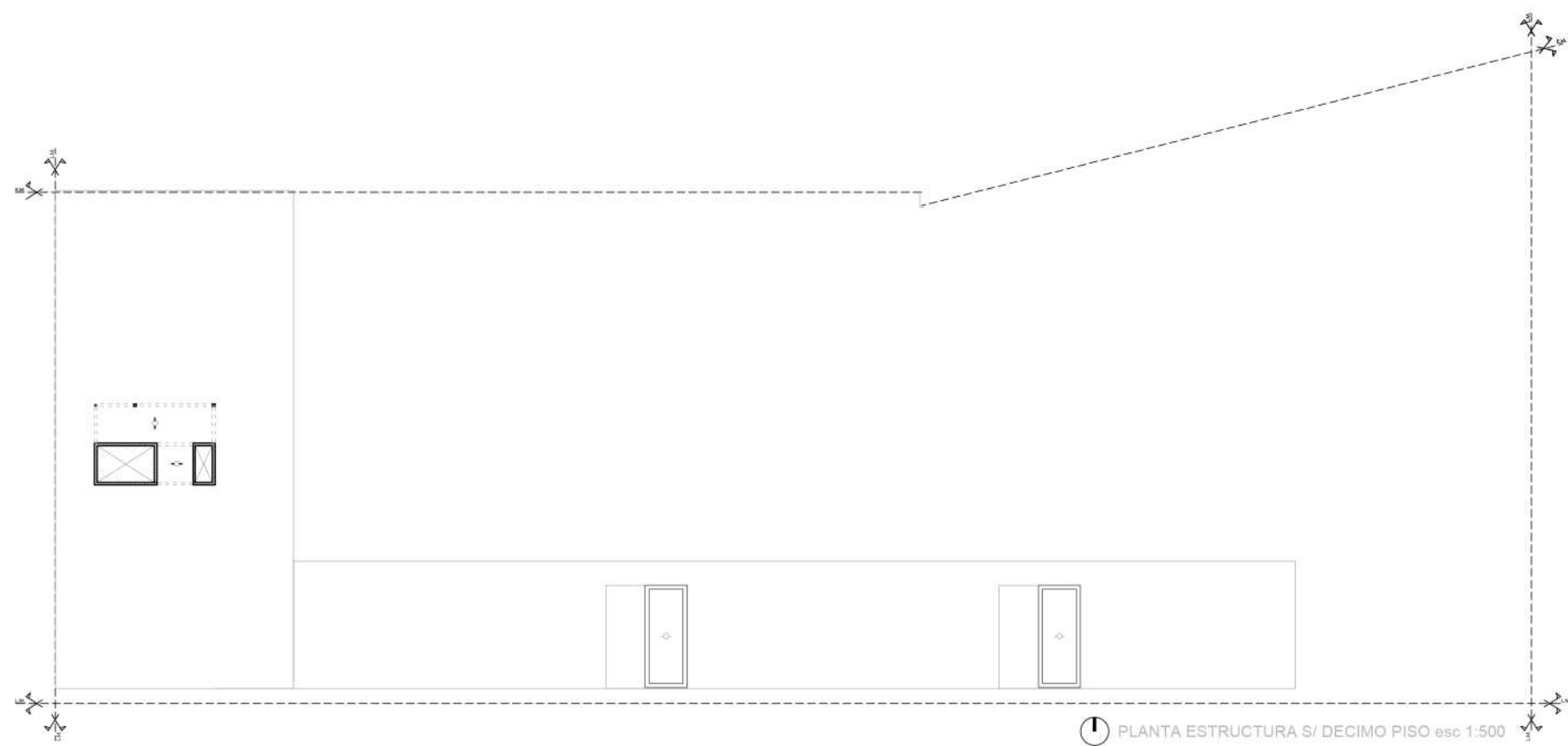
- === VIGA H°A° INVERTIDA
- == VIGA H°A°
- - - VIGA H°A° DE TRANSFERENCIA



- == VIGA H°A° INVERTIDA
- == VIGA H°A°
- - - VIGA H°A° DE TRANSFERENCIA

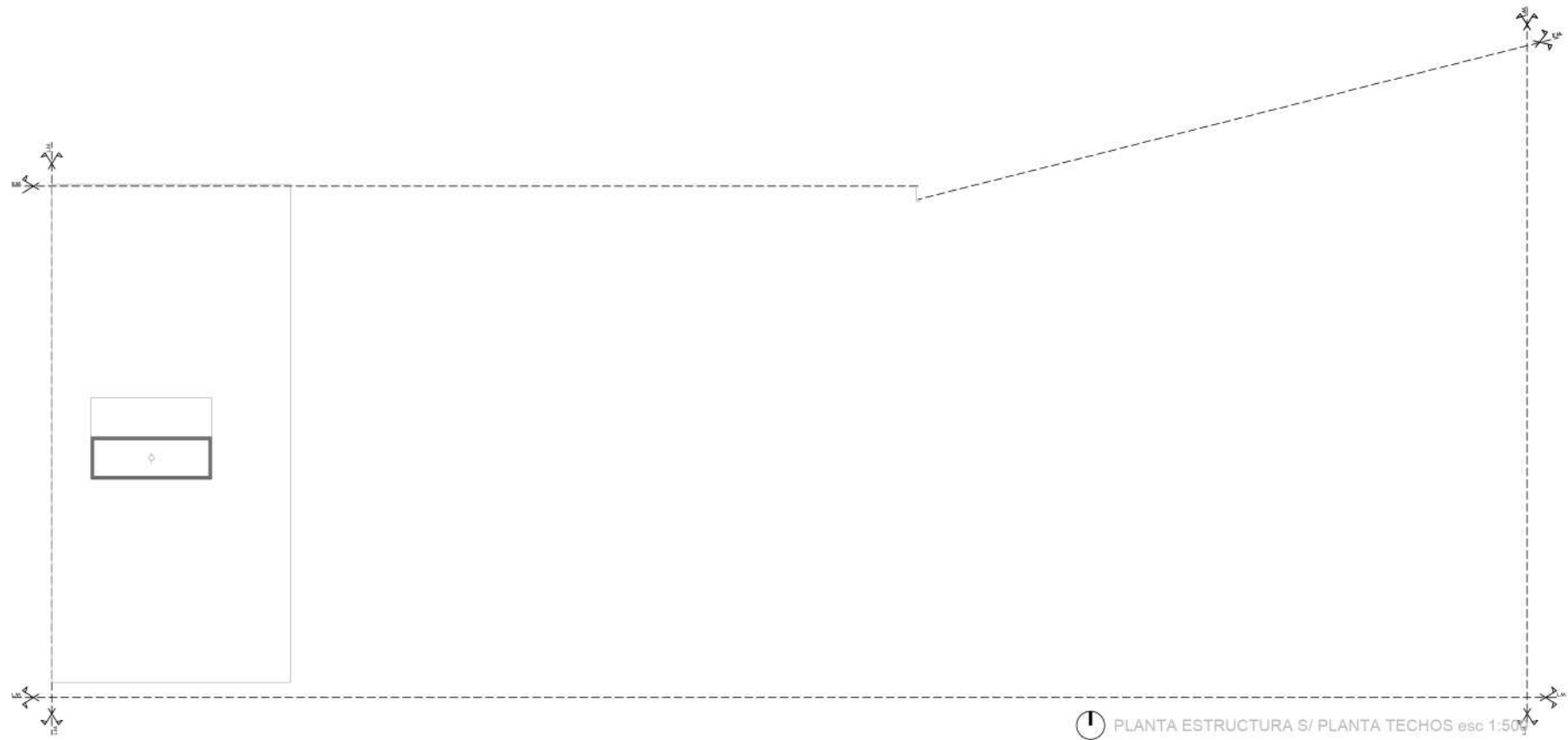


- === VIGA H°A° INVERTIDA
- == VIGA H°A°
- - - VIGA H°A° DE TRANSFERENCIA



PLANTA ESTRUCTURA S/ DECIMO PISO esc 1:500

- == VIGA H°A° INVERTIDA
- == VIGA H°A°
- == VIGA H°A° DE TRANSFERENCIA



- === VIGA H°A° INVERTIDA
- == VIGA H°A°
- - - VIGA H°A° DE TRANSFERENCIA

UNIDADES DE VIVIENDAS

Los dúplex, como mencionamos anteriormente, están proyectados en forma de L, que permite junto al patio interior una ventilación cruzada.

Los que están ubicados sobre Planta Baja cuentan con patios internos y los ubicados en Segundo Piso cuentan con patios privados en sus terrazas. Cada unidad cuenta en su planta baja con el área social (comedor, living y cocina) y en planta alta con el área privada (habitaciones).

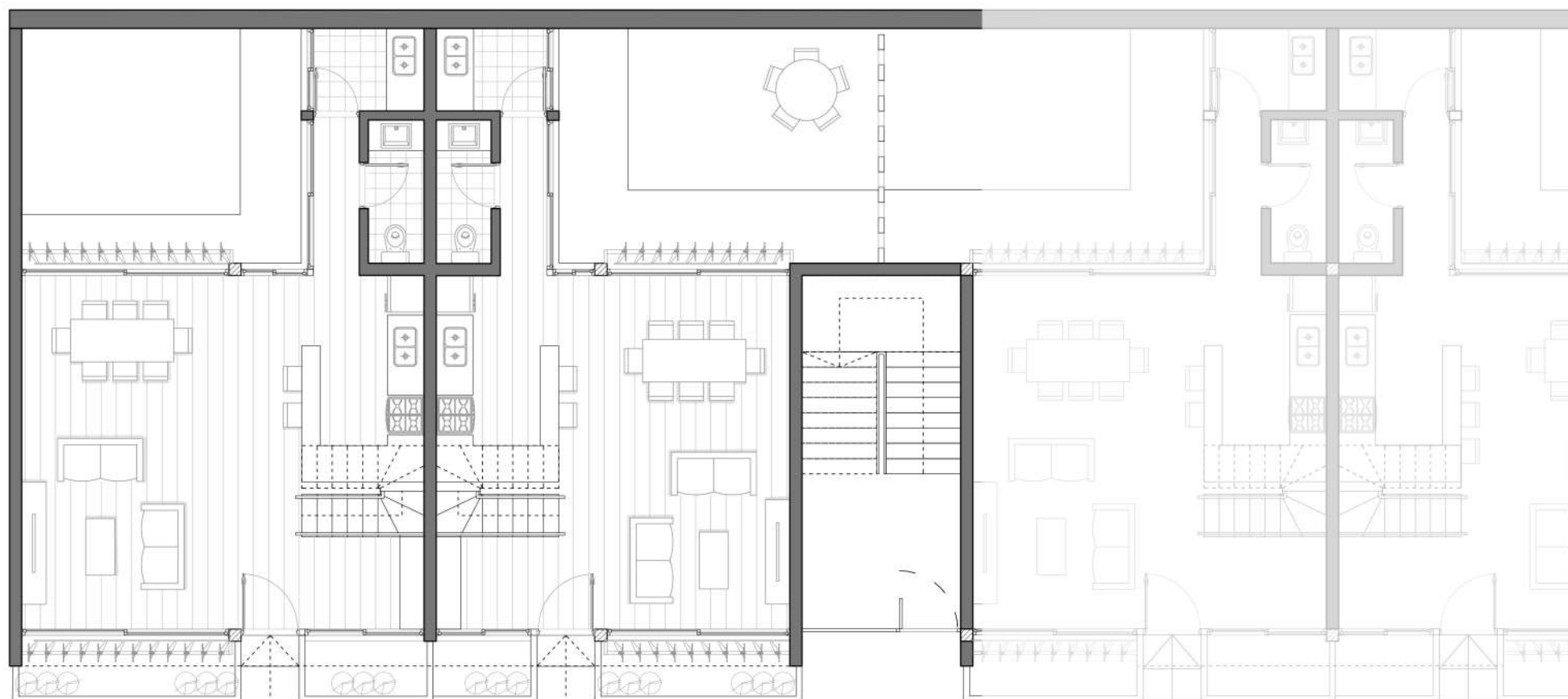
Los bloques de viviendas ubicados al Oeste, Este y Sur cuentan con tipologías como monoambientes, departamentos de un dormitorio y de dos dormitorios. Todas cuentan con espacios abiertos mediante balcones, a excepción de las viviendas en relación a los núcleos de circulación vertical.

Las viviendas fueron proyectadas a partir de un módulo estructural de seis metros, que nos permitió a través de subdivisiones de tres metros diseñar los espacios.

Fueron proyectadas para las diversas estructuras familiares pensando en las necesidades de cada usuario según los nuevos modos de habitar.



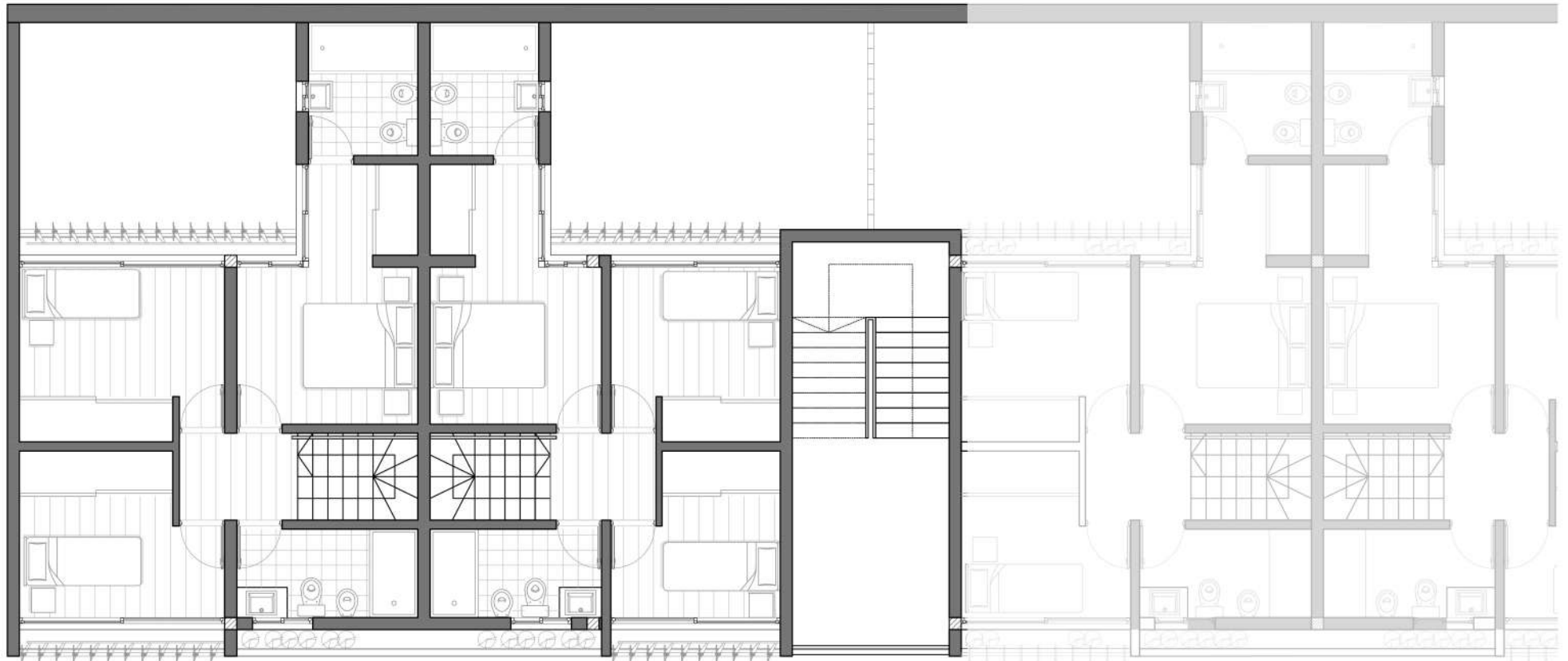
PLANTA BAJA ESC. 1:100





PAREJA + 2

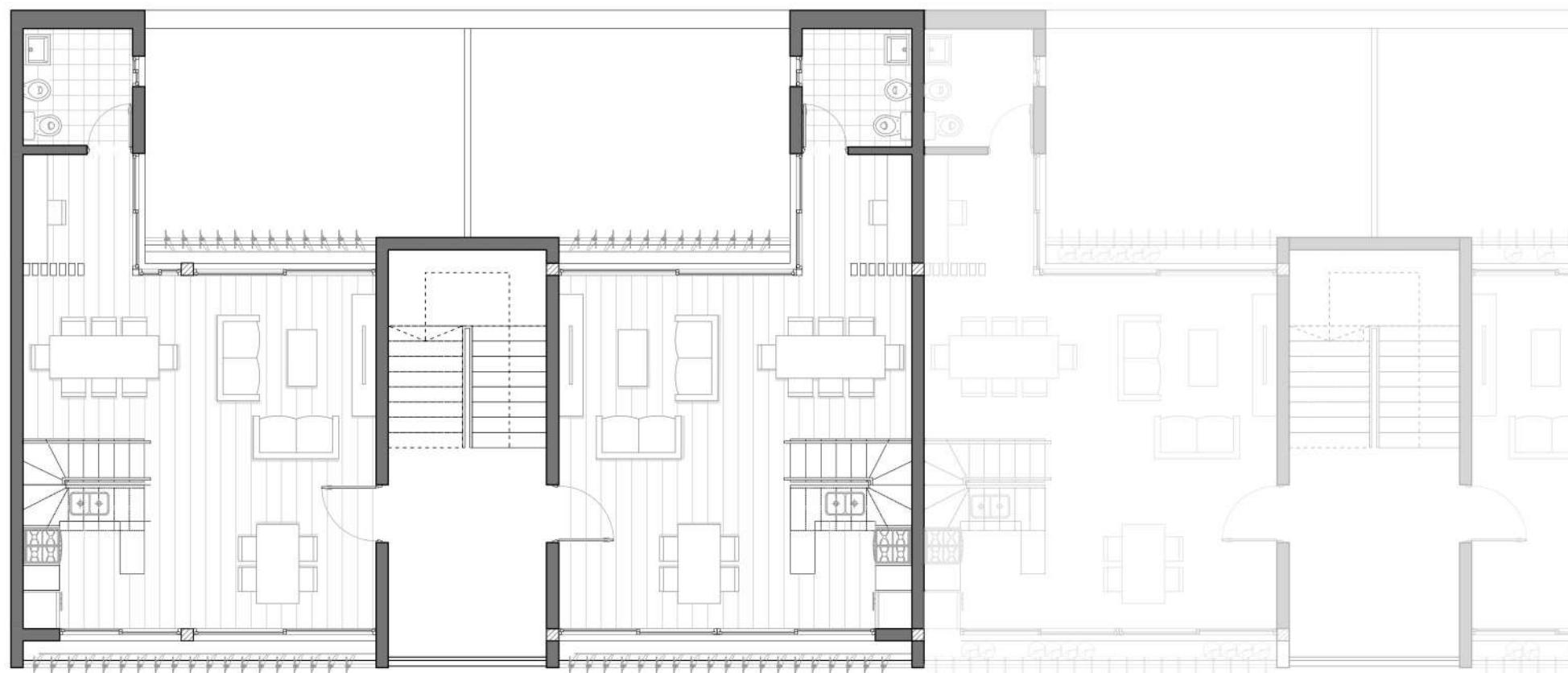
PLANTA PRIMER PISO ESC. 1:100





PAREJA + 2

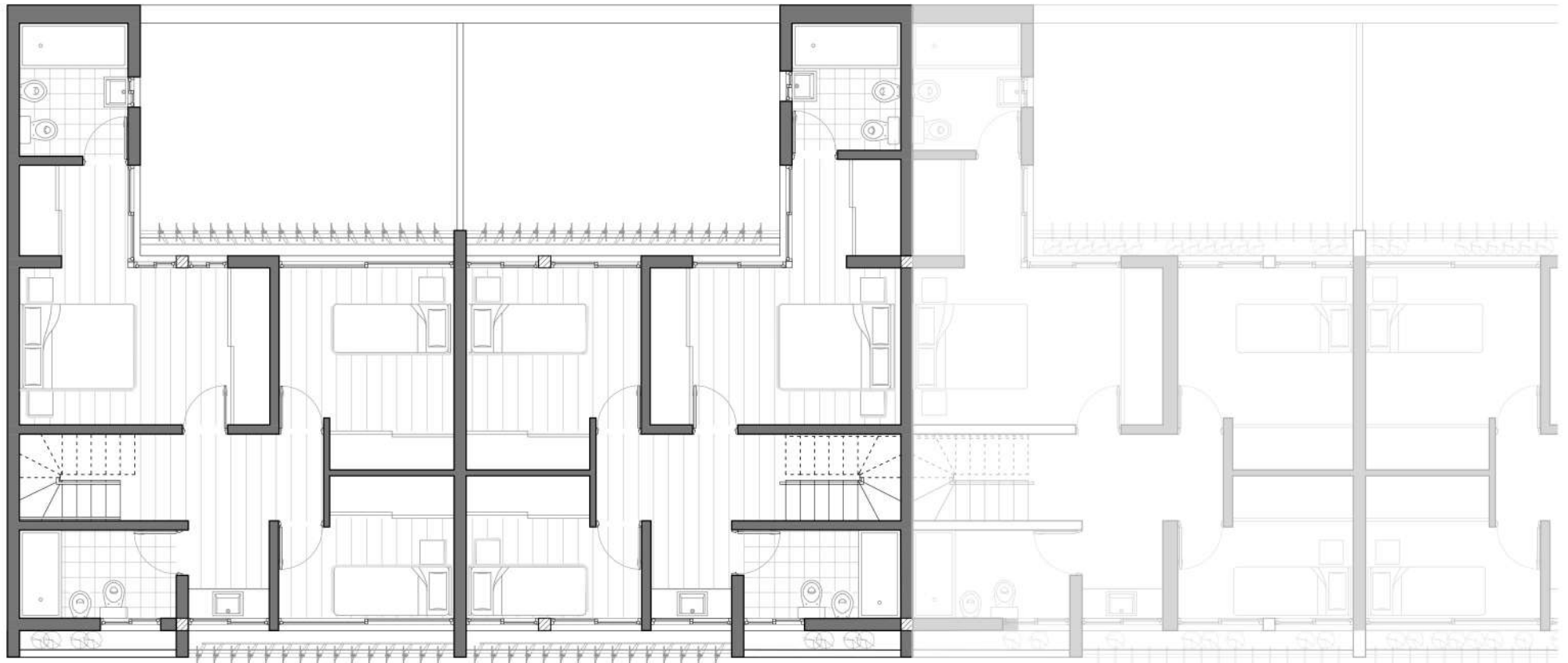
PLANTA SEGUNDO PISO ESC. 1:100





PAREJA + 2

PLANTA TERCER PISO ESC. 1:100

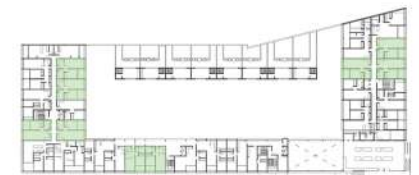




UNA SOLA PERSONA



MONOAMBIENTE ESC. 1:100



UN DORMITORIO ESC. 1:100



UN DORMITORIO ESC. 1:100

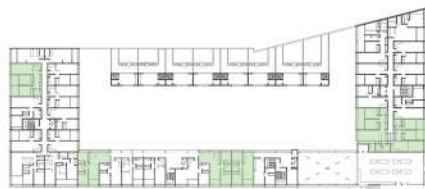
UNA SOLA PERSONA

PAREJA





I F22



DOS DORMITORIOS ESC. 1:10

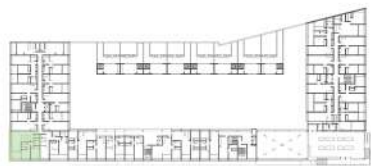




- TERCERA EDAD
- PAREJA
- SOLO/A + VISITA
EVENTUAL (NIETOS,
AYUDANTES,ETC)
- PAREJA + 1



DOS DORMITORIOS ESC. 1:100



DOS DORMITORIOS ESC. 1:100





DOS DORMITORIOS ESC. 1:100

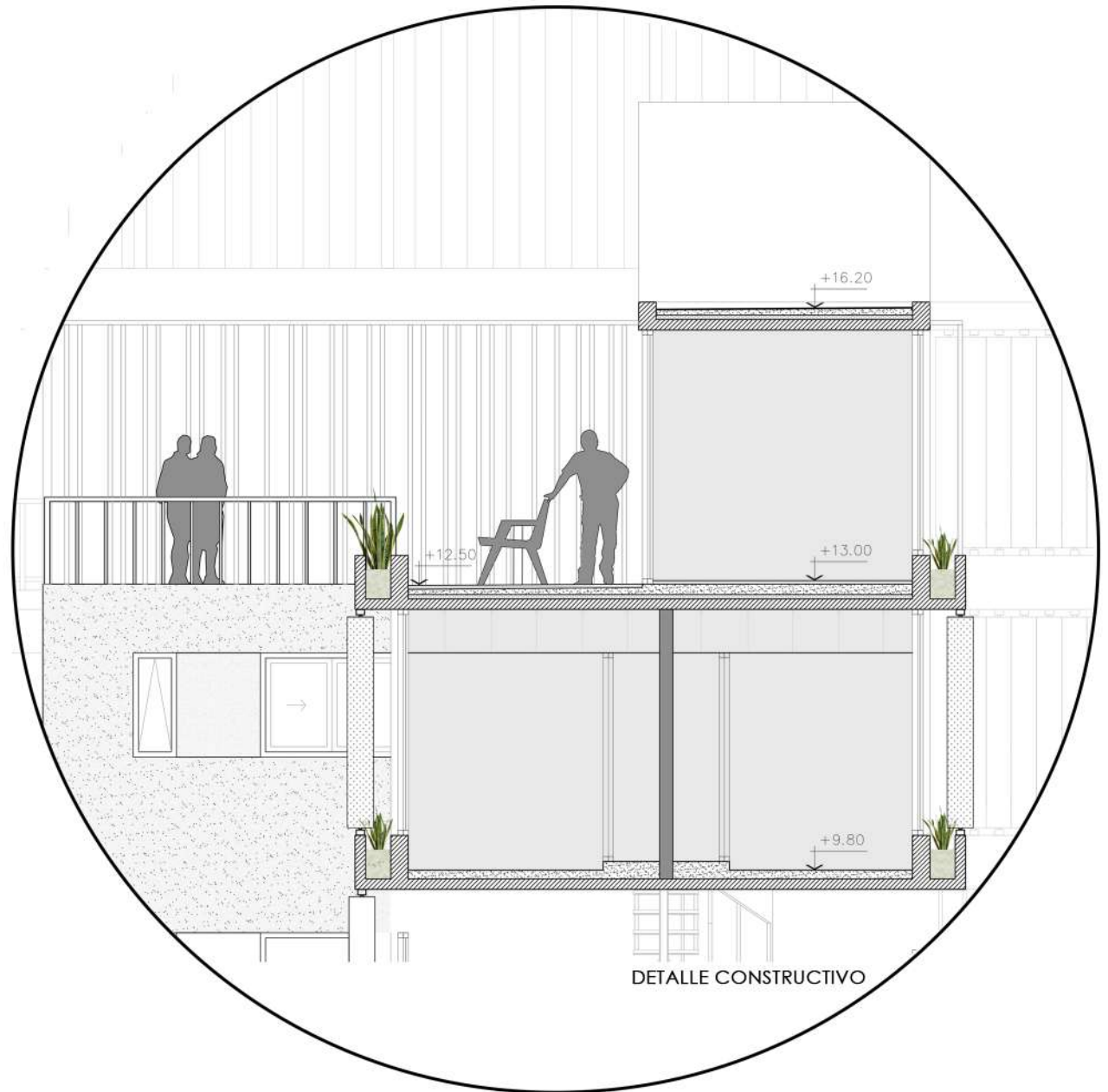
MATERIALIDAD Y ENVOLVENTE

PROYECTO ARQUITECTONICO

Como protecciones solares, en las viviendas optamos por parasoles de aluminio móviles. Se accionan desde el interior de la vivienda según los requerimientos de cada usuario.

Los mismos están regulados según la grilla estructural, subdividiendo los módulos de 6m en 3m y agrupándolos por ambientes.

Además de protección solar, estos parasoles regulan las visuales desde y hacia la vivienda, dotándolas de privacidad.





VISTA CALLE SUIPACHA esc 1:500



VISTA CALLE RICHIERI esc 1:500

PROYECTO ARQUITECTONICO

Respecto a las terrazas de los bloques de vivienda se proponen cubiertas verdes para disminuir la temperatura al interior de los ambientes.

Se propone una envolvente compuesta por tubos metálicos, con ellos se busca seguir el concepto de verticalidad de los parasoles y traducirlo tanto a las terrazas y al basamento del proyecto.





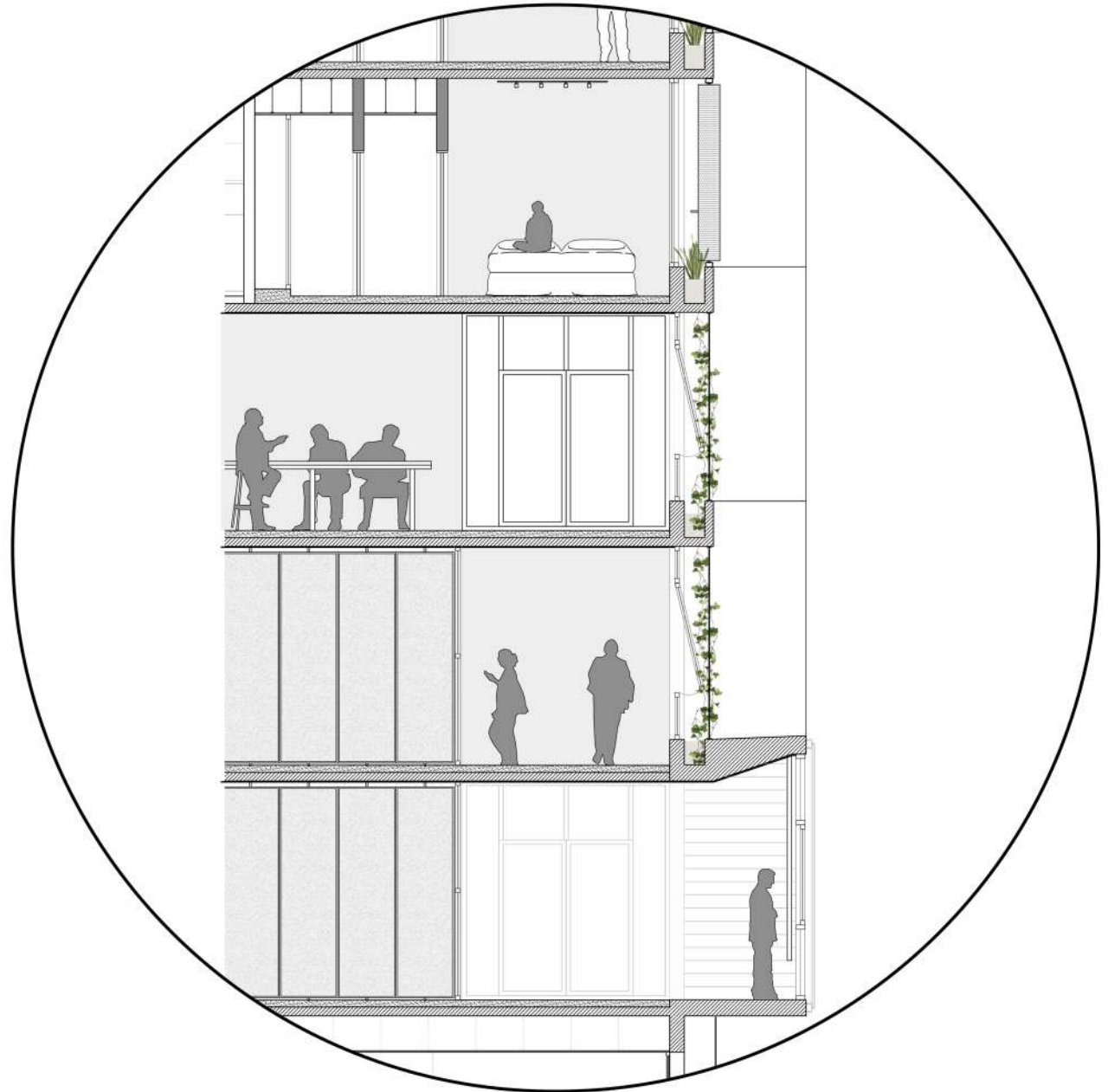
VISTA CALLE TUCUMAN esc 1:500

PROYECTO ARQUITECTONICO

Respecto al programa público, se optó por una envolvente de vegetación, conformada por macetones logrados con la misma estructura de hormigón armado y tensores por donde se desenvuelve la planta, generando muros verdes.

La vegetación actúa como una gran protección solar y además interrumpe las visuales hacia la plaza de uso privado.

Respecto a la escalera, se propone una piel de paneles de chapa microperforada, que se adosan a la estructura de hormigón. La elección de la misma fue debido a que permite la circulación de aire al abrir sus ventanas internas y además le da un carácter homogéneo a todo su volumen.





06 | REFLEXIÓN FINAL

REFLEXIÓN FINAL

Nuestro proyecto final de carrera comenzó con investigaciones para el área central de Rosario, como mencionamos en la introducción, esto tuvo inicio a través del Workshop.

Una vez definido el sitio a intervenir, comenzamos a analizar su entorno y su normativa, para obtener las potencialidades del mismo.

Con este diagnóstico comenzamos con la construcción del programa, basándonos en los temas principales del Workshop que son Vivienda y Cambio Climático.

Con toda esta investigación previa, nos planteamos objetivos, que consideramos cumplidos con nuestro proyecto.

Este sitio fue abordado de diferentes maneras por nuestros compañeros y compañeras dentro de la cátedra.

Un grupo optó por ubicar el espacio público sobre planta baja recediendo el edificio, y otro optó por ubicar el espacio público en la centralidad del proyecto.

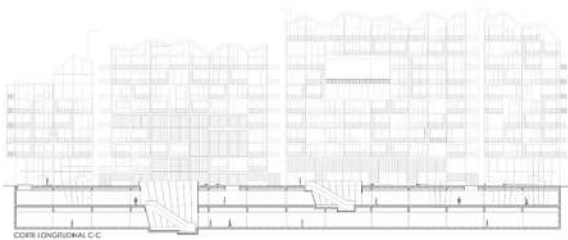
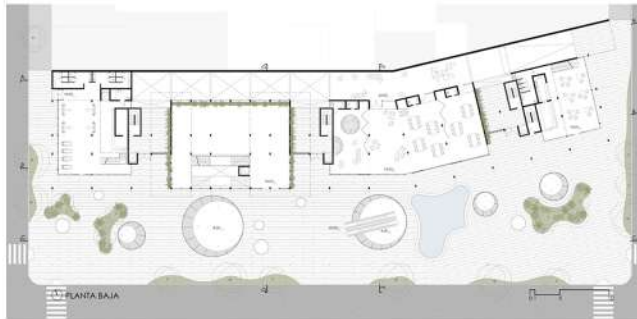
Nosotras nos sumamos a la producción e investigación, ofreciendo nuestro modos de proyectar, proponiendo el espacio público en altura.

01	INTRODUCCIÓN
02	SITIO DE INTERVENCIÓN
03	CONSTRUCCIÓN DEL PROGRAMA
04	OBJETIVOS
05	PROYECTO ARQUITECTÓNICO
06	REFLEXIÓN FINAL

REFLEXIÓN FINAL

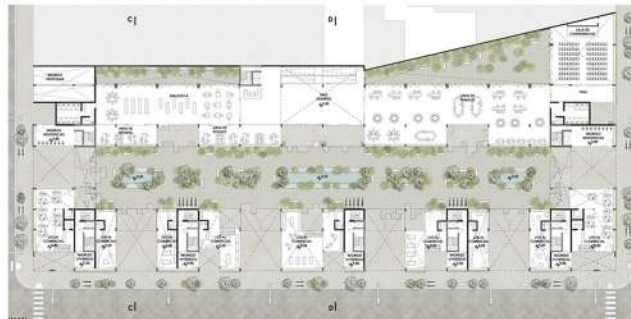
"MIXTICIDAD DE USOS EN BARRIO PICHINCHA"

YOANA DAL BELLO Y VALENTINA SUAREZ



"TERRAZAS URBANAS EN PICHINCHA"

NIEVES CALIGIURI Y JULIETA CREMONTE



"NUEVOS MODOS DE HABITAR BARRIO PICHINCHA"

SOFIA HABELRIH Y MARIANA PAZ DIAZ



I F24

REFLEXIÓN FINAL

¿Puede el proyecto arquitectónico articular los intereses públicos y privados para que colabore con el déficit de vivienda actual?

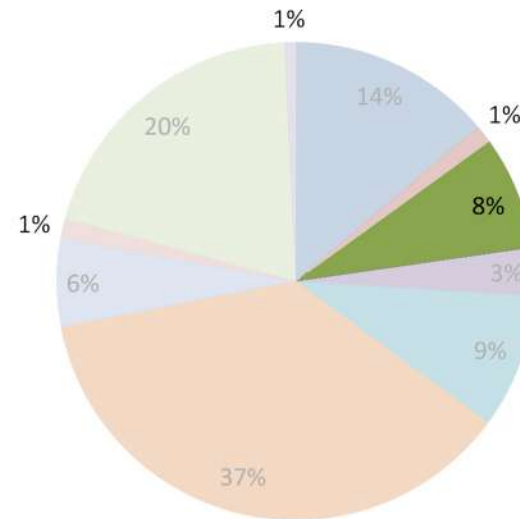
Haciendo referencia al texto de la autora Cintia Barenboim, investigadora del Conicet anteriormente citado, coincidimos en que sumar cantidad de viviendas de gestión privada y reguladas por el mercado inmobiliario, no es solucionar el déficit, sino que deben ser gestionadas por el Estado mediante planes de alquileres más accesibles.

Por eso a través de la reformulación de la normativa en donde se articulan ambas gestiones, pudimos incluir un porcentaje de viviendas de gestión pública, logrando que las mismas se sitúen en áreas consolidadas de Rosario y no en la periferia donde se vienen proyectando hasta ahora.

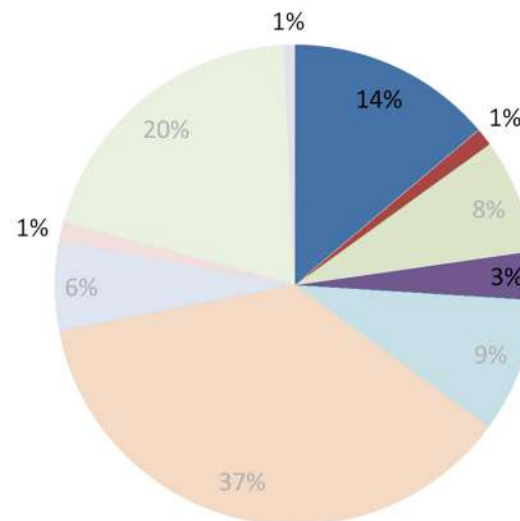
¿Qué tipo de equipamiento colectivo se puede mixturar con el de uso residencial?

¿Qué medidas sustentables se pueden incorporar en nuestro proyecto con impacto positivo en el medio ambiente?

Como medida sustentable que genere un impacto positivo en el ambiente, consideramos que la educación y formación acerca de esa temática, es fundamental. Por eso proponemos un Centro de Capacitación Ambiental, un Mercado Agroecológico y una Plaza Pública en altura.

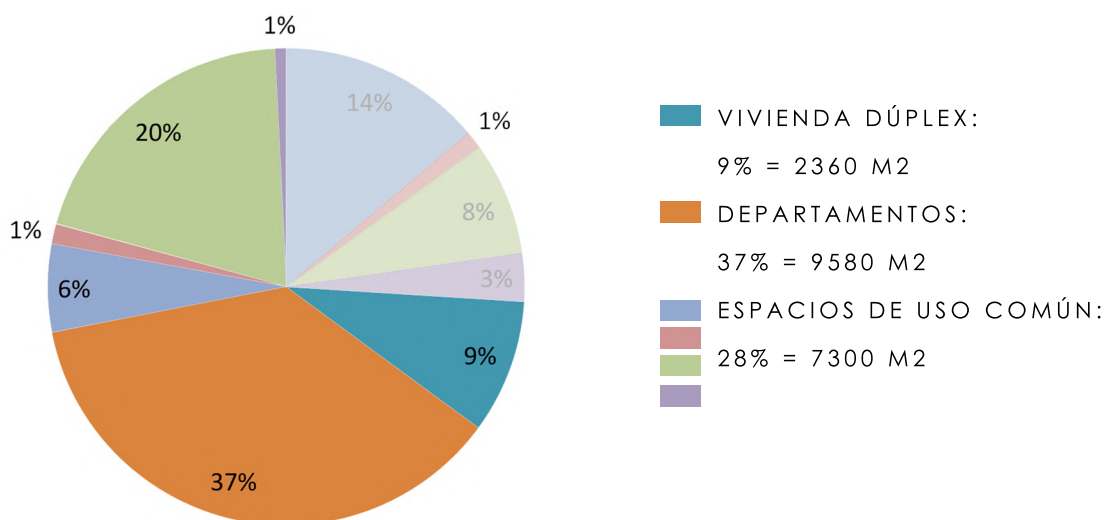


VIVIENDA MULTIGENERACIONAL
DE GESTIÓN PÚBLICA:
8% = 2000 M²



CENTRO DE CAPACITACIÓN
AMBIENTAL:
14% = 3600 M²
MERCADO AGROECOLÓGICO:
1% = 310 M²
PLAZA PÚBLICA EN ALTURA:
3% = 850 M²

REFLEXIÓN FINAL



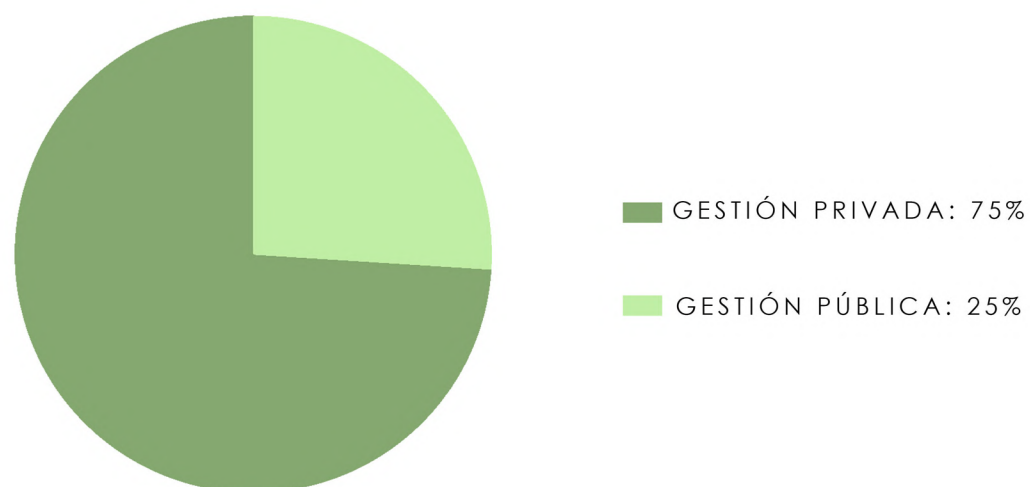
Este equipamiento de uso público se mixtura con el equipamiento de uso residencial, que se traducen en:

-2360 m2 de viviendas tipo dúplex.

-9580m2 de departamentos monoambientes y de 1 y 2 dormitorios.

-7300m2 espacios de uso privado (SUM, gimnasio, estacionamiento y plaza).

En total se construyen 26.000 m2, de los cuales el 75% es de gestión privada y el 25% de gestión pública, generando así un edificio de usos múltiples proyectado para todos los ciudadanos y ciudadanas, que se instala como un elemento singular en el barrio, reconstruyendo la extensa fachada del lote y otorgando más vitalidad a la zona.





ANTES ESQUINA TUCUMÁN Y RICCHERI



DESPUÉS ESQUINA TUCUMÁN Y RICCHERI



ANTES ESQUINA TUCUMÁN Y SUIPACHA



DESPUÉS ESQUINA TUCUMÁN Y SUIPACHA

REFLEXIÓN FINAL



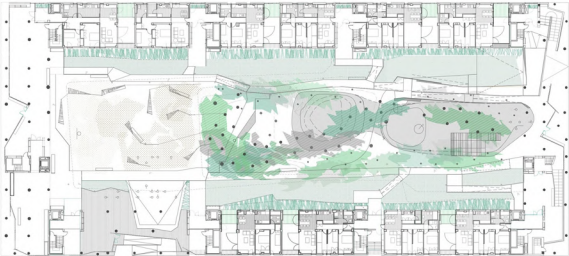
ANTES PLANTA DE TECHOS



DESPUÉS PLANTA DE TECHOS

06 | REFERENTES

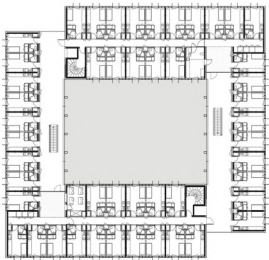
VIVIENDA



I F31



I F32



I F33

ENVOLVENTE



I F34



I F35



I F36



I F37



I F38



I F39

ESCALERA



I F40



I F41



I F42

INDICE DE FIGURAS

- 01: Carátula de presentación del Workshop Internacional.
- 02: Ciudad de Rosario con divisiones urbanísticas.
- 03: Lotes propuestos por el Workshop.
- 04: Lotes propuestos por la cátedra.
- 05: Lote "A", esquina Catamarca y San Martín.
- 06: Lote "J", esquina Pasco y Colón.
- 07: Lote "K", esquina Tucumán y Riccheri.
- 08: Barrio Pichincha.
- 09: Antigua foto de la terminal de ómnibus de Rosario.
- 10: Foto aérea del tejido urbano.
- 11: Actual foto del uso recreativo del barrio.
- 12: Plan especial Barrio Pichincha.
- 13: Gráficos de la normativa vigente para el área general y para grandes parcelas.
- 14: Foto área del lote, porque corresponde a grandes parcelas
- 15: Imagen del lote con análisis de espacios verdes, edificios relevante y estructura vial
- 16: imágenes de noticias y viviendas
- 17: imágenes de la página de rosario.gob
- 18: imagen talleres educacionales
- 19: imagen sala de estudio
- 20: imagen de plaza pública en altura
- 21: imagen mercado agroecológico
- 22: interior vivienda
- 23: imagen de envolverte
- 24: imagen de proyectos de PFC Dalbello, Suarez, Caligiuri y Cremonte.
- 25: Imagen antes tucuman y suipacha
- 26: Imagen despues tucuman y suipacha
- 27: Imagen antes tucuman y riccheri
- 28: Imagen despues tucuman y riccheri
- 29: Imagen antes planta de techos
- 30: Imagen despues planta de techos
- 31: VIVIENDAS EN CARABANCHEL, Andres Canovas - Nicolas Maruri
- 32: CONJUNTO DE VIVIENDAS SOCIALES Vivazz Mieres ZigZag Arquitectura
- 33: RESIDENCIA UNIVERSITARIA, OLYMPE DE GOUGES
- 34: OFICINAS CORPORATIVAS, KMC-RMA Architects.
- 35: BOSCO VERTICALE, Stefano Boeri Arquitecto.
- 36: LA OFICINA MODERNA DE LA ALDEA, HO KHUE ARCHITECTS.
- 37: EDIFICIO LABORATORIO SYNTHON, GH+A
- 38: EDIFICIO ACA COOP, ARRILLAGA PAROLA
- 39: EDIFICIO ASTILLERO, MOA ARQS
- 40: PARK N PLAY, Jaja Architects
- 41: CENTRO DIANA en BERNARD COLLEGE, Weiss- Manfredi
- 42: WERK 12, MVRDV

Normativas Municipalidad de Rosario

- Municipalidad de Rosario (1997 - 2021). **Plan Especial “Barrio Pichincha”**. Ordenanza n° 8.125/06.
- Municipalidad de Rosario. (1997 - 2021). **Reordenamiento Urbanístico del primer anillo al área central**. ordenanza n° 8244/08.
- Secretaría de Planeamiento, municipalidad de Rosario (1997 - 2021). **Reglamento de Edificación**.

PFC Cohortes anteriores

- Acevedo - Arriaga | **Parque Italia: Hacia un modelo urbano sostenible** . Año: 2021. Proyecto Final de Carrera. Facultad de Arquitectura Planeamiento y Diseño UNR.
- Borgatello - Minotti | **Interrelaciones Urbanas, El hábitat en el Barrio El Mangrullo**. Año: 2018. Proyecto Final de Carrera. Facultad de Arquitectura Planeamiento y Diseño UNR.
- Dalbello - Suarez | **Mixticidad de Usos en Barrio Pichincha**. Año: 2021. Proyecto Final de Carrera. Facultad de Arquitectura Planeamiento y Diseño UNR.
- Caligiuri - Cremonesi | **Terrazas Urbanas en Pichincha**. Año 2021 - Proyecto Final de Carrera. Facultad de Arquitectura Planeamiento y Diseño UNR.

Bibliografía en general

- Cinita Barenboim. (2017). **La problemática de la vivienda y la persistencia del déficit habitacional: el caso de la ciudad de Rosario, Argentina**.
- Cinita Barenboim.. (2017). **Comportamiento del mercado inmobiliario entorno a un gran proyecto urbano. Los barrios patrimoniales de Pichincha y Refinería en Rosario**.
- Municipalidad de Rosario Secretaría de Planeamiento, (2008), **Plan Urbano Rosario 2007 - 2017**.
- Municipalidad de Rosario Secretaría de Planeamiento, (2017), **Plan Estratégico Rosario 2030**.
- Jordi Borja. (2011). **espacio público y derecho a la ciudad**.

Páginas Web

- Noticias de diarios: La capital, La nación, Rosario 12, Rosario 3 e Infobae.
- Plataforma arquitectura.
