

_fapyd

FACULTAD DE ARQUITECTURA, PLANEAMIENTO y DISEÑO - UNR

PFC
DANIELE-MONTEVERDE

PROYECTO FINAL DE CARRERA

RECONVERSION URBANA PATIO CADENAS

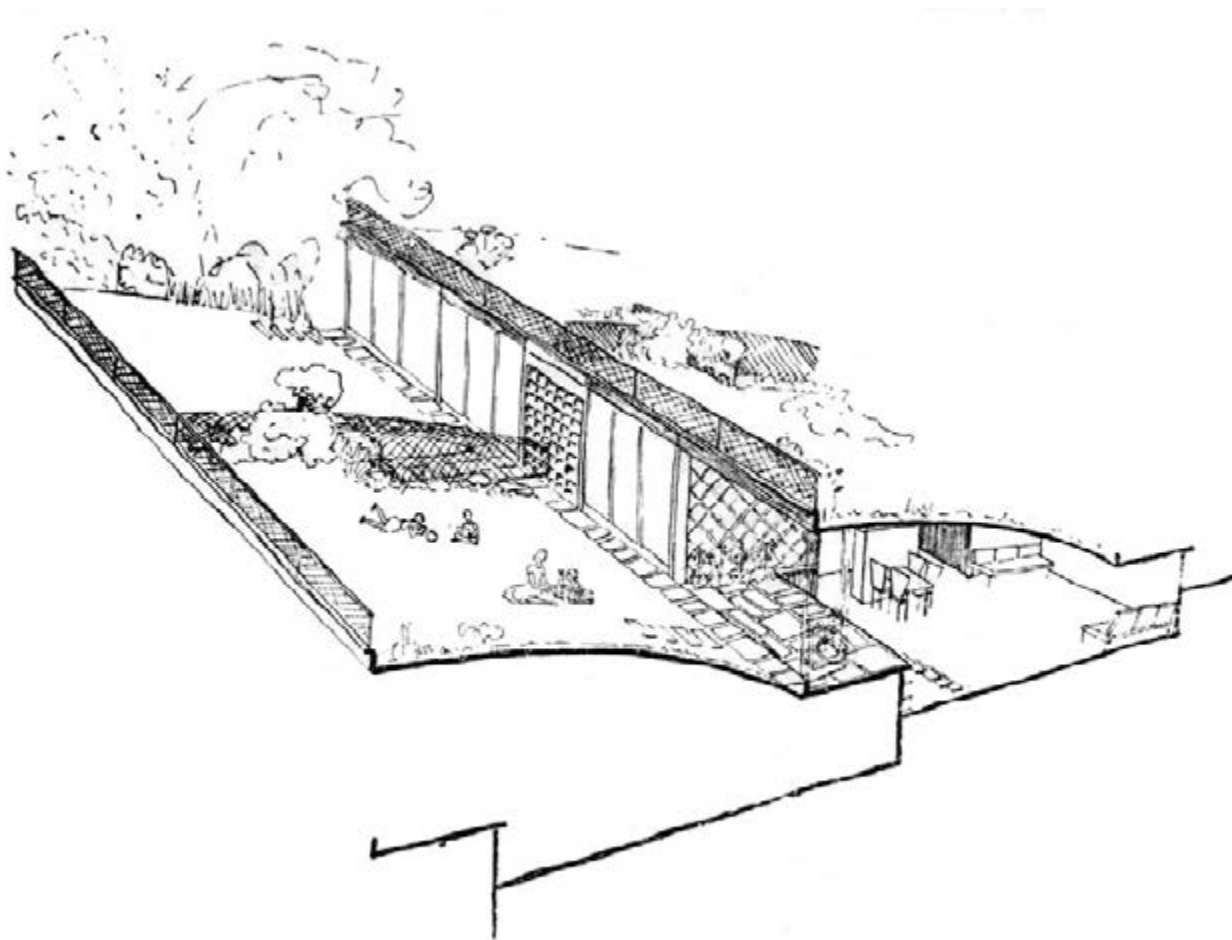
ROSARIO_ARGENTINA_2016



UNR Universidad
Nacional de Rosario

Amancio Williams - Viviendas en el espacio.

“El esfuerzo para la realización de esta obra es completo, ya que no se busca simples soluciones plásticas, sino que se resuelve, la técnica Empujándola hacia las soluciones mas netas y luego se obtiene las soluciones plásticas basadas en la técnica, único camino para no caer en el capricho”.



MODOS DE HABITAR

_AUTORES:

_Daniele Mauro Osvaldo.

_Contacto:
maurodaniele99@gmail.com



_Monteverde Lorenzo David.

_Contacto:
monteverdelorenzodavid@gmail.com



_Modos de Habitar.

_PROYECTO FINAL DE CARRERA

_Híbridos Residenciales

_Patios en Altura.

Tutor:

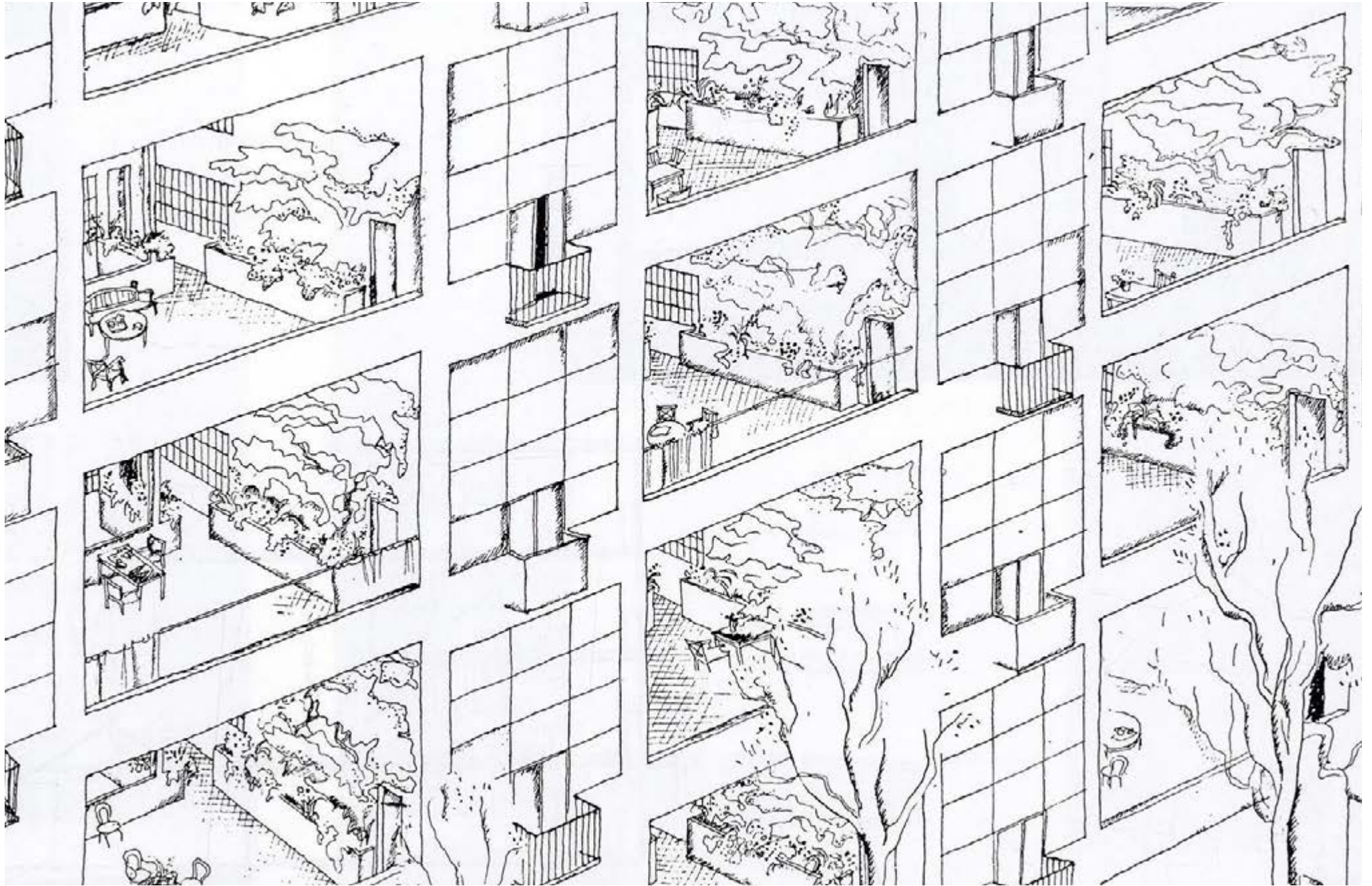
_Arq. Beltramone Alejandro.

Asesor:

_Pistone Santiago.

Catedra:

_Arq. Garaffa Miguel



Índice.

MODULO I	9
Introducción	10
Marco Contextual	12
Antecedentes de la conformación de Rosario.	
Debates y Estrategias Municipales	16
Traslado del puerto y puesta en valor de Puerto Norte como área geográfica-estratégica.	
Modelo de Gestión y concertación Publico – Privado	18
Un nuevo Proyecto Para Rosario y la propuesta de la municipalidad de Rosario.	
MODULO II	20
Marco Teórico	22
Hipótesis	
Híbridos Residenciales	28
Patios en Altura	
Objetivos Generales	38
Objetivos Particulares	
Marco Metodológico	
Periodo del Proyecto	
MODULO III	40
Desarrollo Master plan	
Plano de Rosario - Norte - esc: 1:10000	42
Plano Ubicación – Master plan -esc: 1:5000	
Análisis del sector	46
Análisis Programático	
Conceptos	
Análisis de Alturas	48
Estudio de las masas	
Normativa Propuesta para cada unidad de gestión	52
Planta baja -esc: 1:1000	
Cortes – vistas 1:1000	57
Prefiguraciones	
MODULO IV	66
Desarrollo UG1 - Manzana 3	66
Evolución de la Masa (esquema generativo)	
Prefiguración General	69
Programas	
Estructura	72
Circulación	
Etapabilidad	77
Patios En Altura	
Mobiliario Urbano+ Vegetación	80
Estudio de la Piel	
Geométrales	88
Imágenes	
Desarrollo Edificio	120
Torres	
Placa	133
Bloque 1	
Detalles constructivos	165
Prefiguración Final	

MODULO I

Introducción.

_Marco Contextual.

- _Antecedentes de la conformación de Rosario.**
- _Debates y Estrategias Municipales.**
- _Traslado del puerto y puesta en valor de Puerto Norte como área geográfica estratégica.**
- _Modelo de Gestión y concertación Público – Privado.**
- _Un nuevo Proyecto Para Rosario y la propuesta de la municipalidad de Rosario.**

01 – Introducción

La Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño, convocó al Proyecto final de carrera 2015 a abordar cuestiones relacionadas al hábitat, salud y/o educación.

En nuestro caso la Cátedra del Arq. Miguel Garaffa, acordó desarrollar el tema de Hábitat, en “viviendas” como disparador de investigación, en relación a las demandas de la actualidad.

La ciudad de Rosario fue la elegida, y el sector a intervenir se encuentra en un terreno de la zona Norte de Rosario, Frente al parque Scalabrini Ortiz, Cercano a la Av. Alberdi, Av. Mongsfeld y Bordabehere.

Es un área libre donde hoy en día son terrenos de propiedad de Cargill, que por medio de los planes de la ciudad de Rosario, están sectorizados por Unidades de gestión. Actualmente es considerada área de reserva para planes especiales y planes de detalles presupuestos en el plan urbano de Rosario como Unidad de Gestión N° 7 - Terrenos ADIF, planteado por la municipalidad como PATIO – CADENAS, hoy en día una parte está concluida y otra se encuentra en ejecución.

En esta UG N°7 se estableció la subdivisión de cinco Sub - unidades de gestión acompañadas por dos edificios especiales en sus extremos, hoy en día se encuentra como una barrera urbana que aumenta la fragmentación del área.

El terreno a intervenir se encuentra delimitado hacia el Norte por el Parque Scalabrini Ortiz, cumpliendo un rol impulsor turístico-recreativo tanto en el barrio como en la ciudad. Rol que hasta hace pocos años, era de carácter marcadamente local, y que desde mediados de la década intenta proyectarse en una dimensión metropolitana y macro regional.

Previo al inicio del análisis del entorno a trabajar, se realizaron reflexiones analíticas y análisis de obras locales e internacionales, donde se compuso una lista de referentes que nos acompañaron en el proceso de Pfc.

El trabajo dio comienzo a proponer de forma conjunta, de cinco grupos integrados por 2 personas, una respuesta superadora a la masa edilicia propuesta por la secretaria de planeamiento de Rosario, manteniendo como único indicador el FOT.

Una vez definidos los lineamientos generales y el plan de masas donde sirvieron de base para la estructuración del mismo, se llegó a una segunda etapa donde el objetivo de evaluación por parte de cada equipo en una escala arquitectónica y mediante la interrelación de los conocimientos adquiridos durante la carrera y el apoyo de tutores de otras áreas definieron el Pfc.





Patio Cadenas - Rosario - UG7

El sector a intervenir se encuentra en un terreno de la zona Norte de Rosario, Frente al parque Scalabrini Ortiz, Cercano a la Av. Alberdi, Av. Mongsfeld y Bordabehere.



Centro Universitario Rosario - CUR - Rosario.

Facultad de Arquitectura Planeamiento y diseño.

Se ubica al sur del distrito centro de la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, Argentina.

02 – Marco Contextual

“Una ciudad esta compuesta por diferentes clases de hombres; personas similares no pueden crear una ciudad”.

Aristoteles, Política – Sennett_Richard_Carne y piedra.

Antecedentes de la conformación de la Ciudad de Rosario.

El papel fundamental de las instalaciones productivas en la formación y caracterización del tejido urbano en un área específica de la ciudad de Rosario. Urbe de carácter Litoral ubicada en la Provincia de Santa fe, Zona central de la República Argentina, Cuenta con una población cercana al millón de habitantes, Rosario es la ciudad cabecera de un conjunto de comunas y municipios que conforman el aglomerado que se conoce como Área Metropolitana del Gran Rosario, La perimetración de la misma abarca 47 Localidades en un arco que se extiende estimativa mente de 50 a 60 km del centro de la ciudad.

Desde el punto de vista metodológico estos antecedentes intentan relevar el desarrollo industrial de Rosario denominado Puerto Norte, mediante la

observación y descripción de los hechos históricos y variables de crecimiento del sector, como así también consecuencias de su implantación en los barrios circundantes.

“Los condicionantes en la configuración morfológica del espacio Urbano cuando dice: “En una sociedad capitalista, la ciudad y el espacio general, no pertenecen a sus habitantes y no son modelos en funciones de sus intereses, sino de acuerdo a los intereses, a veces contradictorios de una serie de agentes inmobiliarios, empresas constructoras, propietarios de suelos, y por otro lado de los organismos públicos, agentes y árbitros que intervienen en los conflictos contribuyendo a superar sus contradicciones.” Esta cita explica como estos agentes son los modeladores intervinientes de la ciudad.



El area se destaca por ser estructuradora de la configuración del Sector Norte de la Ciudad de Rosario, construyendo desde sus inicios, uno de los enclaves industriales y de servicio mas complejo y extenso de la ciudad. Es posible determinar sus límites físicos de la siguiente manera: al Este, el río Paraná y la barranca natural de 10 metros de altura; al Oeste, la traza de las antiguas vías del Ferrocarril Belgrano (Camino de la Travesía); al Norte, las instalaciones de la Dirección Provincial de Obras Sanitarias, con sus gran-

des piletas depuradoras; y al Sur, el área logística del Ferrocarril General Mitre, con sus talleres y predios de maniobras.

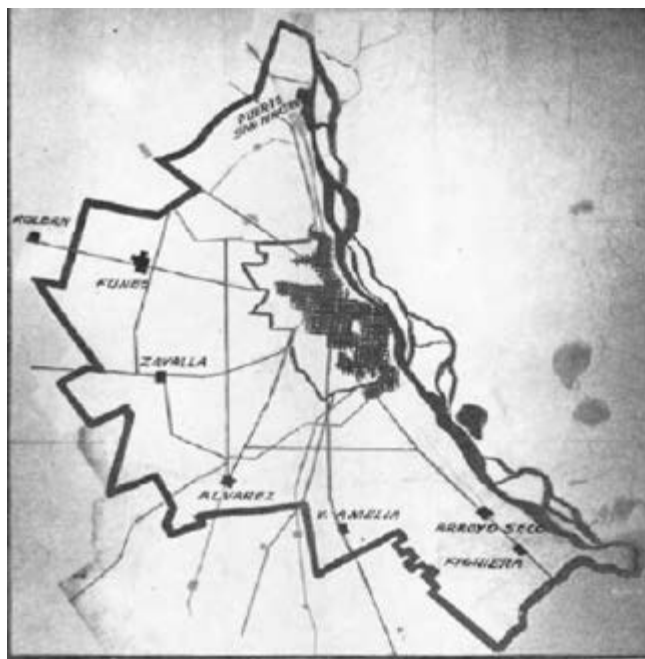
A mediados del siglo XIX, más precisamente en el año 1852, Rosario fue declarada ciudad. Para ese entonces, el asentamiento inicial -que había



surgido de su vinculación con el puerto natural sobre el cauce del río Paraná, y de la existencia del Camino Real sobre la costa- asume una posición de privilegio. Rosario se consolidó entre 1850 y 1860 como “Puerto de la Confederación Argentina”, título que le concedió el gobierno de Urquiza. Por el mismo, entraban mercaderías que luego se distribuían por toda la Confederación, desde Córdoba hacia Salta; y se exportaban mercaderías procedentes de todo el interior hacia Buenos Aires, Montevideo, ultramar y puertos de los ríos Paraná y Uruguay. Para incentivar esta situación, el gobierno del General Urquiza favoreció a Rosario con la sanción del “Reglamento de Aduanas” (23 de agosto de 1852) que abrió el río Paraná a la navegación extranjera, y con la posterior sanción en 1856, de la “Ley de Derechos Diferenciales para Importación de Mercaderías” .

La ciudad de Rosario contaba en esa época, con aproximadamente 10.000 habitantes -9.785 habitantes según el Censo Provincial de 1858- de los cuales el 22 por ciento eran extranjeros (4). Con su puerto y su comercio, Rosario se convertiría en uno de los mayores centros de recepción de inmigración masiva (llegando a finales del siglo XIX con el 49 por ciento de su población nacida en el extranjero), conformándose -como consecuencia de este fenómeno- numerosas colonias, barrios obreros y pueblos en los alrededores que, junto con la instalación de los ferrocarriles a partir de 1866, serán elementos claves en la constitución de las características morfológicas de la zona.

En el año 1873 la ciudad de Rosario estableció una serie de medidas que dieron forma organizada a la estructura de la ciudad. La Ordenanza del 13 de Junio del mismo año, estableció la división de Rosario en cuatro secciones: "ciudad", "extramuros", "suburbios" y "bajos" (5). El centro histórico -que contenía actividades civiles, culturales y religiosas en torno a la Plaza, sobre la cual convivían la Iglesia y la Jefatura de Policía, consolidando su carácter de condensador social- se encontraba contenido en una primera ronda de boulevares, y estaba rodeado por una creciente periferia. Hacia el sur de la ciudad fueron expulsados los mataderos y esta zona se perfiló para actividades contaminantes; hacia el oeste se dispuso el cementerio, rodeado de campo abierto con numerosos tambos y quintas; y hacia el norte se consolidaron, como ha sido señalado previamente, las mayores actividades industriales y productivas.



El afianzamiento de la colonización en la Provincia de Santa Fe y la expansión de la agricultura en el territorio se relacionaron directamente con el desenvolvimiento del sistema ferroviario. Los proyectos ferroviarios se iniciaron en 1854, por impulso del General Urquiza como estrategia de federalización del territorio argentino; y cristalizaron en 1866 cuando se inauguró el primer tramo de la ruta Rosario-Córdoba, que quedaría terminado en 1870.



En 1886, el ferrocarril de Buenos Aires a Rosario unió la capital del país con esta ciudad, provocando una transformación en la economía ferroviaria de la época. En el lapso de 1885 a 1900, se produjo un aumento extraordinario en la construcción de los ferrocarriles de la provincia. En 1890, la ciudad de Rosario contaba ya con cinco estaciones ferroviarias: Ferrocarril Central Argentino; Ferrocarril Oeste Santafesino; Ferrocarril Buenos Aires y Rosario (Sunchales); Compañía Fives Lilles (Francesa) y Ferrocarril Córdoba y Rosario.

Las líneas de los ferrocarriles se superpusieron a la trama primaria de subdivisión de la tierra (parcelas o lonjas perpendiculares a la costa) respondiendo a un criterio funcional y de acuerdo a los intereses planteados en cuanto a conectividad territorial; lo que produjo como resultado libertad en los trazados sobre las áreas no urbanizadas. Pero al encontrarse estas líneas con la cuadrícula de base -al crecer y extenderse la ciudad-, interrumpieron la geometría ortogonal de la trama urbana, generando discontinuidades y áreas de características peculiares.

Cuando el Ferrocarril Central Argentino se introdujo en la ciudad, tal como señala I. Martínez de San Vicente, "planteó al llegar a Rosario la necesidad de una curva destinada a acceder a la costa y al puerto, sorteando la ciudad construida de la época: esto se constituyó en el gesto fundacional de un verdadero límite al norte de la ciudad, ya que de allí en más, toda expansión urbana hacia el Norte surgió del otro lado de los terrenos ferroviarios". Es preciso indicar que el Sector Norte -que contendrá la mayor concentración de instalaciones ferroviarias de gran magnitud de la ciudad-, encontró sus inicios a partir de la presencia del Camino Real a Santa Fe, componente de la Red Regional de Postas desde los años de la Colonia.

En términos generales, la expansión de Rosario hasta 1914 se caracterizó por la creación de estaciones intermedias dentro del mismo municipio que dieron lugar a una serie de "pueblos" o urbanizaciones periféricas y que luego fueron fusionándose con la parte central de la ciudad, con desarrollos dispersos sobre las líneas de infraestructura.

La instalación en la zona de estudio del Saladero 11 de Septiembre, promovido por el General Urquiza a mediados de 1800, constituye un ejemplo de dicha situación. Con respecto a esta operación, Tomasini afirma que, "con la creación del Saladero 11 de Septiembre, Urquiza contribuyó al propósito inicial de fundar un polo de desarrollo capaz de descentralizar la economía porteña" (10).

Más tarde se localizó en el sector, al norte de las hoy llamadas "tres vías" (pertenecientes a los Ferrocarriles Central Argentino, Provincial de Santa Fe y Córdoba-Rosario), la Refinería Argentina de Azúcar, instalación donde se refinaba todo el azúcar que llegaba desde Tucumán por el Ferrocarril Central Argentino, para luego ser cargada en los barcos que la exportaban. Esta refinería se construyó a partir de 1887, siendo autorizada la instalación de la empresa Sociedad Anónima Refinería Argentina, por Ley N° 1911 del Estado nacional, en noviembre de 1886. Las actividades de refinado, organizadas por Ernesto Tornquist, y las instalaciones y talleres ferroviarios se convirtieron en las principales fuentes de trabajo de la ciudad, provocando en el sector el surgimiento del "Barrio Refinería" (1890): núcleo inicial de lo que posteriormente se conformará -junto con Arroyito (1905)- como la principal barriada obrera de la ciudad.

El sector Refinería, que nació y se desarrolló al norte de las instalaciones ferroviarias, fue surgiendo como un "fenómeno espontáneo, sin una gestión urbanizadora".

La presencia física de las áreas de maniobras del puerto y las conexiones ferroviarias, constituyeron una fisura en la composición del tejido, que aisló y marginó los barrios del norte. Ante esta situación, se ordenó a las empresas ferroviarias la construcción de un "paso a nivel" sobre el Cruce Alberdi; y, en 1908 (13), un "paso bajo las vías" fue habilitado con el nombre de Celedonio Escalada, en respuesta a las insistentes reclamaciones populares.



La industrialización continuó en el sector, “ El perfil obrero y la dominancia de radicación industrial- residencial se iría afianzando con la instalación de otros establecimientos: Cervecería Quilmes, la Arrocería Argentina, más tarde la Maltería SAFAC, y la Bodega Giol, entre otras.



Estas eran las que orientaban el desarrollo industrial posterior, que va a resultar el de mayor envergadura estimulado por las políticas proteccionistas aplicadas en las crisis del '30.

En el periodo de 1930 a 1945 se produjo un cambio significativo en las estructuras políticas del país, que afectaron duramente a Rosario, como consecuencia de los procesos a ponerse de manifiesto la dependencia comercial y portuaria de Buenos Aires, la introducción del transporte automotor supuso el principio de la decadencia del transporte ferroviario, se acentuó el proceso de centralización nacional y comenzó a declinar el puerto. Se produjo la nacionalización y municipalización de los servicios públicos; y con el estallido de la Segunda Guerra Mundial, quedaron cerrados mercados europeos para la exportación argentina.

Para 1947 la Refinería quedó en mano de la empresa Safas, inversiones capitales alemanes, instalando la Maltería.

Para 1953 por motivos de expropiaciones la Maltería quedó en manos de la Nación Argentina, dispuesta por el General Perón. Una parte pasaría a ser propiedad de la Junta Nacional de Granos. Su funcionamiento continuaría bajo el nombre de “Maltería Rosario”.

Los edificios dispuestos de forma perpendicular al río, e carácter industrial con la arquitectura inglesa establecieron un diálogo entre formas y materiales, llegando a una superficie estimada de 145.000m².





Debates y estrategias Municipales.

Numerosas han sido las propuestas y debates a lo largo del tiempo sobre el sector de Puerto Norte, en donde se plantearon fundamentalmente, las formas de cruce hacia el norte de la ciudad, para solucionar la accesibilidad y así integrar los barrios marginados por las grandes extensiones férreas e industriales con el resto del tejido de Rosario, a lo cual se le agrega la necesidad de liberar las áreas en contacto con el río, de los usos portuarios. Como primer antecedente en el intento de mejorar la conexión del área estudiada con el centro de la ciudad, apareció la propuesta del Plan Regulador de 1935, que propuso la finalización de un subsistema vial primario que comenzaría en Avenida del Valle y terminaría en Avellaneda. Sin embargo, los proyectos urbanos contenidos en este plan no se materializaron. Pasaron más de treinta años hasta que aparece el segundo intento de dotar de una nueva caracterización y destino al sector norte: el Plan Regulador de 1968, que planteó una serie de objetivos y de transformaciones para toda la ciudad y que consideró específicamente en sus líneas al sitio en cuestión. Este Plan propone: “el desmantelamiento de todas las instalaciones portuarias existentes en el Área de Puerto Norte, que incluyen sectores de propiedad privada también destinadas al uso portuario, reemplazándolas por nuevas instalaciones, a construir, en el Puerto Sur”; como así también la liberación de las instalaciones para recuperar “un amplio frente urba-



no que posibilite la parquización de espacios libres”. Más adelante, el Plan de Puertos de Rosario retomó estas preocupaciones y las institucionalizó definitivamente, dejando en claro además, la condición obsoleta de las instalaciones de embarque ubicadas en la zona norte, y la necesidad de habilitación de un nuevo Puerto Sur.

Pero, tal como indica I. Martínez de San Vicente: “desafortunadamente, ninguno de estos documentos -el Plan Regulador y el Plan de Puertos- contienen en sus textos mecanismos claros de actuación y previsiones financieras que contemplen la dualidad más conflictiva del área, es decir, las particulares condiciones de tenencia de la tierra y de las instalaciones en cuestión”

Las políticas del Plan Director de 1991 para Puerto Norte, consideraron la necesidad de reestructuración urbanística de la costa, planteando como estrategia urbana la definición de “una nueva política de uso colectivo de la costa norte; (...) la compatibilización de las actividades en los muelles entre las calles Sarmiento y Pellegrini con el papel de centro de ciudad; (...) la concentración de las actividades portuarias masivas en Puerto Sur (Av. Pellegrini - Arroyo Saladillo); (...) la necesidad de transformación del uso de la costa en el sector de Puerto Norte, por sustitución progresiva de los actuales usos industriales y portuarios y la reestructuración urbanística de la costa”



Continuaban las polemicas, si bien los antecedentes iluminaron el proceder de las estrategias municipales sobre este sitio, y empezaban a proponer proyectos públicos, algunas consideraciones iban cambiando. Había que tener en cuenta el mantenimiento de los usos productivos del área, capacidad para adaptarse a las innovaciones técnicas y demandas de la Ciudad de Rosario en Transición, que intentaba desarrollarse como centro metropolitano, y la conciencia generalizada de ganar espacios verdes, como pulmones para una mejor calidad de vida, y explotar el turismo potenciando la zona costanera que tenía mucho potencial.

Mejorar la calidad de vida del Barrio Malvinas, Ex Refinería, era de total importancia como investigación ya que la zona hacia mas de 20 años que sufría la contaminación ambiental que provocaba las empresas cerealeras, que operaban en los silos del área en cuestión.

Considerando estos aspectos, es posible sostener que el Proyecto de Renovación del Área de Cruce Norte y Puerto Norte, significa para los habitantes del barrio -y de la ciudad todo- un “antes” y un “después”.

El caso específico del área de Puerto Norte y sus alrededores, las operaciones viarias que se han llevado a cabo desde la Municipalidad, no sólo han resuelto en parte el sistema vial, sino que también han puesto en contacto con la población toda, un fragmento de ciudad que, por largo tiempo, ha



sufrido el abandono y la degradación del olvido.

En cuanto a la accesibilidad, la apertura de la Avenida Tres Vías en el año 1999 (con la eliminación de los ramales que bordeaban la playa de manio-bras en sentido este-oeste) se ha convertido en una sutura clara y efectiva: Esto se ha hecho efectivo con la finalización del sistema Avenida New-berry-Sorrento; Avenida Génova; Junín; J.J.Paso; Vélez Sarsfield y Avenida Casiano Casas-Avenida de Enlace.

Finalmente entre idas y venidas en mayor paso importante como una bata-lla legal fu desvincular a las empresas cerealeras que actuaban en el sector. Sin lugar a dudas, se abre un nuevo capítulo en la historia de Puerto Norte. Paralelamente, ha surgido en los gestores de la ciudad una incipiente con-ciencia de la importancia de estas áreas urbanas, no sólo como áreas de suelo con potencial de renovación, sino también, por el patrimonio edilicio que éstas albergan.

En este tema se puso en consideración de no demoler los edificios y darle el uso de patrimonio histórico.

“la utilización de los monumentos como elementos de identidad, como referencia histórica indispensable o como elemento material que permite encontrar signos de identidad colectiva”

Ante este panorama, se destaca un nuevo emprendimiento de la Municipa-lidad de Rosario, conformando un programa de preservación, conservación y difusión del Patrimonio industrial.

Pero, desde el comienzo, se temía al fracaso de estas operaciones de re-novación, teniendo en cuenta que para que esto llegue a concretarse, había que generar una propuesta rigurosa y completa, solo abrir calles o dejar espacios verdes como parques no era suficiente para hacer ciudad. Se necesitaba de una coordinación de gestión Mixta, entre publico y privado para promover inversiones en el area, antes de que se vuelvan a degradar. La creación de actividades diversas , y asumir las responsabilidad de un constante mantenimiento que contemple la seguridad y durabilidad de las nuevas instalaciones.

Los primero comienzos de integracion de estos vacios industriales con la trama urbana, comenzaron con el Parque Scalabrini Ortiz en los antiguos talleres del Ferrocarril Central, Adoptando una politica de descentralizacion. Tanto el área de Puerto Norte como la de Scalabrini Ortiz anticipan una nueva etapa de significativos cambios y se convierten en operaciones es-tratégicas para el reordenamiento y la recualificación del tejido.

El desarrollo futuro de Rosario, fue la de convertirse en un centro metropo-litano, dotado de Servicios e impulsar su crecimiento.

Puerto Norte como los proyectos urbanos en los que se encuentra involu-crado, constituyen la oportunidad de transformar la imagen de Rosario y propulsarlo a un futuro de progreso.

LOS PROYECTOS METROPOLITANOS DE CARACTER ESTRATÉGICO

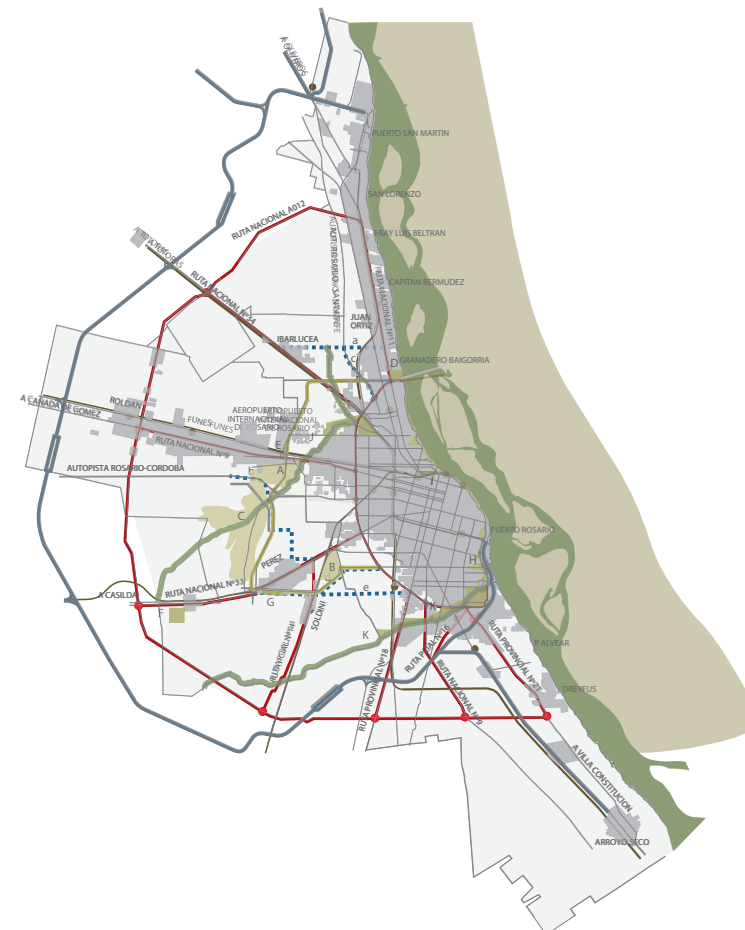
LAS OPERACIONES PRIORITARIAS EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS DE SOPORTE DE LA MOVILIDAD.

LAS OPERACIONES PRIORITARIAS EN RELACIÓN CON LOS SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS AMBIENTALES.

- Proyecto Circunvalar Rosario
- Av. de Segunda Ronda
- Sistema de conexiones intra-metropolitanas
 - A. Tramo Norte de la ruta provincial n.º 34 S
 - B. Tramo Sur de la ruta provincial n.º 34 S entre autopista a Córdoba y ruta n.º 33.
 - C. Camino de los Granaderos hasta su intersección con la ruta provincial 34 S Norte.
 - D. Av. Uriburu hacia el Oeste hasta el distrito Perez y conexión con la ruta provincial n.º 14.
 - E. Av. Battle y Ordoñez hasta empalmar con la prolongación de Av. Uriburu
- Sistema de accesos metropolitanos a la ciudad de Rosario
- Sistema metropolitano de transporte de pasajeros .

- Áreas de reserva
 - A. Reserva ambiental Funes
 - B. Reserva ecológica Perez
 - C. Presa arroyo Ludueña
- Sistema de parques metropolitanos
 - D. Parque de la Cabecera
 - E. Parque del Aeropuerto
 - F. Parque Villarino
 - G. Parque Talleres Perez
 - H. Parque la Tablada
 - I. Parque de las Vías y Scalabrini Ortiz
- Alto delta del río Paraná
- Obras de saneamiento de los cursos del río Paraná y de los arroyos Saladillo y Ludueña
 - J. Cuenca arroyo Ludueña
 - K. Cuenca arroyo Saladillo

■ Suelo urbanizado



Traslado del puerto y puesta en valor de Puerto Norte como área geográfica estratégica.

La ciudad de Rosario se preparó a partir de Planes y Proyectos en ir paulatinamente, en los tiempos que las ciudades necesitan, para reconvertir este sector que nació como parte de la configuración del Puerto Rosario, específicamente reconocido como Puerto Norte en un área de renovación y/o Reconversión urbana.

Ya desde el plan de Guido de 1935 y el de Mongsfeld en 1968 se plantea una revitalización de este sector poniendo fin al uso del puerto en esta zona, proponiendo el desmantelamiento de todas las instalaciones portuarias y reemplazándolas por nuevas instalaciones, a construir, en el Puerto Sur, como así también la liberación de las instalaciones para recuperar “un amplio frente urbano que posibilite la parquización de espacios libres”

Tal vez, sea difícil de precisar, cuál era el alcance de estas visionarias predicciones, si acababan en la certeza de que debía producirse una reconversión funcional, o estas miradas eran acompañadas por destinos precisos. Como siempre, los cambios que el país ha vivido, han hecho que sea, el retorno a la vida democrática, cuando en forma decidida, y con continuidad en el tiempo, el municipio se plantea iniciar el proceso necesario para efectivizar estas transformaciones.

En **1985**, una Ordenanza define el Centro de Renovación Urbana Bernardino Rivadavia, actualmente C:R:Urbana Scalabrini Ortiz Fase 1 (Parque Scalabrini Ortiz(Ex DAER Taller de Reparación de maquinas Diesel), Alto Rosario (ex Talleres Rosario) y Condominios del Alto y Torres en ejecución y Fase 2 que corresponde a las áreas que determinaron las Unidades de Gestión donde hoy se desarrollan Dolphines Guarani, Ciudad Ribera, Forum, Metra, MAUI. Y se determina que en 1996 deben dejar de operar todos las Unidades de la JNG Junta Nacional de Granos 1, 2, 3 y 4, Genaro García y la Maltería Safac.

En **1990** con la privatización y desmantelamiento de los Ferrocarriles y las áreas portuarias, se aprueba la Ley 24190 de Tierras Fiscales que pasa a manos de los municipios todas aquellas tierras ferroviarias que ya estaban en uso de los municipios (Parque Urquiza, etc) y transfiere a título oneroso (es decir los municipios deben pagar) todas aquellas tierras que los municipios soliciten con un proyecto de uso. Rosario, pide todas las tierras de la costa, Patio Cadenas (área donde intervenimos), Patio Parada (de Alberdi hacia el Viaducto), todas las del sector de Puerto Norte, y paulatinamente, se le van dando tenencias precarias que le permiten a la ciudad ir apropiándose sectores como los del hoy Parque de las Colectividades, Parque Sunchales, Parque España Norte (don ferro, clubes de pesca, etc), Parque España Sur (del Complejo Parque España hasta calle San Martín, el sector del Parque a la Bandera donde están los Galpones 11, 13, 15 y 17, CEC, Centro de la Juventud.

En **1996**, la Municipalidad de Rosario intima a estos emprendimientos, que ya habían pasado en ese momento a manos privadas, ya que el estado nacional vendió los sitios de la JNGranos, la Unidad 1 (hoy Metra, proyecto Foster) a la AFA Agricultores Federados Argentina, la UNIDAD 2 Ciudad Ribera a Agroexport (Germano Hnos, ex ministros del PJ en Santa Fe), la UNIDAD 3 a Servicios Portuarios a que deben cesar sus actividades, esto

lleva a hacer una presentación en Tribunales Federales por parte del municipio reivindicando la potestad del municipio de definir los usos y termina con un fallo de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que reivindica el poder municipal para definir los usos. La importancia de los planes y la potestad del municipio para definir los destinos del suelo. Así se inicia un proceso que llevaría entre 8 y 10 años hasta el cese total de todas las actividades.

2001, Convenio Marco entre la Municipalidad de Rosario y el ONABE (hoy ADIF) donde se acuerda que el 65 % de las tierras ferroviarias tendrán destino de área verde y trazados y el 35 % para reconversión urbana, convenio que incluye dentro del proceso de transformación a Patio Cadenas.

2004, Concurso Internacional de Anteproyectos para el espacio Público y de Ideas para establecer posibles densidades y morfologías para la Fase 2 del CRU Scalabrini Ortiz.

El objetivo era fijar una estructura de espacio público que fuera capaz de contener y orientar las intervenciones. Nada de esto sucedió.

2005 se empiezan a definir las Unidades de Gestión por separado con los resultados ya conocidos.

Barrio Refinería es un área de trama compacta, conformada por urbanizaciones de pequeñas manzanas, lotes pequeños, casas de rentas, barrios de obreros ferroviarios y portuarios, que siempre aceptaron la existencia de las industrias como la base de sustentación de la vida del sector, pero que también entendieron en el devenir del tiempo la importancia de recuperar y recomponer la relación con el río y los nuevos espacios, la cercanía de la costa.

Tal vez sea a partir de entender los tiempos históricos, la existencia de una área de la ciudad reconocida como Barrio Refinería (hoy Malvinas Argentinas), primer barrio obrero, donde nació la primera industria de la ciudad, la Refinería Argentina de Azúcar, luego Maltería, hoy parte de Forum y Ciudad Ribera, un sector de la ciudad que luchó activamente para desalojar las cerealeras y que sin lugar a dudas, esperaba otro destino al que el área tuvo. Esto permite hacer una primera reflexión acerca de lo acontecido y/o las decisiones hasta aquí tomadas por la ciudad:

Si la transformación del área cumple con aquellos objetivos de transformar áreas industriales y portuarias en áreas urbanas.

Si el destino de estas áreas, tiene relación con la historia del lugar, sus reivindicaciones y aspiraciones o mutó a destinos cuyos beneficios son para sectores muy determinados que si bien transforman el área, también producen una rotura o contraste con el sector urbano que lo rodea y lo antecede, incluso a la existencia de algunas industrias que se han transformado (Genaro García hoy Dolphines)

Por lo tanto, es preciso definir donde estamos parados, en un camino de intensificar las decisiones tomadas y crear nuevas áreas que no terminen de integrarse, no por la amabilidad de la arquitectura que puede ser sensible en términos formales, si no, en cuanto a la intensidad y calidad de vida urbana que proponemos generar.

Modelo de Gestión y concertación Público – Privado.

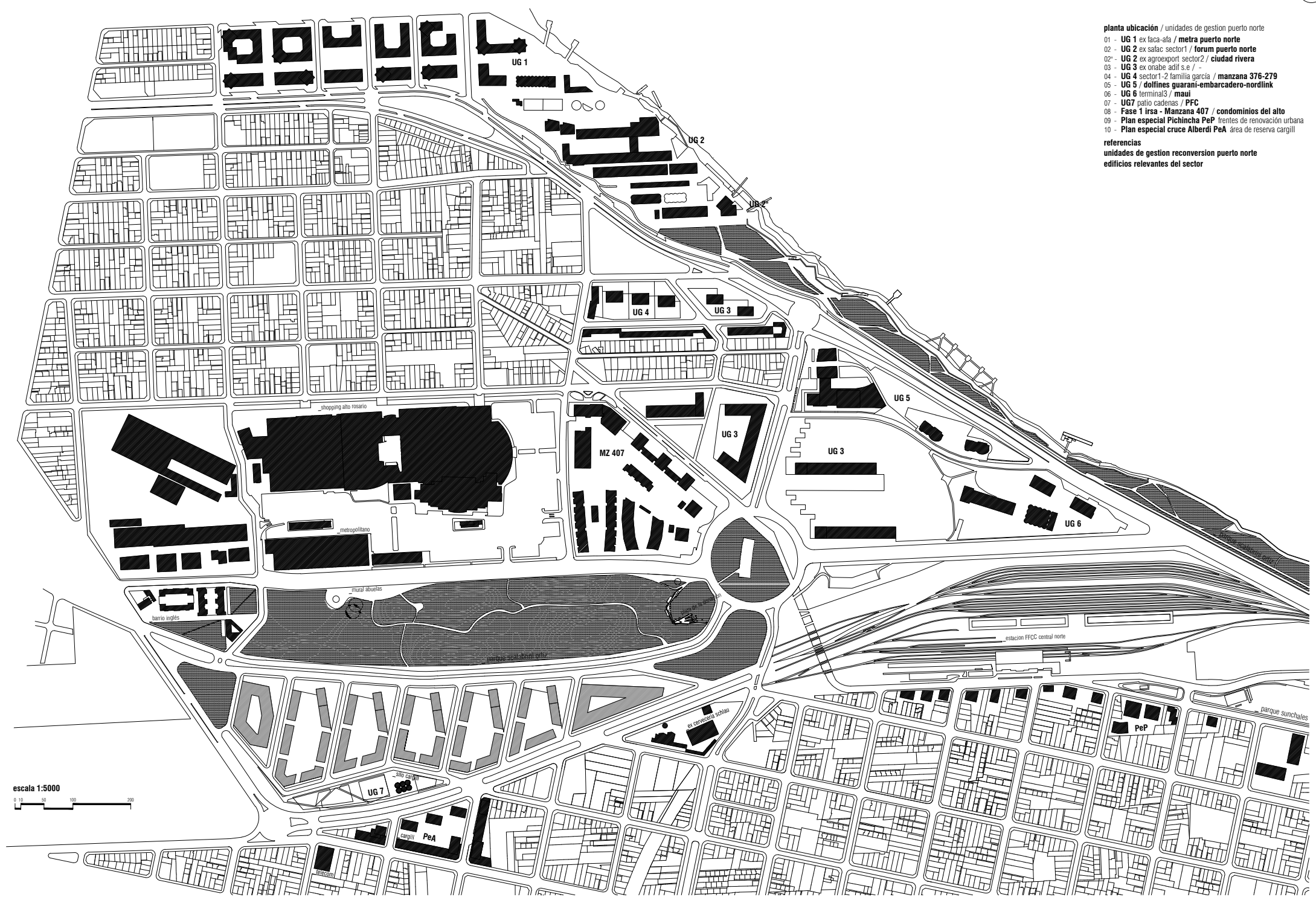
Históricamente hablando, el plan de masas al que respondemos mediante el PFC es llevado a cabo por medio un modelo de políticas de gestión y concertación público privado. Estas políticas surgen en la Argentina en la década del 90 hacia adelante. La posibilidad de obtener recursos a partir de la reurbanización y comercialización de tierras públicas, fundamentó una política de suelo articulada con grandes proyectos, implementada por el estado nacional que exigió crear un marco legal e institucional específico que incluye leyes y decretos autorizando al sector público a vender y concesionar los predios e inmuebles necesarios.

Rosario ha desarrollado una intensa y constante gestión de suelo, acompañado por una planificación de las áreas de nuevos desarrollos urbanos con el proyecto de cada una de las intervenciones. Este proceso ha dado como resultado la apertura de la ciudad al río mediante la generación de un nuevo frente urbano lo cual fue posible mediante una difícil y acertada decisión tomada en la década del 60: el traslado del puerto al sector Sur de la ciudad. La reconversión del antiguo puerto, como operación apuntalada en el recupero del patrimonio productivo, industrial o ferroviario que incorpora a la ciudad áreas e instalaciones des afectadas de su uso original y transformada en espacios vitales.

En el Plan urbano se definen también los instrumentos de gestión para la concentración, este modelo impulsa una sostenida apropiación pública de los terrenos portuarios garantizando una nueva instancia de acceso público al área, y se firman convenios con los propietarios de suelo que convalida los planes de detalles elaborados por el municipio y aprobados mediante su “ordenanza complementaria”.

Gestión y concentración público privado son las palabras claves que definen la esencia de todas las acciones y decisiones urbanísticas realizadas y tomadas en la ciudad de Rosario.

La captación de plusvalías regulada a través de estos instrumentos por parte del sector público ha permitido planificar y comenzar a ejecutar una serie de obras de escala metropolitana que ha revitalizado a la ciudad y que planean seguir haciéndolo como el plan lo establece. Las plusvalías se definen y se negocian con las partes involucradas, avaladas por procesos de tasaciones, que definen como se retribuirá el beneficio recibido a través de la ejecución de obras viales, la donación de suelo para espacio público, la ejecución de vivienda social, entre otras opciones.



- planta ubicación / unidades de gestion puerto norte**
- 01 - **UG 1** ex laca-ala / **metra puerto norte**
 - 02 - **UG 2** ex safac sector1 / **forum puerto norte**
 - 02* - **UG 2** ex agroexport sector2 / **ciudad rivera**
 - 03 - **UG 3** ex onabe adif s.e / -
 - 04 - **UG 4** sector1-2 familia garcia / **manzana 376-279**
 - 05 - **UG 5** / **dolines guarani-embarcadero-nordlink**
 - 06 - **UG 6** terminal3 / **maui**
 - 07 - **UG7** patio cadenas / **PFC**
 - 08 - **Fase 1** irsa - **Manzana 407** / **condominios del alto**
 - 09 - **Plan especial Pichincha PeP** frentes de renovación urbana
 - 10 - **Plan especial cruce Alberdi PeA** área de reserva cargill
- referencias**
- unidades de gestion reconversion puerto norte**
- edificios relevantes del sector**

MODULO II

_Marco Teórico.

Hipótesis.

Híbridos Residenciales.

_Patios en Altura.

_Objetivos Generales.

_Objetivos Particulares.

_Marco Metodológico.

_Periodo del Proyecto.

El tema de investigación es generar nuevas respuestas arquitectónicas que satisfagan las necesidades actuales de la vivienda, entendiendo el modo de habitar de la sociedad desde sus inicios, hasta la actualidad, revisando la historia, no como elemento proyectual si no como apoyo al entendimiento de los cambios sociales que fueron sucediendo, y de las necesidades que fueron surgiendo.

"Analizar la articulación entre la dinámica que va de la sociedad a la arquitectura, los estilos de vida que representan valores, juicios, costumbres, hábitos y vincularlos con los deseos, fantasías, y las formas de habitar imaginadas es el modo en el que el mundo real ingresa en el proyecto". (Arquitectura y modos de habitar. Jorge Sarquis).

La migración hacia las grandes ciudades es un fenómeno histórico mundial, que se produce cada vez a mayor velocidad, y que ha producido un incontrolable crecimiento demográfico, al cual nos preguntamos:

¿Están preparadas las ciudades actuales para que habiten tales cantidades de personas?... ¿La respuesta arquitectónica al crecimiento que se ha dado en los últimos años, es el óptimo?...¿Que grado de importancia le da el Reglamento de edificación a espacios intermedios de conexión con el exterior (patios, terrazas)?

La planificación urbana en muchos casos no está en manos de arquitectos-urbanistas que a través de la intervención y la gestión público-privada podrían buscar formas racionales de desarrollo, sino que se dejan al azar dependiendo de meras **operaciones inmobiliarias** de gran escala donde el principal objetivo es el aumento de su propio capital, o de crecimientos espontáneos a través de la auto-construcción marginal. De este modo la planificación urbana pareciera tener que conformarse con solo controlar el caos, o con lograr instantes de un precario equilibrio.

El crecimiento de la ciudad que se ha dado en los últimos años, producto de la falta de políticas públicas unificadas, junto al agravamiento del desempleo y la inseguridad generaron diferentes modos de habitar la ciudad:

Uno es la auto-exclusión urbana por estratos sociales, donde el estado en vez de trabajar con los conflictos que derivan de la pluralidad cultural y social, propicia con su inacción la mera separación entre grupos: Así aparecen **"Los barrios cerrados"**, destinados a población con altísimo poder adquisitivo, fragmentando la ciudad mediante muros, rejas y dispositivos electrónicos de seguridad. Se desarrollaron en detrimento de la comunidad y sin lugar a dudas están destinadas al fracaso.

Estos barrios producen la extensión innecesaria de la ciudad en horizontal, un gran derroche de recursos, de infraestructura y de tiempo que no nos podemos permitir. Otro modo de crecimiento es el de la **"ciudad informal"** ubicada en Los límites de las grandes ciudades. Son lugares habitados, marginales por definición y en constante crecimiento, donde el

deficiente transporte público, la falta de servicios sanitarios y la inexistencia de espacios públicos de uso común son moneda corriente. Estos márgenes se encuentran cada vez más alejados de los beneficios culturales, políticos y laborales.

La ciudad informal consiste en asentamientos marginados desligados de cualquier planificación urbanística, donde las políticas deficitarias destinadas a resolver la falta de viviendas, la insuficiente oferta laboral, la permisividad frente a la invasión de tierras desocupadas y sobre todo la falta de políticas destinadas a desalentar las migraciones internas hacia las grandes ciudades, son las principales causas de su desmesurado crecimiento.

Como respuesta a estos negativos crecimientos de la ciudad buscamos y en oposición a la gran falta de referentes arquitectónico que revisen, actualicen, revaloricen y produzcan una nueva indagación sobre nuevas estructuras, tipos y sistemas de agrupamiento que aporten eficiencia al diseño arquitectónico de viviendas adaptables a nuevas formas de habitar. Este trabajo propone la exploración e identificación de los rasgos esenciales históricos y de la nueva situación, para luego realizar un aporte analítico, sistemático, y exhaustivo de estrategias proyectuales concretas basadas en la mutabilidad, flexibilidad y transitoriedad con el fin satisfacer las necesidades demandadas por los acelerados procesos de cambios del actual panorama socio-cultural.

Modelo de Crecimiento.

Ciudad Compacta

Características > Uso intensivo del espacio de la ciudad, Actividad centralizada, crecimiento dentro de los límites, genera espacios de sociabilidad, crea un territorio con cercanía a los servicios, su evolución histórica a permitido crear una cultura común, dando lugar a espacios, ciudades y pueblos bellos, creativos y funcionales.

Ventajas >

- > La mejora de la eficiencia del transporte público.
- > La reducción de la necesidad de viajar en vehículo privado.
- > Reducción de las emisiones de los carros.
- > El mejor acceso a equipamientos y servicios.
- > La mejor utilización y menor costo de las infraestructuras.
- > La revitalización y regeneración de las áreas urbanas.

Desventajas >

- > Congestión.
- > El sobre desarrollo de algunas áreas.
- > La ausencia de beneficios sociales claros.
- > El grado medioambiental por la elevada cantidad de consumo de suelo ocupado.

Ciudad Difusa

Características > Descentralización, vivienda unifamiliar, baja densidad, mayor uso de vehículo privado, mayor uso de extensiones de suelo, declive del centro de la ciudad, polarización social extrema, su mono funcionalidad y baja densidad.

Ventajas >

- > Descongestión del centro urbano.
- > Descontaminación del centro urbano.
- > Mejora calidad de vida de las zonas residenciales e industriales.

Desventajas >

- > Escasa accesibilidad.
- > Dependencia del vehículo privado.
- > Pérdida uso de agua.
- > Mayor uso de agua.
- > Mayor uso de energía (recursos no renovables)
- > Ineficacia y dificultad de gestión del uso residencial, y de infraestructuras, servicios y equipamientos derivada de la segregación de usos, escasez de vida pública, y problemas relacionados con la pobreza en los centros de las ciudades.
- > Alteraciones del paisaje.
- > Polución.

Ciudad Policéntrica

Características > Crecimiento económico y la cohesión socio-espacial, La aparición de subcentros a lo largo de la historia, asociado a un salto de escala por el cual la ciudad supera su masa crítica.

Ventajas >

- > La mejora de las funciones de los centros de ciudad medianas.
- > El alivio de la polarización.
- > Evitar la dispersión urbana.
- > El exceso de dependencia del vehículo privado.
- > El declive del centro de la ciudad y la polarización social extrema o proveer a las pequeñas ciudades de una mejor ventaja competitiva.
- > Tratándose de un fenómeno globalmente extendido, su estado más puro se manifiesta en el crecimiento explosivo de

Desventajas >

- > Debido al atractivo desarrollo que presenta el centro urbano y su elevado nivel de vida puede aumentar su población sobrepasando el límite óptimo de habitantes.
- > Es un modelo de desarrollo y periodo de prueba.

Ciudad Compacta

_Valencia / España.



Ciudad Difusa

_Rosario / Argentina.



Ciudad Policentrica

_Barcelona / España



_Ciudad Formal

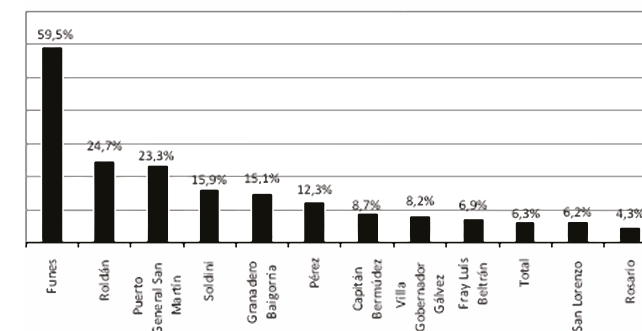
_Barrios Cerrados.



VARIACION PORCENTUAL POBLACIONAL GRAN ROSARIO 1991/2015

Destinados a población con alto poder adquisitivo, fragmentando la ciudad mediante muros, rejas y dispositivos electrónicos de seguridad. Se desarrollaron en detrimento de la comunidad y sin lugar a dudas están destinadas al fracaso.

Estos barrios Producen la extensión innecesaria de la ciudad en horizontal, un gran derroche de recursos, de infraestructura y de tiempo que no nos podemos permitir.



Pro-crear-Vivienda.



El modelo de vivienda mas solicitado es el de la **vivienda unifamiliar**, queda claro que la elección de tener una vivienda con su jardín propio, esta impuesto por la sociedad, en el caso de rosario por la falta de suelos, surge como ciudad metropolitana, y los mayores desarrollos surgen en los pueblos que lo complementan, pero este crecimiento de ciudad difusa impide un desarrollo sostenible.

La densidad es la que puede permitir el desarrollo de la ciudad en contra de las ciudades desparramadas, que tienen un costo altísimo de infraestructura, ¿ como aspirar esa baja densidad en lugares muy densos, la mayoría de los habitantes que viven en las ciudad como si fuese un castigo, pero para que no sea un castigo, deberían tener arreglado sus paisajes urbanos, sus lugares de recreación masiva resueltos, o lograr respuestas adecuadas a las necesidades de la mayoría.

Pro-crear- Desarrollos Urbanisticos



Pro-crear comienza en el 2012. Un plan masivo de entregas de créditos para la construcción de viviendas populares mediante la financiación de recursos de garantía de sustentabilidad(FGS). El Banco Hipotecario quedo constituido como fiduciario del programa. << La falta de políticas hipotecarias por parte de la banca privada>> Obligaba al estado a intervenir, creando el programa para empezar a resolver el déficit habitacional en el país.

Estos créditos permitieron, la construcción, ampliación, terminación y refacción de viviendas, como así también la adquisición de viviendas construidas a través de desarrollos urbanísticos. Estos grandes desarrollos urbanos se emplazan en distintos lugares del territorio nacional.

En este caso en particular de la ciudad de Baigorria Pro-crear realiza la selección de las empresas constructoras a través de "concursos públicos" y bajo ciertos criterios, Los proyectos destinados a clase media, han puesto énfasis en diferenciarse netamente de la imagen habitual y monótona de la vivienda al estilo de vida del modelo Fonavi.

Operaciones Inmobiliarias.



La planificación urbana en muchos casos no está en manos de arquitectos-urbanistas que a través de la intervención y la gestión público-privada podrían buscar formas racionales de desarrollo, sino que se dejan al azar dependiendo de meras **operaciones inmobiliarias** de gran escala donde el principal objetivo es el aumento de su propio capital.

La Recuperación de algunos sectores de la ciudad generan la exclusión de habitantes con bajo poder adquisitivo, este modelo de acción para la recuperación de áreas urbanas determinadas a grandes cambios por el valor de estos suelos de gran potencial, generan un proceso que se denomina gentrificación. Donde la dinámica es la sustitución de estratos sociales desplazándolas a la periferia.

Ciudad Informal

Sector Marginal de Rosario.



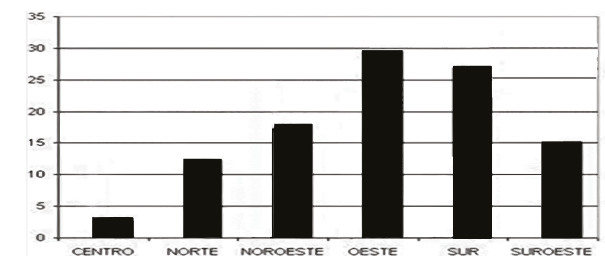
PORCENTAJE DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES POR DISTRITO

Rosario tiene alrededor del 15% de su población viviendo en asentamientos irregulares.

Se ubican en los límites de las grandes ciudades. Son lugares habitados, marginales por definición y en constante crecimiento, donde el deficiente transporte público, la falta de servicios sanitarios y la inexistencia de espacios públicos de uso común se hacen notar.

Estos márgenes desligados de cualquier planificación urbanística y en constante crecimiento se encuentran cada vez más alejados de los beneficios culturales, políticos y laborales.

Muchas veces aquellos modelos tradicionales de planificación que no consideran la participación de la ciudadana en la toma de decisiones no se adecúan a la dinámica social, cultural y económica de las ciudades, es posible aprender de la ciudad informal, gestando soluciones a problemas sociales y urbanos a partir de la necesidad, debemos comprender los mecanismos de funcionamiento de la informalidad y hallar respuestas a las demandas sociales a partir de ese entendimiento.



_Hipotesis.

Nuestro objetivo es generar un debate, que permita repensar el crecimiento de la población mundial donde hoy un 50% vive en ciudades, y se estima que dentro de 40 años este porcentaje alcanzara al 75% en el área metropolitana de Rosario.

Generamos un programa arquitectónico aplicando el concepto de “edificios híbridos residenciales”, capaces de definir el espacio público que combine el habitar cotidiano de las viviendas con programas sociales, deportivos y comerciales en una propuesta integradora tanto para los propios usuarios como para el barrio adyacente y que preparados para acoger situaciones y actividades previstas e imprevistas dentro de la ciudad.

Este concepto implica además la participación conjunta de la iniciativa privada y de la pública en la promoción de vivienda, espacio público y equipamientos y da respuesta a tres problemas presentes constantemente en nuestra sociedad, la escasez y el coste de la tierra, la necesidad de intensificar el uso del suelo contribuir al desarrollo sostenible y la necesidad de densificar los usos para revitalizar los centros urbanos.

En cuanto a la configuración tipológica se rechaza la idea de un Universalismo abstracto en las respuestas arquitectónicas, evitando la generación de tipologías repetitivas que no satisfagan las necesidades de los diversos usuarios y del entorno en el que se ubican y así alejarse de los estándares acotados que nos ofrece actualmente el mercado inmobiliario proponiendo diversidad de tipologías en el conjunto.

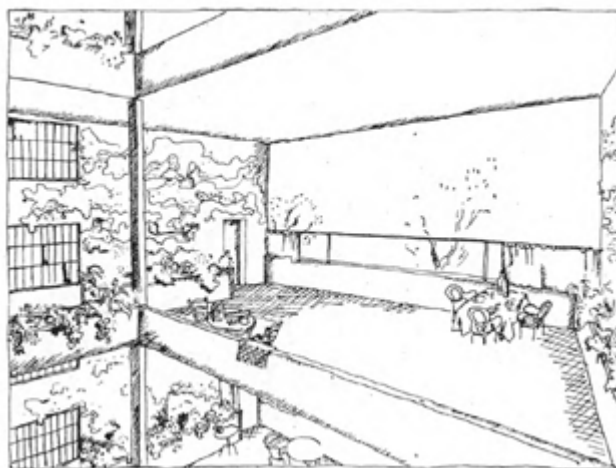
También buscamos el hábitat de carácter intermedio, introduciendo en la vivienda colectiva cualidades de la vivienda individual, recuperando el tradicional modo de habitar una vivienda en planta baja, con su patio.

Mediante el patio la casa se apropia y se reserva para sí un fragmento de exterioridad como parte inseparable del habitar doméstico. El concepto de patio puede ser reinterpretado como una estrategia proyectual que renueve la reflexión sobre vivienda en altura.

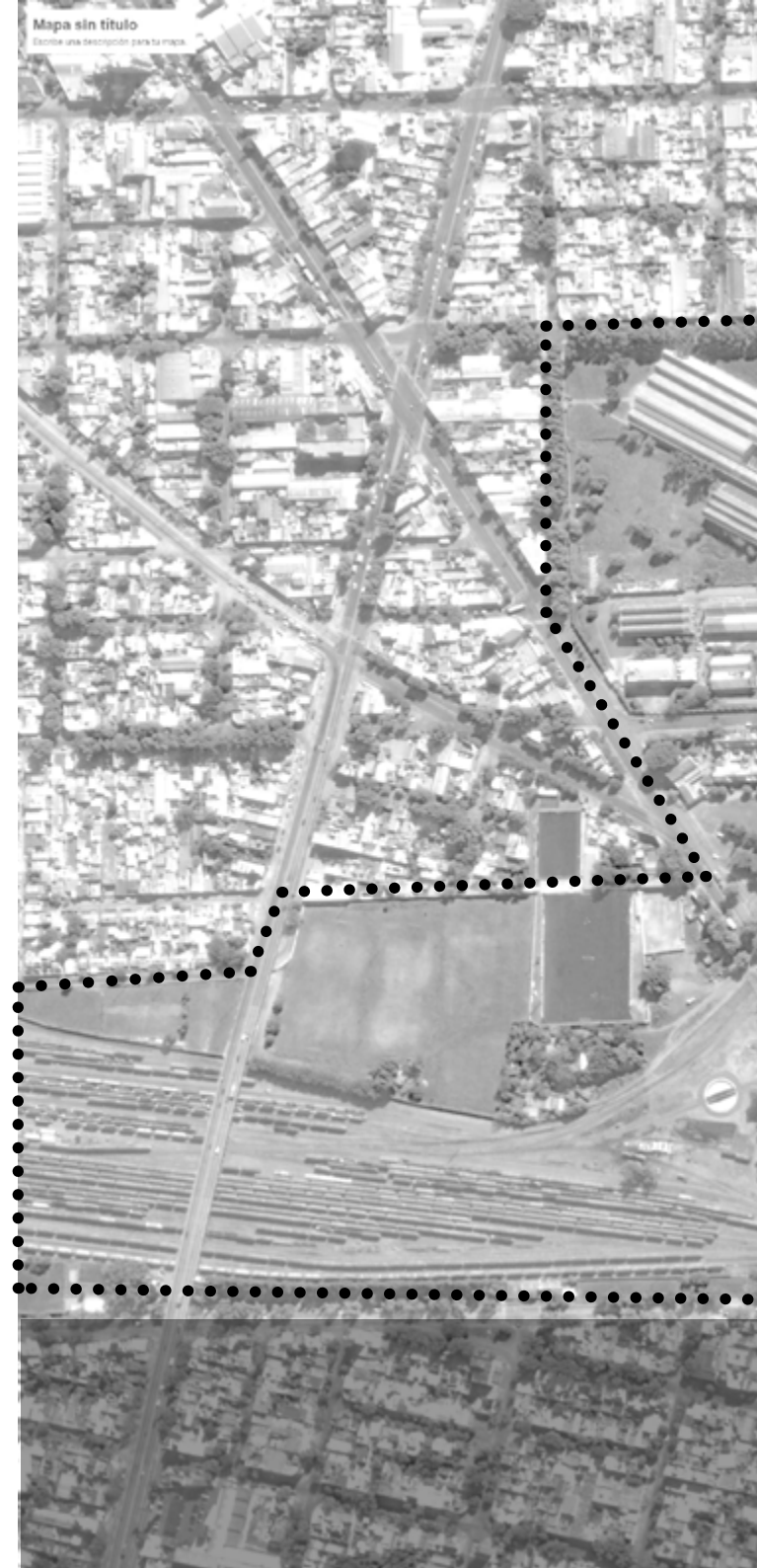
Las respuestas son tipologías que incorporan superficies de carácter intermedio en contacto con el exterior de dimensiones generosas dotadas de equipamientos y usos que recrean espacialmente el tradicional patio.

Le Corbusier había visitado una Cartuja en Italia, y quedó absolutamente seducido por las celdas de los frailes, verdaderas casas independientes para cada uno, que compensan la austeridad de su vida con el lujo espacial de sus moradas:

casas de dos alturas, con capilla particular, que constituyen una agrupación en 'L' y que encierran un patio con la celda vecina y con una tapia. De la observación de las celdas de los cartujos nacieron los Inmuebles□Villas.



La manzana “Immeubles - Villas” de 1922 fue pensada como ciudad jardín vertical en la que la vivienda unifamiliar no se extiende por el territorio, sino que se apila en altura. [...] El Inmueble es una gran manzana que permite un patio interior, 96 viviendas en 8 plantas y que constituye el tejido urbano de la primera gran propuesta urbana de Le Corbusier, la ciudad para Tres Millones de Habitantes.



Mapa sin título
Existe una descripción para esta imagen.



Usos



Estacionamientos



Viviendas



Edificios de
vivienda



Oficinas



Centros
comercial



Hoteles



Cultura



Parques



Educación



Deporte



Otros

Híbridos Residenciales.

El proceso de globalización contemporánea, iniciado tras la Segunda Guerra Mundial y consolidado a lo largo del siglo XX, ha establecido un sistema mundial de libre circulación de capitales, bienes y personas. Estos cambios socioculturales han dado pie a aumentar el fenómeno de movilidad urbana. Se ha pasado de una situación de mayor sedentarismo y fuerte arraigo al entorno local, propio de la sociedad tradicional, a una situación de alta movilidad distintos niveles, propio de una sociedad moderna.

Estos cambios han potenciado las migraciones, tanto internas como externas, hacia las principales zonas de atracción económicas dando lugar a un proceso de densificación urbana y, por tanto, actuando como fertilizantes en el desarrollo de nuevas tipologías arquitectónicas como son los edificios híbridos: estructuras capaces de aglutinar muchos usos diversos y combinarlos entre sí.

¿cual es el potencial de estos edificios en el siglo XXI?

Sin duda alguna, debido a la hiperurbanización de las principales regiones económicas, pueden actuar de incubadoras de los nuevos tipos arquitectónicos. En las primeras décadas del siglo XXI, las principales emergentes están experimentando la migración desde asentamientos rurales a urbanos



Sliced Porosity Block / Steven Holl Architects

mas radical de la historia humana. Casi millones de personas están desplazándose hacia asentamientos urbanos. Se necesita nuevos tipos de edificios que absorban esta demanda y sustituyan las grandes proporciones de viviendas sin equipamientos, ni espacios públicos y que se asemejan a un hogar cotidiano, con las necesidades que hoy demandan de espacios propios de expansión.

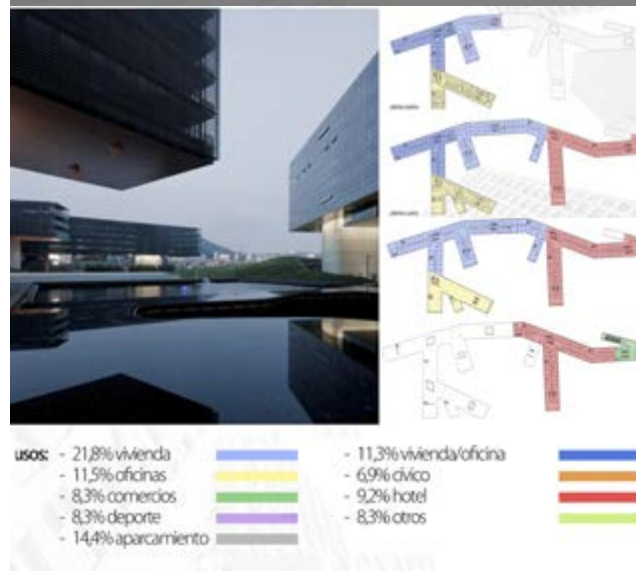
En búsqueda del Modelo ideal.

Estos Nuevos tipos híbridos deben convertirse en condensadores sociales para nuevas comunidades, capaces de definir el espacio público y contener la vivienda, trabajo, ocio y actividades culturales y de recreación de la población.

Características de estas nuevas tipologías:

Las características que los definen podemos clasificarlas atendiendo a la Masa edilicia, los programas, la densidad, la escala y la sociabilidad. Estos conceptos los veremos reflejados en algunos ejemplos que nos ayudaron a entenderlo.

VANKE CENTRE - SHENZHEN ,CN - STEVEN HOLL



La escala.

Los edificios híbridos suelen ser superedificios, megaestructuras situadas en supermanzanas o edificios-ciudad. La superposición de programas reclama la altura y la apropiación de superficie. La escala de un híbrido y su relación con el entorno se mide por la yuxtaposición de las secciones programáticas. En los híbridos verticales las funciones se unen por superposición, en horizontales por adición en planta.

Los Programas.

La mezcla de usos es un sistema de retroalimentación que favorece aquellas actividades más débiles para que todas las partes salgan beneficiadas. Los edificios híbridos son organismos con múltiples programas interconectados, preparados para acoger, tanto actividades previstas como a las imprevistas de una ciudad.

MUSEUM PLAZA - LOUISVILLE ,US - REX



La sociabilidad

Los edificios híbridos están pensados para que, gracias a las actividades que se desarrollan en su interior, se produzca una retroalimentación entre la vida privada y la vida pública. La permeabilidad del híbrido respecto a la ciudad lo hace accesible y la utilización privada de sus equipamientos amplía su horario de uso a las veinticuatro horas, esto quiere decir que se produce una actividad constante sin verse sometida por los ritmos privados, ni por los públicos.

La idea de los usos compartidos nos pueden llevar a la confusión con otra tipología de edificio : las Unites. Sin embargo, si analizamos ambos modelos a partir de las principales características que estamos utilizando, podemos ver ciertas diferencias:

-Mientras que el condensador social concentra toda su capacidad de transformación sobre lo integrantes de una comunidad cerrada, el híbrido se abre a la ciudad y favorece el contacto ente desconocidos, intensifica el uso del suelo, densificando a la vez las relaciones, y deja margen para la indeterminación, frente al control que impone el condensador.

-En cuento al programa podemos ver que los híbridos se caracterizan por

la mezcla de usos dentro de un mismo proyecto, pero con diferentes programas, que a su vez tienen diferentes promotores, diferentes gestiones y , por supuesto, diferentes usuarios. Un híbrido Puede ser igual de diverso que un barrio o que una ciudad a nivel de usuarios, tiempos de uso y en programas.

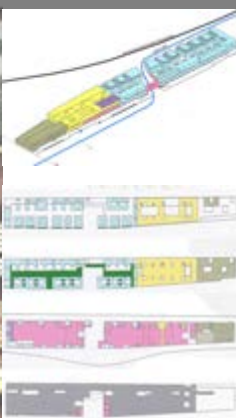
Por su parte, los condensadores sociales son en su mayoría edificios de vivienda mínima en donde, por cuestiones económicas e ideológicas, se agregan a una serie de funciones de la vida privada y se convierten en públicas. Podemos decir que se trata de dos tipologías edificatorias bastante diferentes. Mientras el condensador social nace del Estado Soviético como una especie de experimento sobre la socialización y la colectivización de la mayoría de las funciones domésticas, los edificios híbridos son mas una tipo logia que sale del sistema capitalista siendo el resultado de una suma de intereses privados y condicionantes urbanos.

SOLID 18 - AMSTERDAM ,NL - CLAUS EN KAAEN



usos:

- 36% vivienda
- 20% oficinas
- 15% comercios
- 0,3% cívico
- 22% aparcamiento
- 6,7% educación



BEIRUT TERRACES - 2015- ... HERZOG & DE MEURON



usos:

- 46% vivienda
- 14% oficinas
- 16% comercios
- 14% deporte
- 10% aparcamiento



Pensar en un edificio híbrido en nuestro Pfc nos permitió, generar una mejor inserción en el tejido existente que logre una mayor aceptación de estas megas estructuras residenciales que se insertan en un barrio ya consolidado, en nuestro caso, barrio Malvinas “ex refinería” que en su mayoría esta compuesto por una densidad relativamente baja donde se funde lo residencial y lo industrial, un contraste que no solo queda marcado por la escala edilicia sino por las posibilidades de adquisición de estas nuevas viviendas que solo se restringen a sectores de clase sociales altas.

Casos concretos como son Ciudad Ribera y Forum, demuestran estos aspectos negativos, donde los altos costos que impone el mercado inmobiliario para acceder a estas viviendas, y que solo proponen programas que pueden ser utilizados unicamente por los propietarios de los departamentos acrecientan aun mas esta homogenización social. En nuestro caso proponemos mejorar esta situación por medio de un edificio híbrido, donde los programas que se proponen no solo sean para los propietarios, sino abiertos a quien quiera participar en ellos, proponiendo que los anexos de uso recreativo y cultural, permitan ser conecionados a Privados, logrando la reducción de los costos y gastos de mantenimiento, ayuden a solventar los gastos del edificio y así tener un acceso mas equitativo a estas tipo logias que la especulación inmobiliaria impone como algo inaccesible.

_Pacios en Altura

Como apoyo teórico el tema de estudio son los espacios de uso privado, que son propios de cada vivienda. Esta investigación se baso en estos espacios aquellos que tienen un rol activo y central, operando como estructuradores del espacio de la vivienda. Y los vamos a denominar como concepto operativo Patios en Alturas.

La casa-patio tiene una larga tradición como tipología de vivienda urbana. Mediante el patio la casa se apropia y se reserva para si un fragmento de exterioridad como parte inseparable de lo domestico. El concepto de patio puede ser re interpretado como una estrategia proyectual que renueve la reflexión sobre la vivienda en altura.

Fundamentación y antecedente

El movimiento moderno impulso a la vivienda colectiva como paradigma para la generación de ciudad, mediante el bloque y la torre como las tipologías edilicias por excelencia, pero no se ocupo de su necesaria expansión exterior, sino que generalmente tendió al olvido, minimizandolos o eliminándolos por completo.

Tradicionalmente los estudios sobre la vivienda colectiva se han enfocado en los temas de tipologías y en la flexibilidad del espacio interior. Estudiar como base teórica para nuestro Pfc a los patios en altura como espacios intermedios, implica una renovación en el análisis de la vivienda colectiva, al rescatar el proyecto de los espacios exteriores domésticos como una forma de introducir el exterior en los edificios residenciales en altura.

En principios si pensamos el concepto tradicional, denominar patio a un espacio en una vivienda apilada no parece una elección adecuada. Pero la noción de patio Posee una alta pregnancia y permite gran cantidad de asociaciones. Así podemos abstraer del patio solo algunos de sus atributos. Según la Real academia Española, Patio se entiende por un espacio cerrado con paredes o galerías, que en las casas y otros edificios se suele dejar descubierto. Si lo que caracteriza al patio tradicional es la ausencia de cubierta, podemos definir al patio en altura como un volumen vacío que en el lugar de abrirse al cielo , lo hace hacia el horizonte.

EL Objetivos Particular fue realizar este análisis centrado en la especialidad de una serie de casos, intentando poner de manifiesto cuales son las claves proyectuales que explican las soluciones obtenidas. Se estableció así algunas modalidades morfológicas de generación de patios en alturas, con casos internacionales y Locales, Recopilando documentos de casos de estudios y compararlos.

CASA CHORIZO - 1920/1930

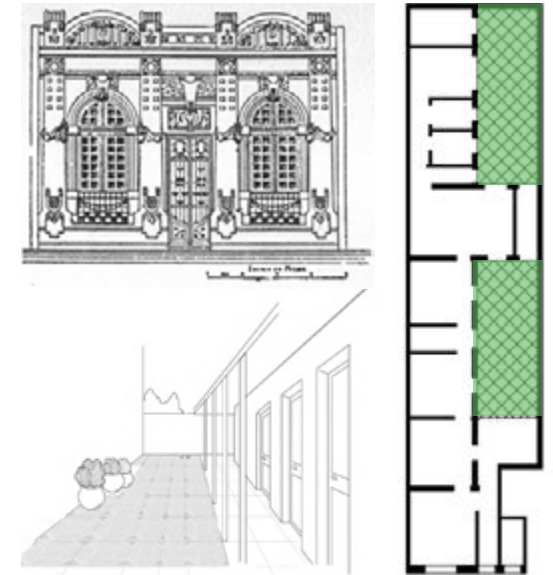
La casa chorizo es un tipo de vivienda típico en la ciudad de Rosario, como respuesta a la corriente migratoria que superpobló la ciudad en el siglo XIX y primeras décadas del XX y que con el tiempo esta tipología se replico en otras ciudades.

Consiste básicamente en un patio lateral estructurador y articulador en la vivienda, al que dan las habitaciones, que están en hilera y conectadas entre sí.

El patio es el medio de circulación para pasar de un local a otro protegido por una galería, pero también es el corazón de la vivienda donde se genera una multiplicidad de quehaceres domésticos.

Debido a esta disposición, se denomina chorizo a este tipo de vivienda, ya que los ambientes están unidos uno tras otro, como los chorizos en una ristra.

El origen de la casa chorizo remonta a la casa romana, consistentes en un patio más o menos cuadrado, en cuyo centro estaba el aljibe, y donde las habitaciones interiores daban todas hacia el patio. Una galería o soportal techado proveía sombra y resguardo contra la lluvia a la entrada de las habitaciones.



VIVIENDAS PASAJE MONROE / HERNÁNDEZ LARGUÍA - NEWTON / 1924

El conjunto edilicio del Pasaje Monroe es fue construido por el Banco Edificador Rosarino (BER) en la periferia de la ciudad de Rosario a mediados de la década de 1920.

Esta intervención es un interesante ejemplo del desarrollo de una experiencia edilicia constructiva singular, a partir de una nueva manera de pensar la vivienda donde hacen posible construir un nuevo tipo de casas “modernas”, proponiendo una propuesta superadora a la tradicional casa chorizo.

Esta “nueva casa” está en un “nuevo lote” en una manzana con pasaje, y por lo tanto no solo todos los lotes son frentistas sino que también son de profundidad razonable, racional (desde el punto de vista moderno).

El angostamiento del lote tiene sentido a partir de repensar la planta en función de una vivienda en dos niveles, conformando una tipología compacta y de fachada homogénea volcada sobre el frente, acompañada por el patio en el fondo.

El patio se presenta con mejores proporciones, optimizando la condición ambiental de la unidad a partir de la doble orientación y ventilación cruzada que permite y también como expansión de los locales principales de la vivienda.



Nuestra respuesta sustentada en este apoyo teórico implicó pensar tipologías que incorporen espacios de carácter intermedio en contacto con el exterior de dimensiones generosas, reguladas a la proporción de m^2 que estas integran, dotadas de equipamientos y usos que recrean especialmente el tradicional patio, domesticando el hábitat diario de las unidades. Como soluciones en algunos casos se llegó a resolver triples alturas impidiendo el cerramiento del mismo, en otros directamente patio a cielo abierto en altura aterrazadas hacia el Parque Scalabrini y por último las de visual hacia el horizonte dotarlas de suficientes m^2 reduciendo la necesidad de cerrarlos.

Creemos que este análisis surge como reflexión y crítica hacia edificios de la ciudad, contruados tanto por parte del estado en carácter de vivienda social anulando completamente esta posibilidad de contacto con el exterior un ejemplo de estos es el caso de edificios Fonavis época del peronismo, y a esto también acompaña, desarrollos inmobiliarios capaces de reducir al mínimo, donde la optimización de m^2 se ve reflejada en la reducción de estos espacios.

Esto implicó ah que el habitante este obligado a apropiarse de esos espacios vacíos, de cerrarlos haciéndolos propios del espacio interior, por la escasez de m^2 que estas tipologías brindan.

Con Respecto a esta fuente de base nace del Workshop realizado durante el año de cursado de PFC, el Workshop de hábitat y vivienda, con docentes de las cátedras de Historia, posibilitó profundizar el conocimiento de cómo se pensó hasta ahora de manera Local e internacional los espacios intermedios como jardines o Patios y como el paso del tiempo llevo a reducir estas expansiones, en esta serie de casos analizados nos ayuda a reflexionar y debatir y poner en conciencia la importancia para contrarrestar la especulación inmobiliaria que tanto nos impide lograr espacios de calidad y bienestar.

EUGENIO II / 1920/ J.M. D'ANGELO -FERNANDO BOIX

El edificio Eugenio II se implanta entre medianeras con frente hacia el Este.

Como premisa de diseño se propuso una fuerte caracterización formal, que responde al orden espacial interno y su relación con el paisaje urbano.

Incorpora el concepto de "terrazas jardín", como lugares de estar al exterior en doble altura que presentan una ambivalente relación con la calle y lo interno del edificio.

La independencia le permite a este fragmento exterior del edificio adquirir sentido sólo como espacio vivencial. Las operaciones que lo definen debieran entenderse entonces bajo la intención de condicionar la percepción espacial interior: a seis metros de altura en esa profundidad de planta, el techo ya no puede ser alcanzado por la vista, a menos que se levante la cabeza, permitiendo a su vez un ingreso mayor de luz natural, acercando más la experiencia de esta "estructura abierta" a la de un verdadero patio exterior, un lugar donde estar, que se refuerza con la cuidada materialidad del piso, la propuesta de un cantero en el borde frontal y posterior, y un sistema metálico adherido a la baranda que permite tender una protección solar por medio de una tela corrediza. En la planta de la terraza se resuelve un solárium con servicios complementarios, desarrollando un lugar de estar común para todos los usuarios y jardines en altura.



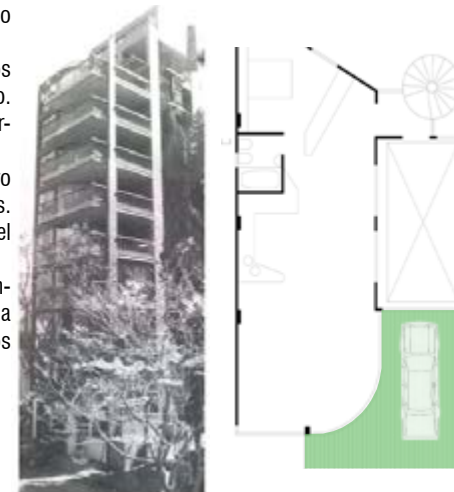
MARISCAL SANTA CRUZ/ 1993/ FUNDAR

Está ubicado en el Pasaje Santa Cruz, corazón de Barrio Martín.

Fue construido por la empresa Fundar constituida por los arquitectos Daniel Verger, Jorge Carpman y Angel Seggiaro. Es un edificio de pisos exclusivos, con estructura de hormigón a la vista.

Podría parecer un edificio más en la ciudad de Rosario, pero lo diferencia su modo de proyectar los estacionamientos. Posee un ascensor monta autos que permite estacionar el vehículo en cada unidad de departamento.

Esto genera una innovadora concepción del balcón, donde adopta mayores dimensiones que además incorpora la función de cochera, posibilitando la multiplicidad de usos cuando el vehículo no se encuentra en la misma.



ALTAMIRA /2001/ RAFAEL IGLESIAS

Su implantación busca principalmente generar visuales hacia el río. Se despega de ambas medianeras que son patrimonio arquitectónico de la ciudad.

Este edificio indaga sobre las diversas formas de habitar que presenta en la actualidad la sociedad, donde aparecen múltiples alternativas a la familia clásica formada por padre e hijos y que requieren nuevas formas de habitar las unidades. Estos nuevos casos son padres separados, estudiantes, adolescentes que trabajan y buscan independizarse. Etc... Otro cambio en la sociedad es que cada vez con más frecuencia se trabaja en casa.

Por lo tanto se requieren habitáculos que presenten flexibilidad para afrontar todos estos cambios.

Otro punto fundamental fue sacar a la luz la circulación vertical, eliminando el clásico y oscuro palier y acceder directamente a las unidades por el "patio", en un espacio propio, cotidiano, reinterpretando la manera de acceder a la tradicional casa chorizo rosarina.



EDIFICIO M534 / 2008/ BELTRAMONE - PONZELLINI

En una zona residencial de Rosario, el proyecto de este edificio de departamentos busca incorporar a sus viviendas distintos espacios, recorridos, situaciones y detalles que favorezcan las visuales principalmente al centro de manzana, para así dotarlos del atractivo de descubrir el verde y gozar de la luz natural.

La organización general del edificio refuerza este carácter permeable. Autos y personas ingresan por el mismo espacio en doble altura, una planta baja libre intenta integrar la calle con el vacío de la manzana resolviendo estos ingresos como un único espacio, permeable a la luz y atravesable con la mirada, como preámbulo de lo que acontecerá en los pisos de los departamentos.

El sistema de circulación no hace más que reforzar la intención de fusionar los dos frentes del edificio, generando una situación pasante entre la escalera del edificio con el palier y balcón - galería de cada unidad que a su vez es el acceso a cada departamento.

El concepto de "galería" para el ingreso a las unidades aporta una carácter particular al habitar de estas unidades.



CHARLES CORREA - PATIO EN ESQUINA. 1970/1983

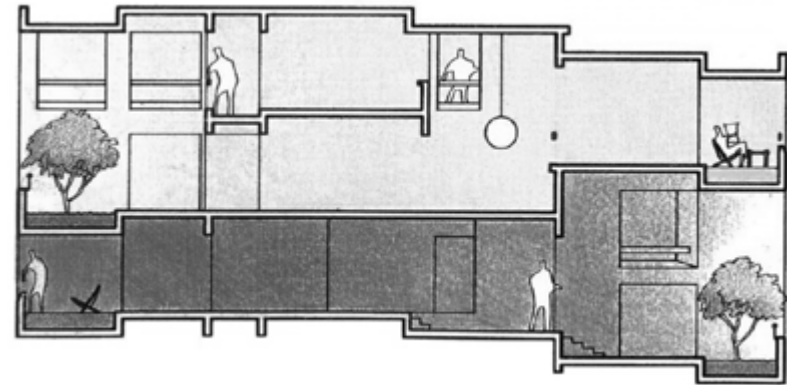
-En los apartamentos Kanchanjunga el patio se ubica en las esquinas, rompiendo definitivamente con la idea de logia profunda. No obstante, el planteo de este espacio parte de consideraciones climáticas que re interpretan los espacios exteriores de las viviendas tradicionales de la india.

En Bombay, un edificio tiene que estar orientado de este a oeste para acoger las brisas marinas existentes y abrirse hacia las mejores vistas de la ciudad. Desafortunadamente, estas son también las direcciones del sol y las lluvias monzonicas. Los antiguos bungalows han resuelto estos problemas envolviendo con una capa protectora de verandas las principales áreas habitables proporcionando así a los ocupantes dos líneas de defensa contra los elementos.

Las fotografías de estas terrazas muestran la amplitud y la apertura visual conseguida al ubicar el patio de doble altura en las esquinas.

En las dos fotos sacadas desde dentro de uno de los patios cuidadosamente se evita incluir al "techo" que cubre a este espacio, de esta manera las fotografías sugieren más una casa que un apartamento. La incorporación de un pequeño sector de "verde" nos invita a pensarlo más como jardín que como patio.

En la fachada exterior se nota la concentración de perforaciones en algunos sectores, particularmente en los patios. La mayor parte de las habitaciones se vuelcan a este patio mediante logias que regulan el clima interior.



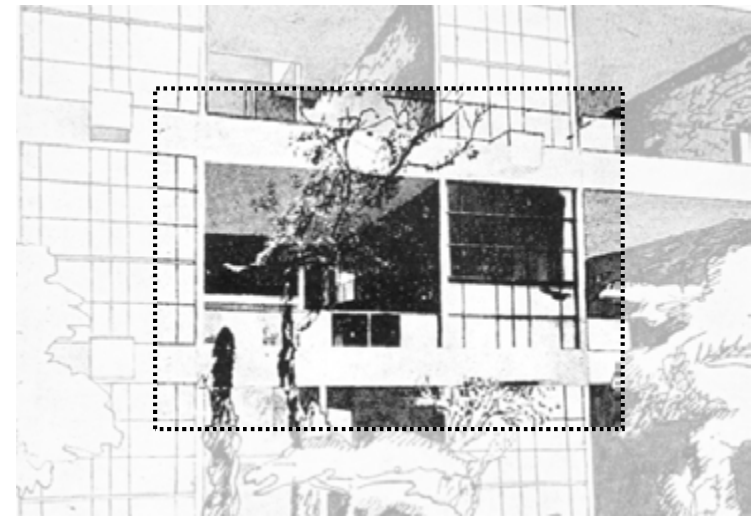
LE CORBUSIER - INMUEBLES VILLA. 1922.

LeCorbusier había visitado una Cartuja en Italia,y quedó absolutamente seducido por las celdas de los frailes,verdaderas casas independientes para cada uno,que compensan la austeridad de su vida con el lujo espacial de sus moradas: casas de dos alturas, con capilla particular, que constituyen una agrupación en 'L' y que encierran un patio con la celda vecina y con una tapia. De la observación de las celdas de los cartujos nacieron los Inmuebles - villa. Anton Capitel.

Quando en 1922 Le Corbusier plantea a los Inmuebles-Villa como propuesta de vivienda teórica inaugura una tipología edilicia, el patio en altura.

A la búsqueda del espacio de existencia mínima que pretendía el funcionalismo ortodoxo de la época, Le Corbusier propone la idea de “existenz-maximum” y califica el espacio de célula de vivienda colectiva con el lujo del vacío.

Con este proyecto Le Corbusier funda un nuevo tipo de vivienda , o lo refunda, a partir de considerar la casa patio como tipo adaptable para configurar la vivienda en altura.



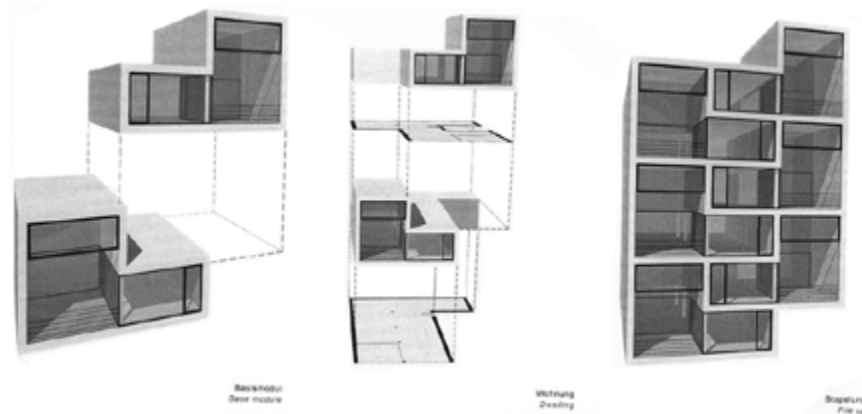
LE CORBUSIER - INMUEBLES VILLA. 1922.

Un caso que no es estrictamente un objeto arquitectónico ni el proyecto de un edificio, sino un sistema de espacios adaptable a muchas situaciones. El sistema patentado de viviendas “Pile UP”.

El sistema busca responder a las necesidades personales de los residentes y permitir la clase de agrupación densa de viviendas que los centros urbanos requieren. No es un sistema de bloques de vivienda prefabricados, sino mas bien un sistema espacial que ofrece una multiplicidad de variantes modificables para requisitos particulares de uso. Las unidades base de vivienda se organizan unas sobre otras, con características específicas como espacios de doble altura en el interior y exterior de los módulos, con plantas libres o configuradas según el mandante, que permitan usos diversos, lugares de trabajo y estar, en busca de la flexibilidad espacial máxima.

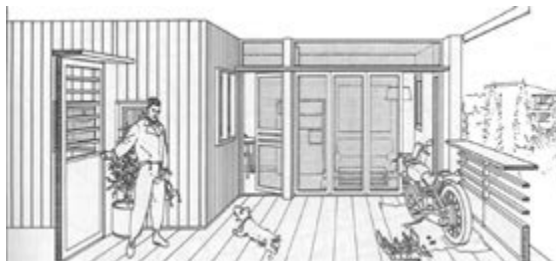
De similar modo que en los proyectos de Candilis – Woods, este sistema permite disponer una vivienda por nivel, a la vez que consigue generar un espacio en doble altura que establece el vínculo con el exterior. El sector de doble altura interior-exterior y la idea de agregación de piezas vinculan también a esta propuesta con la sección de Marsella. La divergencia reside en que mientras en Marsella el encastre de las piezas se daba con el corte, ahora se produce en la fachada. Por Tanto, el sistema de apilado y encastre ya no queda oculto sino que se convierte en la imagen visible y característica del sistema.

Puede ser que este último caso desentone un poco con el resto de los presentados, pero, como venimos afirmando que es fundamental para la investigación que se plantea.



LA CUESTION DE LA VIVIENDA

Seminario Taller del Area de Historia de la Arquitectura



HABITAT DE CARÁCTER INTERMEDIO PATIOS

INTRODUCIR EN LAS VIVIENDAS COLECTIVAS CUALIDADES DE LA INDIVIDUAL

En esta investigación indagamos sobre el tema: "hábitat de carácter intermedio", propuesto en el Eje n° 3 del Seminario. Profundizando en los espacios exteriores de los edificios de vivienda colectiva.

El estudio se restringe a los espacios de uso privado, que son propios de cada vivienda. Particularmente a aquellos espacios que tienen un rol activo y central, operando como estructuradores del espacio de la vivienda: LOS PATIOS.

La casa con patio tiene una larga tradición como tipología de vivienda urbana. Mediante el patio la casa se apropia y se reserva para sí un fragmento de exterioridad como parte inseparable de lo doméstico. El concepto de patio puede ser reinterpretado como una estrategia proyectual que renueve la reflexión sobre la vivienda en altura.



Este mosaico muestra una serie de situaciones que proponen en el modo de habitar algunos edificios de la ciudad de Rosario, en los cuales se tiende a disminuir la calidad de vida de sus usuarios.

En algunos casos con la restricción total del contacto con el exterior y en otros muestra balcones de escasas dimensiones que terminan siendo espacios inutilizados, donde la falta de apropiación se ve reflejada en el deterioro edilicio.

El reglamento de edificación de la ciudad de Rosario en la sección 3. Regula las Salientes máximas en balcones y sus cerramientos, pero no en ningún momento exige superficies obligatorias mínimas de estos espacios.

Dejando total libertad a la especulación, sobre todo inmobiliaria de que estos espacios de carácter intermedio, balcones aparezcan o no.

Creemos que se deben exigir superficies óptimas reguladas en el reglamento de edificación que obliguen a que estos espacios aparezcan, mejorando las condiciones de vida de los usuarios que habitan las futuras unidades de vivienda en la ciudad.



Queremos poner en debate la falta consideración y la poca importancia que el Reglamento de Edificación le da a estos espacios intermedios de conexión con el exterior en la ciudad de Rosario, y que directamente repercute en la oferta de unidades de viviendas que en muchos casos los mismos son de dimensiones muy acotadas e insuficientes y en otros son directamente inexistentes.

También creemos que estos espacios debe exigirse por que son necesarios para mejorar la calidad de vida de los usuarios. Contar con un lugar en el que sea posible salir a descansar, disfrutar de un poco de aire, de una conversación al aire libre y de una buena vista a la ciudad, incorporar situaciones domésticas similares a las que puede ofrecer un patio tradicional.

Además de pensar desde el aporte que hacen al habitar también la posibilidad de aumentar superficies de espacios verdes incorporando aspectos medio ambientales con la finalidad de reducir su impacto negativo y oxigenar la ciudad.

ACROS / FUKUOKA / Emilio Ambasz



EDITT TOWER 7 / SINGAPUR / TR Hamzah & Yang,



59 casas, jardines Neppert, Mulhouse
59 viviendas, jardines Neppert, Mulhouse / Lacatton & Vassal (2014)



Beirut Terraces / Herzog & de Meuron
(2010/2015)



Objetivos Generales.

-Reactivar el sector, generando una costura entre el tejido existente con el parque Scalabrini.

-Importancia del dominio publico en la re-vitalizacion del sector.

-Conexiones peatonales a la ciudades.

-Sistema de edificios híbridos Residenciales capaces de contenedor actividades de forma heterogénea de usos deportivos culturales y comerciales en una propuesta integradora tanto para los propios usuarios como para el barrio adyacente y preparados para acoger situaciones y actividades previstas e imprevistas dentro de la ciudad.

-Participación conjunta de la iniciativa privada y de la pública en la promoción de vivienda, espacio público y equipamientos y da respuesta a tres problemas presentes constantemente en nuestra sociedad, la escasez y el coste de la tierra, la necesidad de intensificar el uso del suelo contribuir al desarrollo sostenible y la necesidad de densificar los usos para revitalizar los centros urbanos.

-Arquitectura de paisaje en el espacio publico, mobiliario urbano, vegetación, e iluminación.

-Manipulación de la masa, de manera proporcionada y de forma descendente hacia el parque Scalabrini Ortiz.

-Revalorización del patrimonio y unificación de zonas urbanas anteriormente desvinculadas.

-Relación de los llenos y vacíos verdes , formando una costura con el parque Scalabrini, esto permite equilibrar los vacíos de uso publico, acompañado de actividades consecionados por privados, para que los mantengan en paso del tiempo.(Caso Rio-Mio).

-Creación de Ramblas y pasajes, en Relación al parque y a la Ciudad, generando un equilibrio unificador y permita la fluidez del espacio publico en relación al espacio Privado de Uso común.

Objetivos Particulares.

-Se plantea la mezcla de usos para evitar la zonificación y así mediante la yuxtaposición programática.

-Optimizar el hábitat dando respuestas heterogéneas capaces de adaptarse al uso de cada individuo.

-Generar nuevas respuestas arquitectónicas que satisfagan las necesidades actuales de la vivienda, entendiendo el modo de habitar de la sociedad ,logrando calidad espacial y aceptable al confort.

-Buscamos el hábitat de carácter intermedio, introduciendo en la vivienda colectiva cualidades de la vivienda individual, recuperando el tradicional modo de habitar una vivienda en planta baja, con su patio.

-Escalonar el edificio en relación al Parque Scalabrini así a través de alturas mínimas y máximas así lograr el mayor % de viviendas en Relación al Parque Scalabrini, y obteniendo las mejores visuales y asolamientos.

-Aprovechar de la mejor manera el asolamiento del terreno en una orientación favorable predominante al Norte.

-Estudiar los materiales en base a un uso de tecnologías y materiales tradicionales.

-conferirle al conjunto la mejor calidad de confort y habitabilidad en los edificios y espacios exteriores, utilizando técnicas y materiales simples, eficientes y disponibles en la zona.

-Se procura tener el mínimo de viviendas con circulación por delante y ubicar dichas circulaciones siempre hacia las orientaciones menos favorables.

-En compromiso al cambio de reglamentación impuesto por la municipalidad, atendiendo a los requisitos que en la actualidad exigen el certificado de aspectos hidrotérmicos y eficiencia energética, el edificio cuenta con un sistema de parasoles compuestos, realizando la verificación de transmitancias térmicas y factor de exposición solar de cerramientos transparentes según la orientación.

-A través de nombrar nuestro edificio como híbrido residencial, nos simplifica la tarea de la concentración de actividades logrando así de manera Estratégica, reducir los gastos inmobiliarios, y gastos centrales utilizando estas diferentes actividades, con posibilidad de consecionar a un privado, donde el mismo sera responsable del mantenimiento del espacio publico y de cierta parte de los espacios comunes del edificio.

Marco Metodológico.

Para alcanzar los objetivos planteados se proponen una serie de lineamientos del desarrollo del proyecto:

-Satisfacer las necesidades habitacionales, y facilitar el acceso a la misma, buscando la heterogeneidad tipologica entendiendo los diferentes modos de habitar.

-Manipular la masa edilicia, adaptándose al entorno que lo rodea, ajustando las alturas, descendiendo hacia el parque Scalabrini, y de forma ascendente, con relación a las nuevas torres propuestas por Cargil, generando un frente urbano de mayor altura.

-Las viviendas que se encuentran en las Torres disponen de iluminación y ventilaciones cruzadas, y de visuales con panoramas a 180°, acompañado por Patios en alturas de dimensiones generosas.

-Las viviendas que se encuentran en la placa, desarrolla una variación mucho mayor , por sus cambios de sección en profundidad, las que se encuentran en la orientación Norte sur, disponen de iluminación y ventilación cruzada, y de patios en altura como carácter intermedio.

-Las viviendas que se encuentran en orientación Este – oeste, la sección de la placa tiene mayor profundidad, en los niveles menores y se va reduciendo en los niveles mayores, esto permite conformar la calle en altura que tomamos como referentes el Proyecto del estudio Big el “8” que se conforma con Sucesivos jardines, que forman un retiro verde previo al ingreso de la casa, esta idea proviene de kartoffelreaekkerne – copenhagen.

-El espacio Publico se conformo con una rambla comercial y cultural sobre Av. Bordabehere. De Este a Oeste Propone visuales directas al Parque Scalabrini, acompañado de infraestructura, servicios, espacios de Recreación, Áreas Sociabilidad, y de descanso, esto permitió relacionar de forma directa el conjunto de los edificios como inserción a la ciudad, generando una costura que acompaña el Recorrido, con un nuevo frente hacia el Parque, Esto permitió relacionar los edificios especiales como el Teatro el Colegio y la Revitalización de los Silos existentes como patrimonio de la Ciudad.

-El conjunto de los edificios se compuso de una yuxtaposición Programática heterogénea, dándole carácter a las Ramblas, en algunos casos, se concentro los ingresos de los edificios, fomentando el encuentro y la sociabilidad, la permeabilidad y el control de seguridad. Aumentando el uso de actividades diversas, de atracción al barrio.

-Estos Nuevos tipos híbridos deben convertirse en condensadores sociales para nuevas comunidades, capaces de definir el espacio publico y contener la vivienda, trabajo, ocio y actividades culturales y de recreación de la

población, fomentando el uso de habitantes internos y también externos.

-Nueva centralidad donde cambiar el carácter del barrio, fomentar el aumento de actividades, Reactivar la generación de nuevos empleos, lograr un ahorro energético acercando el trabajo a los hogares, apoyado de servicios de infraestructura y servicios básicos, capaces de adaptarse a los cambios sociales, y al aumento demográfico que esto demanda, siendo flexibles, con espacios técnicos, evitando la rotura de vereda constantes que sufre Rosario, por no prever estas problemáticas.

-El conjunto prevé una etapabilidad de completamiento, acompañado de políticas publico/privadas, esto permite realizar su completamiento a largo plazo, sin perder la identidad que el conjunto propone.

Periodo del Proyecto.

- El trabajo comenzó de manera ordenada, subdividiendo en periodos para la parte Projectual, donde el avance comenzó de lo general a lo particular,
- esto permitió llevar de manera adecuada las escalas que fueron acorde a cada periodo.

El **1er** Periodo comenzó con un análisis de referentes, que sirvieron de apoyo teórico, teniendo un abanico de posibilidades previo al inicio de análisis del sitio, esto se logro realizando visitas al sitio, reconociendo el sector por medio de imágenes aéreas, fotografías peatonales, recopilación de antecedentes de la historia del lugar.

Se obtuvo, material gráfico, estadísticos, Normativos, propuestas y antecedentes.

Esto permitió el reconocimiento de La desvinculación del sector con la ciudad y la importancia de estos terrenos de grandes superficies, con potencial a intervenir.

Lo que el paso del tiempo dejo con los ramales ferroviarios, privando del acceso directo al barrio que lo asocia que es el Barrio pichincha con el Parque Scalabrini, La falta de urbanización, discontinuidad espacial, carencia de equipamientos públicos y de Servicios, y el reconocimiento del gran potencial de este suelo, y de la importancia del acceso al hábitat de las personas.

Pero esto nos motivo a entender que debíamos proponer una propuesta superadora, al plan de gestión de la municipalidad, por el gran potencial, que nos ofrece este sector, reconociendo un frente verde como es el Parque Scalabrini, y las proximidades al río en dirección a una de las orientaciones mas favorables como es el Norte.

El modo de corrección en este periodo fue predominante las enchinchadas grupales, y apoyos teóricos de charlas.

El **2do** periodo comienza con los lineamientos de la propuesta de master-plan a desarrollar, como se contó brevemente anteriormente esto con lleva a la formación de grupos, compuestos de 2 personas cada uno, como único requerimiento pedido por la cátedra fue la de mantener el FOT. de cada unidad y del trazado de las calles, para ello implico armar una base de datos estadísticos, definir la cantidad de usuarios, el programa, las interrelaciones de espacios públicos, definir el porcentaje de espacios verdes y de espacio publico, la manipulación de la masa edilicia, con diferentes propuestas de densidades, que definan la elección que llevo a definir el esquema de torres, mas herraduras, esto permitió definir la subdivisión de unidades, para la conformación del conjunto por medio de actores publico-privado, llegando a una propuesta que trabaje en conjunto, pero heterogénea a la vez.

Este periodo concluye con la finalización de un plan de masas, como esquema previo, dejando algunas normativas como base, logrado de forma grupal en donde se trabajo con la mayor relación dejando grandes vacíos verdes hacia el parque Scalabrini y aumentando de forma gradual las alturas que asimilaba el silo existente. En el corredor sur, este-oeste, se trabajo la mayor permeabilidad y transparencia en relación al barrio Pichincha como atracción y espacios de interacción y ocio, la manipulación de las torres generan una lectura con el nuevo proyecto de las torres de Cargil y los silos, y las herraduras descienden hacia el parque Scalabrini generando un tamiz de verdes que acompañan al paisaje y mantiene un pulmón verde de gran superficie.

La disposición programática, tuvo lugar a darle una penetración a las manzanas produciendo ramblas en sentido este-oeste, en donde la Rambla norte se ubican los espacios de cultura y deporte, acompañado el recorrido y en la sur espacios de oficina, comercio, gastronomía y la concentración de ingresos como grandes Halles a cielo abierto en la mayoría de las unidades de gestión, En los pasajes que subdividen las unidades, ingresos de

viviendas en planta baja, locales de menor escala y ateliers, esto posibilita acercar el trabajo a los hogares, con lo que este gran beneficio implica. El modo de corrección en este periodo fue predominante las enchinchadas grupales.

En el **3er** Periodo se debía desarrollar un anteproyecto de la unidad de gestión que nos correspondía de manera individual, re formulando indicadores ya preestablecidos, y de forma conjunta llegar a una hipótesis que obligo a replantear nuevamente el anteproyecto, conciliando las nuevas incógnitas, esto llevo a verificar modificaciones con las unidades de gestiones que nos asocian, para lograr una lectura de mayor fluidez y acompañamiento en el conjunto, así no provocar obstáculos, entre una unidad y otra.

Para la formulación de la hipótesis, se necesito investigar, problemáticas, y necesidades a las que creemos que había que darle respuestas, buscando estadísticas, trabajos de antecedentes, y bibliografía, esto nos permite darle un respaldo al marco de investigación, para darle sustento a la propuesta que se ata a la hipótesis planteada, y no quede en un mera discusión teórica.

Finalizando a fin del cursado de Pfc, con un cierre a la cual el máster plan y el anteproyecto seria de base para formular un desarrollo arquitectónico a escalas con mayor nivel de detalle.

El modo de corrección en este periodo fue predominante de manera individual, y como cierre la critica grupal de fin de cursado.

En el **4ta** y ultimo periodo verificar las documentaciones presentadas, criticas y ensayos previos a la fiscalización de la presentación final, ajustando los temas que se han desarrollado a lo largo del proceso facultativo, profundizando las escalas en mayor detalle de los diferentes puntos que se trabajaron, acompañado del Tutor, y asesores que dieron el apoyo al proyecto, permitiendo finalizar con una presentación y defensa del proyecto final de carrera con una entrega documentada y un sustentada.

MODULO III

- _ Desarrollo Master plan.
- _ Plano de Rosario - Norte - esc: 1:10000
- _ Plano Ubicación – Master plan -esc: 1:5000
- _ Análisis del sitio
- _ Análisis Programático.
- _ Conceptos.
- _ Estudio de las masas.
- _ Análisis de Alturas.
- _ Normativa Propuesta para cada unidad de gestión .
- _ Planta baja -esc: 1:1000
- _ Cortes – vistas 1:1000
- _ Prefiguraciones.

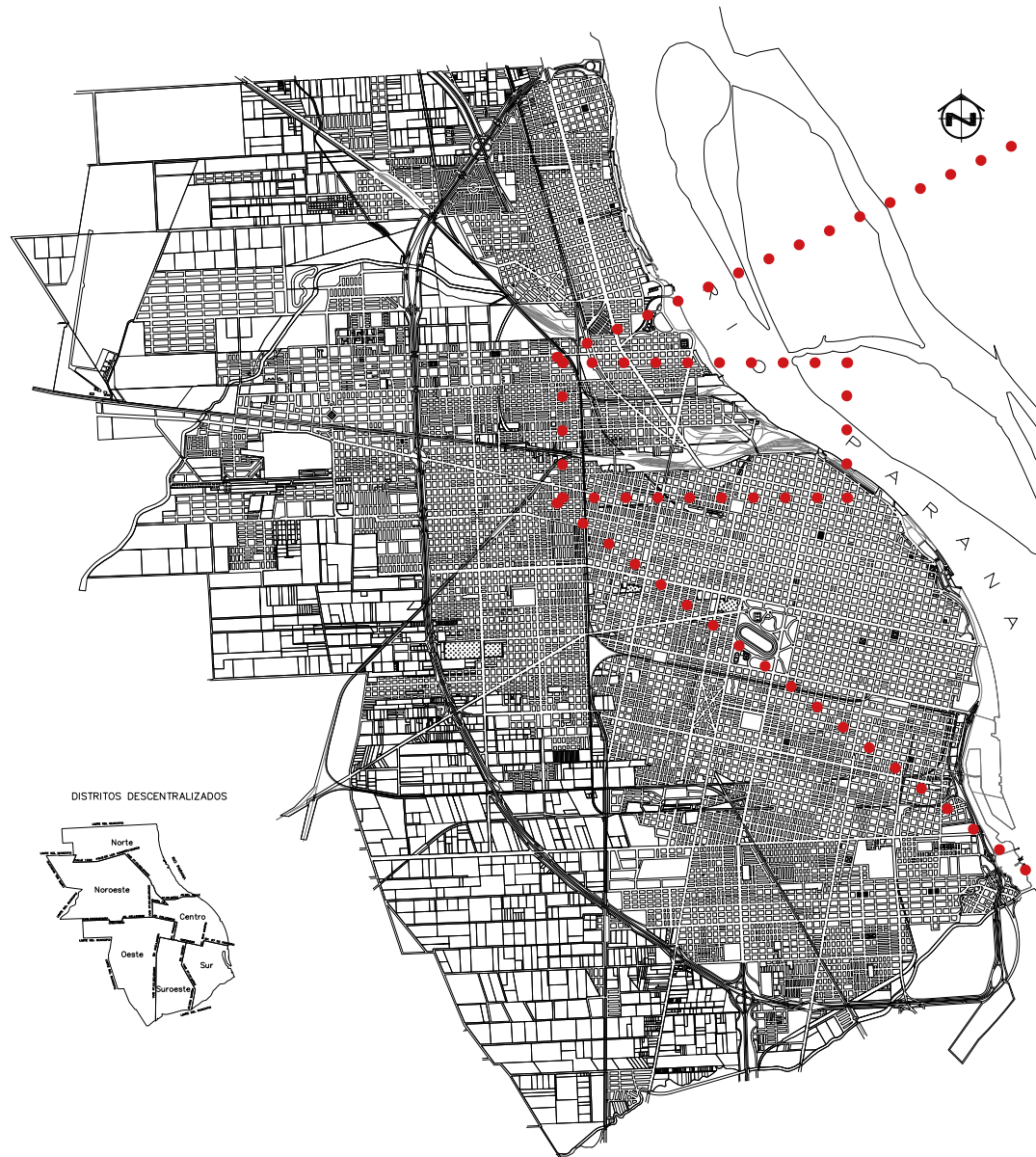
PLAN MAESTRO PATIO CADENAS

PROYECTO FINAL DE CARRERA 2015

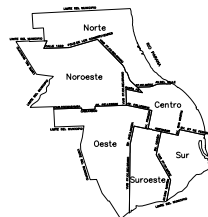
alumnos_ daniela monterverde turri pesci palumbo peirano dib



_MUNICIPIO DE ROSARIO PLANO BASE.



DISTRITOS DESCENTRALIZADOS

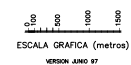


MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

SECRETARIA GENERAL
COMISION DE INFORMATICA MUNICIPAL
DIRECCION GRAL. DE INFORMATICA

SECRETARIA DE HACIENDA Y ECONOMIA
DIRECCION GRAL. DE TOPOGRAFIA Y CATASTRO

Buena Vista 711-2. 2.º piso. Tel. (054)-41-803442- Sur (054)-41-803300-
41-803301- Rosario, Santa Fe, Argentina- 20000000
E-mail: general@rosario.gov.ar



_Rosario Norte - Area de Renovación.

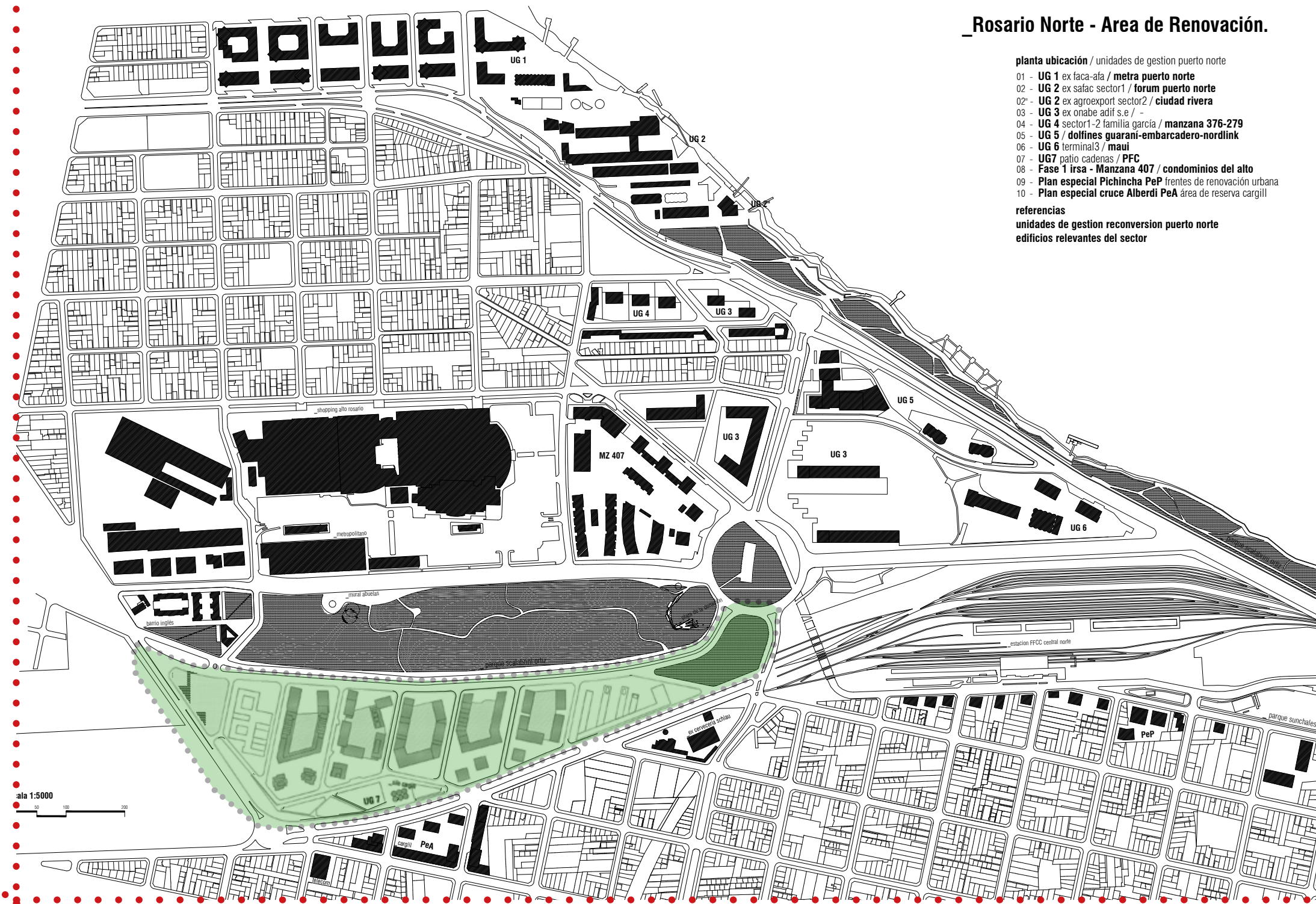
planta ubicación / unidades de gestion puerto norte

- 01 - **UG 1** ex faca-afa / **metra puerto norte**
- 02 - **UG 2** ex safac sector1 / **forum puerto norte**
- 02* - **UG 2** ex agroexport sector2 / **ciudad rivera**
- 03 - **UG 3** ex onabe adif s.e / -
- 04 - **UG 4** sector1-2 familia garcia / **manzana 376-279**
- 05 - **UG 5** / **delfines guarani-embarcadero-nordlink**
- 06 - **UG 6** terminal3 / **maui**
- 07 - **UG7** patio cadenas / **PFC**
- 08 - **Fase 1 irsa - Manzana 407** / **condominios del alto**
- 09 - **Plan especial Pichincha PeP** frentes de renovación urbana
- 10 - **Plan especial cruce Alberdi PeA** área de reserva cargill

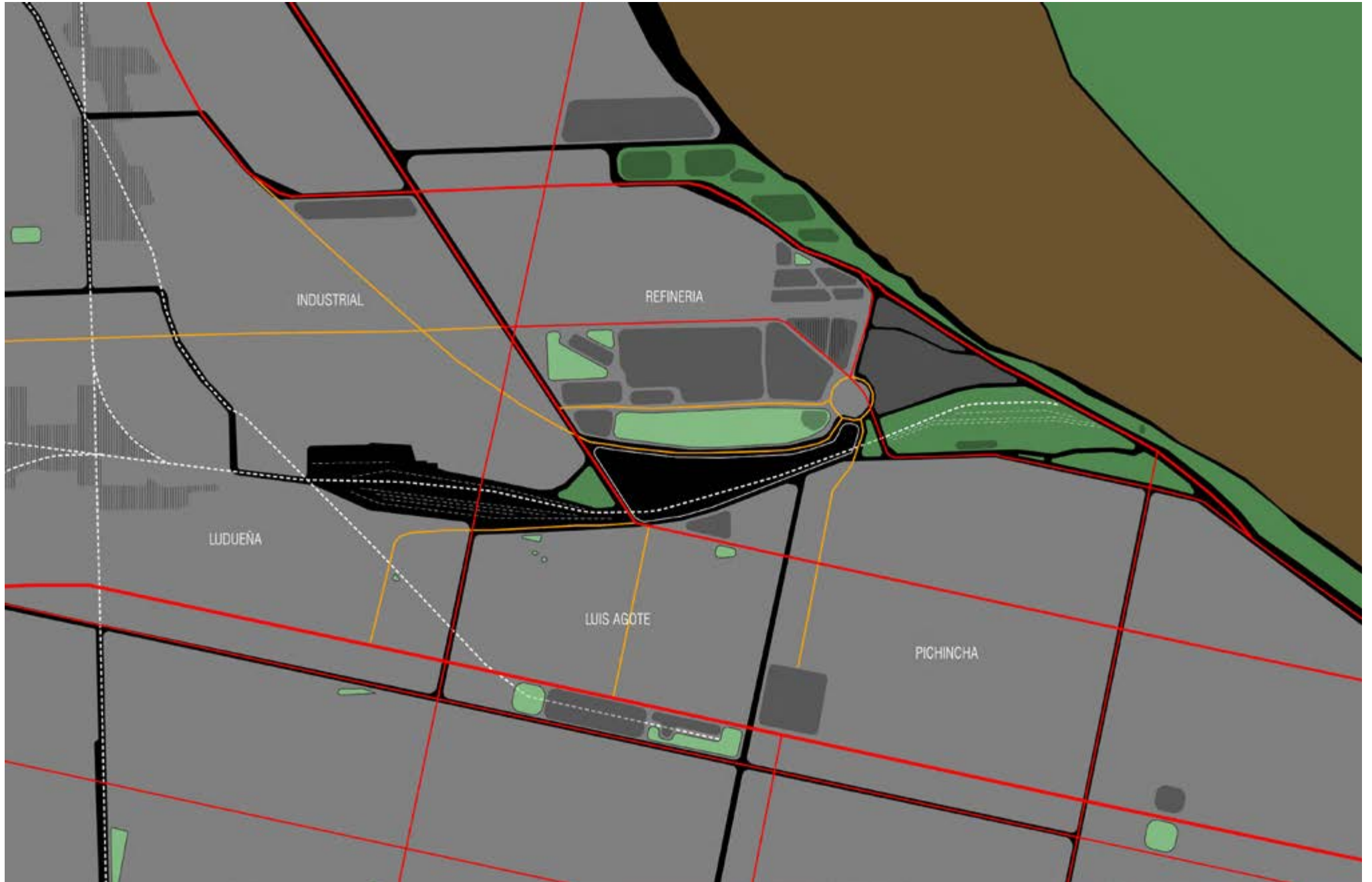
referencias

unidades de gestion reconversion puerto norte

edificios relevantes del sector



_Flujos Macro



Estructuración Urbana.



Analisis del Sector.

Estructuración Urbana.

Movilidad.

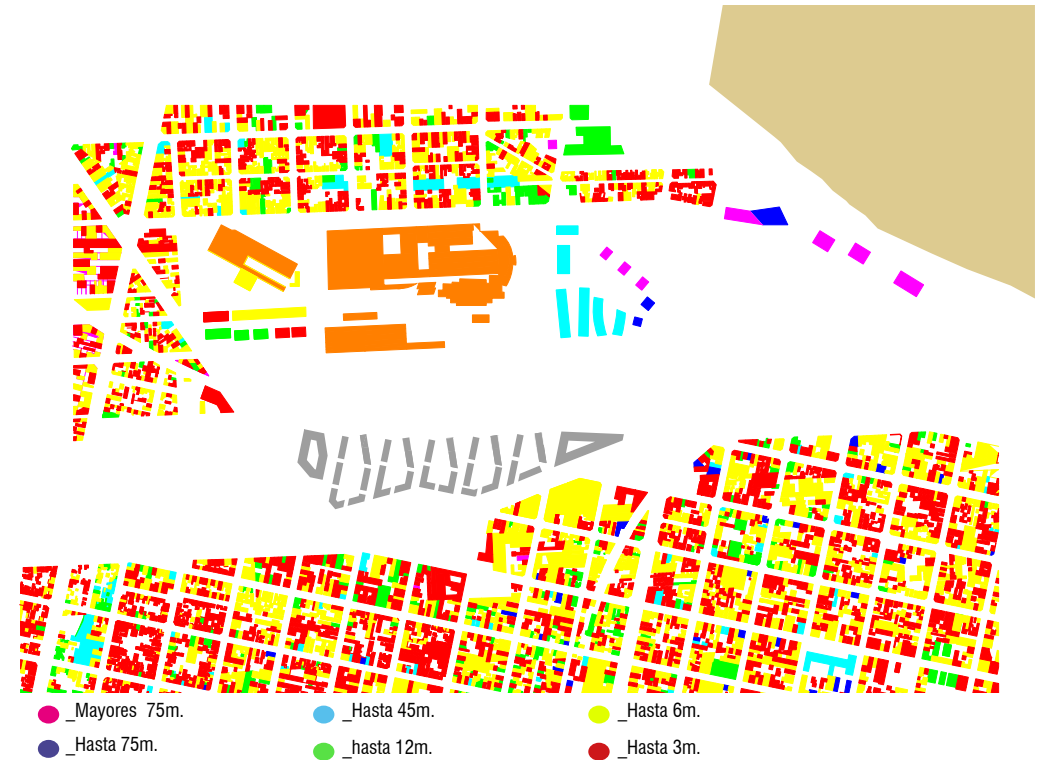
- Falta de conexión directa con el barrio Pichincha.
- Proximidad a una avenida de alta velocidad, que irrumpe la vinculación con el Parque Scalabrini.
- Discontinuidad en la Trama Urbana.
- Se respeta la trama vial de la Propuesta de la Municipalidad.
- Proximidad a la propuesta de una estación intermodal de pasajeros.

Tejido.

- Predomina la manzana tradicional con alturas relativamente bajas.
- Proximidad a asentamientos irregulares, esto provoca la mayor inseguridad del sector.
- Grandes vacíos urbanos con potenciales desarrollos.
- Proximidad a la propuesta de una estación intermodal de pasajeros.

Densidad.

- Predomina una densidad relativamente baja.
- La zona se caracteriza por grandes vacíos Urbanos.
- Los planes de detalle tienden a densificar y así liberar el mayor porcentaje de suelo.



EXISTENTE

RESIDENCIAL

VIVIENDA FAMILIAR
VIVIENDA COLECTIVA
PROPIEDAD HORIZONTAL

COMERCIOS

SHOPPING
SALÓN DE BELLEZA
TALLER MECÁNICO
FARMACIA
POTISTERIA
MUSEO
VETERINARIA
LAVADERO
CONCESIONARIA DE AUTOS
SHOWROOM DE BICICLETAS
LOCAL DE PAPA
CENTRO DE PILATES

SERVICIO TÉCNICO
PELUQUERIA
MINIMERCADO
HELADERIA
FARMACIA
VINTEN
FORRAJERA
INGENIEROS DE ELECTRICIDAD
ESTUDIO JURÍDICO
HIPERMERCADO
MAGASINARIA
VENTA DE ABERTURAS

ENTRETENIMIENTO

BOLICHE
SALÓN DE Fiestas
COMPLEJO DE CINES

DEPORTIVO

CANCHA FUTBOL 5
SUB-SEDE ROSARIO CENTRAL

INDUSTRIAL

FABRICA DE ABERTURAS
DEPOSITO
METALURGIA

GASTRONOMICO

RODOPON
BAR CAFE
RESTAURANT

EDUCATIVO

ESCUELA
NIVEL INICIAL
NIVEL PRIMARIO
NIVEL SECUNDARIO
NIVEL TERCERO

ADMINISTRATIVO

OFICINAS

CULTURAL

CENTRO CULTURAL
CLUB SOCIAL

RELIGION

MISIA
COMPLEJO

DENSIDAD DEMOGRAFICA

PROMEDIO CIUDAD 5726 hab/km²

PROPUESTA 22526 hab/km²

PROPUESTA

RESIDENCIAL

VIVIENDA FAMILIAR
VIVIENDA COLECTIVA
PROPIEDAD HORIZONTAL
HOSTEL
PENSIÓN
RESIDENCIA UNIVERSITARIA

EDUCATIVO

TALLERES DE OFICIO
SALAS DE CAPACITACIÓN
ANEXO UNIVERSITARIO

CULTURAL

TALLERES DE BAILE Y DESTREZA
SALAS DE EXPOSICIONES
MUSEOS

GASTRONOMICO

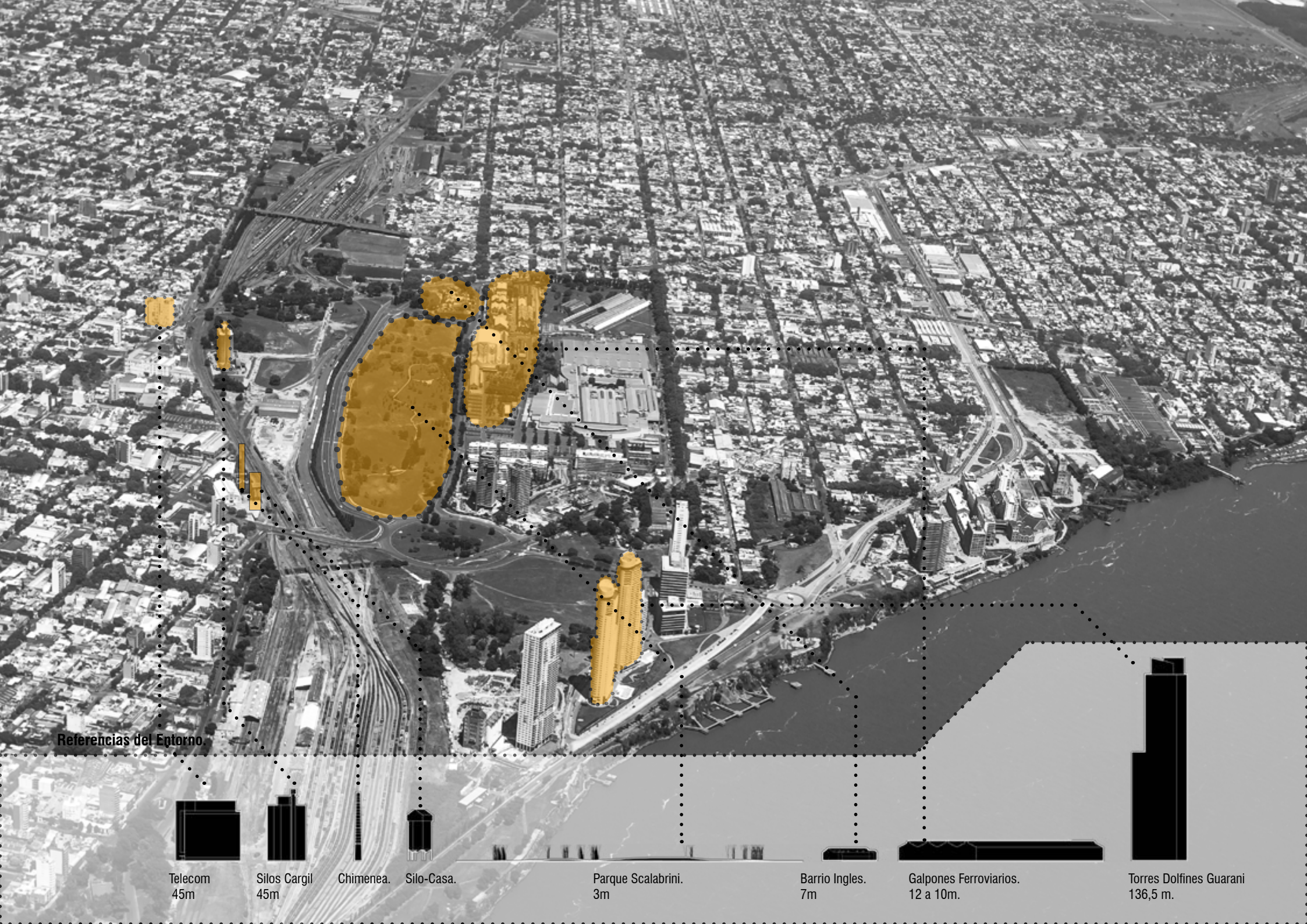
MARKET
COMEDOR UNIVERSITARIO



análisis programático

Analisis de las Alturas.





Referencias del Entorno.



Telecom
45m



Silos Cargil
45m



Chimenea.



Silo-Casa.



Parque Scalabrini.
3m



Barrio Ingles.
7m

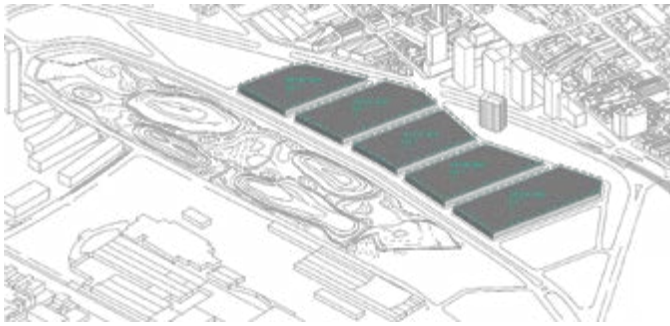


Galpones Ferroviarios.
12 a 10m.



Torres Dolfinos Guarani
136,5 m.

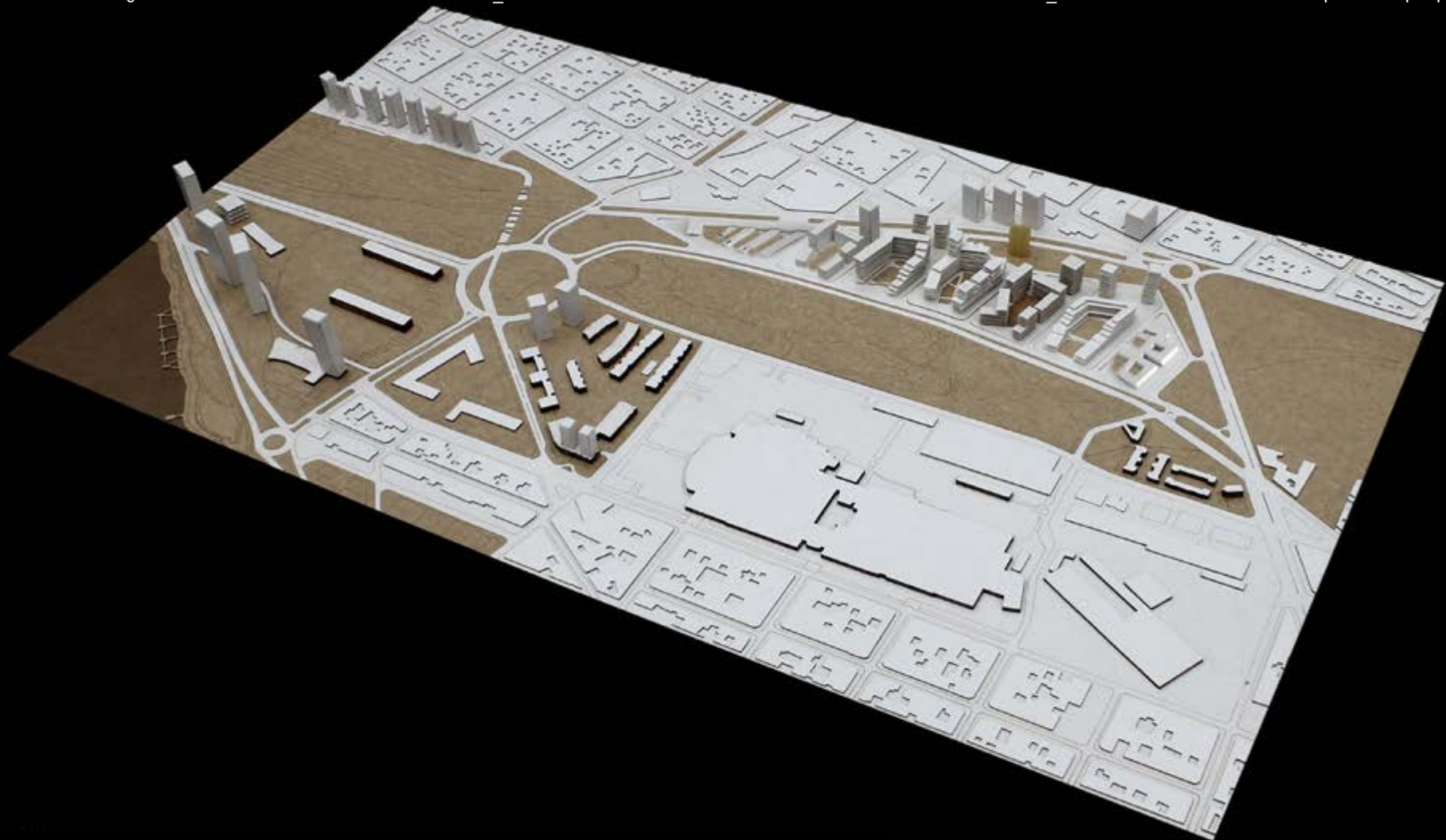
Estudio de las Masas.



Division de unidad de gestion.

Generacion de una sinta continua con intension de costura.

conformacion de herradura con apertura al parque Scalabrini.





_liberacion del suelo con la conformacion de torres y la apertura de la rambla.



_Distancias Minimas y maximas en las proximidades de cada gestion.



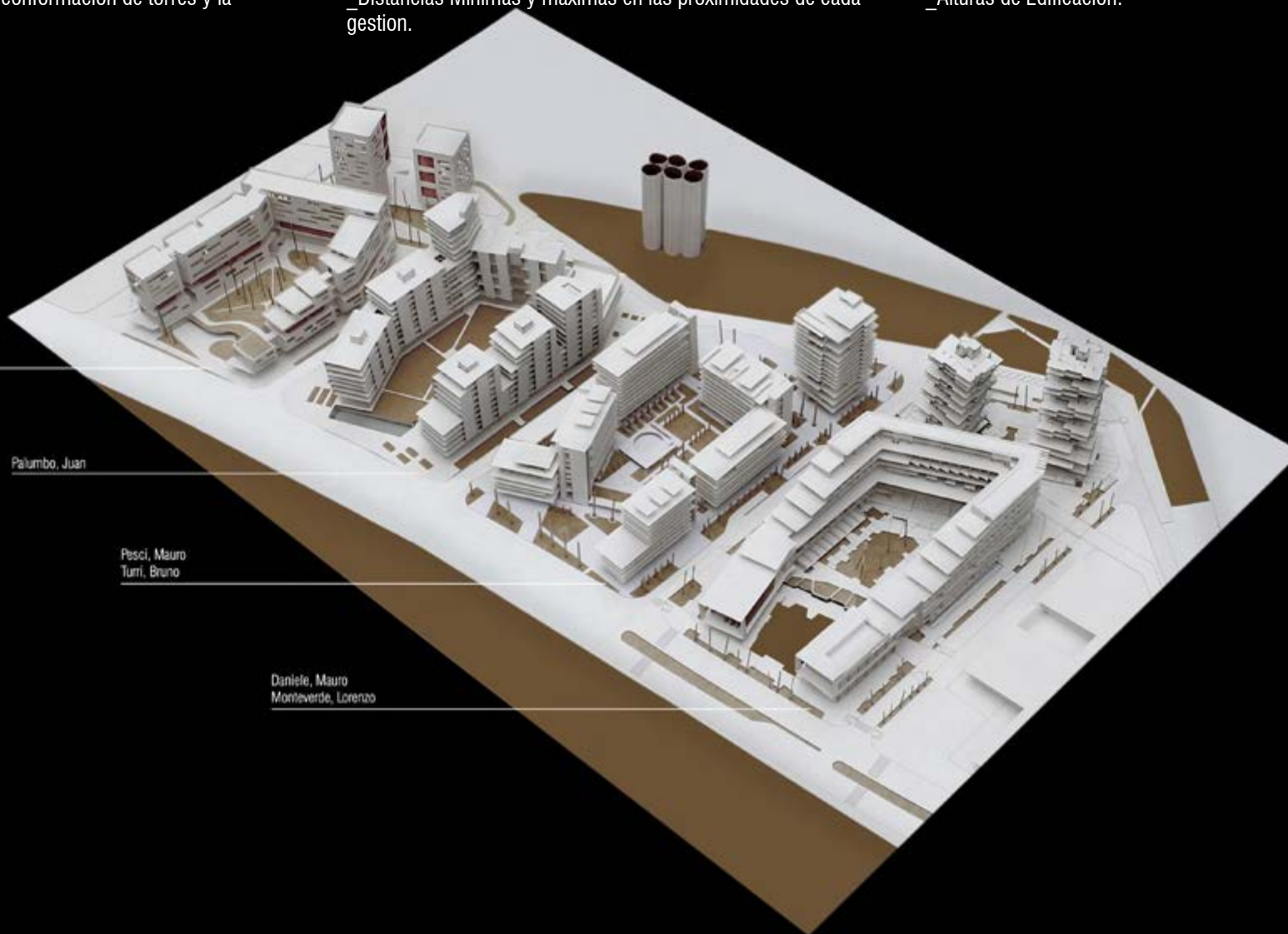
_Alturas de Edificacion.

Dib, Maria Cecilia
Peirano, Mariana

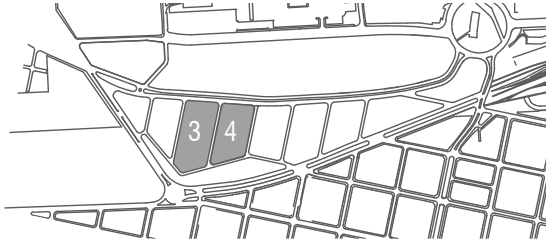
Palumbo, Juan

Pesci, Mauro
Turri, Bruno

Daniela, Mauro
Monteverde, Lorenzo



_Normativa Propuesta para cada Unidad de Gestión.



UG3 40800 m² - Fot: 2,84 – Fos: 0,49

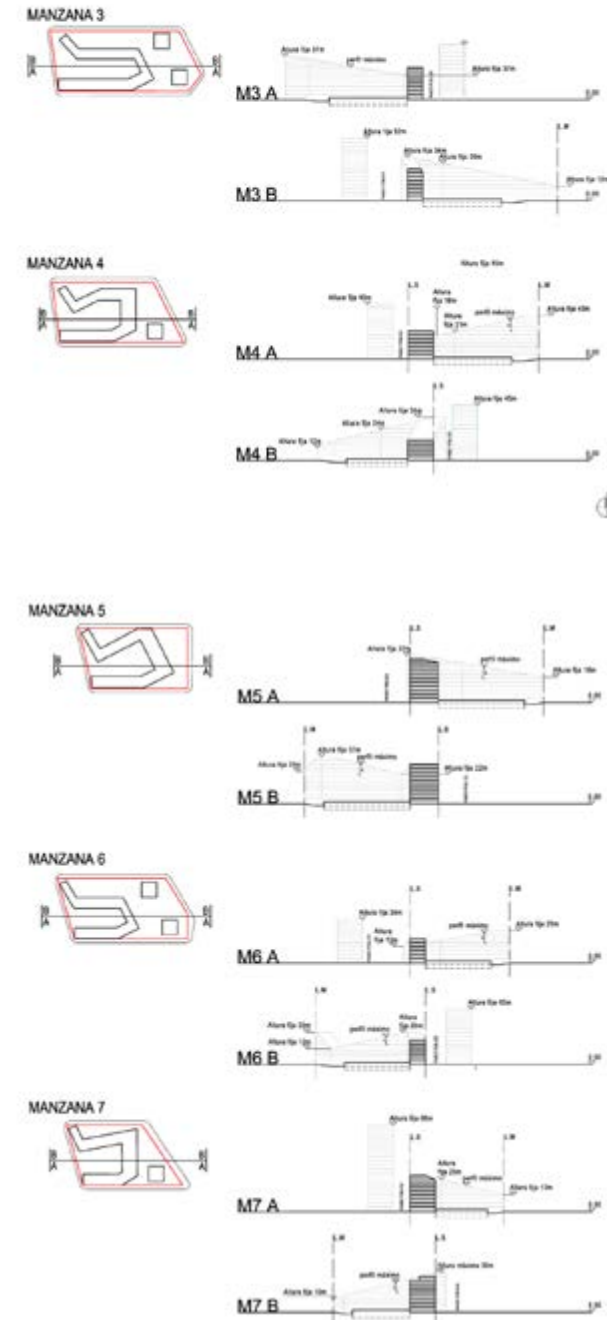
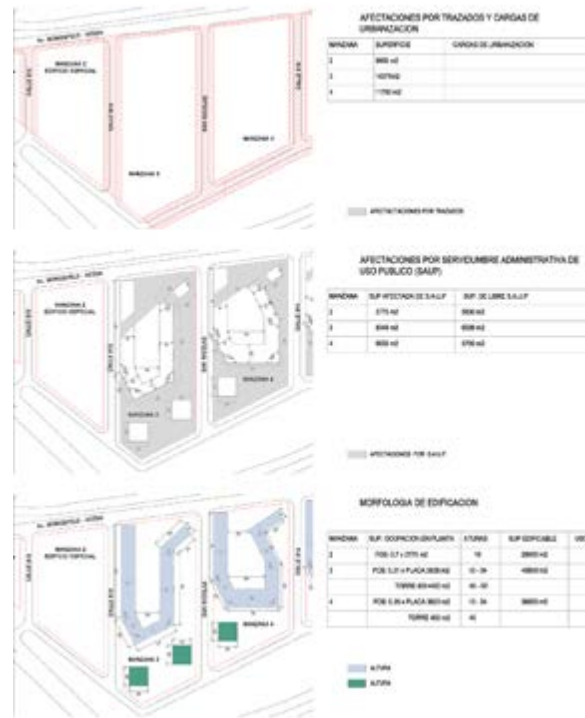
UG4 36600 m² – Fot: 3,20 – Fos: 0,50

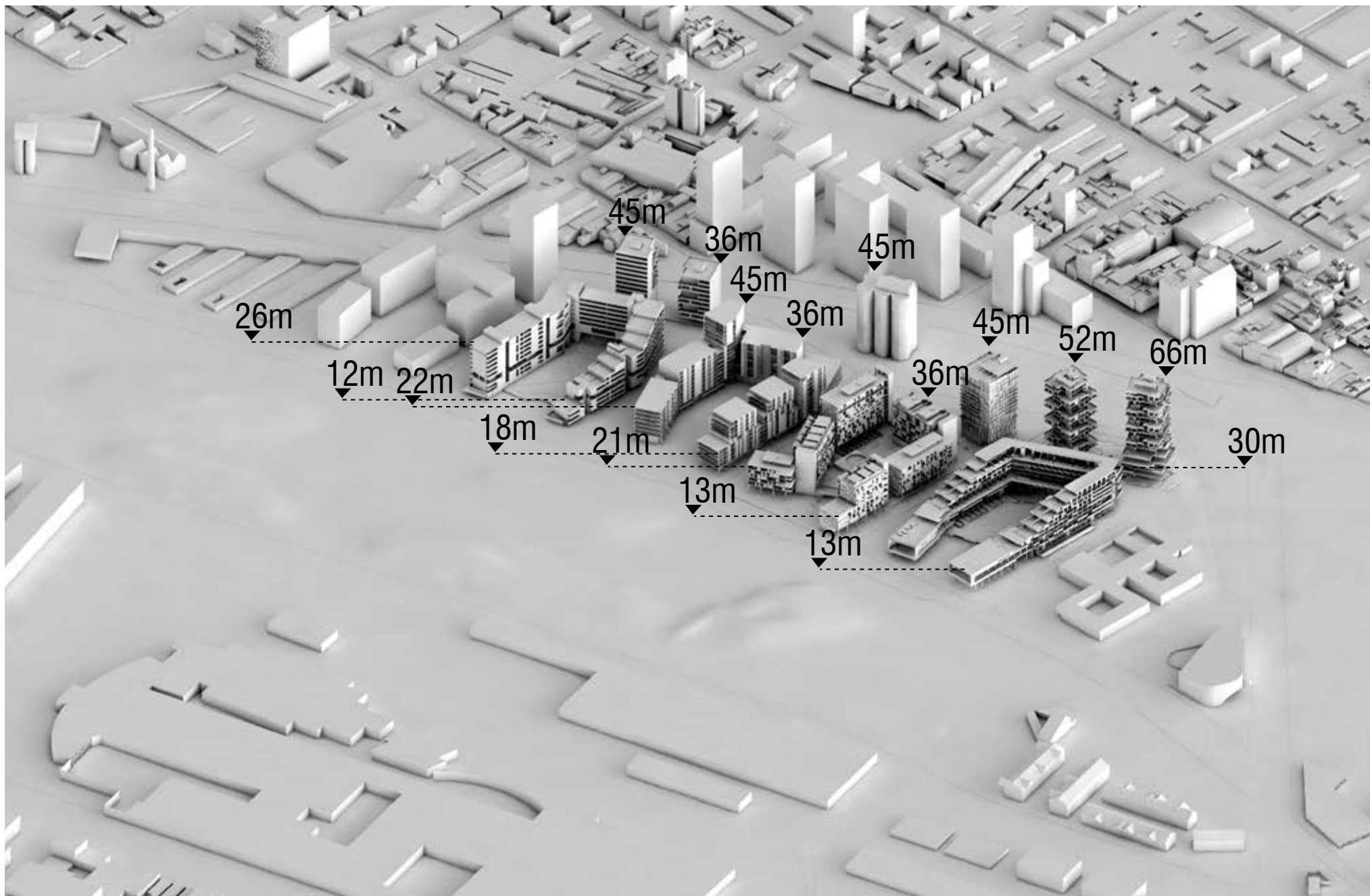


UG5 34200 m² – Fot: 3,20 – Fos: 0,49

UG6 28700 m² – Fot: 2,38 – Fos: 0,44

UG7 30900 m² – Fot: 3,38 – Fos: 0,46





Propuesta Final Estructuración Urbana.

Movilidad.

- Unificación en las vías primarias y secundarias, esto permitió una mejor vinculación y cruce.
- Revisar el carácter de la Av. Mongfield como vía rápida, y reemplazarla por una calle para peatones.

Tejido.

- Los planes de detalle liberan más de un 40% del suelo.
- La Propuesta de una línea virtual zigzagueante permite vincular el tejido existente con el vacío.
- Los planes de Detalles se resuelven en elementos exentos como tiras, bloques o torres eso permite seguir manteniendo espacios libres.

Espacio Público.

- El gran vacío permite cualificar espacios públicos y lograr una mayor integración con la ciudad.
- Predomina una densidad relativamente baja.
- La propuesta de torres exentas es para lograr una lectura con el silo como elemento exento.

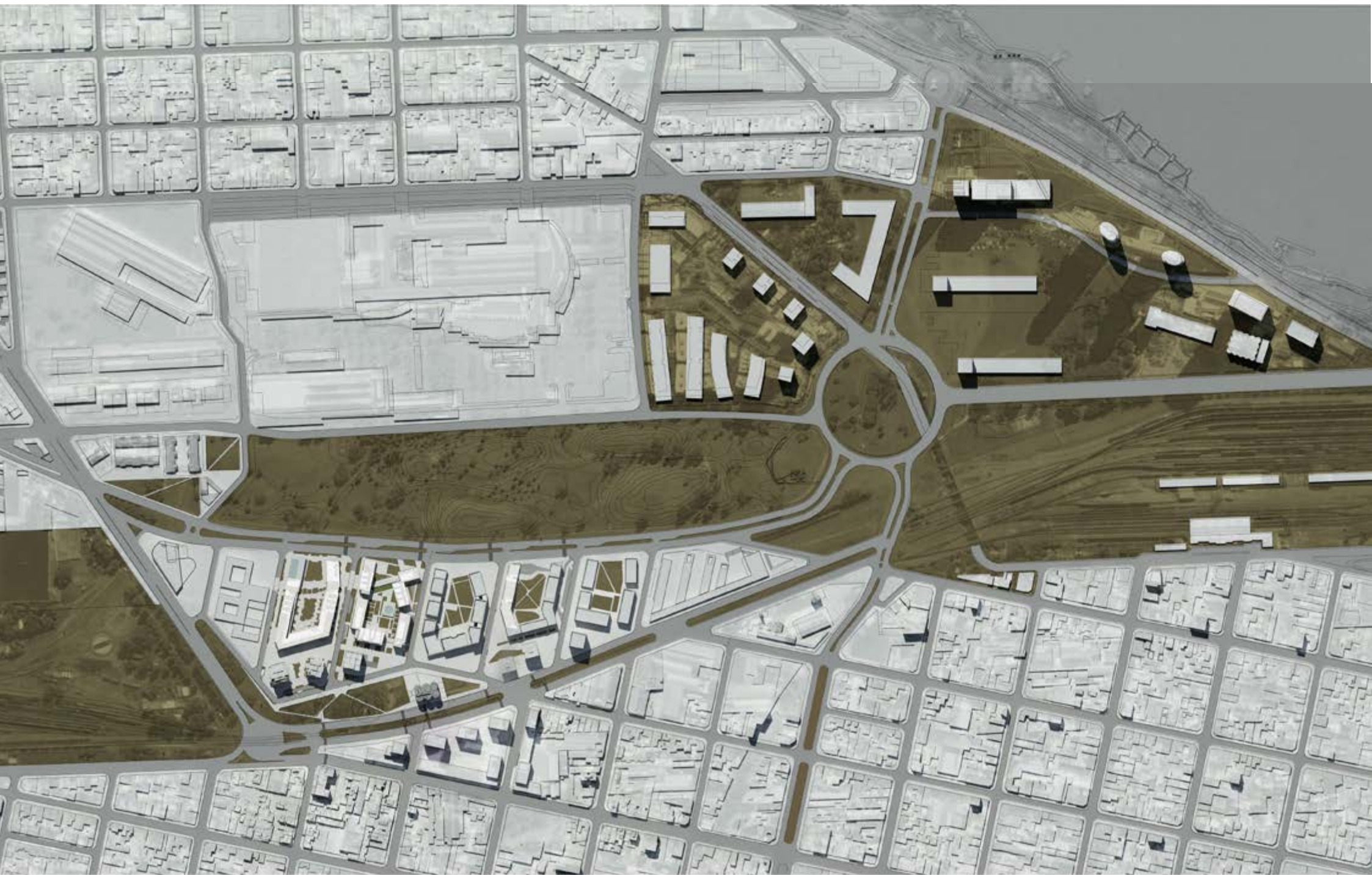


● Llenos y Vacíos



● Espacio Público. ● Espacios Privados. ● Atrios - Plaza Seca.

_Master Plan - Planta de Techo.



_Planta Baja del Conjunto.



_Rambla Cultural y Deportiva.

-El espacio Publico se conformo con una rambla comercial y cultural sobre Av. Bordabehere. De Este a Oeste Propone visuales directas al Parque Scalabrini, acompañado de infraestructura, servicios, espacios de Recreación, Áreas Sociabilidad, y de descanso, esto permitió relacionar de forma directa el conjunto de los edificios como inserción a la ciudad, generando una costura que acompaña el Recorrido, con un nuevo frente hacia el Parque, Esto permitió relacionar los edificios especiales como el Teatro el Colegio y la Revitalización de los Silos existentes como patrimonio de la Ciudad.



Residencial

9 a 4 Pisos de Vivienda Colectiva.
Viviendas en Pb. con espacios de trabajo.



Circuito Deportivo.



Bici Senda.



Espacios para Cultura y Arte.



Edificos destinado al deporte.



Amenitis y espacios abiertos comunes - para ejercitacion.



Edifios con canchas de Futbol y piletas de Natacion.



Educacion.

Proyecto especial en las manzana 2 y 8.



_Rambla Comercial.



Cafe - Bar.



Equipamiento para Discapacitados.



Residencial

Torres de vivienda - Oficinas.
Vivienda Colectiva.



Oficinas.



Bicisenda.



Cultura y Arte.



Comercio.



Hall Ingresos - Recepcion.



Estacionamientos.



Educación.



_Rambla Comercial.







MODULO IV

_Desarrollo UG1 - Manzana 3

_Evolución de la Masa (esquema generativo).

_Prefiguración General.

_Programas.

_Circulación.

_Etapabilidad.

_Estructura.

_Pacios En Altura.

_Mobiliario Urbano+ Vegetación.

_Estudio de la Piel.

_Geometrales.

Imágenes.

_Desarrollo Edificio.

_Torres.

_Placa.

_Bloque 1.

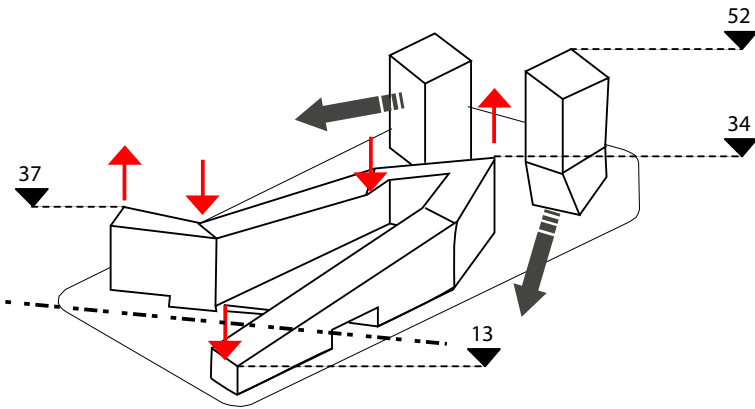
_Detalles constructivos.

_Prefiguración Final.

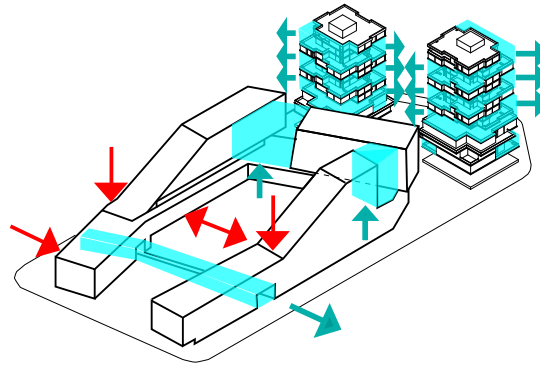


Evolucion de la Masa (esquema generativo).

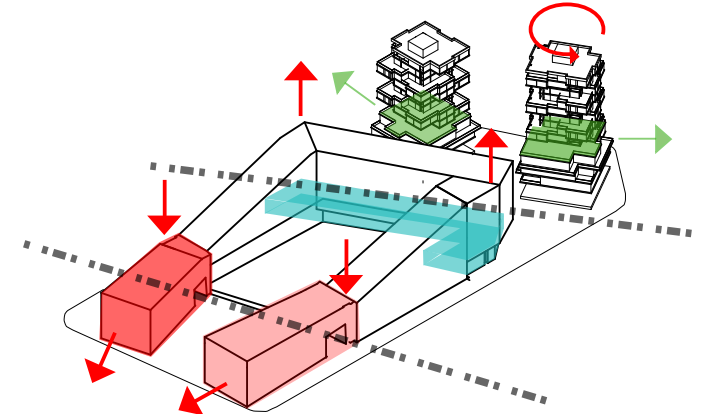
Esquema Base con lineamientos de alturas minimas y maximas.



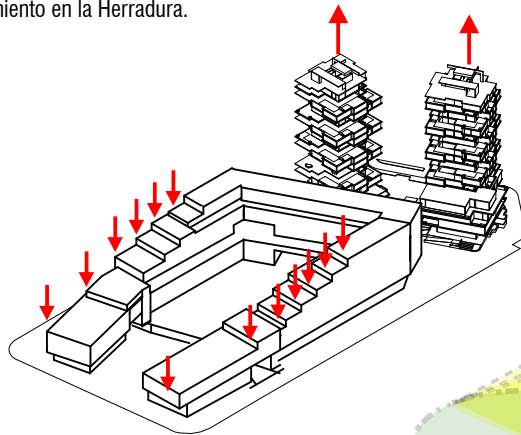
Extraccion de la masa, para generar vacios.
fragmentacion de la herradura.
Ajustes de altura.



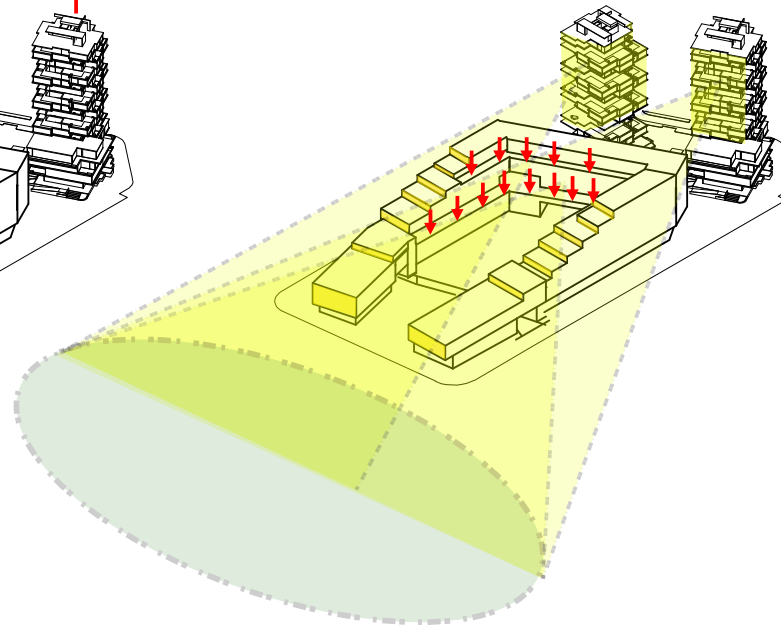
Completamiento de la masa.
Ajustes de alturas de manera de manera gradual.
Eje estructurador para la division de la herradura.
Rotacion de una de las Torres.



Crecimiento en altura de las Torres.
Escalonamiento en la Herradura.



Incorporacion de calles en altura.
Mayor % de Visuales directas al Parque Scalabrini.



● Patios en Alturas.
● Espacio Publico.
● Espacio Privado de Uso Comun.



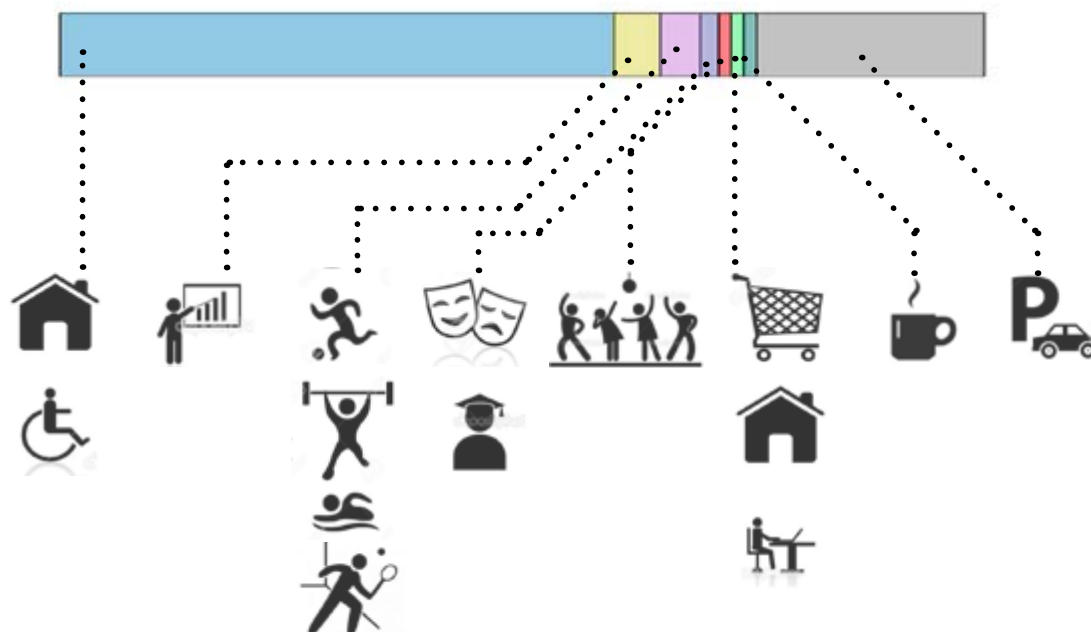
_Proyecto Final de Carrera - 2016



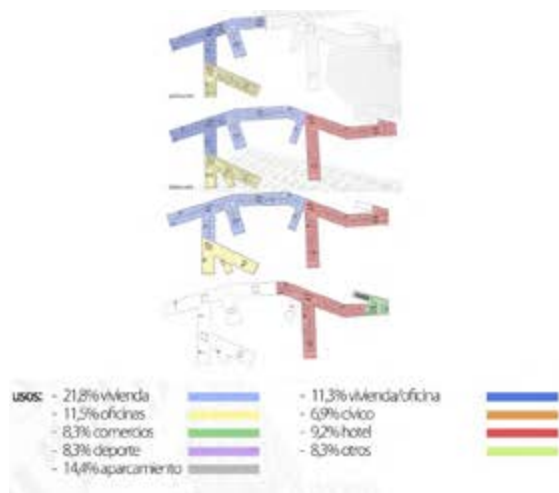
_Programas.

Aplicamos el concepto de edificio “**EDIFICIO HIBRIDOS RESIDENCIALES**”, que además de incorporar espacio público, combinan el habitar cotidiano de las viviendas con programas sociales, deportivos y comerciales en una propuesta integradora tanto para los propios usuarios como para el barrio adyacente, preparados para acoger situaciones, encuentros y actividades previstas e imprevistas dentro de la ciudad.

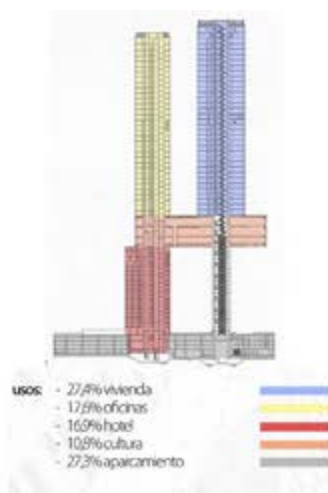
También incorporamos diferentes promotores sumándose a la modalidad de desarrollo costero que viene teniendo Rosario, a través de políticas de concesiones entre el ente público y privado, aumentando las posibilidades de concreción y obteniendo sus beneficios.



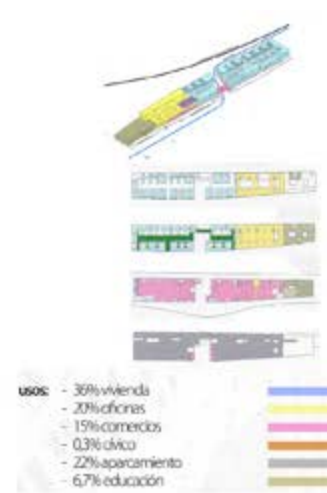
VANKE CENTRE - SHENZHEN ,CN - STEVEN HOLL



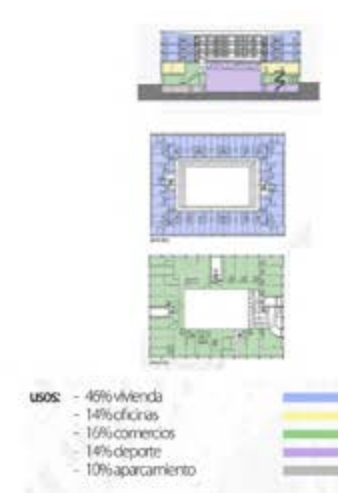
MUSEUM PLAZA - LOUISVILLE ,US - REX

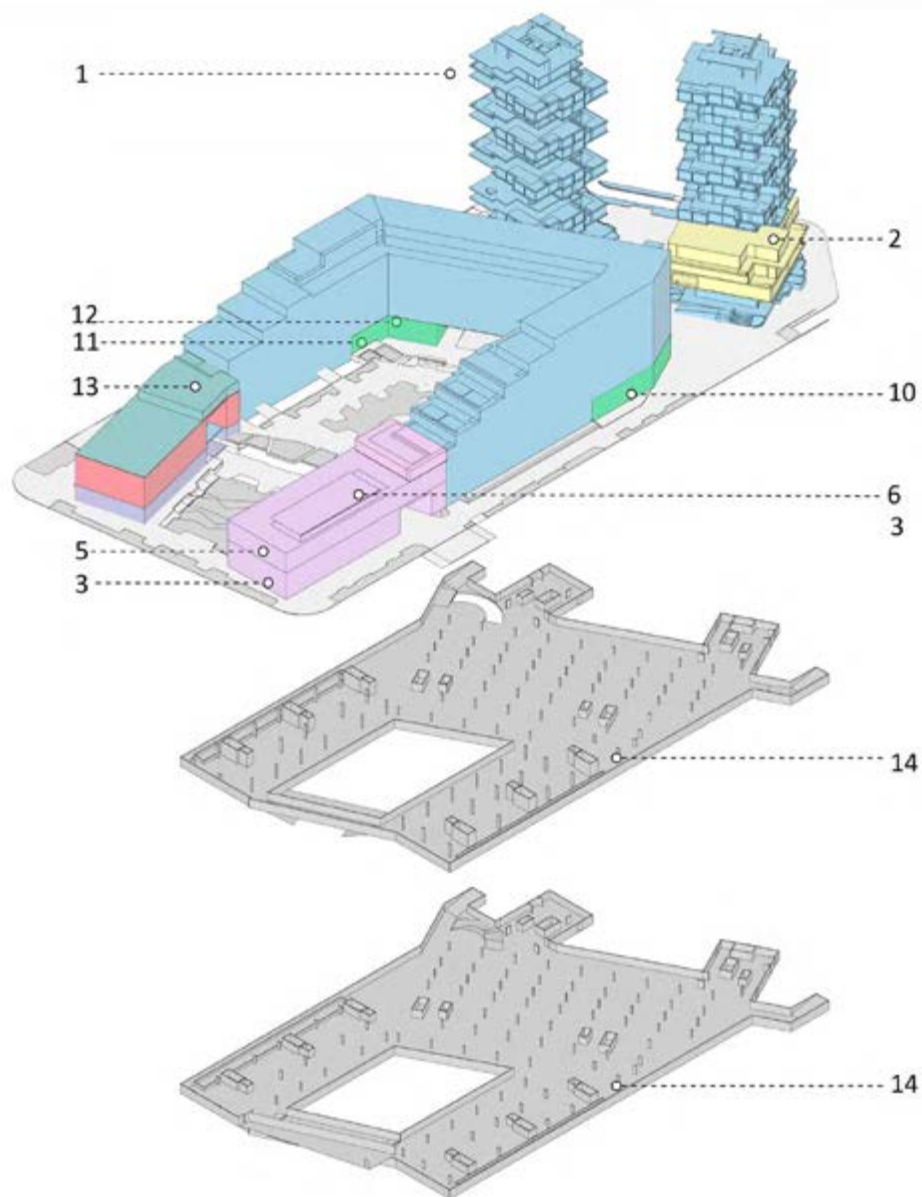


TRANSFORMATION OF THE ENTREPOT MACDONALD, PARIS,FR, OMA, FAA / XDGA.



SOLID 18 - AMSTERDAM ,NL - CLAUS EN KAAEN





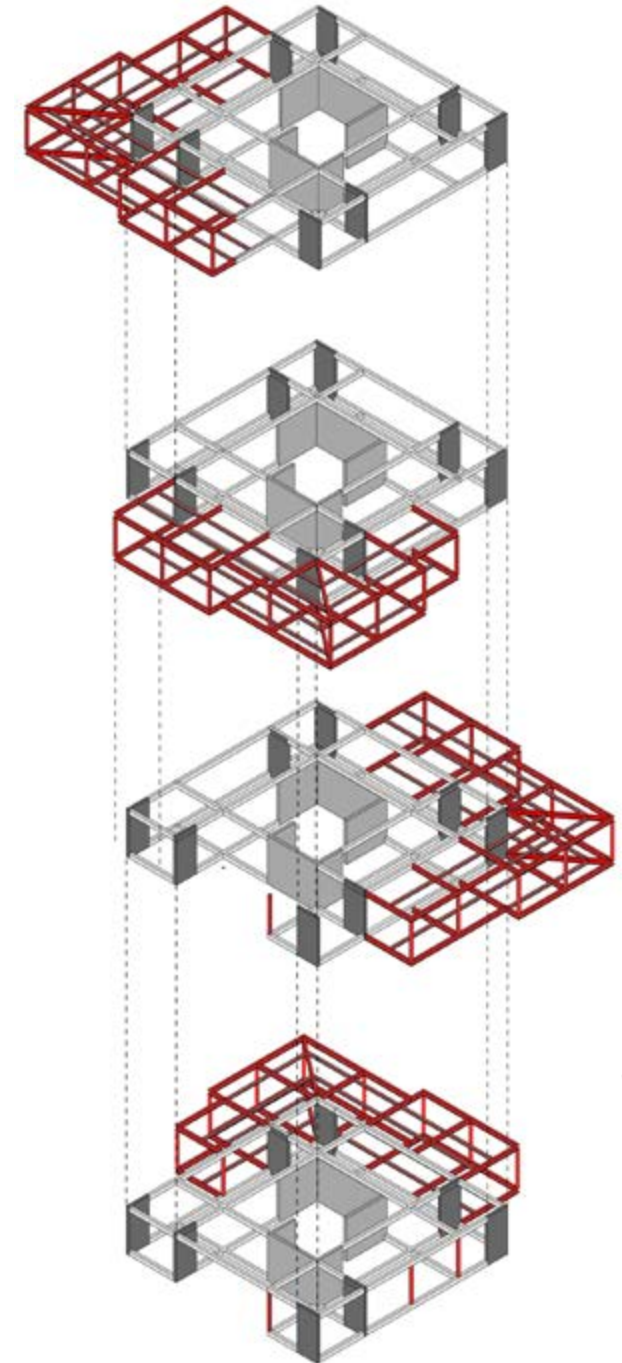
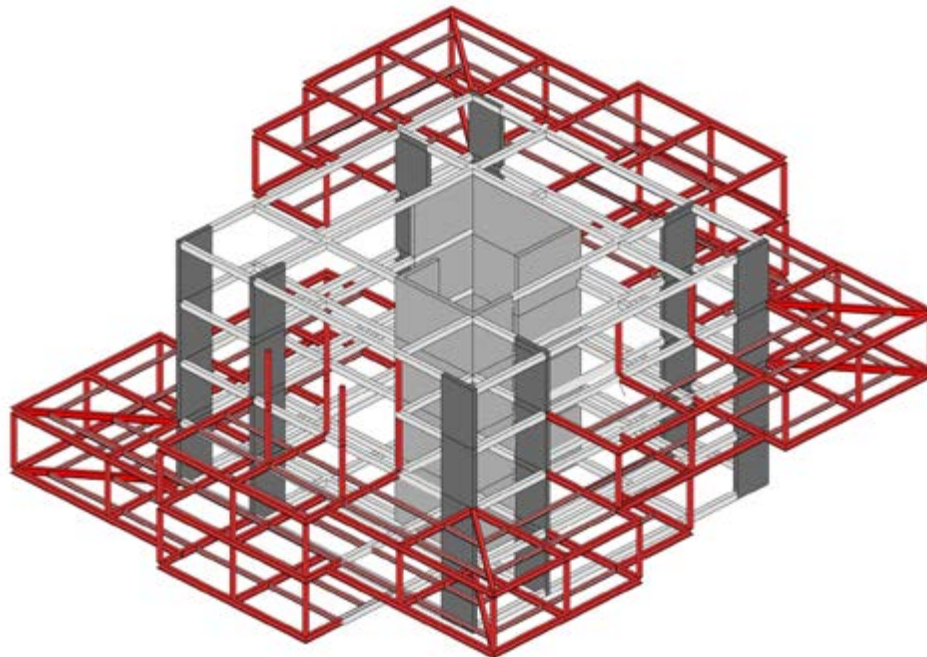
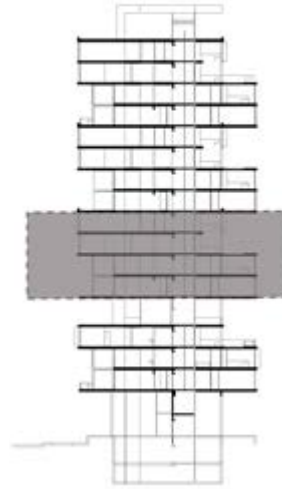
VIVIENDA	60%
1_VIVIENDA.....	32900m2
OFICINAS	5%
2_OFICINAS.....	2685m2
DEPORTIVO	4.3%
3_CANCHA POLIDELEDEPORTIVA.....	560m2
4_CANCHAS SQUASH.....	359m2
5_GYM.....	520m2
6_PILETA.....	971m2
CULTURAL	2%
7_AULAS.....	248m2
8_TALLERES.....	212m2
SOCIAL	1.3%
9_SALON USOS MULTIPLES.....	718m2
COMERCIAL	1.4%
10_LOCALES COMERCIALES.....	663m2
11_VIVIENDAS TALLER.....	112m2
GASTRONOMICO	1.4%
12_BAR.....	295m2
13_RESTAURANT.....	500m2
ESTACIONAMIENTOS	24.6%
14_ESTACIONAMIENTO.....	15200m2

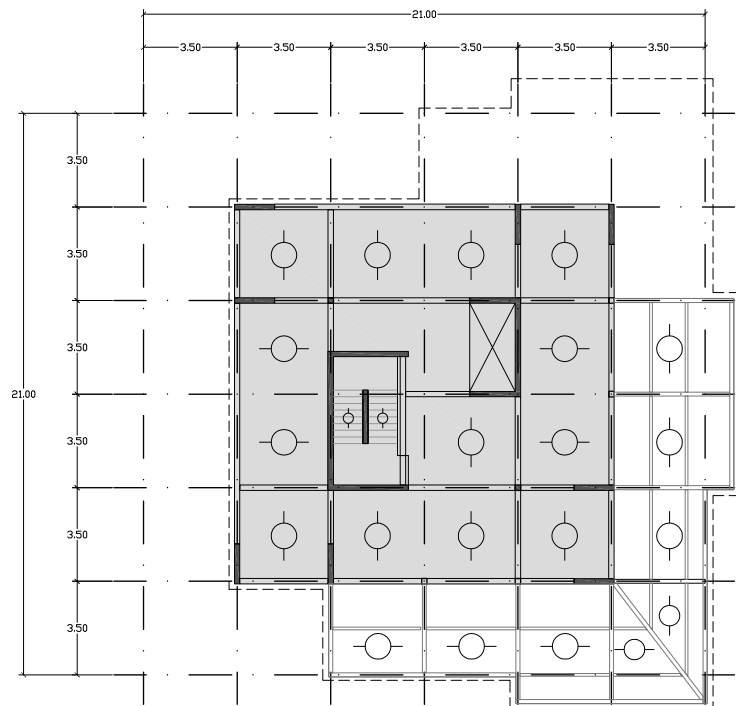
Estructura - Desarrollo Torre

Estructura Mixta

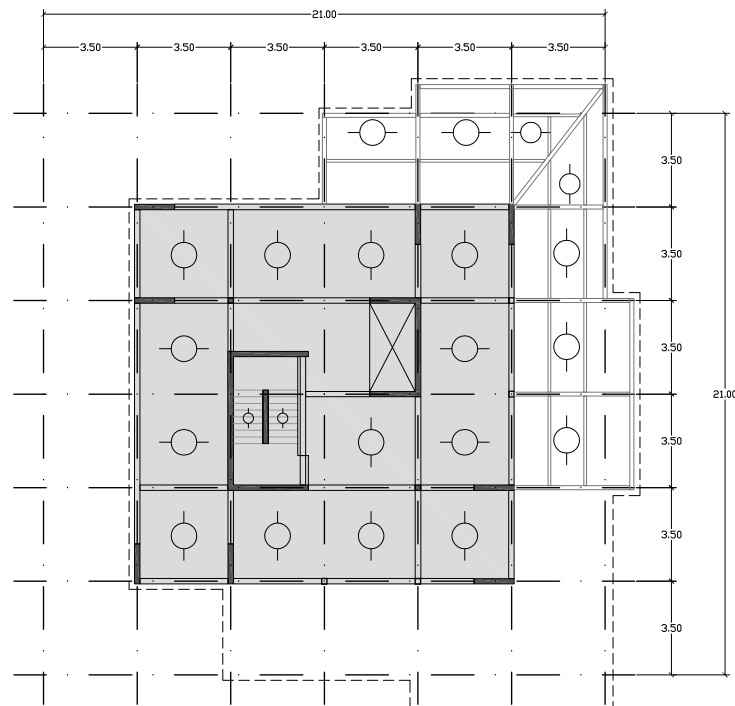
En la construcción con grandes luces y cargas importantes: El empleo de estas estructuras mixtas para grandes luces y soportes, ha ido ganando posiciones por sus ventajas tales como : apropiada rigidez, monolitismo y arriostramientos sin fragilidad, economía de bajos costes. Además ofrece grandes posibilidades para el uso de los materiales prefabricados por la facilidad de las uniones, permitiendo la fácil y rápida ejecución.

Cada material por separado ofrece soluciones valiosas en el ámbito de la construcción; por ello el empleo racional y combinado donde se aprovechan las cualidades de cada uno, limitando o eliminando lo desfavorable, se complementan con una apropiada utilización de técnicas, considerando variables como la zonificación, maquinarias, mano de obra, plazos de ejecución entre otros.

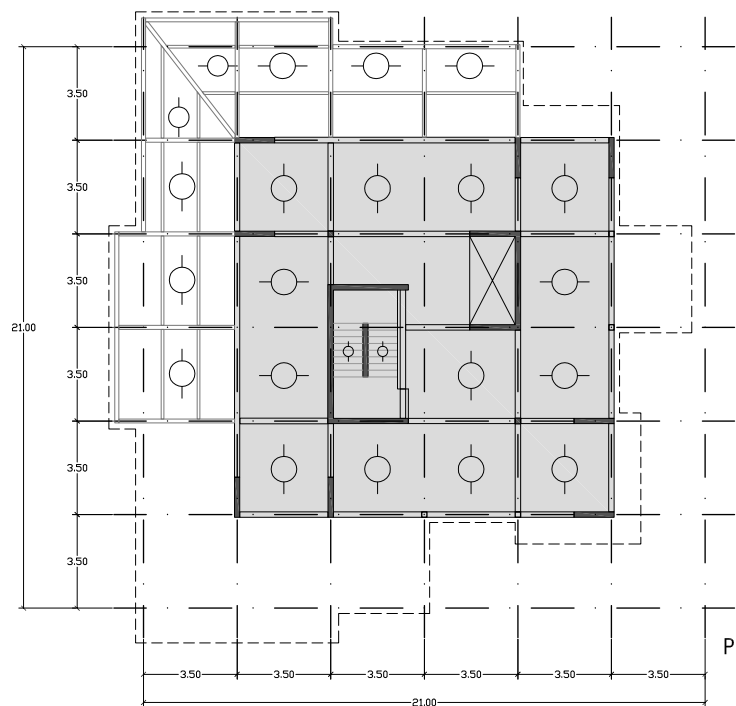




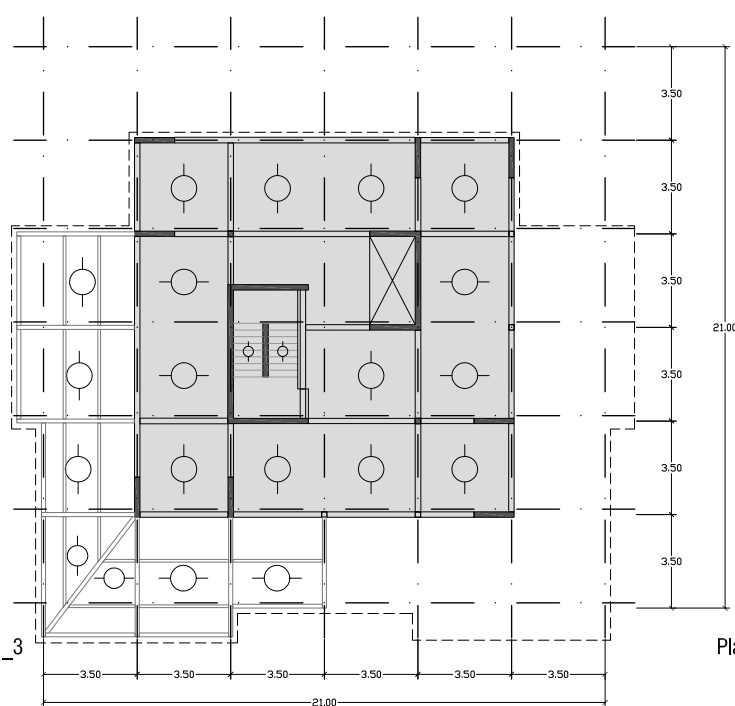
Planta Estructura 1:200 - Tipo _1



Planta Estructura 1:200 - Tipo _2



Planta Estructura 1:200 - Tipo _3



Planta Estructura 1:200 - Tipo _4

Estructura - Desarrollo Placa.

Se le suele llamar losas de viguetas o losa alivianada, se puede llegar a economizar en los costos hasta un 25% y en los tiempos de ejecución comparado a una losa maciza.

El sistema de ejecución utilizado losa Tensar Max es un panel pretensado, con una excelente terminación inferior, lista para pintar.

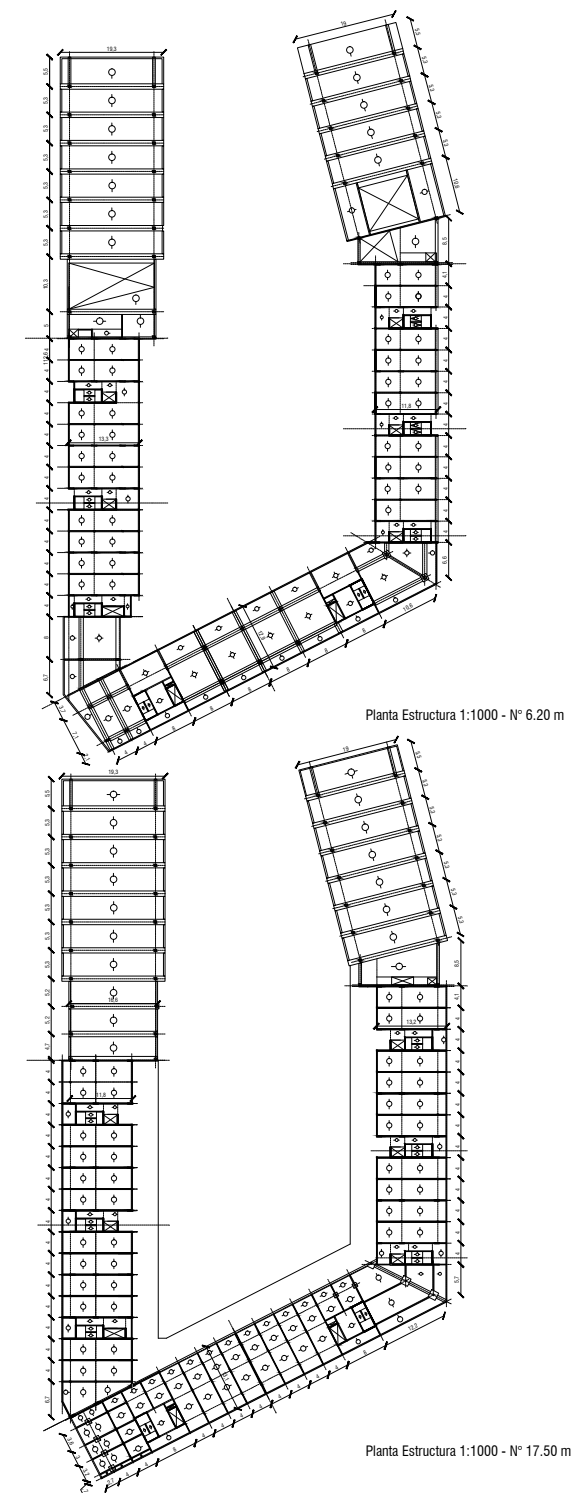
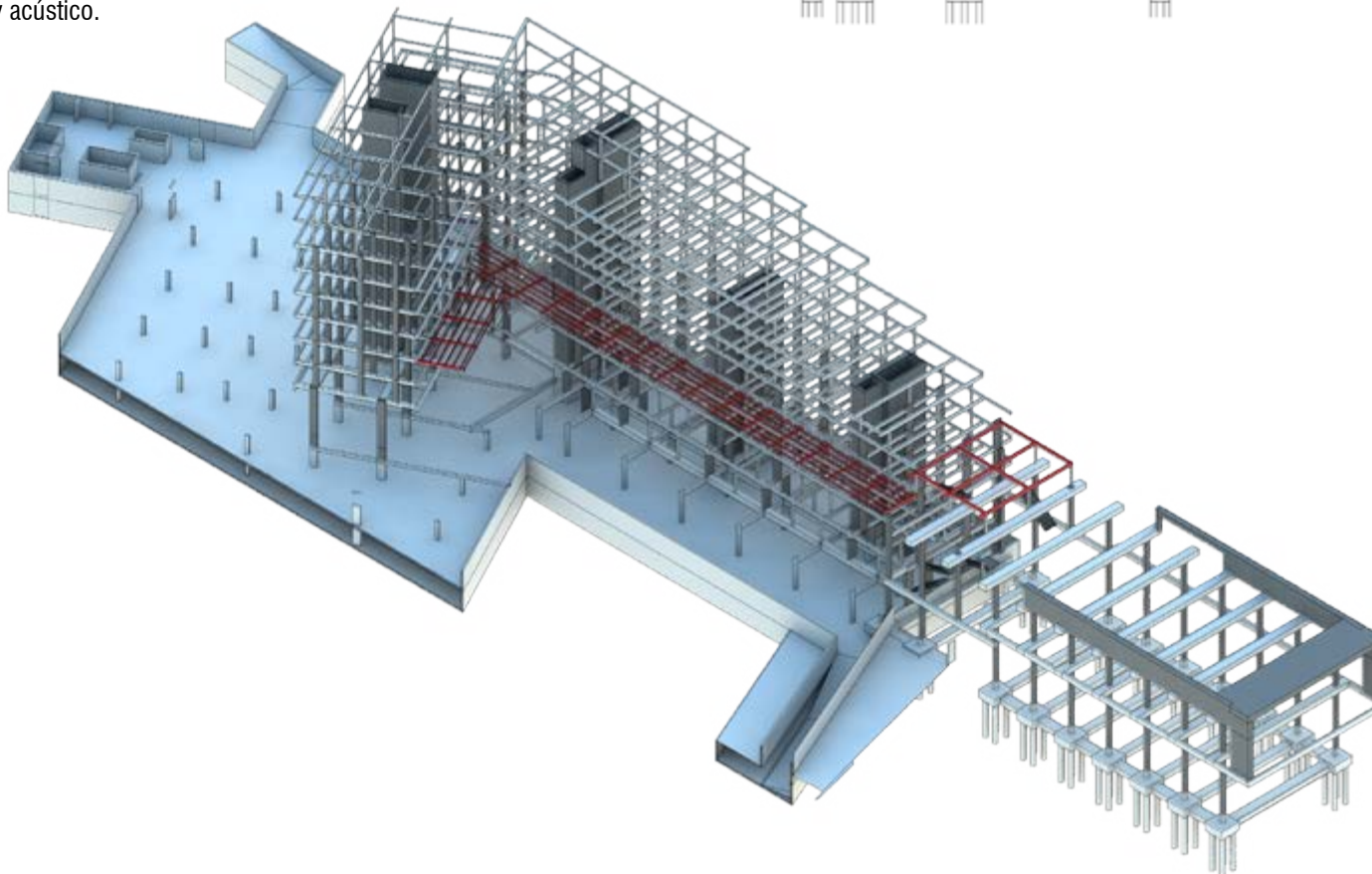
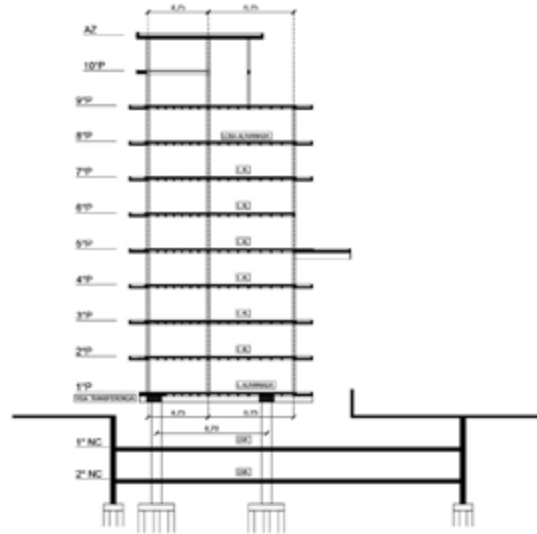
Puede ser utilizada tanto como losa de entrepisos o techos. Reemplazando a la vigueta, el ladrillo de techo y a la capa de compresión.

Es la mas liviana del mercado por metro lineal, solo 37kg/ml posibilitando su izaje manual.

Este sistema no requiere apuntalamiento ni capa de compresión, lo que convierte en el sistema constructivo mas rápido y económico.

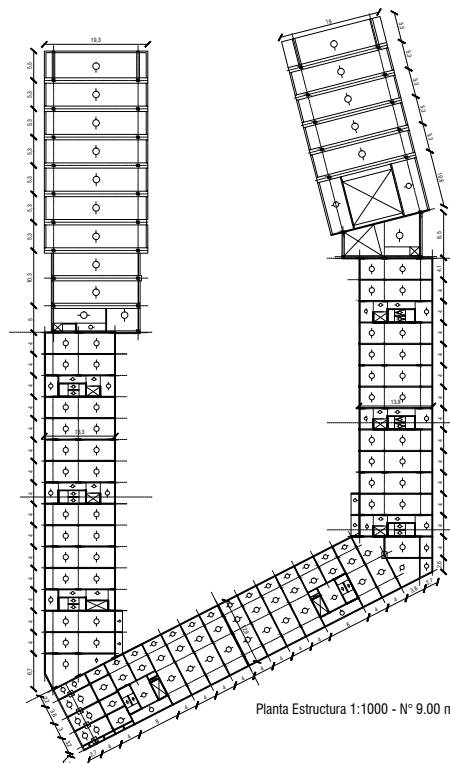
Su excelente terminación la hace apta para su uso a la vista.

Su característica de diseño mejoran el comportamiento térmico y acústico.

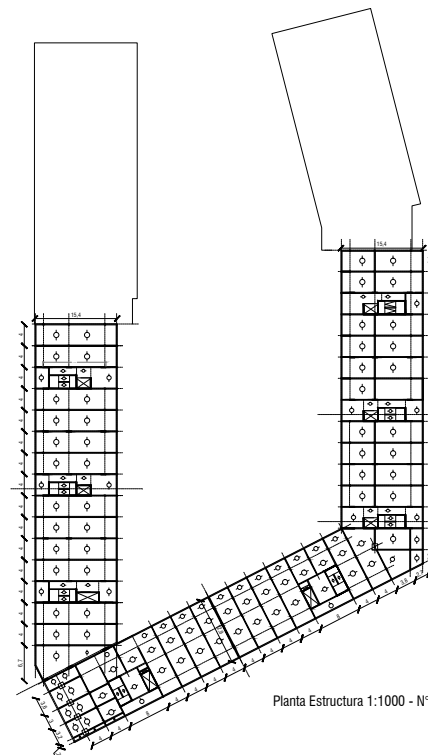


Planta Estructura 1:1000 - N° 6.20 m

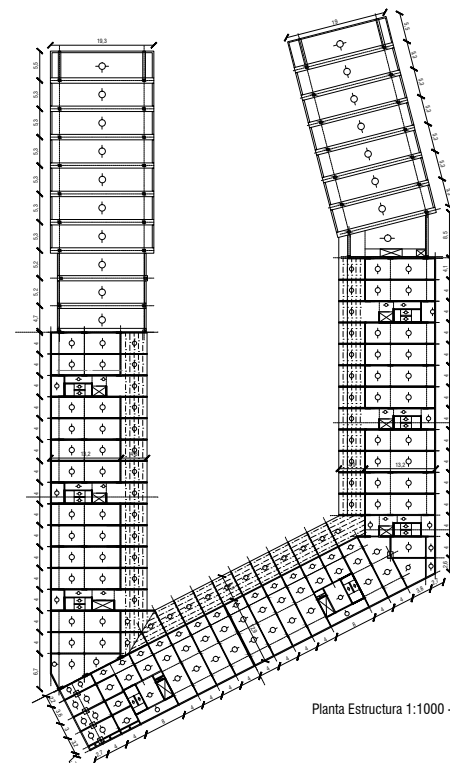
Planta Estructura 1:1000 - N° 17.50 m



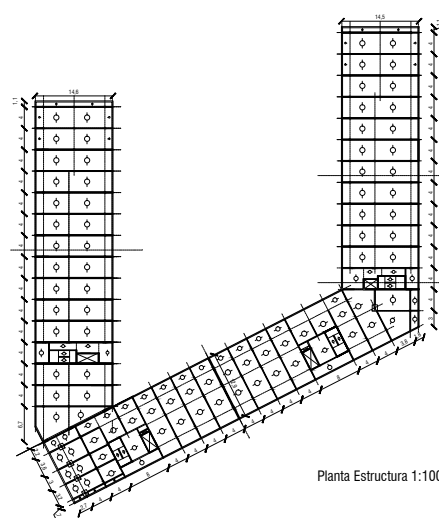
Planta Estructura 1:1000 - N° 9.00 m



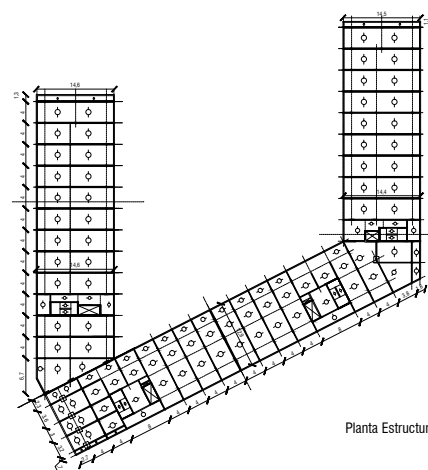
Planta Estructura 1:1000 - N° 11.80 m



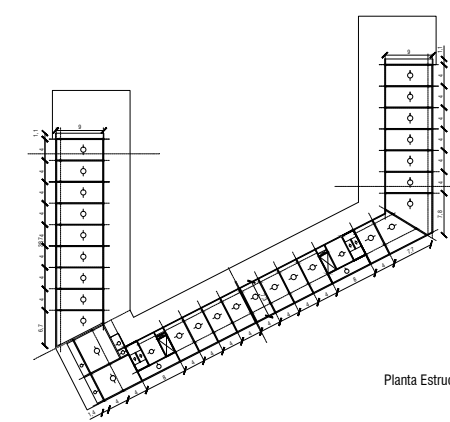
Planta Estructura 1:1000 - N° 14.50 m



Planta Estructura 1:1000 - N° 20.25 m



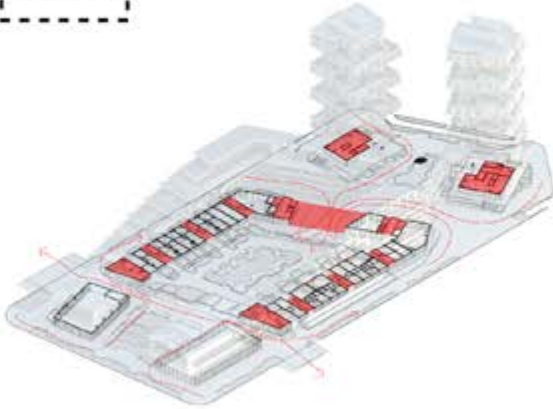
Planta Estructura 1:1000 - N° 23.00 m



Planta Estructura 1:1000 - N° 25.85 m

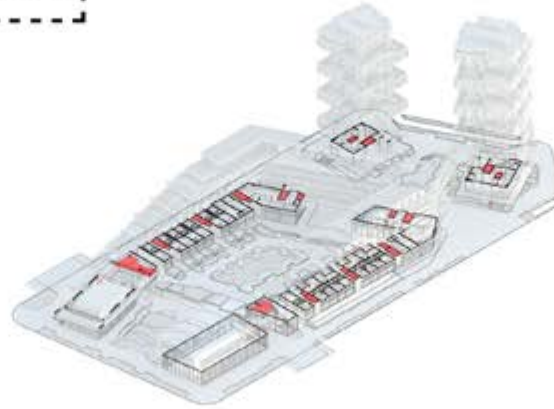
Circulación.

+6.60m



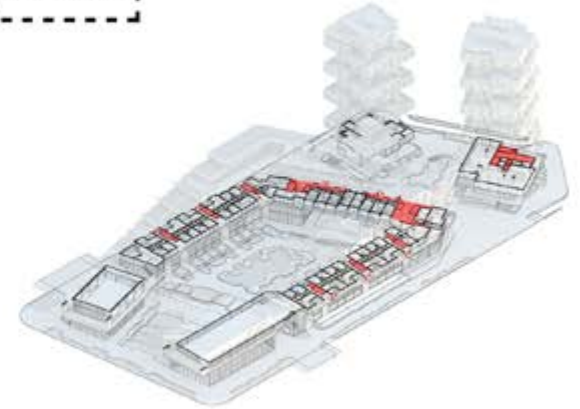
CIRCULACION
NUCLEOS Y ACCESOS: 24%

+10.20m



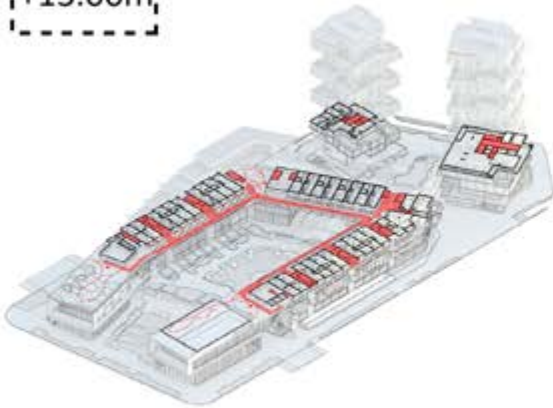
CIRCULACION
NUCLEOS Y ACCESOS: 14%

+13.00m



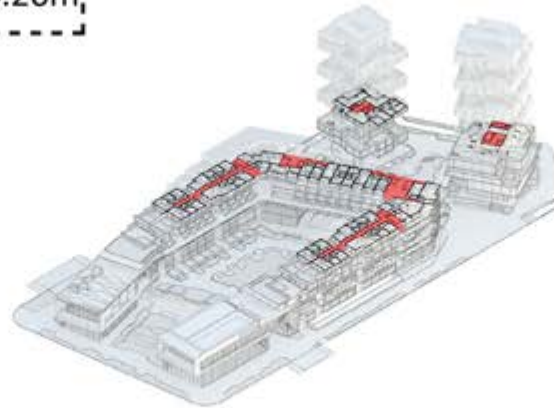
CIRCULACION
NUCLEOS Y ACCESOS: 14%

+13.00m



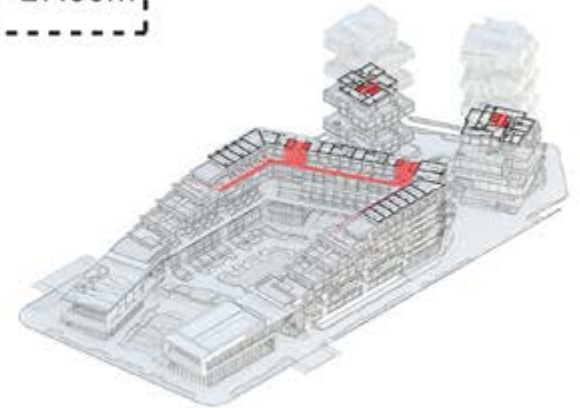
CIRCULACION
NUCLEOS Y ACCESOS: 14%

+24.20m



CIRCULACION
NUCLEOS Y ACCESOS: 17%

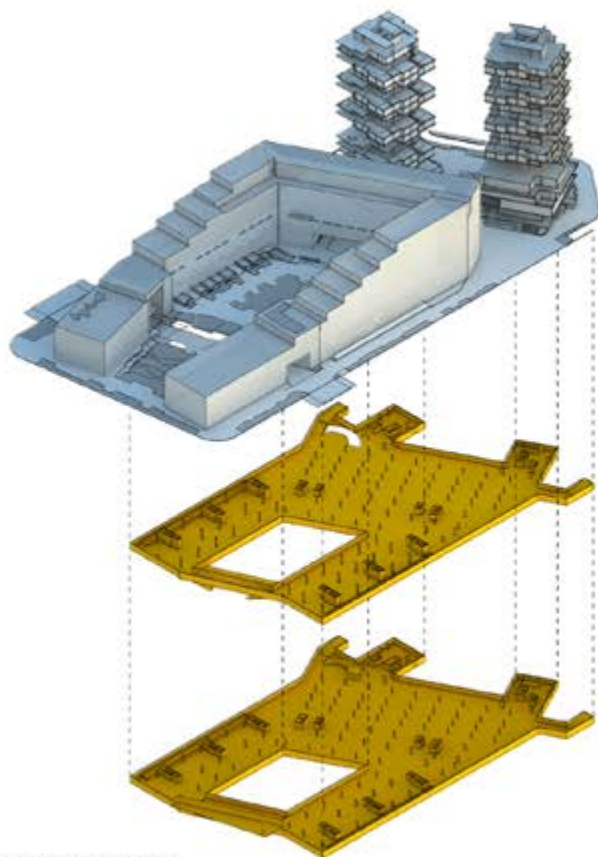
+27.00m



CIRCULACION
NUCLEOS Y ACCESOS: 10%

Etapabilidad.

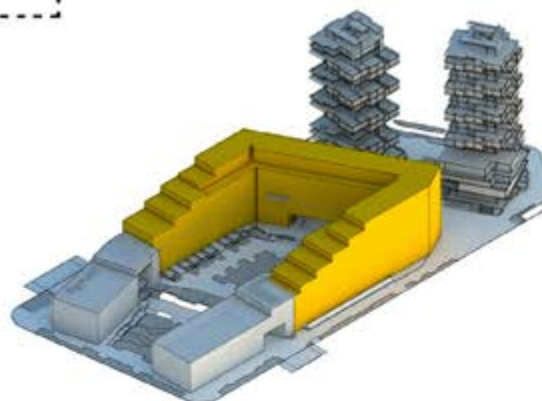
1



DATOS GENERALES:
 SUPERFICIE POR NIVEL 7600 m²
 2 NIVELES DE COCHERAS
 SUPERFICIE TOTAL 15200 m²
 CAPACIDAD 400 AUTOS
 80 BAULERAS
 175M² -BICOCLETAS - CICLOMOTOR
 PENDIENTE RAMPAS 15%

RENDIMIENTO:
 SUPERFICIE /CANT. AUTOS= 38%

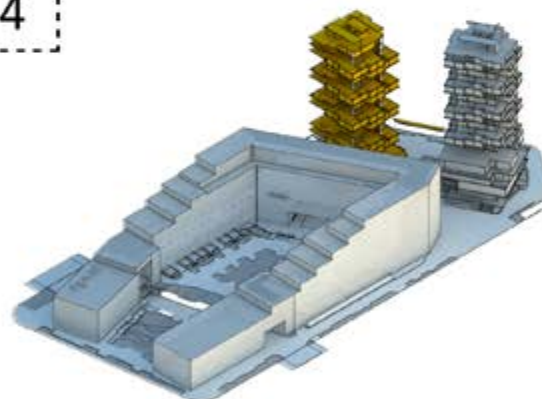
2



SUPERFICIE UNIDAD: 23900 m²
 SUPERFICIE TOTAL: 40800m²
 % ACUMULADO :

58% 42%

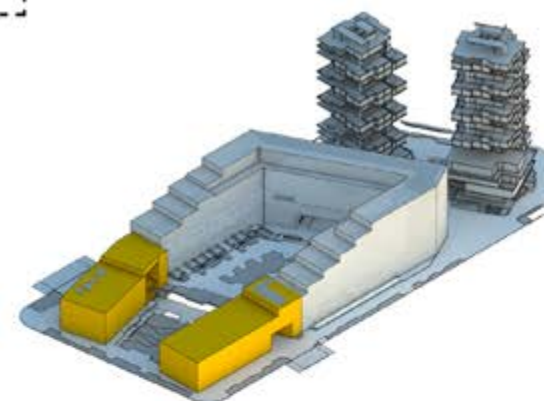
4



SUPERFICIE UNIDAD: 5800m²
 SUPERFICIE TOTAL: 40800m²
 % ACUMULADO :

82% 18%

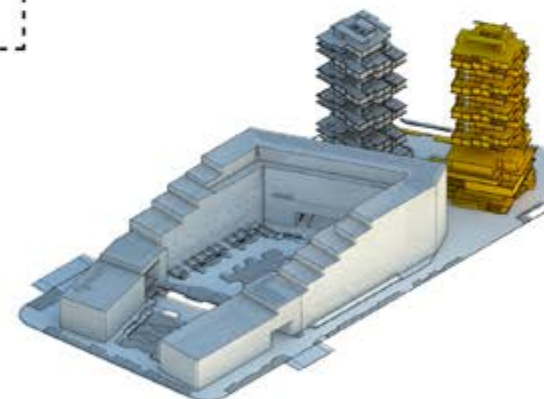
3



SUPERFICIE UNIDAD: 4100m²
 SUPERFICIE TOTAL: 40800m²
 ACUMULADO :

68% 32%

5



SUPERFICIE UNIDAD: 7000m²
 SUPERFICIE TOTAL: 40800m²
 % ACUMULADO :

100%

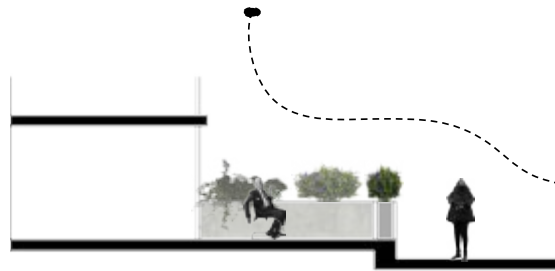
Patios en Altura.

Nuestra respuesta sustentada en este apoyo teórico implica pensar tipo logias que incorporen espacios de carácter intermedio en contacto con el exterior de dimensiones generosas, reguladas a la proporción de m^2 que estas integran, dotadas de equipamientos y usos que recrean especialmente el tradicional patio, domesticando el hábitat diario de las unidades. Como soluciones en algunos casos se llegó a resolver triples alturas impidiendo el cerramiento del mismo, en otros directamente patio a cielo abierto en altura aterrazadas hacia el Parque Scalabrini y por último las de visual hacia el horizonte dotarlas de suficientes m^2 reduciendo la necesidad de cerrarlos.

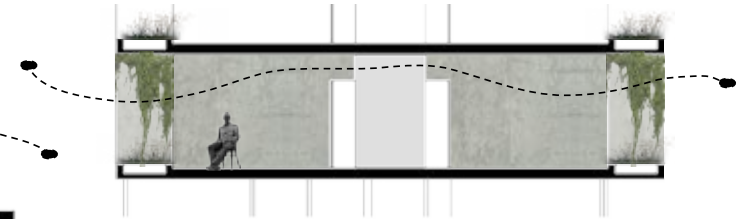
Creemos que este análisis surge como reflexión y crítica hacia edificios de la ciudad, construidos tanto como parte del estado en carácter de vivienda social anulando completamente esta posibilidad en contacto con el exterior un ejemplo de estos es el caso de edificios Fonavis época del peronismo, y a esto también acompaña, desarrollos inmobiliarios capaces de reducir al mínimo, donde la optimización de m^2 se ve reflejada en la reducción de estos espacios.

Esto implica ahora que el habitante este obligado a apropiarse de esos espacios vacíos, de cerrarlos haciéndolos propios del espacio interior, por la escasez de m^2 que estas tipo logias brindan.

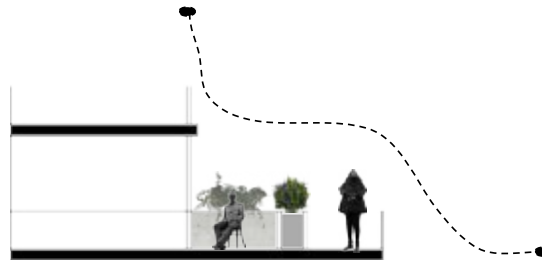
a



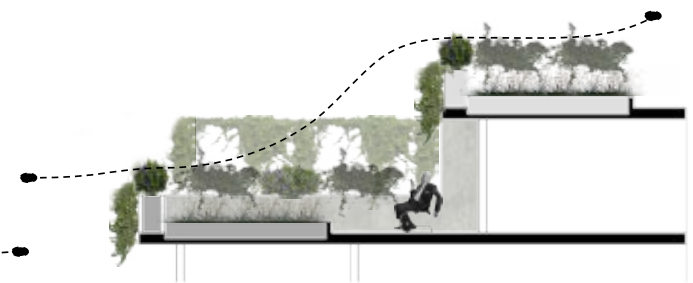
d



b



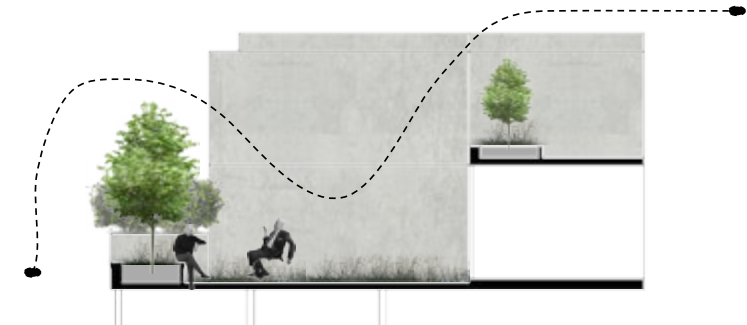
e



c



f







Vegetación Utilizada

JACARANDA

Pueden alcanzar desde los 2 a los 30 metros de altura, de los cuales el fuste representa unos dos tercios. Éste llega a los 70 cm de diámetro, de forma recta y estilizada. La copa es poco densa y se asemeja a un cono invertido. Florece dos veces por año, en primavera y otoño, produciendo inflorescencias racimosas de flores de color azul violáceo, variando su color hacia el rosado.

La copa es poco densa esto permite dar color al espacio Público sin quitar iluminación. No requiere de poda.

LAPACHO ROSADO

Sumamente distintivo por sus vistosas flores rosadas, que aparecen cuando aún se encuentra desprovisto de follaje, a finales del invierno.

Es un árbol de buen porte, pudiendo alcanzar los 8 dm de diámetro en el tronco y los 30 m de altura, de los cuales 10 corresponden aproximadamente al fuste. La copa es semiglobosa, con el follaje concentrado en su parte más alta. Es caducifolio.

Las flores aparecen entre julio y septiembre, antes del rebrote.

LAPACHO AMARILLO

Alcanza una altura alrededor de 8m con una copa redonda con flores amarillas que aparecen antes de surgir las hojas. Brinda buenas cualidades para arbolado urbano y para cuestiones paisajísticas.

PARAISO

Es un árbol caducifolio de tamaño medio, de 8 a 15 m de altura, con el tronco recto y corto; la copa alcanza los 4 a 8 m de diámetro, en forma de sombrilla. Las hojas son opuestas, compuestas, con peciolo largo, imparipinnadas, de 15 a 45 cm de longitud; los folíolos son ovales, acuminados, de 2 a 5 cm de largo, de color verde oscuro por el haz y más claro en el envés, con el margen aserrado; amarillean y caen a comienzos del otoño. Florece a mediados o finales de la primavera. Las pequeñas flores pentámeras de color púrpura o lila surgen en panículas terminales de hasta 20 cm de largo, muy fragantes. El fruto es una drupa de 1 cm de diámetro y forma globosa, de color amarillo pálido, que se aclara aún más con el paso del tiempo.

LIQUIDAMBAR

Es un árbol medio a grande, hasta 20 a 35 m (excepcionalmente 41 m), con un tronco de hasta 1 m (incluso más de 2) de diámetro, ramificado desde la base con ramas más o menos patentes.

Tiene un follaje caduco de color verde oscuro que en otoño se torna color rojo o amarillo. Requiere muy poco mantenimiento.

Mobiliario Urbano

LUMINARIAS

1_ Doble Evolve™

La doble GE Evolve™ Area Light ofrece además un pack de montaje a muro entregando extraordinario rendimiento también como una solución para iluminación de área. Usando la misma Ingeniería lumínica de un "solo módulo" Area Light, el wall pack ofrece iguales fotometrias, lo cual permite modelar aprovechando las mismas características sin compromisos. El exclusivo modelo óptico en anillo de GE dirige de manera efectiva la luz y produce una iluminación vertical superior. Además reduce el consumo de energía, combinado con una larga vida útil, que disminuye los gastos de mantenimiento.

2_ Cónica TLA

La nueva luminaria LED Evolve™ very StreetDreams™ brinda una excelente iluminación y ahorro de energía en un diseño clásico y tradicional.

El avanzado sistema óptico LED ofrece una uniformidad horizontal y vertical mejorada, reduce el deslumbramiento y brinda un mejor control de la iluminación. La excepcional tecnología de aro óptico de GE dirige la iluminación a donde se necesita de forma efectiva, al mismo tiempo que elimina los círculos de sombras no deseados, los cuales se observan comúnmente en la parte de abajo de otros postes de las luminarias LED.

BOLARDOS

1_ Bolardos Circulares

Bolardo de acero galvanizado con placa de anclaje en hormigón

2_ Bolardos Circulares con Iluminación LED BO-001

Bolardo de luz de acero galvanizado. Conexión de puesta a tierra en el bolardo con abertura para entrada del cable. Protector de luminaria de policarbonato (PC). Equipamiento estándar con 8 LEDs, luz de color blanco frío (5600 K) y LED de aprox. 10 W de potencia. Distintos colores: RAL, soft, micáceo o DB.

BANCOS

1_ Banco premoldeado de hormigón Línea Vigas.

2_ Banco premoldeado de hormigón Línea BKF

CESTO ACERO INOXIDABLE AISI 304

Anti-vandálico y robusto, es un ideal tanto para entornos urbanos. Con gran capacidad y durabilidad, es elaborado con planchuelas de hierro de 3,2 mm de espesor y su contenedor de chapa de 2 mm, Fabricado en Acero Inoxidable AISI 304

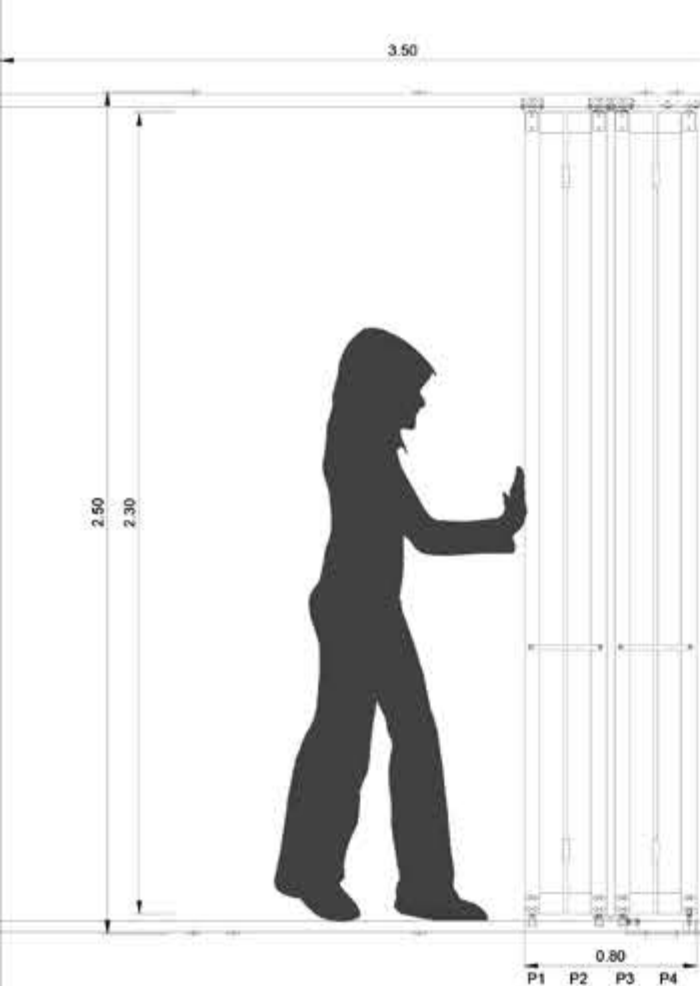
BICICLETERO TIPO ESPIRAL

Estructura en tubo redondo de 1 ½" calibre 16.

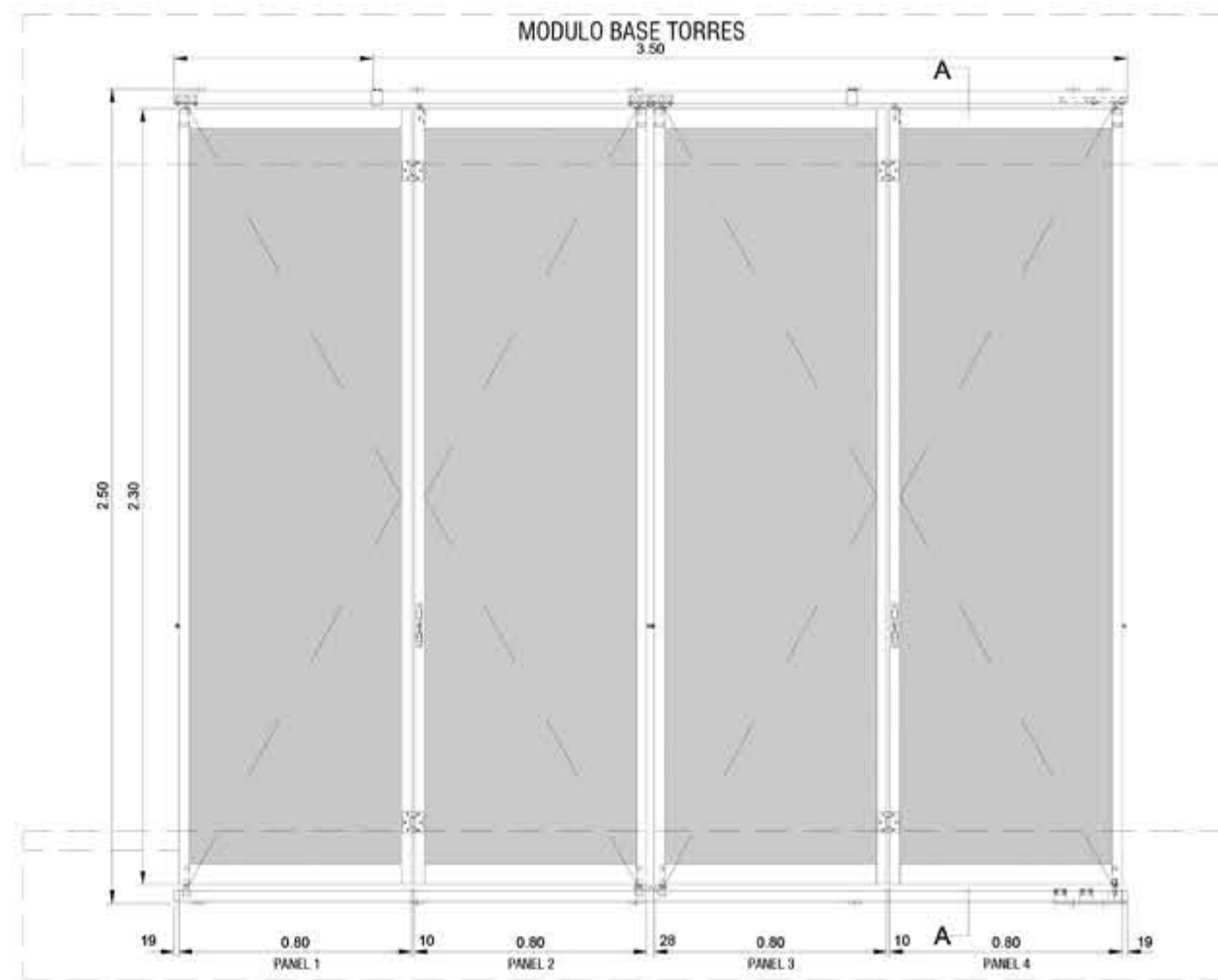
Brida en calibre 12 para anclaje a piso.

Estructura en espiral que posibilita un fácil estacionamiento de la bicicleta.





MODULO ABIERTO
ESC. 1/20

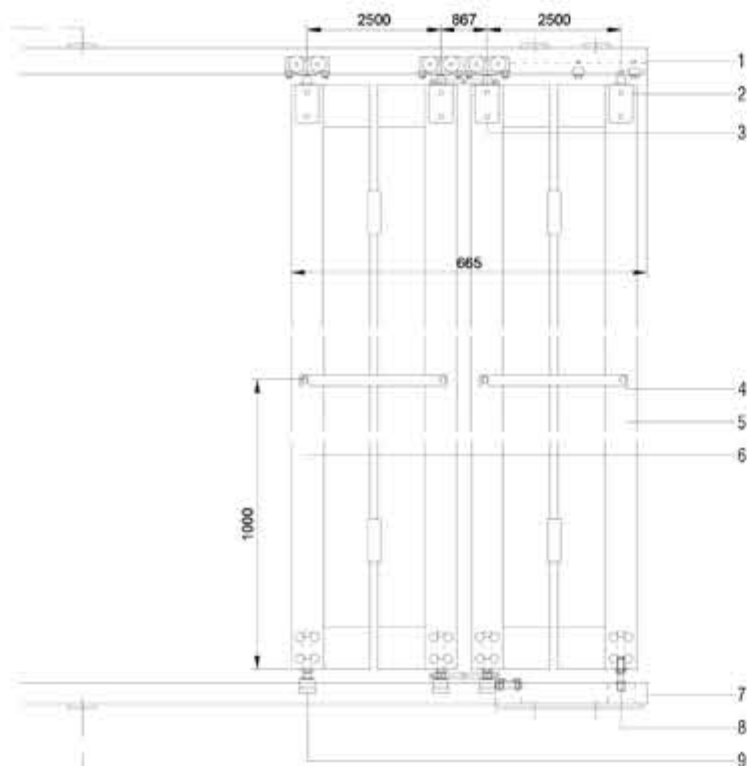


MODULO CERRADO
ESC. 1/20

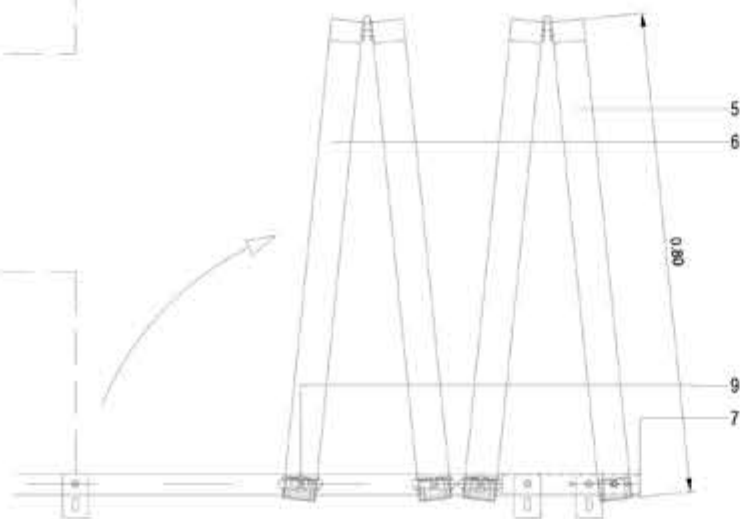
CORTE A-A
ESC. 1/20

ACCIONAMIENTO





DETALLE VISTA
ESC. 1/10



DETALLE PLANTA
ESC. 1/10

REFERENCIAS

1. Guía superior de aluminio 40x48.
2. Bisagra fija superior.
3. Carro deslizante superior.
4. Seguro de bloqueo.
5. Panel giratorio.
6. Panel deslizante.
7. Guía inferior de aluminio 20x40.
8. Bisagra fija inferior.
9. Rolete deslizante inferior.

La piel del edificio es límite y es transición, es máscara y es transparencia. Tiene un espesor y ocupa tres dimensiones en el espacio, pero también tiene espesor en espacio multidimensional de las variables a las que se dedica su control. Es cortina, filtro, amortiguador; es construcción para mantener los valores de las variables esenciales, como la temperatura, soleamiento, ruido o privacidad en los niveles del bienestar. Cuando se piensa en la piel se piensa en algo autónomo, liberado de la estructura circunscribiendo un interior confortable. Pero también la piel se diferencia por variables. En los países meridionales, funciones de filtro y pantalla ocupan o crean complejos espacios intermedios. También hay interposiciones entre pisos, habitaciones, estancias o lugares asociados a actividades concretas. Por tanto la cara externa puede ser expresiva de lo interno manifestándose en continuidad con elementos de aislamiento interiores. De otro lado, y a través de algún material, por ejemplo, la superficie externa es a la vez capaz de reflejar su alineamiento en la ciudad.

LA ENVOLVENTE SE PENSO COMO UNA EPIDERMIS QUE VA GRADUANDO SU PORCENTAJE DE PERMEABILIDAD POR MEDIO DEL ACCIONAMIENTO DE PANELES MOVILES DE CHAPA PERFORADA CON DIFERENTES GRADUACIONES, QUE RESPONDEN DIRECTAMENTE A CUESTIONES DE ASOLEAMIENTO, NIVELES DE PRIVACIDAD Y VISUALES, A MODO DE TAMIZ ENTRE EL ESPACIO INTERIOR Y EXTERIOR

PERMEABILIDAD DE LA PIEL

FACHADA ESTE - OESTE

Perforación A:
Trama a tresbolillo.
Radio 2,5.
Paso 10mm a eje
Apertura 9%



Ø 2.5 ESC. 1/1

FACHADA NORTE - SUR

Perforación B:
Trama paralela.
Radio 3,00.
Paso 6.35mm a eje
Apertura 21%



Ø 3.0 ESC. 1/1

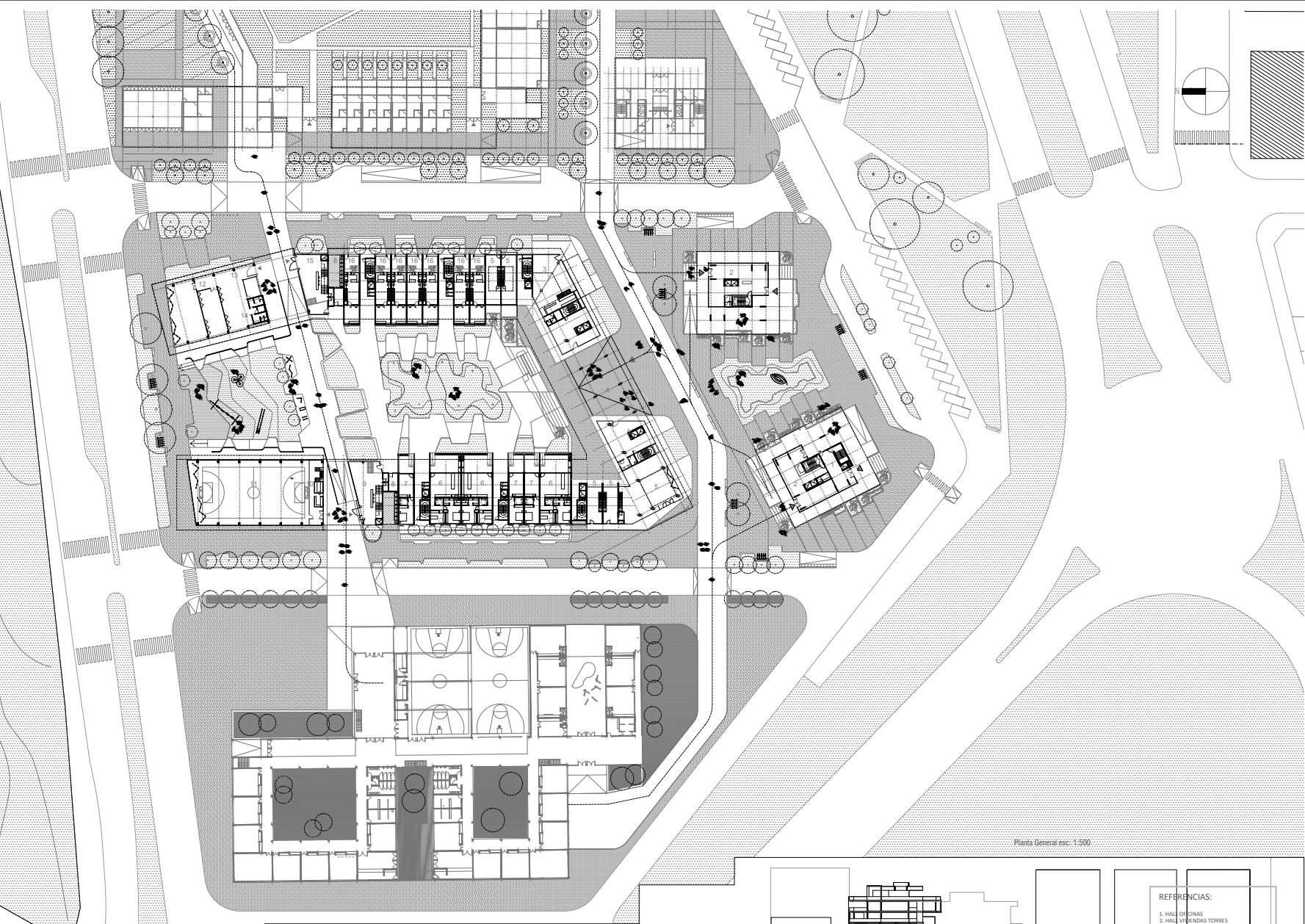








_Planta Baja.



Planta General esc: 1:500

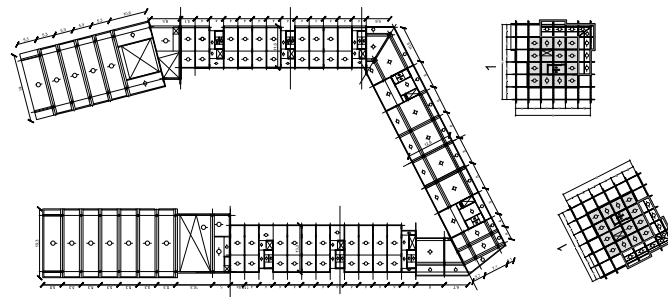
REFERENCIAS:

1. HALL OFICINAS
2. HALL VIVIENDAS TORRES
3. BAR
4. HALL VIVIENDAS CLAUSTRO
5. LOCAL COMERCIAL
6. VIVIENDA DISCAPACITADO
7. VIVIENDA ANCIANO
8. INGRESO - SALIDA COCHERAS
9. RECEPTION SECTOR CLOUTIERES
10. CANTINA - BAR
11. CANCHA POLIDEPORTIVA
12. AULA TALLER
13. INGRESO SECTOR CULTURAL
14. BAÑOS
15. RECEPTION SALON DE USOS MULTIPLES
16. VIVIENDA TALLER

Corte Longitudinal esc: 1:500



Planta Baja.



PLANTA BAJA

Esc: 1/500

REFERENCIAS

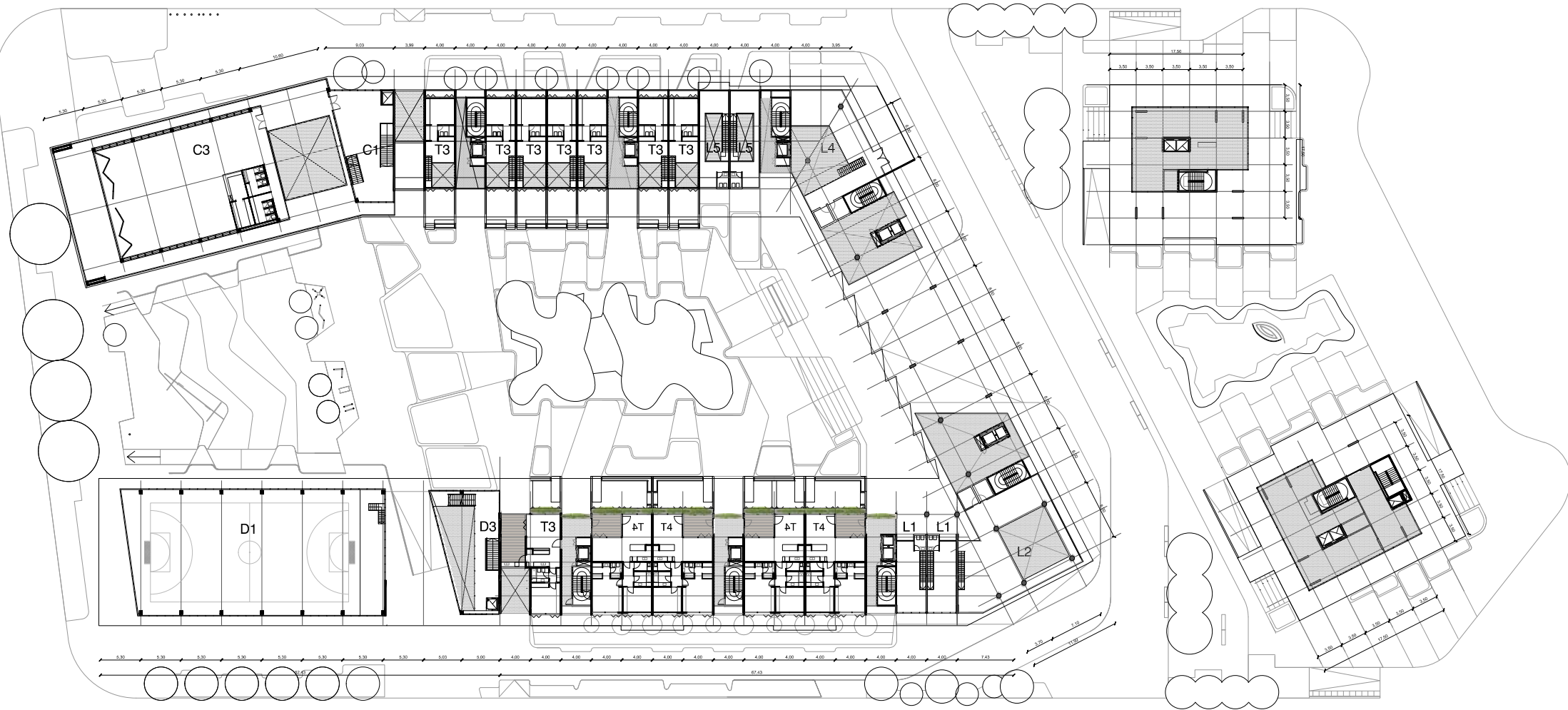
Sector Deportivo
D1_Canchas = 559 m²
D2_Hall de ingreso = 106 m²

Sector Cultural
C1_Hall de ingreso = 119m²
C2_Aulas - Talleres = 377m²

Tipologías Placa
T1_Sup. Cubierta=72m²
Sup. Expansión=22m²
T2_Sup. Cubierta=72m²
Sup. Expansión=22m²
T2_Sup. Cubierta=85m²
(du.)Sup. Expansión=20m²

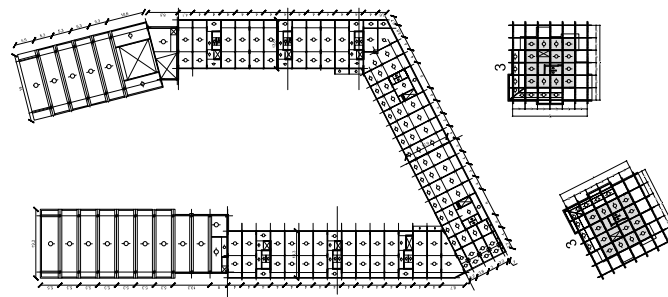
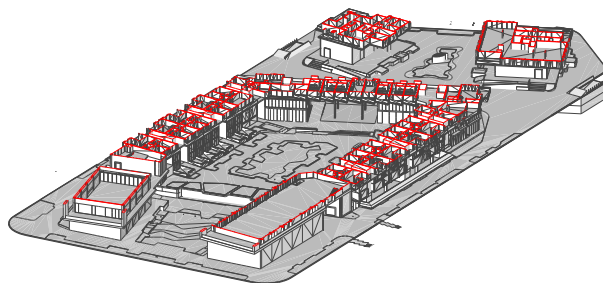
Locales Comerciales
L1_Sup. Cubierta=61m²
L2_Sup. Cubierta=230m²
L3_Sup. Cubierta=159m²
L4_Sup. Cubierta=299m²
L5_Sup. Cubierta=72m²





PLANTA + 6.20

Esc: 1/500



REFERENCIAS

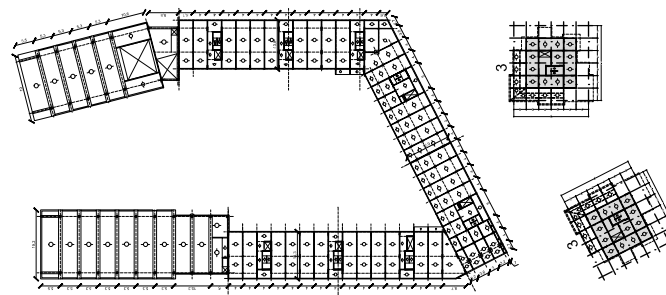
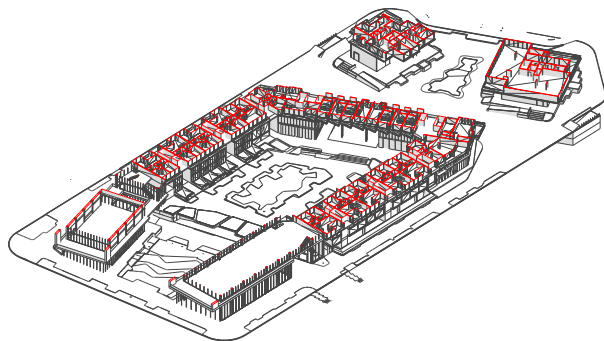
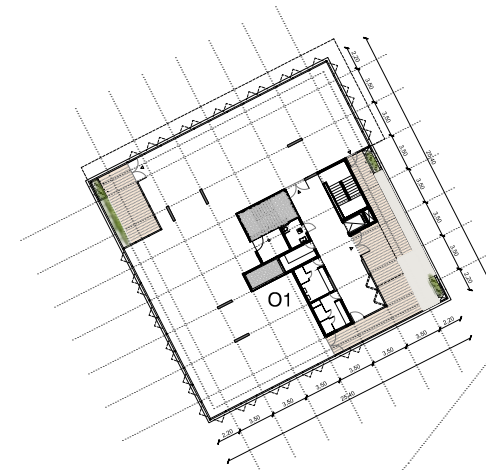
Sector Deportivo
D1_ Canchas = 559 m²
D3_ Hall de ingreso = 60 m²

Sector Cultural
C1_ Hall de ingreso = 101m²
C3_ Salón de Usos Múltiples
Sup. Cubierta = 334m²
Sup. Expansión = 200m²

Tipologías Placa
T3_ Sup. Cubierta = 60m²
Sup. Expansión = 23m²
T4_ Sup. Cubierta = 92m²
Sup. Expansión = 18m²

Locales Comerciales
L1_ Sup. Cubierta = 61m²
L2_ Sup. Cubierta = 230m²
L3_ Sup. Cubierta = 159m²
L4_ Sup. Cubierta = 299m²
L5_ Sup. Cubierta = 72m²





PLANTA +9.00

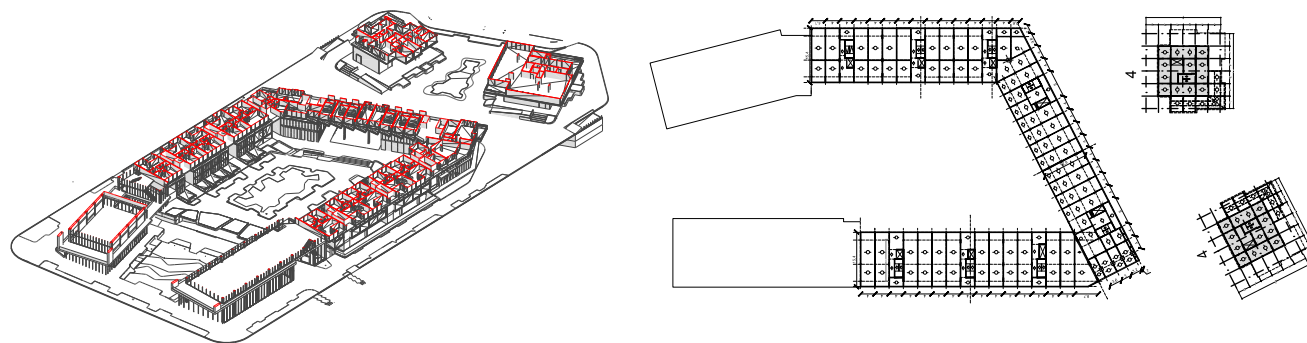
Esc: 1/500

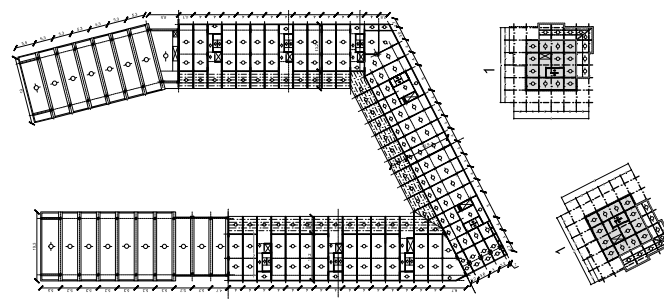
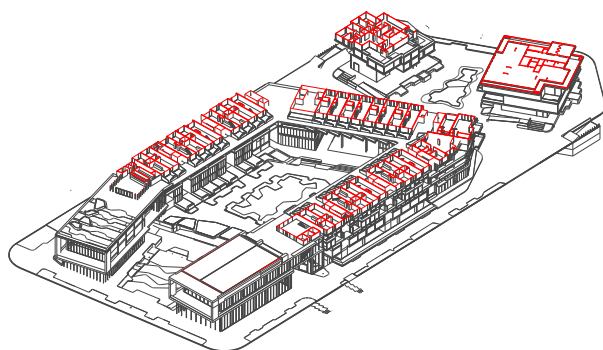
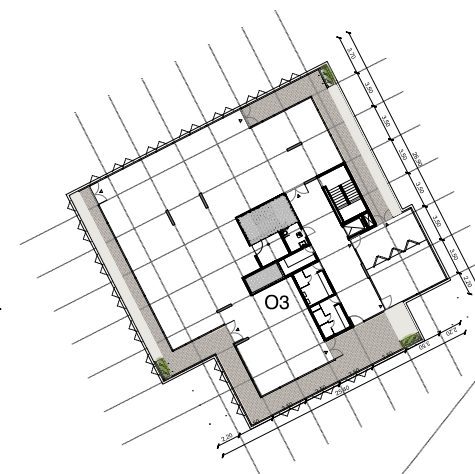
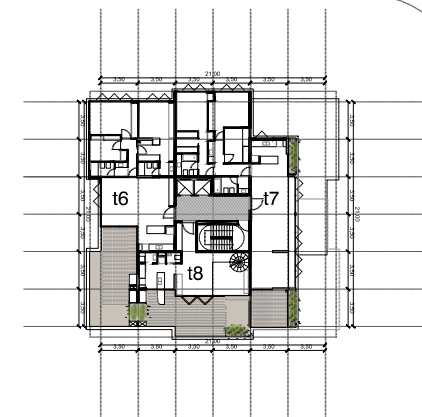
REFERENCIAS
Sector Deportivo
D4_ GYM - Canchas Squash
Sup. Cubierta=555m²



PLANTA + 11.80

Esc: 1/500





PLANTA +14.50

Esc: 1/500

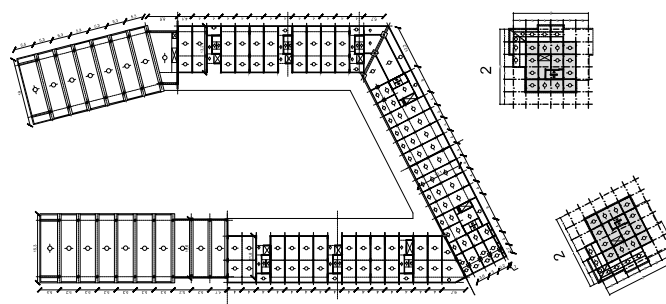
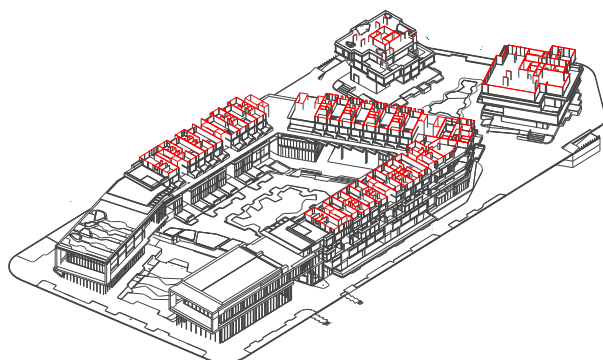
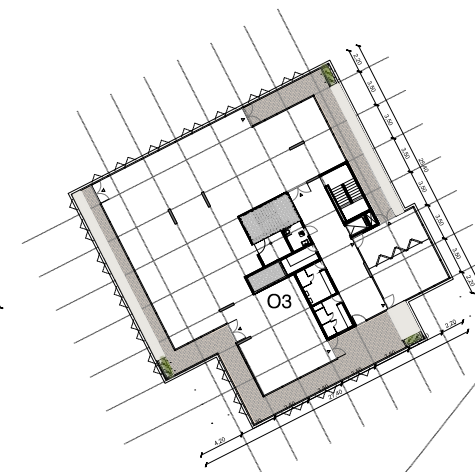
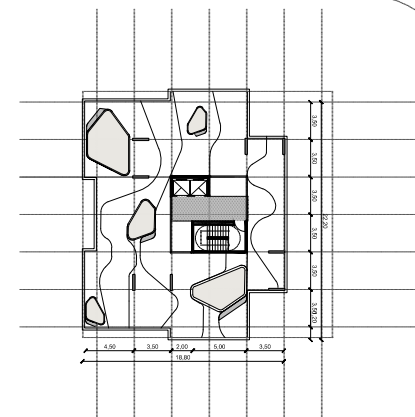
REFERENCIAS

Oficinas
O3_ Oficinas
Sup. Cubierta=516m²
Sup. Expansión=150m²

Tipologías Placa
T14_ Sup. Cubierta=53m²
Sup. Expansión=6m²
T15_ Sup. Cubierta=124m²
(du.) Sup. Expansión=6m²
T16_ Sup. Cubierta=125m²
Sup. Expansión=30m²
T17_ Sup. Cubierta=134m²
(du.) Sup. Expansión=15m²
T18_ Sup. Cubierta=70m²
Sup. Expansión=6m²

Tipologías Torres
t8_ Sup. Cubierta=90m²
(du.) Sup. Expansión=30m²
t6_ Sup. Cubierta=100m²
Sup. Expansión=39m²
t7_ Sup. Cubierta=111m²
Sup. Expansión=17m²





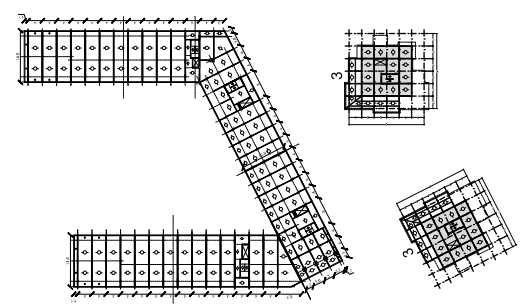
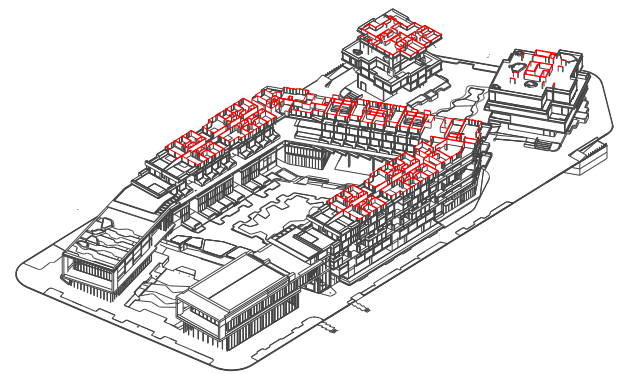
PLANTA + 17.50

Esc: 1/500

REFERENCIAS

Oficinas
03_ Oficinas
Sup. Cubierta=516m²
Sup. Expansión=150m²

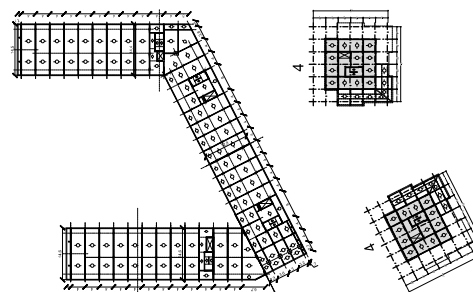
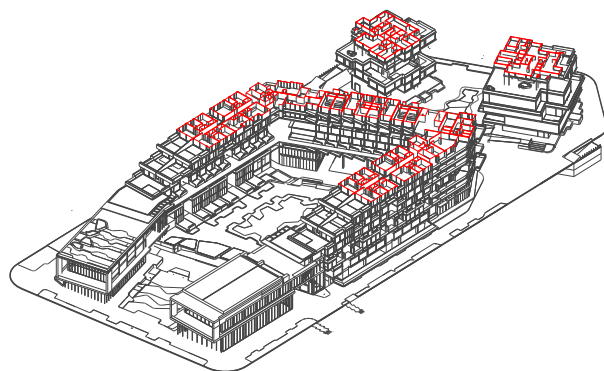
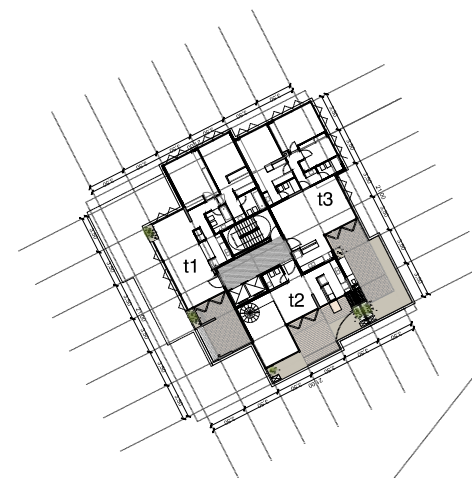
Tipologías Placa
T15_ Sup. Cubierta=124m²
(du.) Sup. Expansión=6m²
T16_ Sup. Cubierta=125m²
Sup. Expansión=30m²
T17_ Sup. Cubierta=134m²
(du.) Sup. Expansión=15m²
T18_ Sup. Cubierta=70m²
Sup. Expansión=6m²
T19_ Sup. Cubierta=106m²
Sup. Expansión=40m²



PLANTA +20.25

Esc: 1/500

REFERENCIAS			
Tipologías Placa			
T19_	Sup. Cubierta=106m ²	T18_	Sup. Cubierta=70m ²
	Sup. Expansión=40m ²		Sup. Expansión=6m ²
T20_	Sup. Cubierta=95m ²		
	Sup. Expansión=24m ²	Tipologías Torres	
T21_	Sup. Cubierta=35m ²	t1_	Sup. Cubierta=95m ²
	Sup. Expansión=9m ²		Sup. Expansión=24m ²
T9_	Sup. Cubierta=30m ²	t2_	Sup. Cubierta=87m ²
	Sup. Expansión=8m ²	(du.)	Sup. Expansión=33m ²
T17_	Sup. Cubierta=134m ²	t3_	Sup. Cubierta=95m ²
(du.)	Sup. Expansión=15m ²		Sup. Expansión=39m ²



PLANTA + 23.00

Esc: 1/500

REFERENCIAS

Tipologías Placa

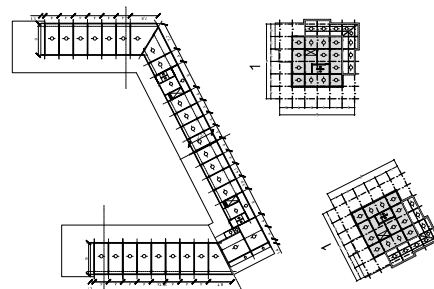
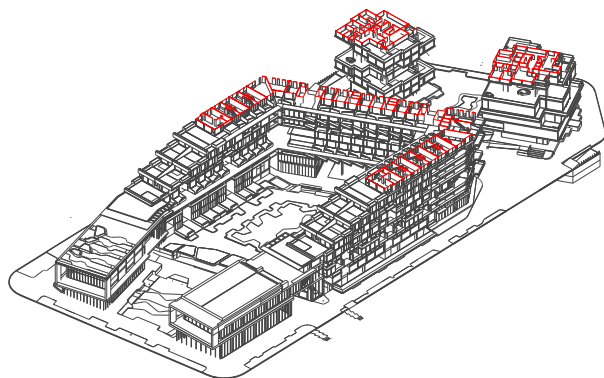
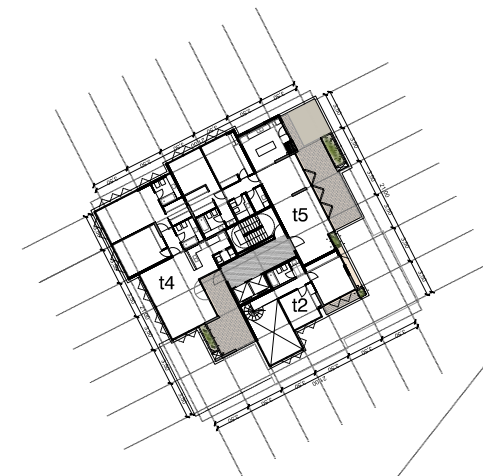
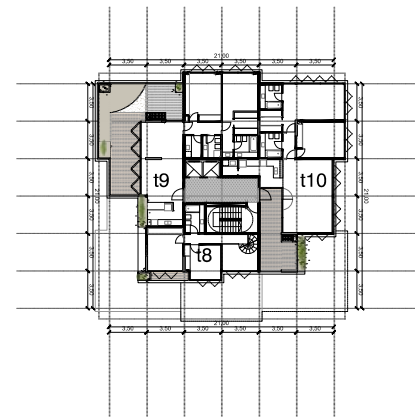
- T19_ Sup. Cubierta=106m²
Sup. Expansión=40m²
- T20_ Sup. Cubierta=95m²
Sup. Expansión=24m²
- T9_ Sup. Cubierta=30m²
Sup. Expansión=8m²
- T11_ Sup. Cubierta=82m²
Sup. Expansión=8m²
- T12_ Sup. Cubierta=79m²
Sup. Expansión=15m²

- T17_ Sup. Cubierta=134m²
(du.) Sup. Expansión=15m²
- T18_ Sup. Cubierta=70m²
Sup. Expansión=6m²

Tipologías Torres

- t1_ Sup. Cubierta=95m²
Sup. Expansión=24m²
- t2_ Sup. Cubierta=87m²
(du.) Sup. Expansión=33m²
- t3_ Sup. Cubierta=95m²
Sup. Expansión=39m²
- t4_ Sup. Cubierta=102m²
Sup. Expansión=25m²
- t5_ Sup. Cubierta=111m²
Sup. Expansión=24m²





PLANTA +25.85

Esc: 1/500

REFERENCIAS

Tipologías Placa

T22_ Sup. Cubierta=71m²
 Sup. Expansión=50m²
 T23_ Sup. Cubierta=80m²
 Sup. Expansión=16m²
 T24_ Sup. Cubierta=66m²
 Sup. Expansión=20m²
 T15_ Sup. Cubierta=124m²
 (du.) Sup. Expansión=6m²

Tipologías Torres

t2_ Sup. Cubierta=87m²
 (du.) Sup. Expansión=33m²
 t4_ Sup. Cubierta=102m²
 Sup. Expansión=25m²
 t5_ Sup. Cubierta=111m²
 Sup. Expansión=24m²
 t8_ Sup. Cubierta=87m²
 Sup. Expansión=33m²

t9_ Sup. Cubierta=92m²
 Sup. Expansión=48m²
 t10_ Sup. Cubierta=102m²
 Sup. Expansión=22m²





01 PISO +56.70
01 PISO +53.80
01 PISO +50.30
15 PISO +47.50
14 PISO +44.70
13 PISO +41.90
12 PISO +39.10
11 PISO +36.30
10 PISO +33.50
09 PISO +30.70
08 PISO +27.90
07 PISO +25.10
06 PISO +22.30
05 PISO +19.50
04 PISO +15.70
03 PISO +12.90
02 PISO +10.10
01 PISO +07.30

VEREDA +00.00
INGRESO +01.00



AZOTEA
+ 30.00

09 PISO
+ 27.00

08 PISO
+ 24.20

07 PISO
+ 21.20

06 PISO
+ 18.60

05 PISO
+ 15.80

+ 13.20

+ 0.00



AZOTEA
+30.00

09 PISO
+27.00

08 PISO
+24.20

07 PISO
+21.20

06 PISO
+18.60

05 PISO
+15.60

02 PISO
+12.70

01 PISO
+04.10

AZOTEA
+30.00

09 PISO
+27.00

08 PISO
+24.20

07 PISO
+21.20

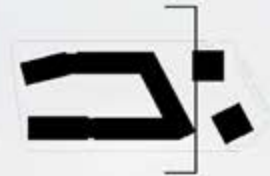
06 PISO
+18.60

05 PISO
+15.60

02 PISO
+12.70

01 PISO
+06.70

VEREDA
+00.00



AZOTEA
+30.00

09 PISO
+27.00

08 PISO
+24.20

07 PISO
+21.20

06 PISO
+18.60

05 PISO
+15.80

04 PISO
+13.00

03 PISO
+10.20

02 PISO
+06.60

VEREDA
+00.00







AZOTEA
+30.00
09 PISO
+27.00
08 PISO
+24.20
07 PISO
+21.20
06 PISO
+18.60
05 PISO
+15.80
02 PISO
+12.70
04 PISO
+13.00
03 PISO
+10.20
01 PISO
+04.10

VEREDA
+00.00

AZOTEA
+30.00
09 PISO
+27.00
08 PISO
+24.20
07 PISO
+21.20
06 PISO
+18.60
05 PISO
+15.80
02 PISO
+12.70
04 PISO
+13.00
01 PISO
+06.70

VEREDA
+00.00











AZOTEA
±30.00

09 PISO
±27.00

08 PISO
±24.20

07 PISO
±21.20

06 PISO
±18.60

05 PISO
±15.80

04 PISO
±13.00

03 PISO
±10.20

02 PISO
±06.60

01 PISO
±56.70

01 PISO
±53.80

01 PISO
±50.30

15 PISO
±47.50

14 PISO
±44.70

13 PISO
±41.90

12 PISO
±39.10

11 PISO
±36.30

10 PISO
±33.50

09 PISO
±30.70

08 PISO
±27.90

07 PISO
±25.10

06 PISO
±22.30

05 PISO
±19.50

04 PISO
±15.70

03 PISO
±12.90

02 PISO
±10.10

01 PISO
±07.30

INGRESO
±01.00

VEREDA
±00.00



018 PISO
+56.70

017 PISO
+53.80

016 PISO
+50.30

15 PISO
+47.50

14 PISO
+44.70

13 PISO
+41.90

12 PISO
+39.10

11 PISO
+36.30

10 PISO
+33.50

09 PISO
+30.70

08 PISO
+27.90

07 PISO
+25.10

06 PISO
+22.30

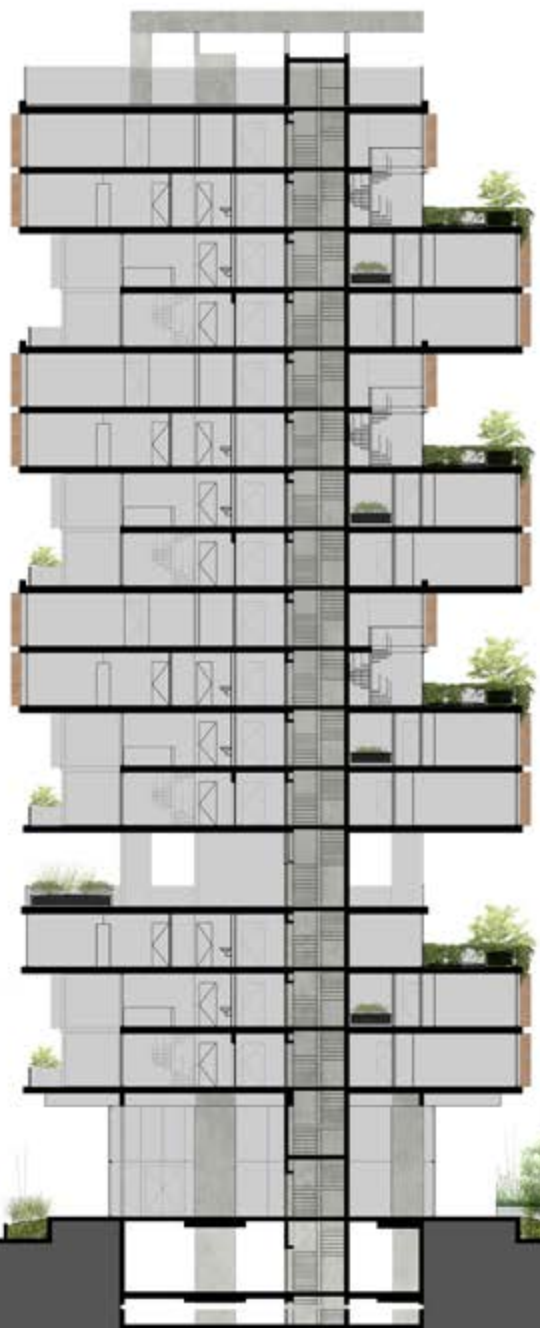
05 PISO
+19.50

04 PISO
+15.70

03 PISO
+12.90

02 PISO
+10.10

01 PISO
+07.30



TANQUE
+69.80

AZOTEA
+64.30

19 PISO
+61.50

18 PISO
+58.70

17 PISO
+55.90

16 PISO
+53.10

15 PISO
+50.30

14 PISO
+47.50

13 PISO
+44.70

12 PISO
+41.90

11 PISO
+39.10

10 PISO
+36.30

09 PISO
+33.50

08 PISO
+30.70

07 PISO
+27.90

06 PISO
+25.10

05 PISO
+22.30

04 PISO
+18.50

03 PISO - OFICINAS
+14.70

02 PISO - OFICINAS
+10.90

01 PISO - OFICINAS
+07.10

INGRESO
+01.00

VEREDA
+00.00

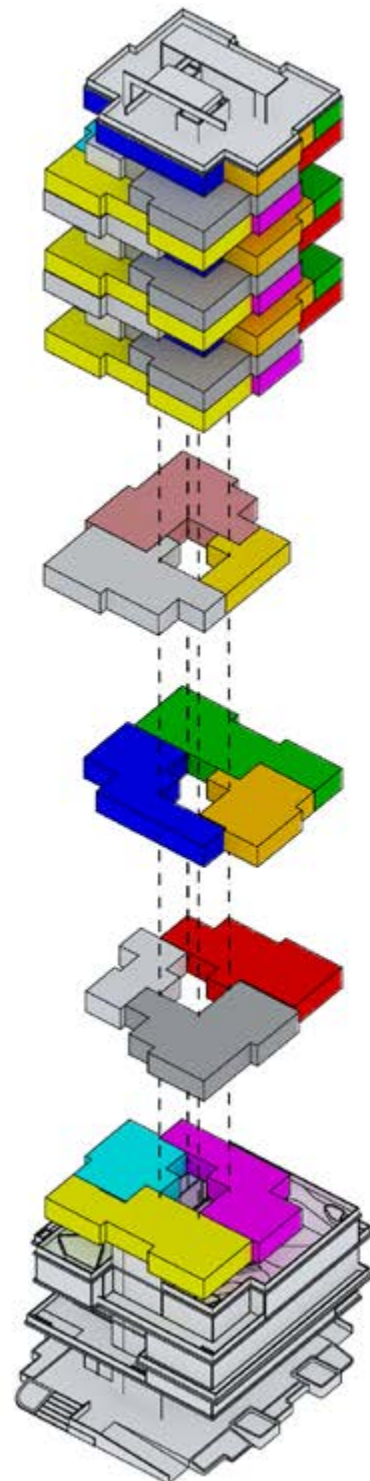
CORTE A - ESC 1:250

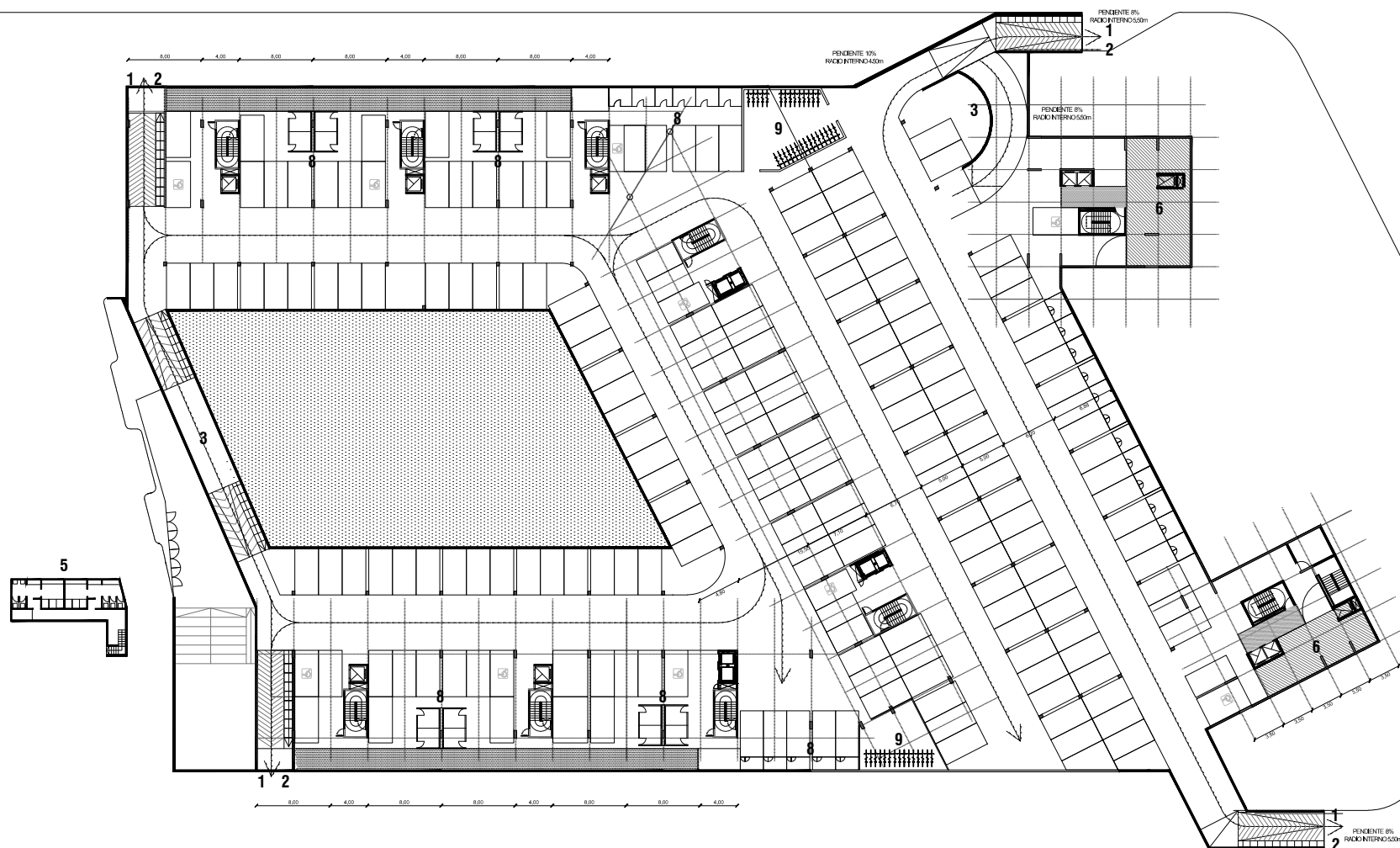
N° 4

N° 3

N° 2

N° 1



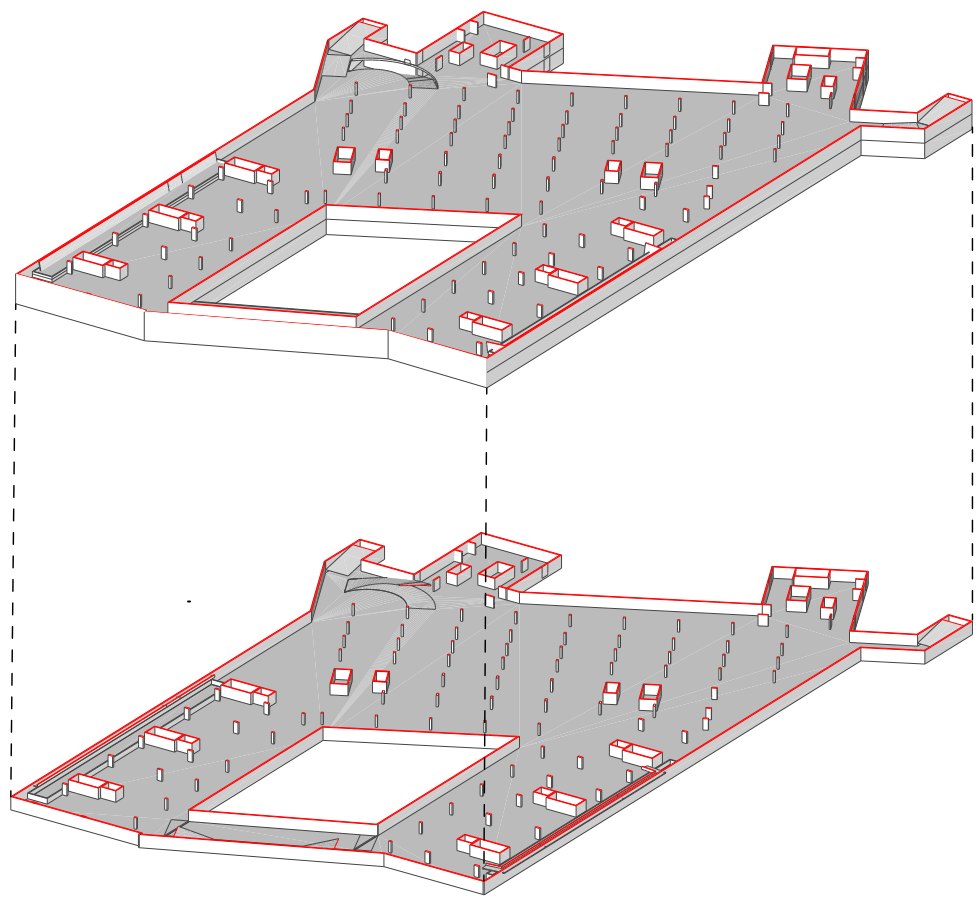


PLANTA ESTACIONAMIENTOS

Esc: 1/500

REFERENCIAS

- 1. INGRESO VEHICULAR
- 2. SALIDA VEHICULAR
- 3. CONEXIÓN PISOS INFERIORES
- 4. ESCALERAS PEATONALES
- 5. SECTOR DE VESTUARIOS
- 6. SALA DE EXPOSICIONES
- 7. DEPÓSITOS
- 8. BAULERAS
- 9. MOTOS - BICICLETAS



Planta -2.50m

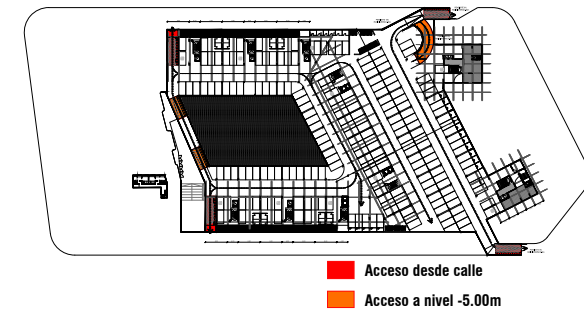
Planta -5.00m

DATOS GENERALES:

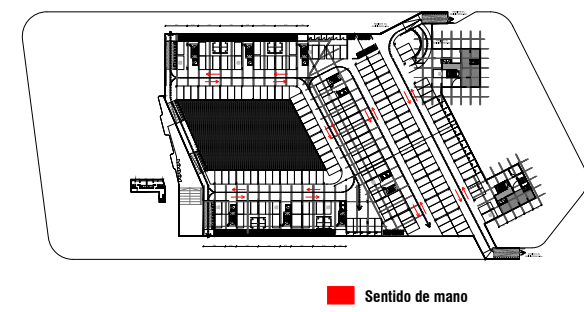
SUPERFICIE POR NIVEL 6842 m2
2 NIVELES DE COCHERAS
SUPERFICIE TOTAL 13684 m2
CAPACIDAD 390 AUTOS
76 BAULERAS
PENDIENTE RAMPAS 15%

RENDIMIENTO:
SUPERFICIE /CANT. AUTOS= 34%

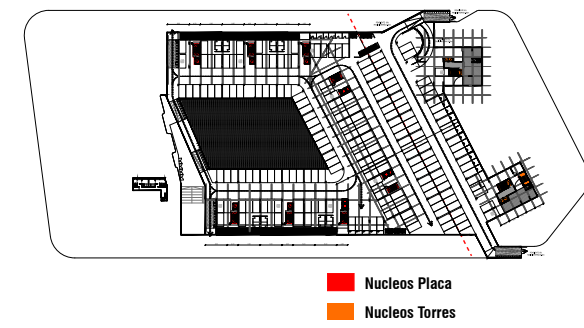
ACCESOS



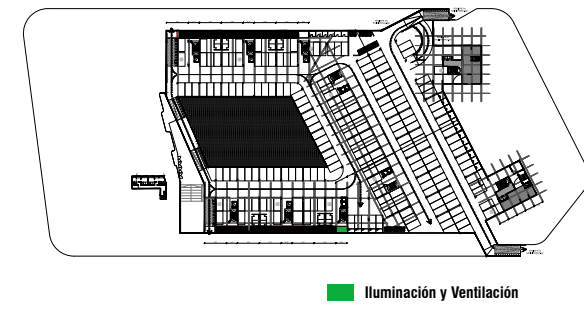
CIRCULACIÓN



NUCLEOS



ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL

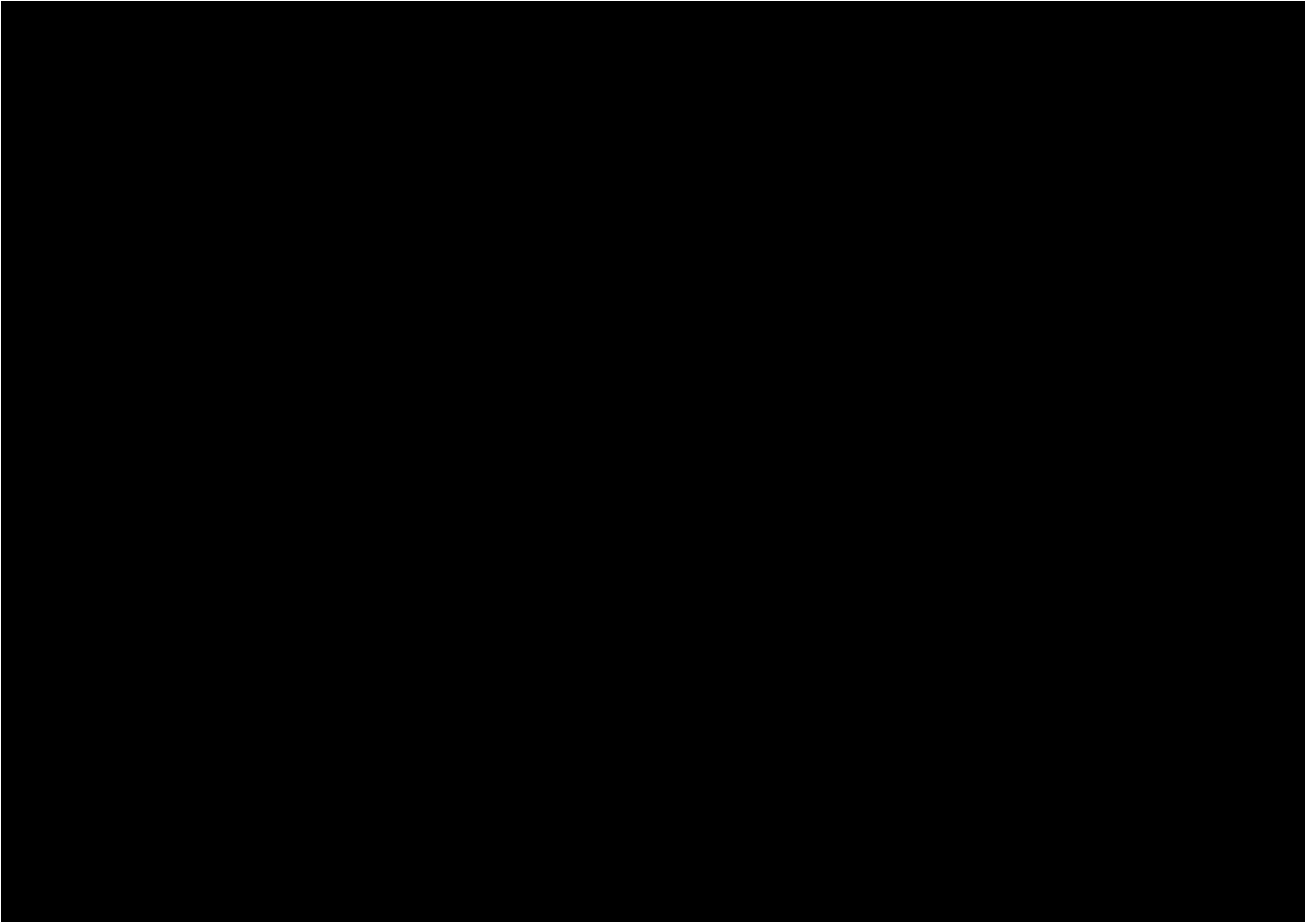


_Desarrollo Edificio.

_Torres.

_Herradura Sector “a”.

_Bloque a -b.



PLANTA_tipo_01

TIPOLOGÍA 01:02

SUPERFICIE CUBIERTA 100m2

SUPERFICIE SEMICUBIERTA 43 m2

TIPOLOGÍA 01:01 (DUPLEX)

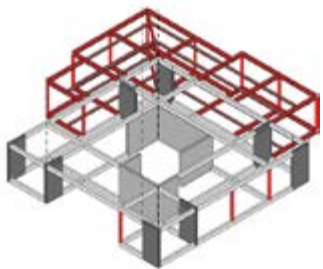
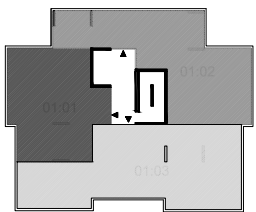
SUPERFICIE CUBIERTA 85m2

SUPERFICIE SEMICUBIERTA 35 m2

TIPOLOGÍA 01:03

SUPERFICIE CUBIERTA 90m2

SUPERFICIE SEMICUBIERTA 25 m2



PLANTA_tipo_02

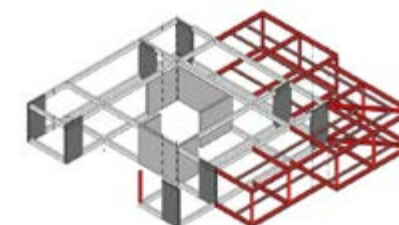
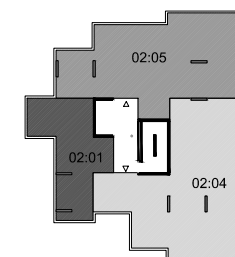
TIPOLOGÍA 02:04

SUPERFICIE CUBIERTA 100m²SUPERFICIE SEMICUBIERTA 22 m²

TIPOLOGÍA 02:01 (DUPLEX)

SUPERFICIE CUBIERTA 85m²SUPERFICIE SEMICUBIERTA 35 m²

TIPOLOGÍA 02:05

SUPERFICIE CUBIERTA 100m²SUPERFICIE SEMICUBIERTA 45 m²

PLANTA_tipo_03

TIPOLOGÍA 03:05

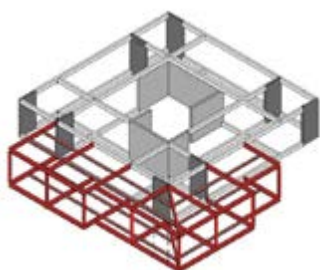
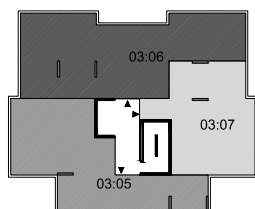
SUPERFICIE CUBIERTA 94m2
SUPERFICIE SEMICUBIERTA 38 m2

TIPOLOGÍA 03:07 (DUPLEX)

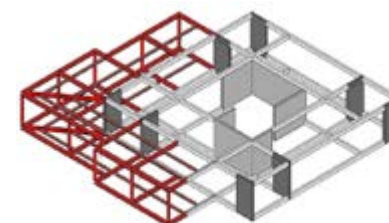
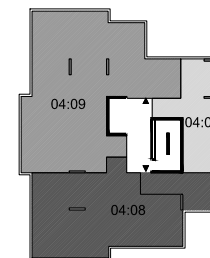
SUPERFICIE CUBIERTA 80m2
SUPERFICIE SEMICUBIERTA 35 m2

TIPOLOGÍA 03:06

SUPERFICIE CUBIERTA 100m2
SUPERFICIE SEMICUBIERTA 15 m2



PLANTA_tipo_04



PLANTA Tipo Oficina.

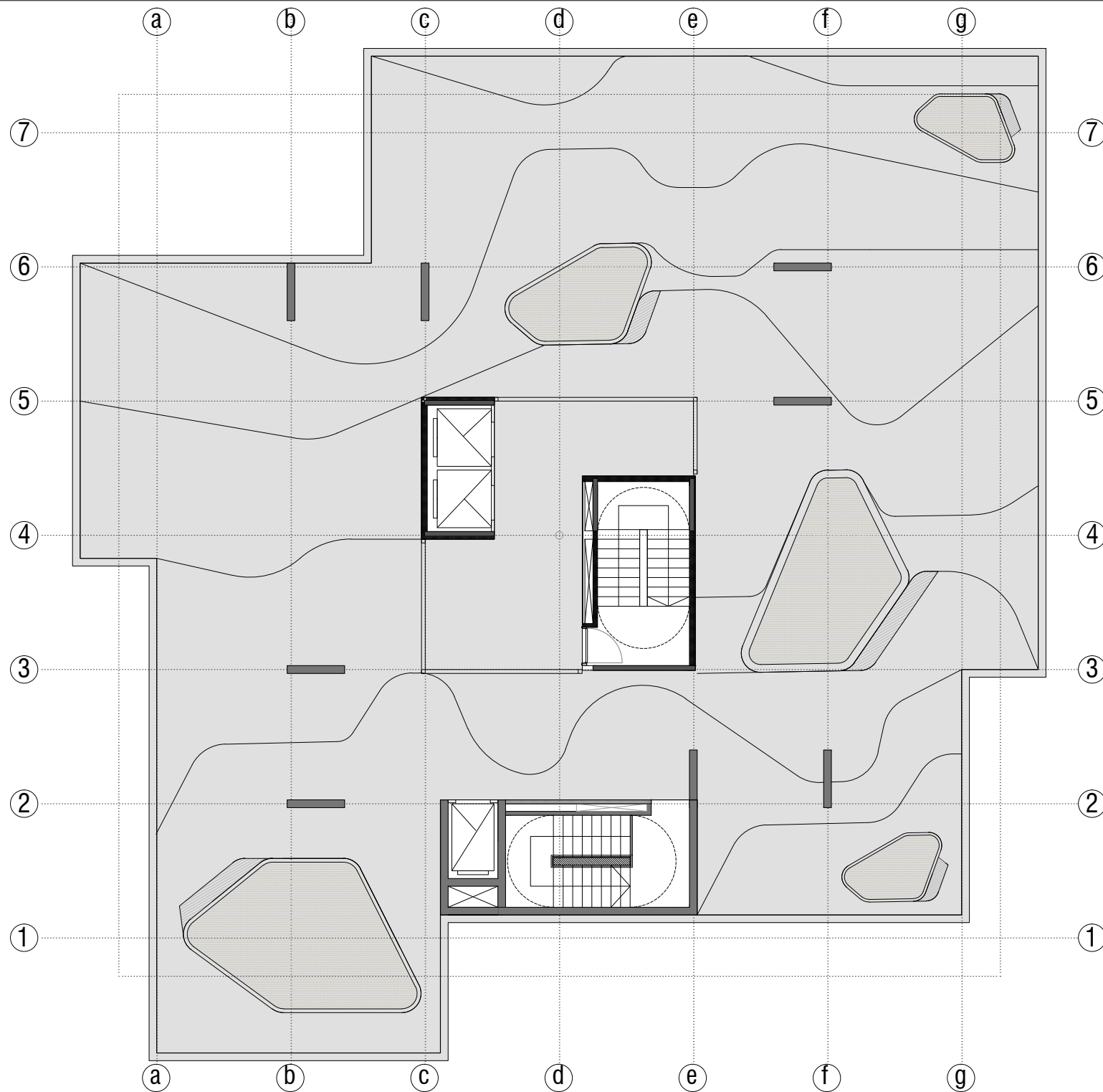
_Superficie Cubierta 530m2

_Superficie Semi cubierta 110m2



PLANTA Cubierta Oficina.

Superficia Semi cubierta 530m2



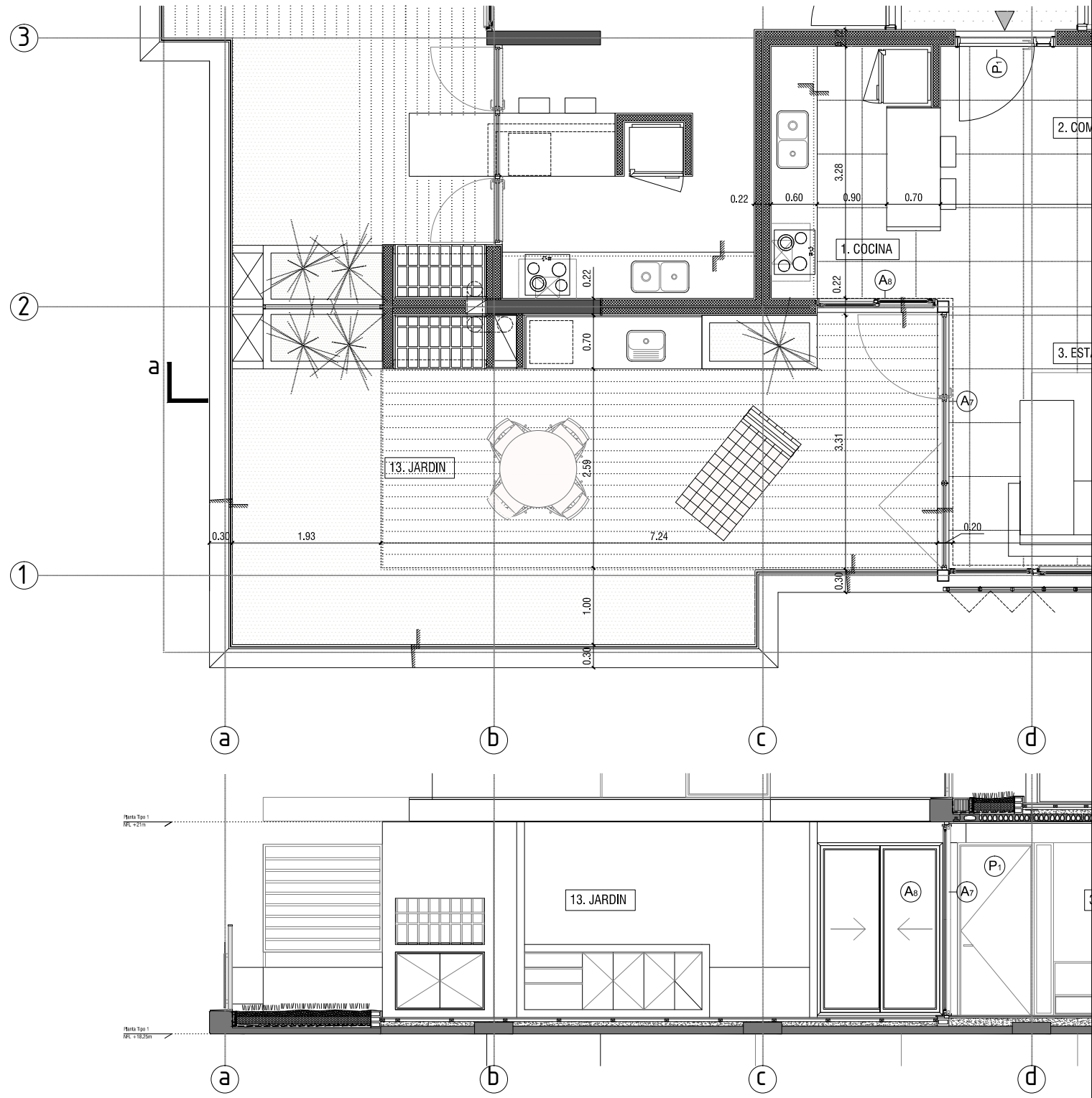
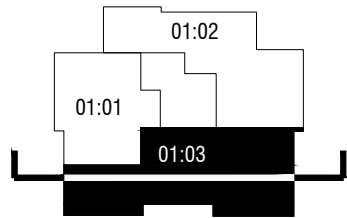
DESARROLLO 1:50

TIPOLOGIA DE TORRE 01:03

Superficie cubierta: 98m²Superficie semi cubierta: 40m²Superficie de Vegetación: 12,50m²

Corte a _1:50

Tipología de viviendas 01° - U: 01:03



DESIGNACIONES DE LOCALES

1. COCINA

PISO:

Contrapiso de Hº simple c/cascotes / h = 10 o 12 cm. /
1:1/8-4-8 + Carpeta de cemento y arena / h = 2 cm. / 1:3
c/ágreg. hidrotlugo + Terminación porcelanato 70 x 70 cm. /
Portobello / esp. 10 mm.

MUROS:

Revoque grueso fratasado (Jaharro) 1:1/4-3 + Enlucido de
yeso + Latéx blanco interior o revestimiento veneciano
2 x 2 cm. / Muvi (sólo bajo alacena).

CIELORRASO:

Suspensión de yeso artesanal / h = 2,25 mts. c/buía perimetral + Latéx blanco
cielorrassos.

OTROS:

Ejecución de banquetas / Amure de premarcos de aluminio
y marcos de puertas interiores / Colocación de mesadas y
alzadas / Cobocación de zocales de porcelanato 10 x 60 cms.
(sólo frentes de banquetas).

2. COMEDOR

PISO:

Contrapiso de Hº simple c/cascotes / h = 10 o 12 cm. /
1:1/8-4-8 + Carpeta de cemento y arena / h = 2 cm. / 1:3
c/ágreg. hidrotlugo + Terminación porcelanato 70 x 70 cm. /
Portobello / esp. 10 mm.

MUROS:

Revoque grueso fratasado (Jaharro) 1:1/4-3 + Enlucido de
yeso + Latéx blanco interior o revestimiento veneciano
2 x 2 cm. / Muvi (sólo bajo alacena).

CIELORRASO:

Aplicado de yeso artesanal / h = 2,50 mts. c/buía perimetral + Latéx blanco
cielorrassos.

OTROS:

Amure de premarcos de aluminio y marcos de puertas interiores.

3. ESTAR

PISO:

Contrapiso de Hº simple c/cascotes / h = 10 o 12 cm. /
1:1/8-4-8 + Carpeta de cemento y arena / h = 2 cm. / 1:3
c/ágreg. hidrotlugo + Terminación porcelanato 70 x 70 cm. /
Portobello / esp. 10 mm.

MUROS:

Revoque grueso fratasado (Jaharro) 1:1/4-3 + Enlucido de
yeso + Latéx blanco interior o revestimiento veneciano
2 x 2 cm. / Muvi (sólo bajo alacena).

CIELORRASO:

Aplicado de yeso artesanal / h = 2,50 mts. c/buía perimetral + Latéx blanco
cielorrassos.

OTROS:

Amure de premarcos de aluminio y marcos de puertas interiores.

4. PASO

PISO:

Contrapiso de Hº simple c/cascotes / h = 10 o 12 cm. /
1:1/8-4-8 + Carpeta de cemento y arena / h = 2 cm. /
1:3 + Manta Isolant / esp. 2 mm. + Terminación piso de
ingeniería lapacho paraguay / esp. 18 mm.

MUROS:

Revoque grueso fratasado (Jaharro) 1:1/4-3 + Enlucido
de yeso + Latéx blanco interior.

CIELORRASO:

Suspensión de yeso artesanal / h = 2,25 mts. c/buía perimetral + Latéx blanco
cielorrassos.

OTROS:

Amure marcos de puertas interiores.

5. BAÑO / 6. BAÑO

PISO:

Contrapiso de Hº simple c/cascotes / h = 10 o 12 cm. / 1:1/8-4-8
+ Carpeta de cemento y arena / h = 2 cm. / 1:3 c/ágreg.
hidrotlugo + Terminación porcelanato 35 x 35 cm. / Portobello /
esp. 10 mm.

MUROS:

Revoque grueso fratasado (Jaharro) 1:1/4-3 + Revestimiento
porcelanato 35 x 35 cm. / Portobello / esp. 10 mm.

CIELORRASO:

Suspensión de yeso artesanal / h = 2,25 mts. c/buía perimetral
+ Latéx blanco cielorrassos.

OTROS:

Amure marco de puerta interior / Colocación de mesadas,
alzadas y zocalo duchador / Colocación de accesorios.

7. HABITACION / 8. DORMITORIO

PISO:

Contrapiso de Hº simple c/cascotes / h = 10 cm. / 1:1/8-4-8 + Carpeta de cemento y
arena / h = 2 cm. / 1:3 + Manta Isolant / esp. 2 mm. + Terminación piso de
ingeniería lapacho paraguay / esp. 18 mm.

MUROS:

Revoque grueso fratasado (Jaharro) 1:1/4-3 + Enlucido de yeso + Latéx blanco
interior.

CIELORRASO:

Aplicado de yeso artesanal / h = 2,50 mts. c/buía perimetral + Latéx blanco
cielorrassos.

OTROS:

Amure de premarcos de aluminio y marcos de puertas interiores.

9. SUITE

PISO:

Contrapiso de Hº simple c/cascotes / h = 10 cm. / 1:1/8-4-8 + Carpeta de cemento y
arena / h = 2 cm. / 1:3 + Manta Isolant / esp. 2 mm. + Terminación piso de
ingeniería lapacho paraguay / esp. 18 mm.

MUROS:

Revoque grueso fratasado (Jaharro) 1:1/4-3 + Enlucido de yeso + Latéx blanco
interior.

CIELORRASO:

Aplicado de yeso artesanal / h = 2,50 mts. c/buía perimetral + Latéx blanco
cielorrassos.

OTROS:

Amure de premarcos de aluminio y marcos de puertas interiores.

10. VESTIDOR

PISO:

Contrapiso de Hº simple c/cascotes / h = 10 cm. / 1:1/8-4-8 + Carpeta de cemento y
arena / h = 2 cm. / 1:3 + Manta Isolant / esp. 2 mm. + Terminación piso de
ingeniería lapacho paraguay / esp. 18 mm.

MUROS:

Revoque grueso fratasado (Jaharro) 1:1/4-3 + Enlucido de yeso + Latéx blanco
interior.

CIELORRASO:

Suspensión de yeso artesanal / h = 2,25 mts. c/buía perimetral + Latéx blanco
cielorrassos.

OTROS:

Amure de premarcos de aluminio y marcos de puertas interiores.

11. ANTE BAÑO

PISO:

Contrapiso de Hº simple c/cascotes / h = 10 cm. / 1:1/8-4-8 + Carpeta de cemento y
arena / h = 2 cm. / 1:3 + Manta Isolant / esp. 2 mm. + Terminación piso de
ingeniería lapacho paraguay / esp. 18 mm.

MUROS:

Revoque grueso fratasado (Jaharro) 1:1/4-3 + Revestimiento
porcelanato 35 x 35 cm. / Portobello / esp. 10 mm.

CIELORRASO:

Suspensión de yeso artesanal / h = 2,25 mts. c/buía perimetral
+ Latéx blanco cielorrassos.

OTROS:

Amure marco de puerta interior / Colocación de mesadas,
alzadas y zocalo duchador / Colocación de accesorio

13. BAÑO

PISO:

Contrapiso de Hº simple c/cascotes / h = 10 o 12 cm. / 1:1/8-4-8
+ Carpeta de cemento y arena / h = 2 cm. / 1:3 c/ágreg.
hidrotlugo + Terminación porcelanato 35 x 35 cm. / Portobello /
esp. 10 mm.

MUROS:

Revoque grueso fratasado (Jaharro) 1:1/4-3 + Revestimiento
porcelanato 35 x 35 cm. / Portobello / esp. 10 mm.

CIELORRASO:

Suspensión de yeso artesanal / h = 2,25 mts. c/buía perimetral
+ Latéx blanco cielorrassos.

OTROS:

Amure marco de puerta interior / Colocación de mesadas,
alzadas y zocalo duchador / Colocación de accesorio

13. JARDIN

PISO:

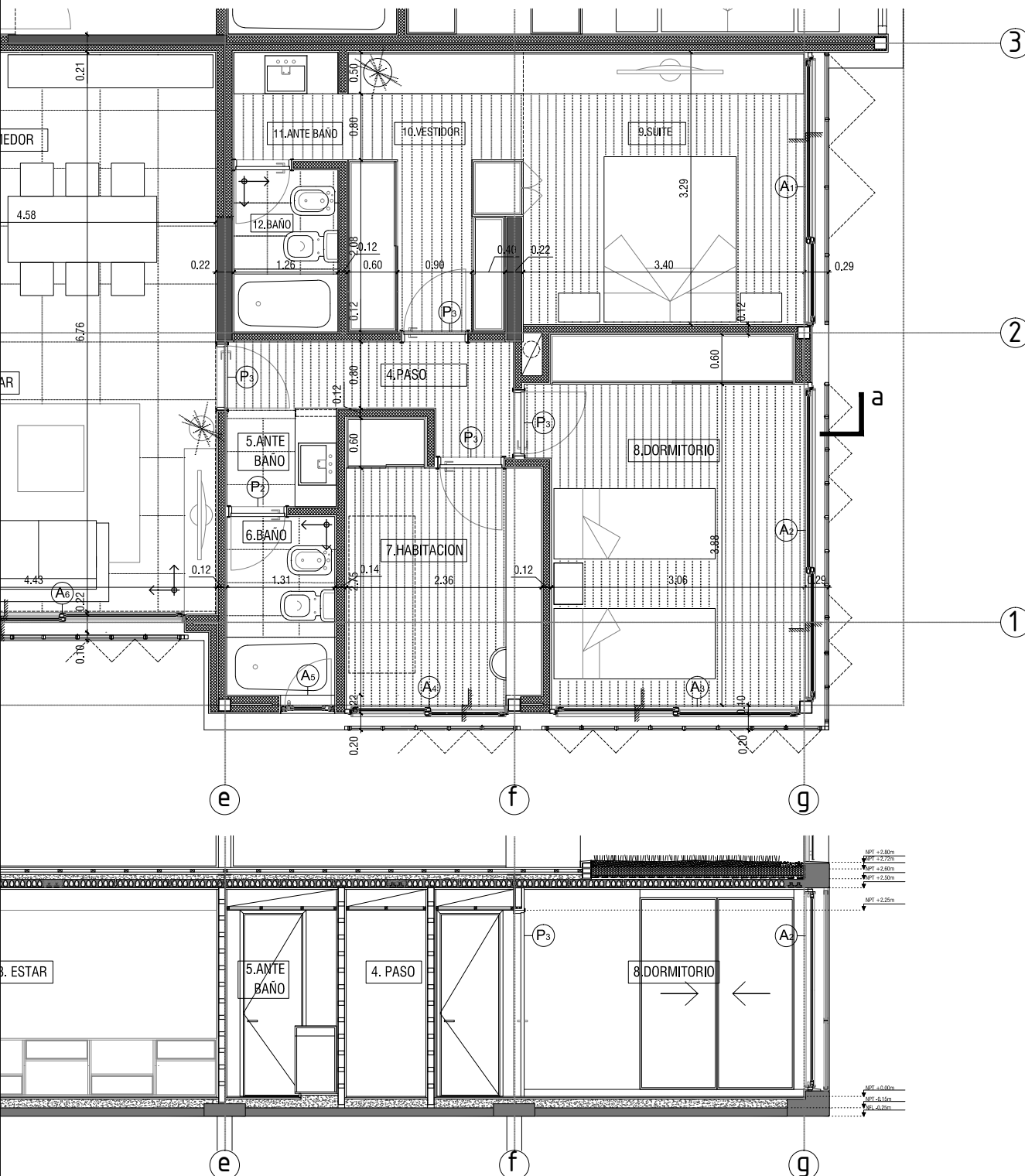
Contrapiso de Hº simple c/cascotes / 1:1/8-4-8 / h = 6 cm. + 1 cm.
pendiente hacia rejilla de desagüe + Membrana asfáltica 4 mm.

Piso Organico: aislación hidrofuga + antirraiz + Retención de agua +
drenaje 35 + geotextil + sustrato + vegetación. espesor (20cm).

Deck de Madera Especie: Curupay 1" x 4" x 1,50 a 3,50 m (Sin
Nudos y DH) terminación barniz marino exterior.

OTROS:

prever amure carpintería divisoria de balcones, + Colocación de
barandas de vidrio con herraje de aluminio.



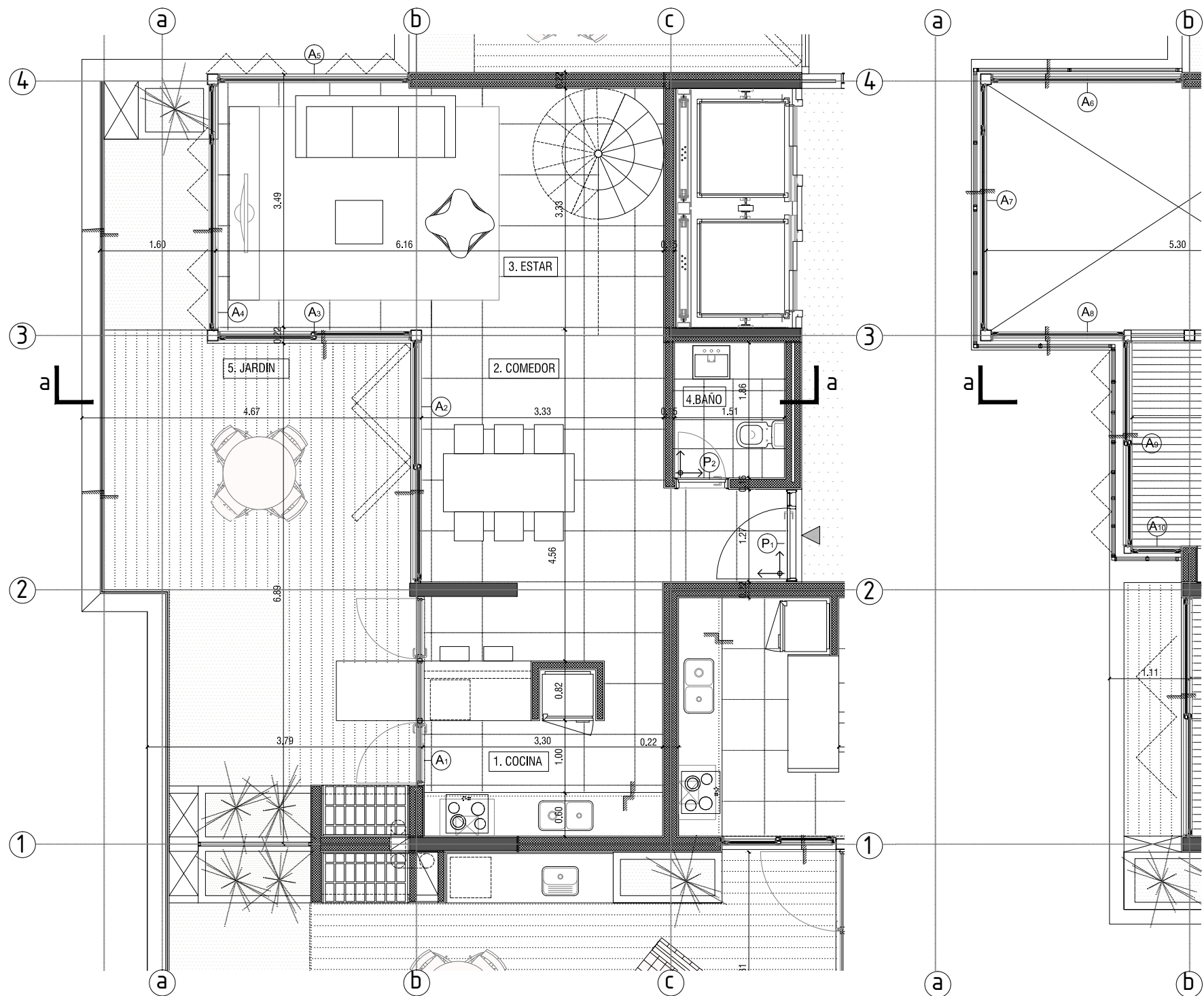
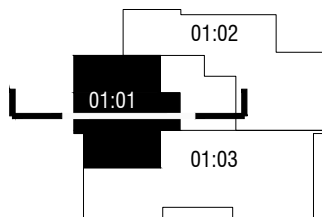
DESARROLLO 1:50

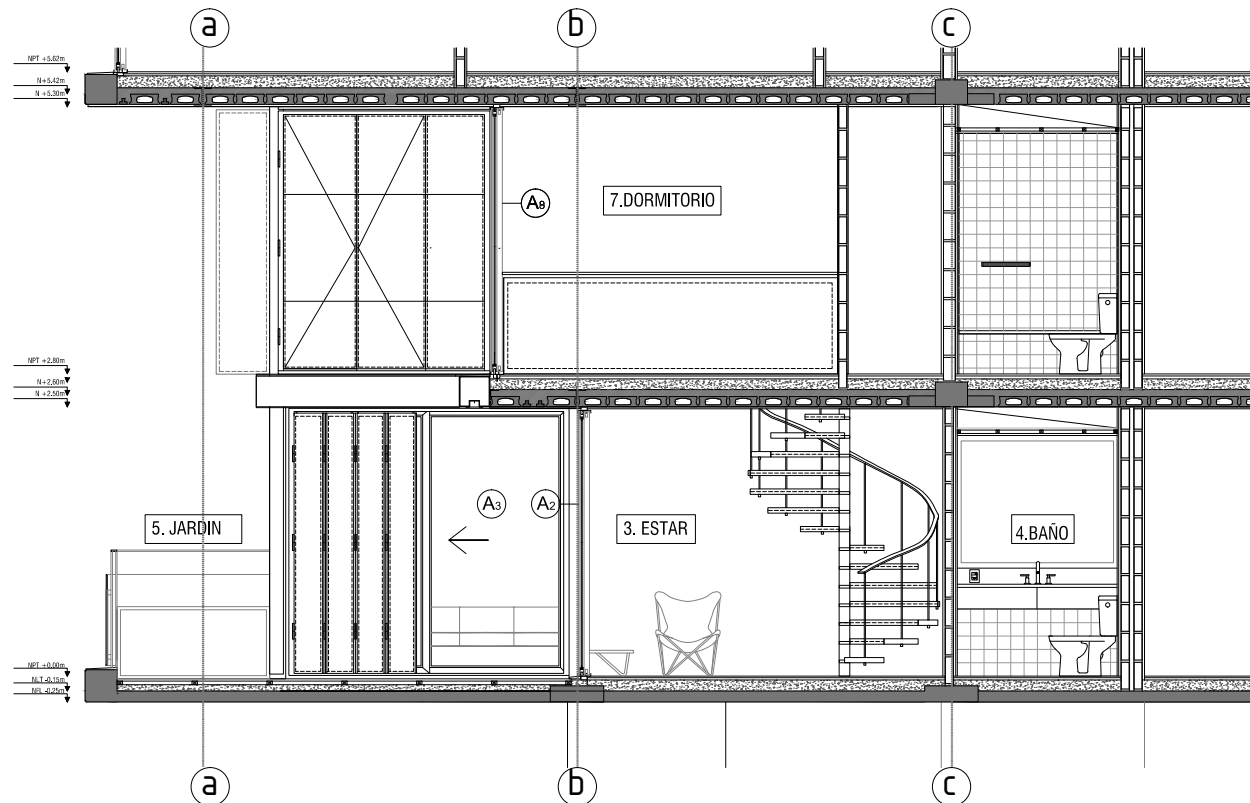
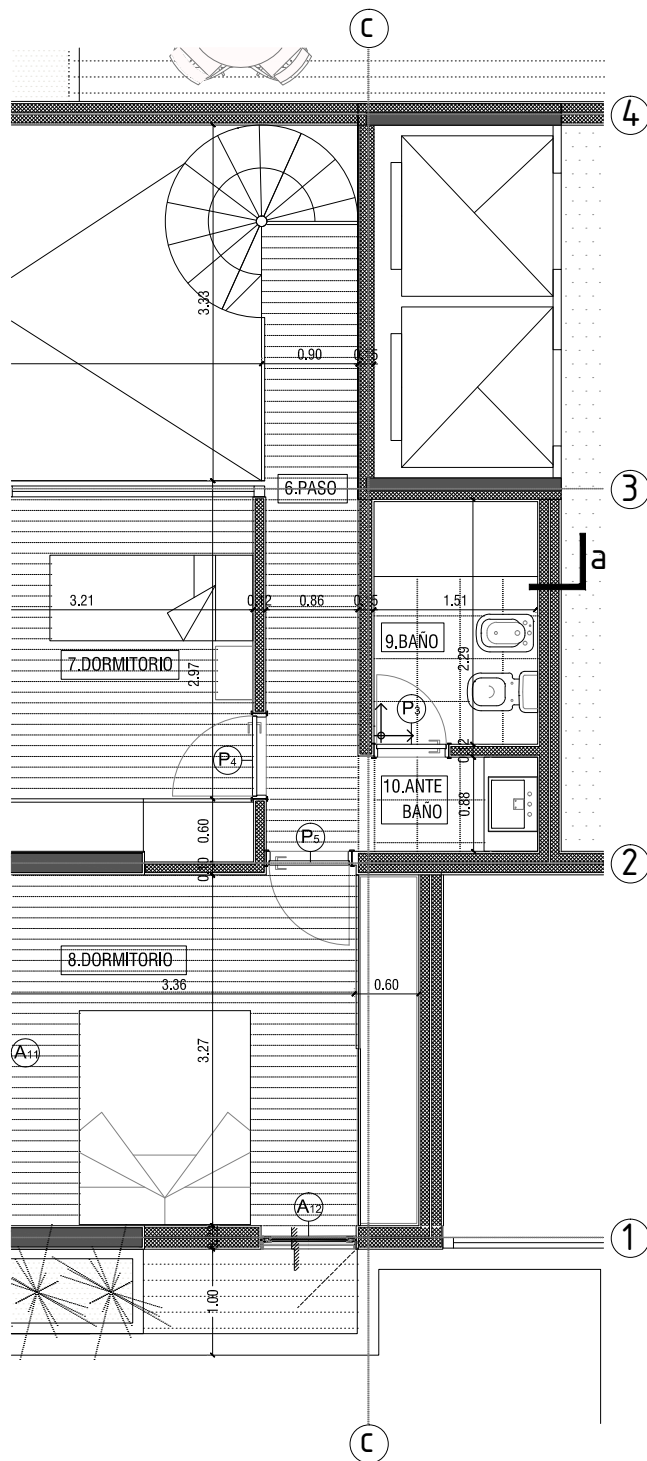
TIPOLOGIA DE TORRE 01:03

Superficie cubierta: 100m²Superficie semi cubierta: 33m²Superficie de Vegetación: 10m²

Corte a _1:50

Tipología de viviendas 01° - U: 01:01





DESIGNACIONES DE LOCALES

1. COCINA

PISO:

Contrapiso de H^o simple c/cascotes / h = 10 o 12 cm. / 1:1/8-4-8 + Carpeta de cemento y arena / h = 2 cm. / 1:3 c/ágreg. hidrófugo + Terminación porcelanato 70 x 70 cm. / Portobello / esp. 10 mm.

MUROS:

Revoque grueso fratasado (Jaharro) 1:1/4-3 + Enlucido de yeso + Latex blanco interior o revestimiento veneciano 2 x 2 cm. / Muri (solo bajo alacena).

CIELORRASO:

Suspendido de yeso artesanal / h = 2,25 mts. c/buía perimetral + Latex blanco cieiorrasos.

OTROS:

Ejecución de banquetas / Amure de premarcos de aluminio y marcos de puertas interiores / Colocación de mesadas y alabadas / Colocación de zócalos de porcelanato 10 x 60 cms. (solo frentes de banquetas).

2. COMEDOR

PISO:

Contrapiso de H^o simple c/cascotes / h = 10 o 12 cm. / 1:1/8-4-8 + Carpeta de cemento y arena / h = 2 cm. / 1:3 c/ágreg. hidrófugo + Terminación porcelanato 70 x 70 cm. / Portobello / esp. 10 mm.

MUROS:

Revoque grueso fratasado (Jaharro) 1:1/4-3 + Enlucido de yeso + Latex blanco interior o revestimiento veneciano 2 x 2 cm. / Muri (solo bajo alacena).

CIELORRASO:

Aplicado de yeso artesanal / h = 2,50 mts. c/buía perimetral + Latex blanco cieiorrasos.

OTROS:

Amure de premarcos de aluminio y marcos de puertas interiores.

3. ESTAR

PISO:

Contrapiso de H^o simple c/cascotes / h = 10 o 12 cm. / 1:1/8-4-8 + Carpeta de cemento y arena / h = 2 cm. / 1:3 c/ágreg. hidrófugo + Terminación porcelanato 70 x 70 cm. / Portobello / esp. 10 mm.

MUROS:

Revoque grueso fratasado (Jaharro) 1:1/4-3 + Enlucido de yeso + Latex blanco interior o revestimiento veneciano 2 x 2 cm. / Muri (solo bajo alacena).

CIELORRASO:

Aplicado de yeso artesanal / h = 2,50 mts. c/buía perimetral + Latex blanco cieiorrasos.

OTROS:

Amure de premarcos de aluminio y marcos de puertas interiores.

4. BAÑO / 9. BAÑO

PISO:

Contrapiso de H^o simple c/cascotes / h = 10 u 12 cm. / 1:1/8-4-8 + Carpeta de cemento y arena / h = 2 cm. / 1:3 c/ágreg. hidrófugo + Terminación porcelanato 35 x 35 cm. / Portobello / esp. 10 mm.

MUROS:

Revoque grueso fratasado (Jaharro) 1:1/4-3 + Revestimiento porcelanato 35 x 35 cm. / Portobello / esp. 10 mm.

CIELORRASO:

Suspendido de yeso artesanal / h = 2,25 mts. c/buía perimetral + Latex blanco cieiorrasos.

OTROS:

Amure marco de puerta interior / Colocación de mesadas, alabadas y zócalo duchador / Colocación de accesorios.

5. JARDIN

PISO:

Contrapiso de H^o simple c/cascotes / 1:1/8-4-8 / h = 6 cm. + 1 cm. pendiente hacia rejilla de desagüe + Membrana asfáltica 4 mm.

Piso Orgánico: aislación hidrofuga + antrilaz + Retención de agua + drenaje 35 + geotextil + sustrato + vegetación, espesor (20cm).

Deck de Madera Especie: Curupay 1" x 4" x 1,50 a 3,50 m (Sin Nudos y DH) terminación barniz marino exterior.

OTROS:

prever amure carpintería divisora de balcones.+ Colocación de barandas de vidrio con herraje de aluminio.

6. PASO

PISO:

Contrapiso de H^o simple c/cascotes / h = 10 u 12 cm. / 1:1/8-4-8 + Carpeta de cemento y arena / h = 2 cm. / 1:3 + Manta Isolant / esp. 2 mm. + Terminación piso de ingeniería lapacho paraguay / esp. 18 mm.

MUROS:

Revoque grueso fratasado (Jaharro) 1:1/4-3 + Enlucido de yeso + Latex blanco interior.

CIELORRASO:

Suspendido de yeso artesanal / h = 2,25 mts. c/buía perimetral + Latex blanco cieiorrasos.

OTROS:

Amure marcos de puertas interiores.

7. HABITACION / 8. DORMITORIO

PISO:

Contrapiso de H^o simple c/cascotes / h = 10 cm. / 1:1/8-4-8 + Carpeta de cemento y arena / h = 2 cm. / 1:3 + Manta Isolant / esp. 2 mm. + Terminación piso de ingeniería lapacho paraguay / esp. 18 mm.

MUROS:

Revoque grueso fratasado (Jaharro) 1:1/4-3 + Enlucido de yeso + Latex blanco interior.

CIELORRASO:

Aplicado de yeso artesanal / h = 2,50 mts. c/buía perimetral + Latex blanco cieiorrasos.

OTROS:

Amure de premarcos de aluminio y marcos de puertas interiores.

10. ANTE BAÑO

PISO:

Contrapiso de H^o simple c/cascotes / h = 10 cm. / 1:1/8-4-8 + Carpeta de cemento y arena / h = 2 cm. / 1:3 + Manta Isolant / esp. 2 mm. + Terminación piso de ingeniería lapacho paraguay / esp. 18 mm.

MUROS:

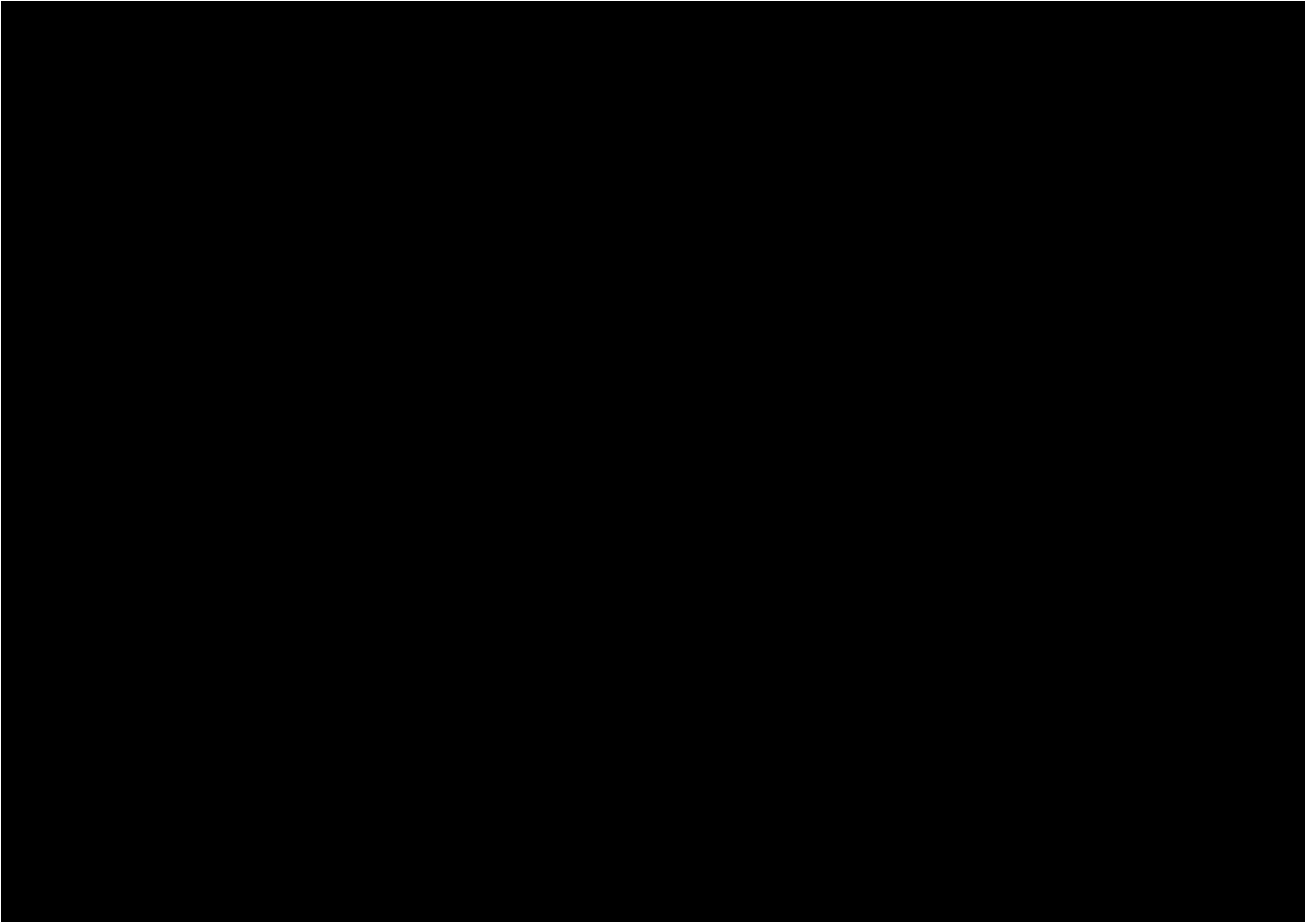
Revoque grueso fratasado (Jaharro) 1:1/4-3 + Revestimiento porcelanato 35 x 35 cm. / Portobello / esp. 10 mm.

CIELORRASO:

Suspendido de yeso artesanal / h = 2,25 mts. c/buía perimetral + Latex blanco cieiorrasos.

OTROS:

Amure marco de puerta interior / Colocación de mesadas, alabadas y zócalo duchador / Colocación de accesorios.



_Desarrollo PLACA Esc 1/100.

PLANTA_baja_+1.80m
SECTOR_C
DESARROLLO_1:100

Tipologías Placa

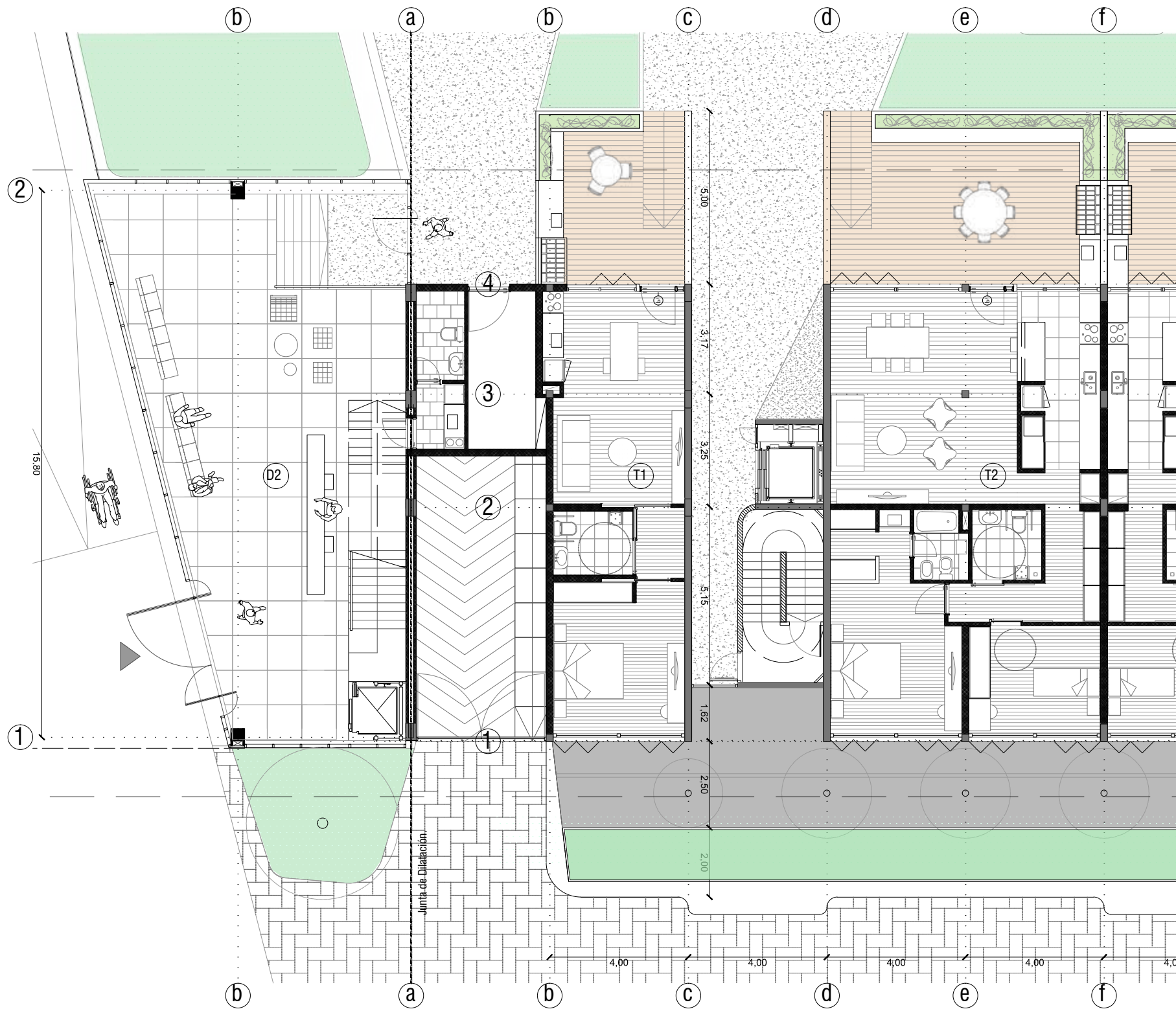
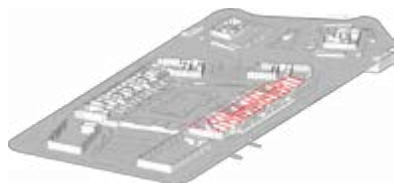
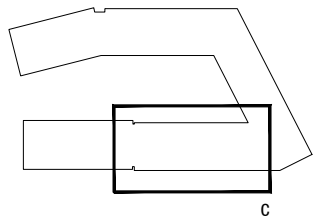
T1_Sup. Cubierta=72m²
Sup. Expansión=22m²
T2_Sup. Cubierta=106m²
Sup. Expansión=32m²
T2_Sup. Cubierta=85m²
(du.)Sup. Expansión=20m²

Locales Comerciales

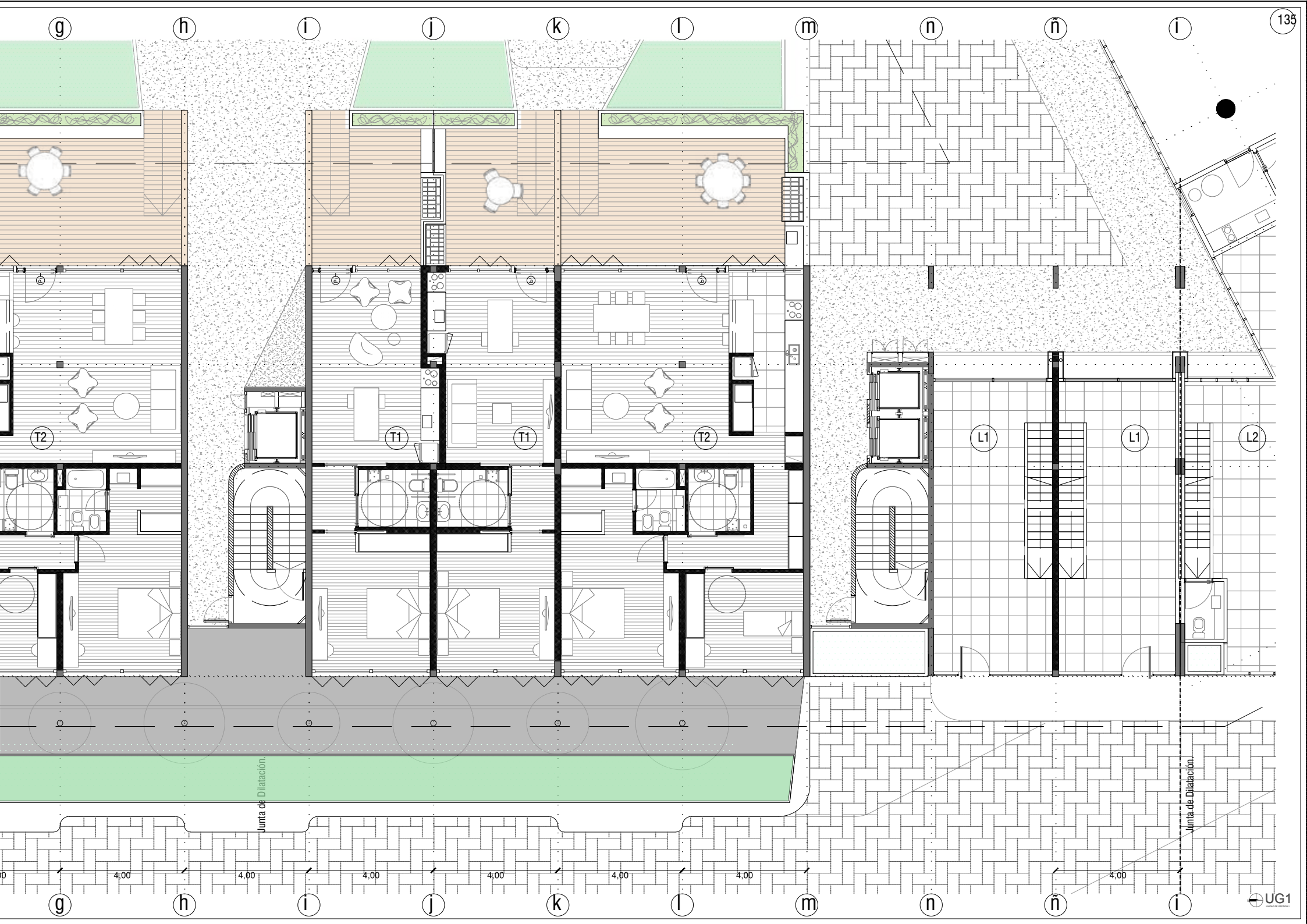
L1_Sup. Cubierta=61m²
L2_Sup. Cubierta=230m²

Sector Deportivo

D2_Hall de ingreso= 106 m²



Junta de Dilatación



PLANTA +6.20m
SECTOR_C
DESARROLLO_1:100

Tipologías Placa

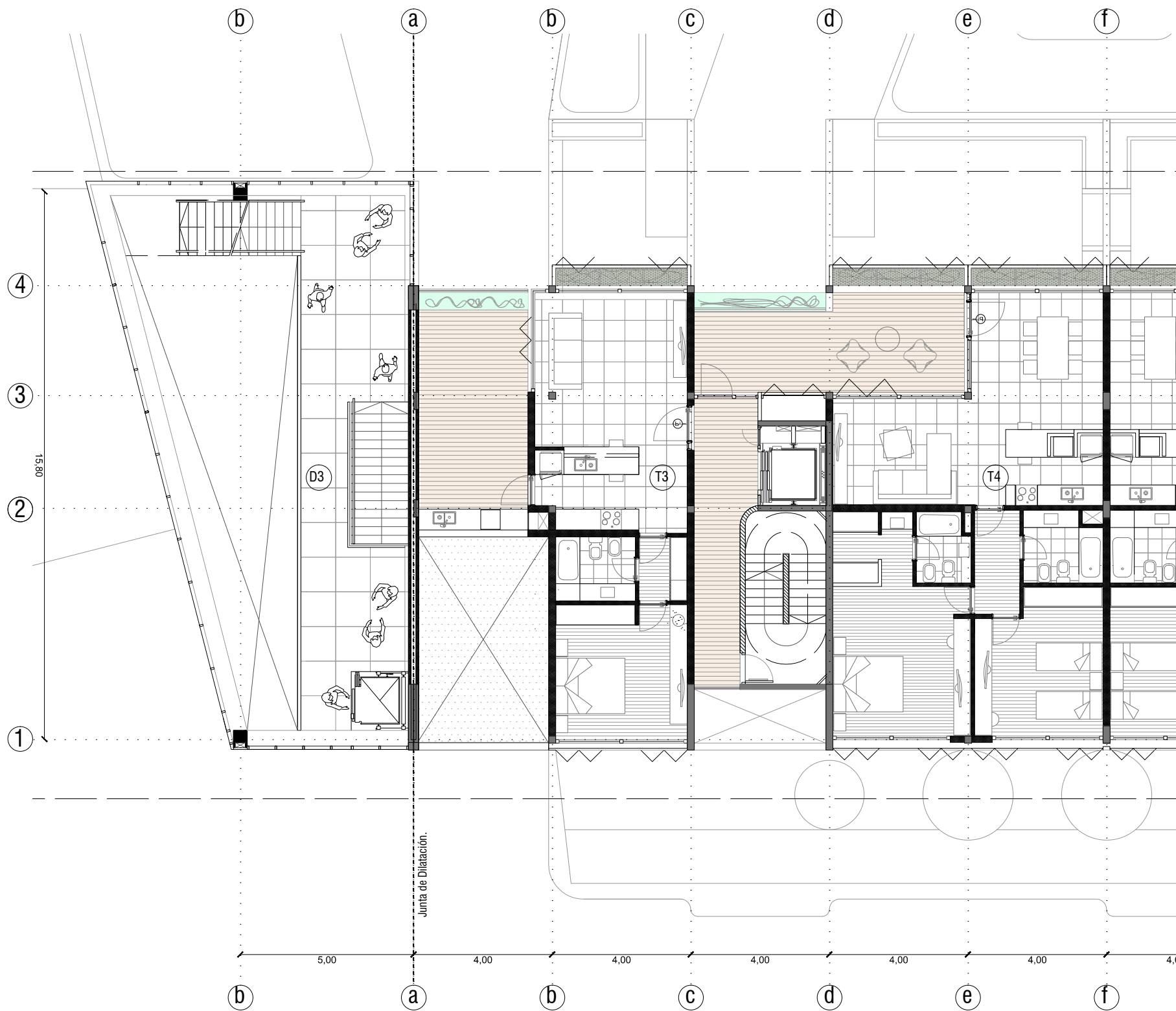
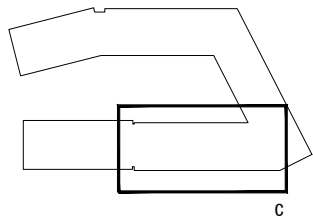
T3_Sup. Cubierta=60m²
Sup. Expansión=23m²
T4_Sup. Cubierta=92m²
Sup. Expansión=18m²

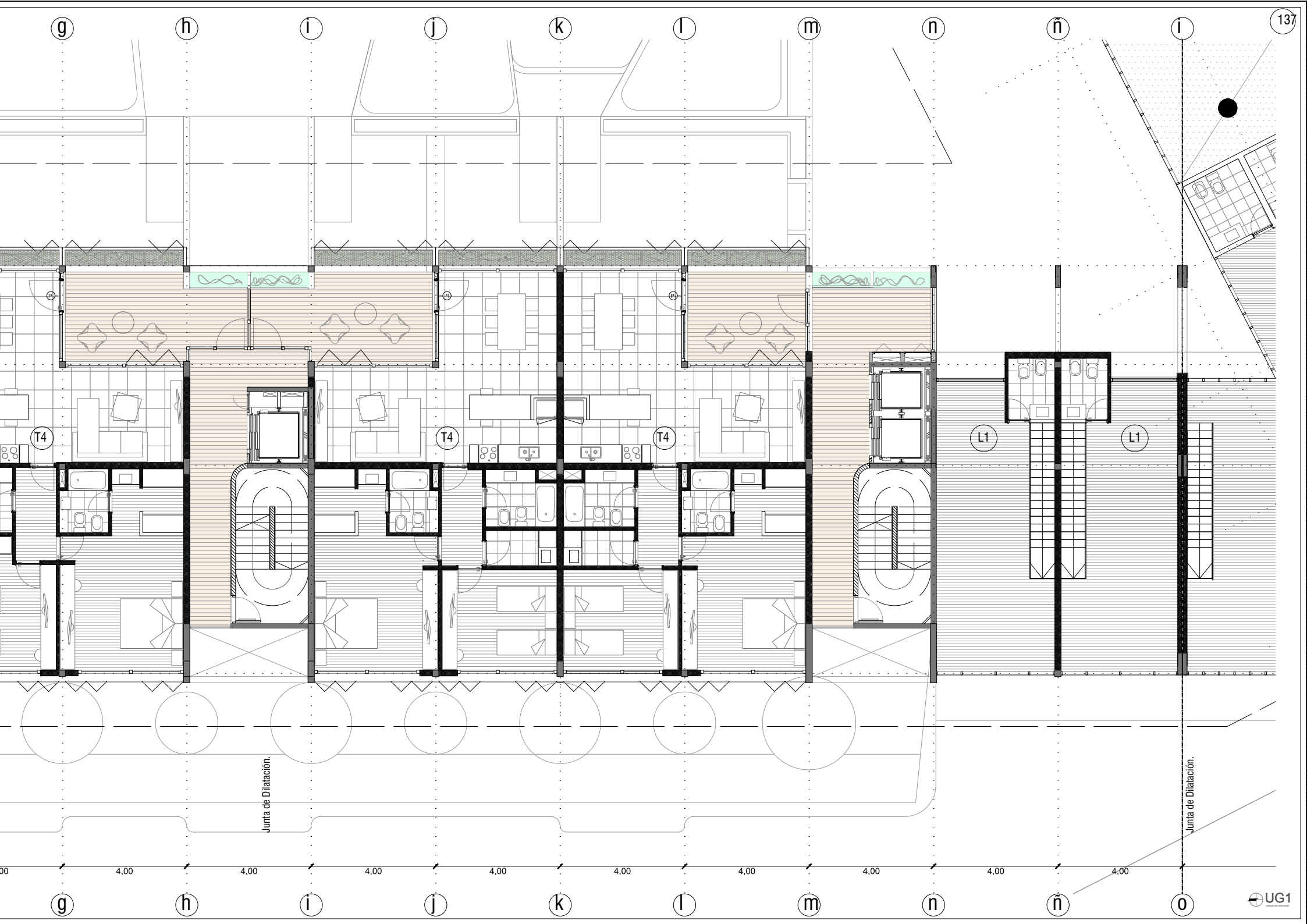
Locales Comerciales

L1_Sup. Cubierta=61m²
L2_Sup. Cubierta=230m²

Sector Deportivo

D3_Hall de ingreso= 60 m²





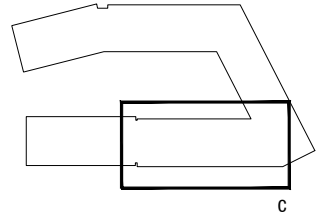
PLANTA_baja_+9.00m
SECTOR_C
DESARROLLO_1:100

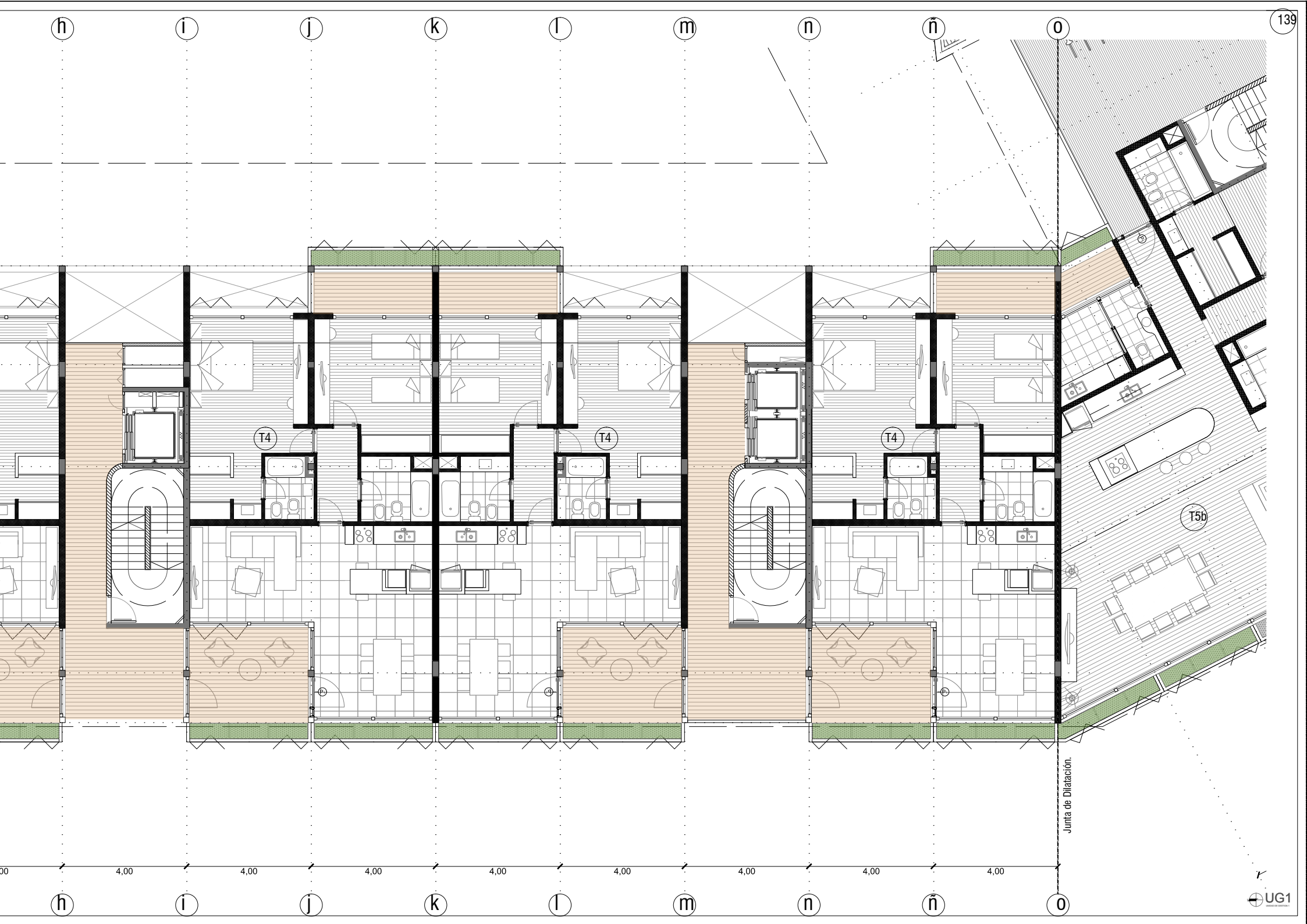
Tipologías Placa

T5_Sup. Cubierta=92m²Sup. Expansión=18m²T5b_Sup. Cubierta=170m²Sup. Expansión=50m²

Sector Deportivo

D4_GYM - Canchas Squash

Sup. Cubierta=555m²Sup. Expansión=180m²D5_Bar = 230 m²



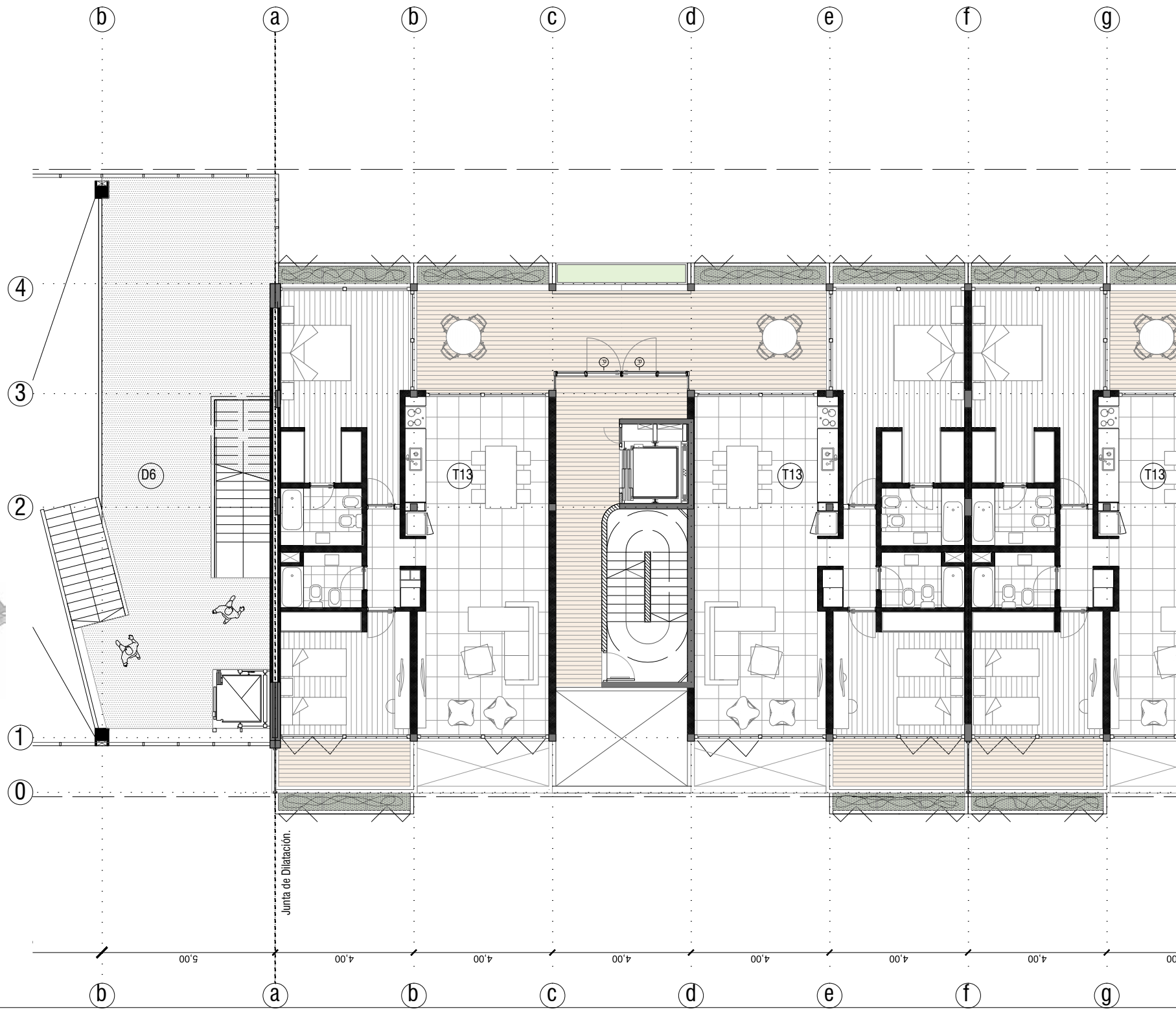
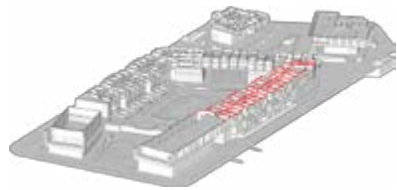
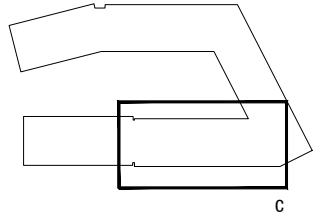
PLANTA_baja_+11.80m
SECTOR_C
DESARROLLO_1:100

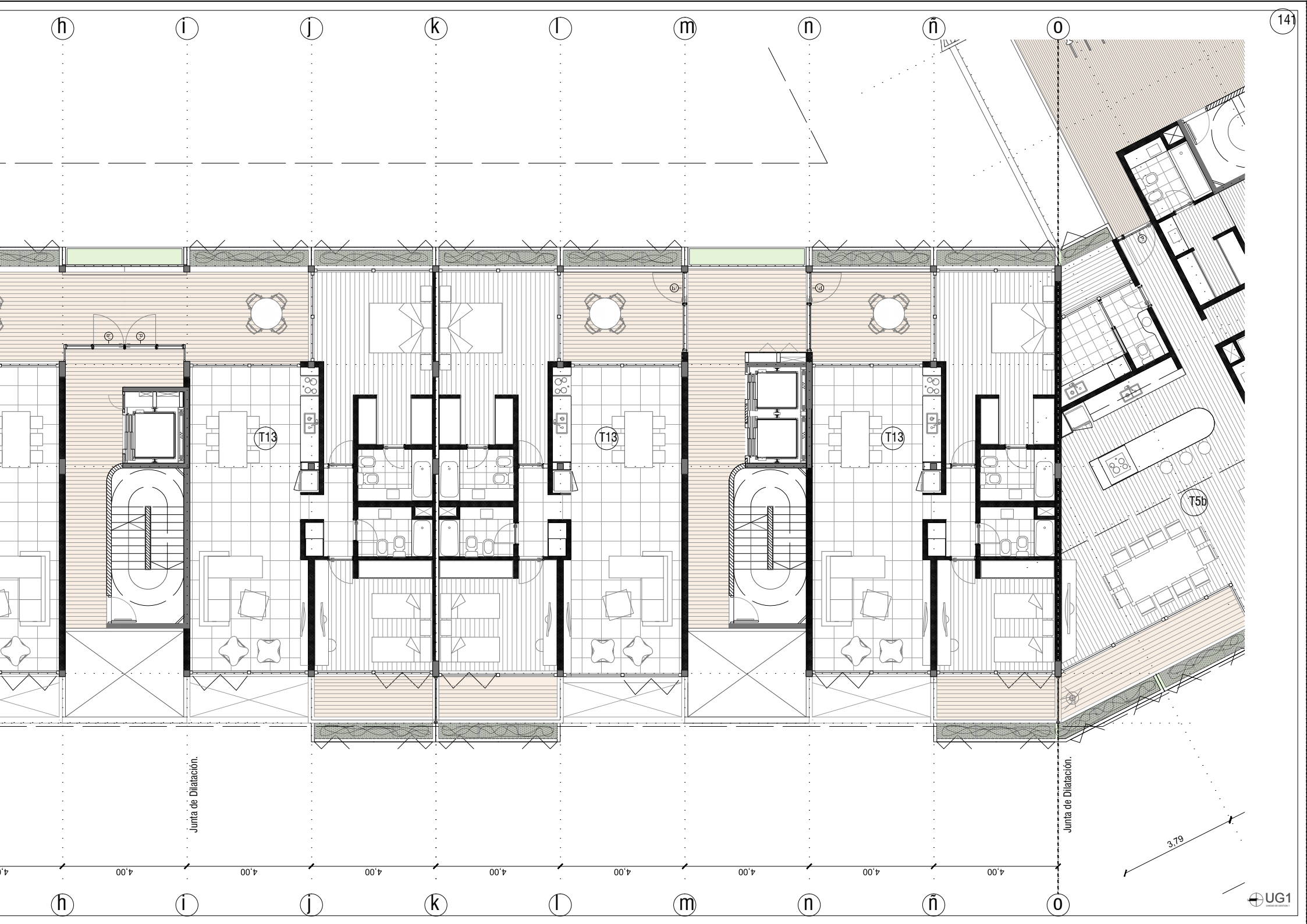
Tipologías Placa

T13_Sup. Cubierta=92m²Sup. Expansión=18m²T5b_Sup. Cubierta=170m²Sup. Expansión=50m²

Sector Deportivo

D4_GYM - Canchas Squash

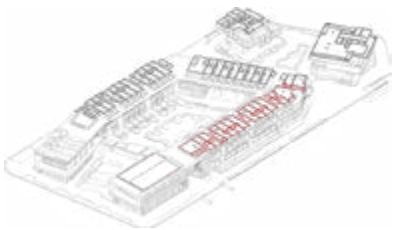
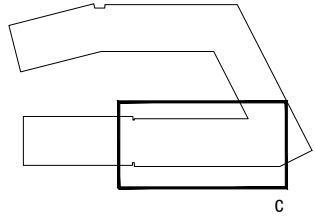
Sup. Cubierta=555m²Sup. Expansión=180m²C1_Hall de ingreso= 64m²



PLANTA_baja_+14.50m
SECTOR_C
DESARROLLO_1:100

Tipologías Placa

T14_ Sup. Cubierta=52m²
(du.) Sup. Expansión=12m²
T15_ Sup. Cubierta=52m²
(du.) Sup. Expansión=12m²
T16_ Sup. Cubierta=150m²
_ Sup. Expansión=12m²
T17_ Sup. Cubierta=170m²
(du.) Sup. Expansión=20m²



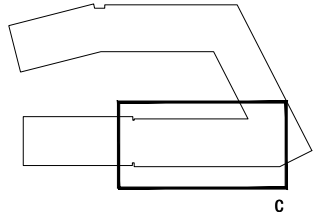


PLANTA_baja_+17.50m
SECTOR_C
DESARROLLO_1:100

Tipologías Placa

T15_ Sup. Cubierta=124m²
(du.) Sup. Expansión=18m²
T17_ Sup. Cubierta=134m²
(du.) Sup. Expansión=15m²
T19_ Sup. Cubierta=70m²
Sup. Expansión=80m²

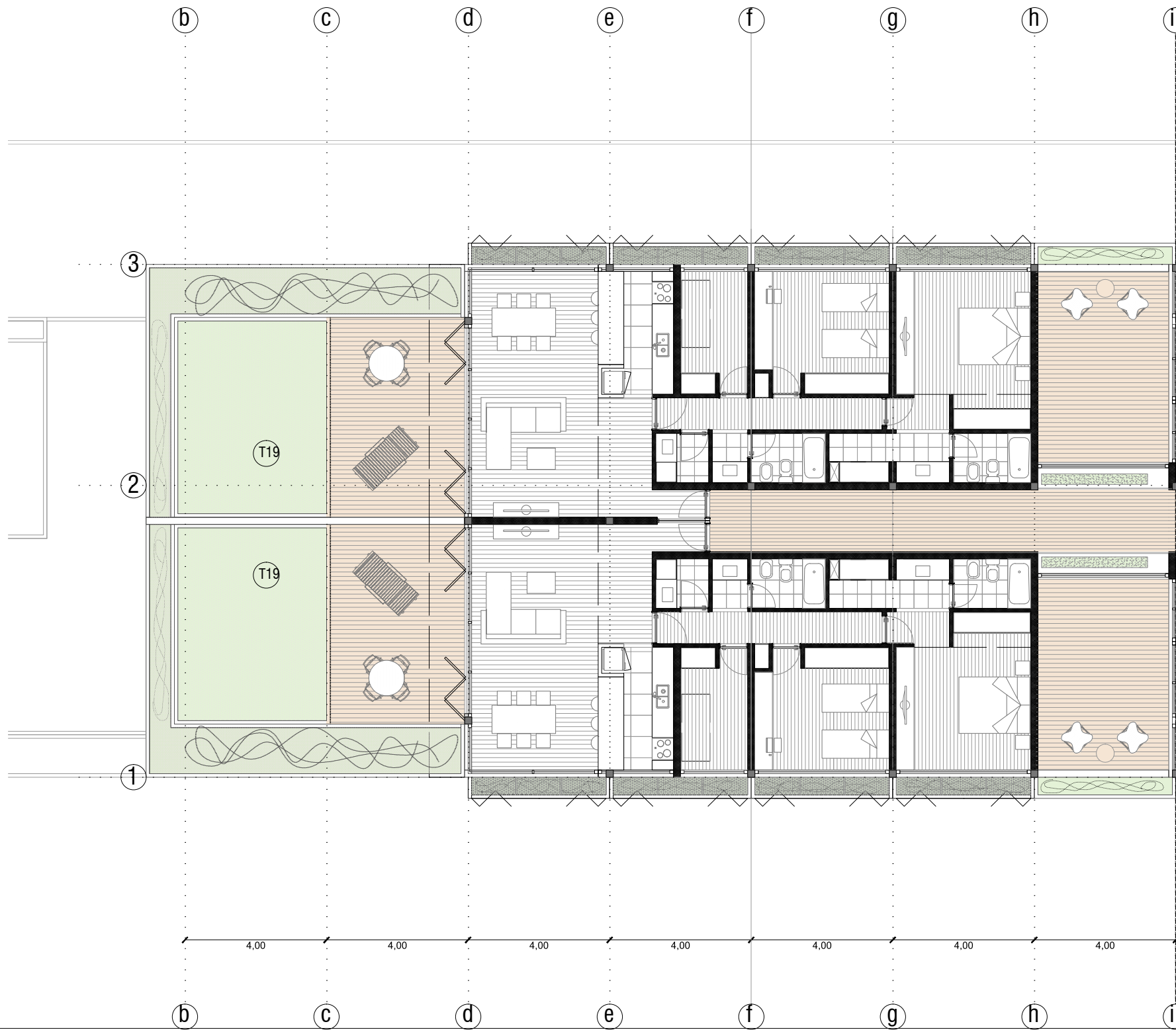
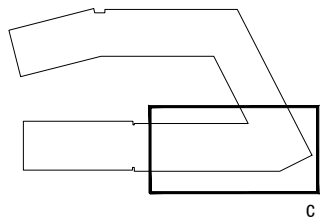
Sala de Maquinas - Escalera - Tanque. 45m²





PLANTA_baja_+20.25m
SECTOR_C
DESARROLLO_1:100

Tipologías Placa

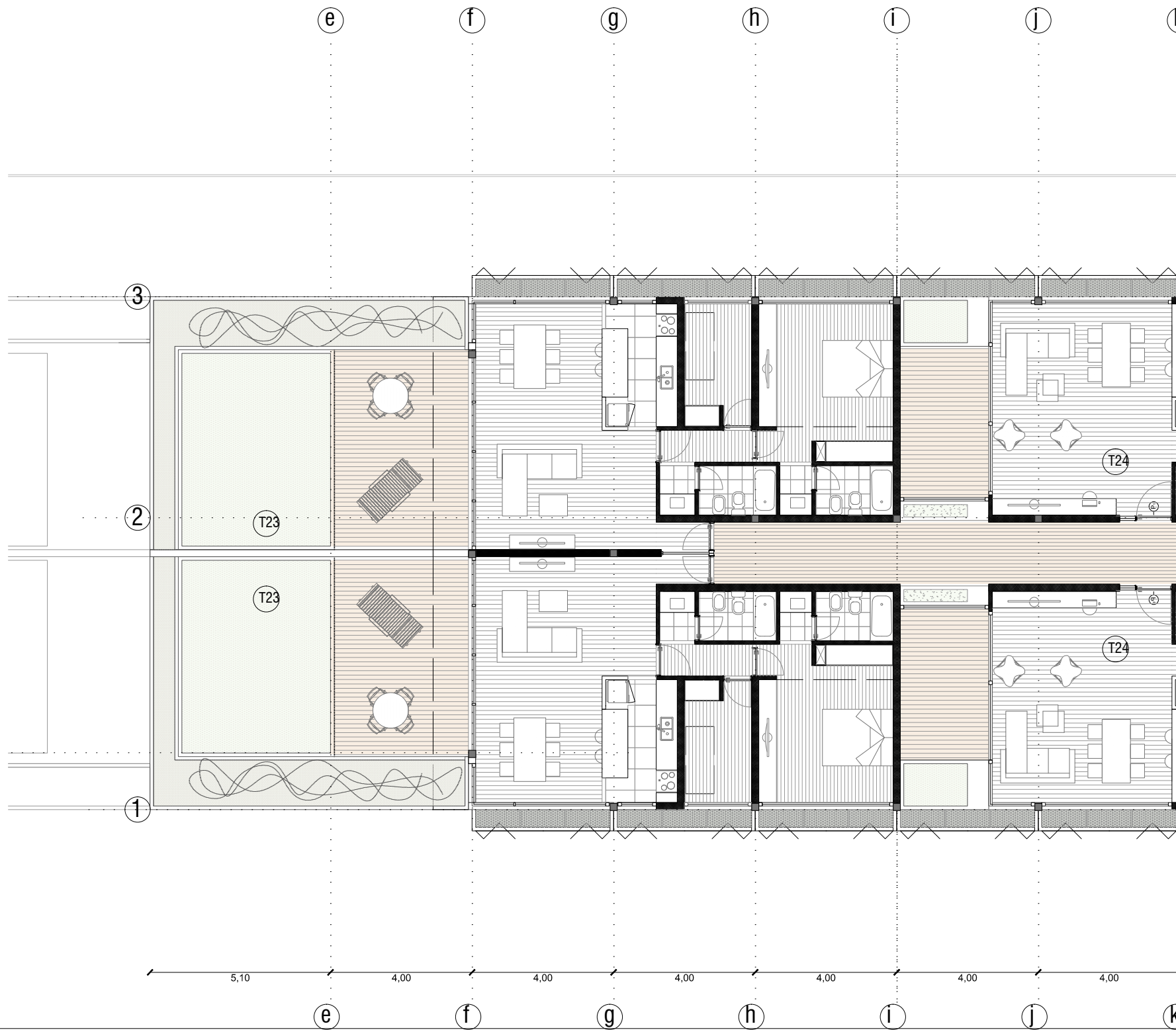
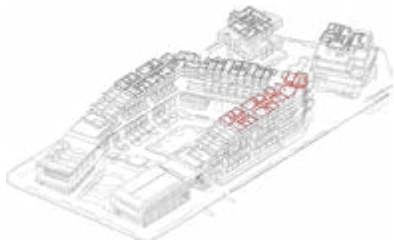
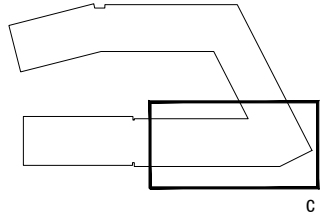
T19_Sup. Cubierta=108m²(du.) Sup. Expansión=60m²T20_Sup. Cubierta=105m²(du.) Sup. Expansión=25m²T21_Sup. Cubierta=98m²Sup. Expansión=15m²T22_Sup. Cubierta=170m²Sup. Expansión=40m²Sala de Maquinas - Escalera - Tanque. 45m²



PLANTA_baja_+23.00m
SECTOR_C
DESARROLLO_1:100

Tipologías Placa

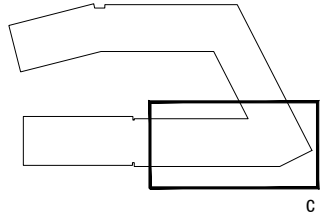
T23_Sup. Cubierta=95m²
Sup. Expansión=60m²
T24_Sup. Cubierta=85m²
Sup. Expansión=16m²
T25_Sup. Cubierta=98m²
Sup. Expansión=15m²
T26_Sup. Cubierta=170m²
Sup. Expansión=40m²



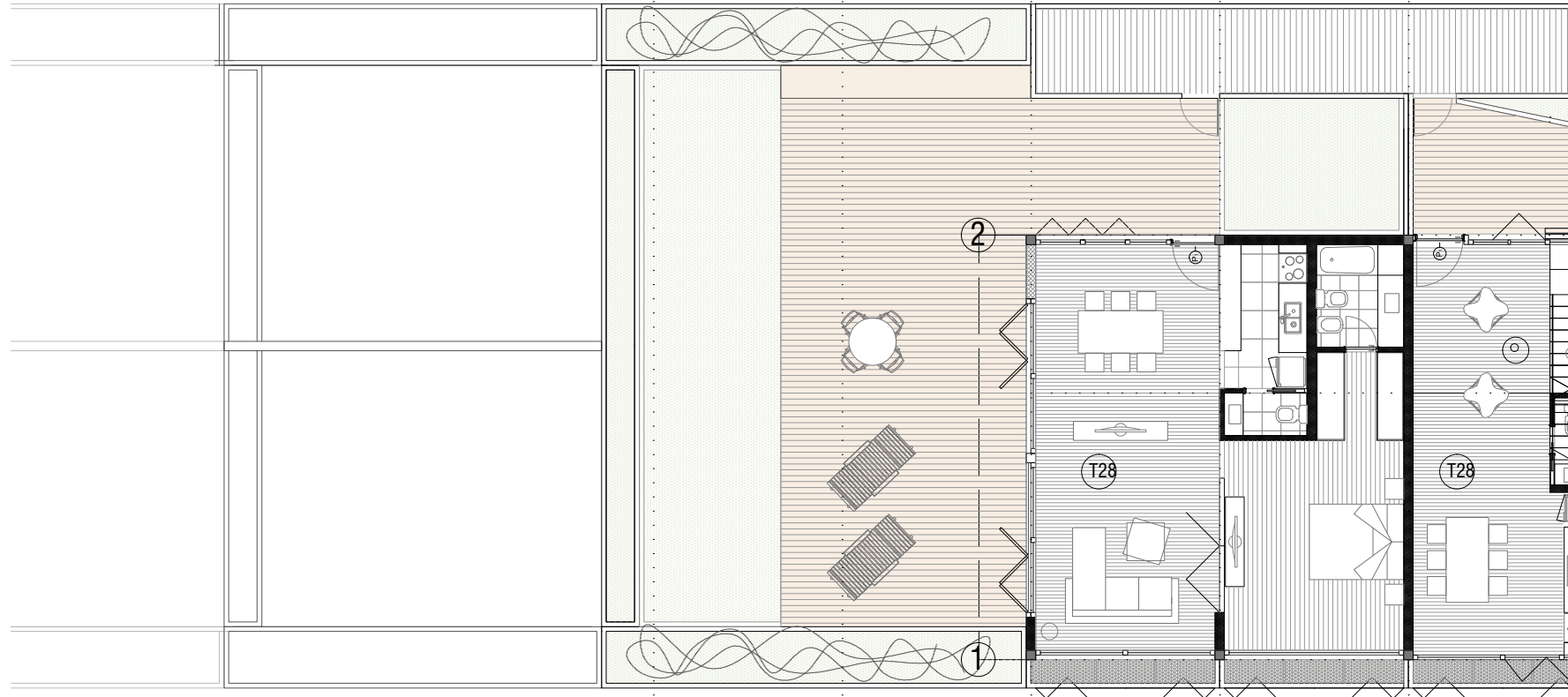


PLANTA_baja_+25.85m
SECTOR_C
DESARROLLO_1:100

Tipologías Placa

T28_Sup. Cubierta=95m²Sup. Expansión=60m²T29_Sup. Cubierta=85m²Sup. Expansión=16m²T30_Sup. Cubierta=70m²Sup. Expansión=15m²

C



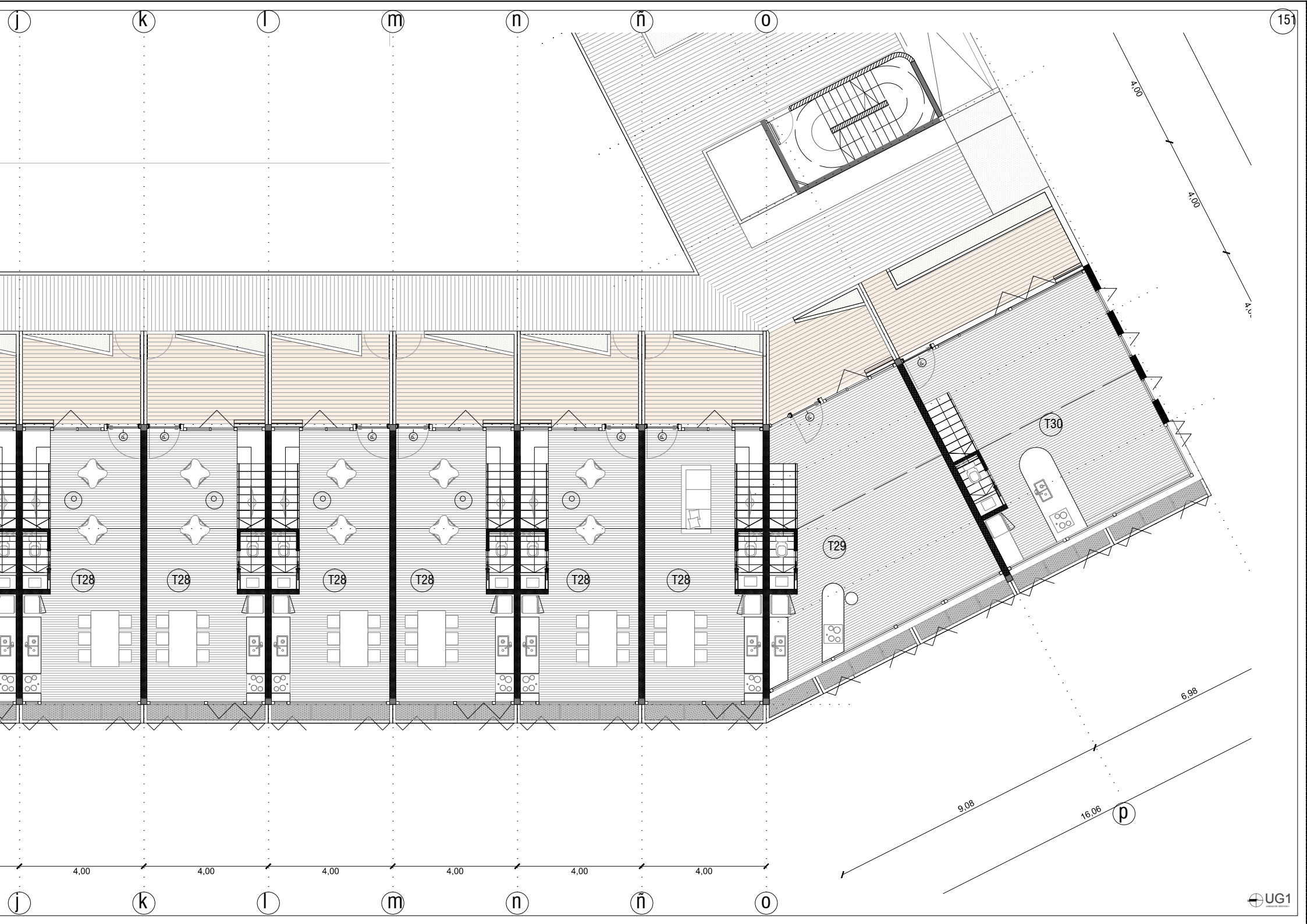
4.00

4.00

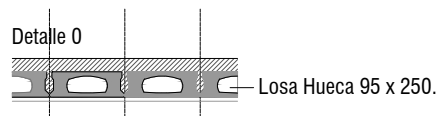
4.00

4.00

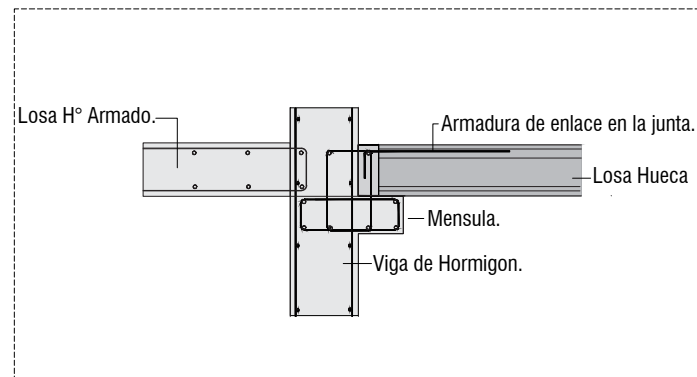
4.00



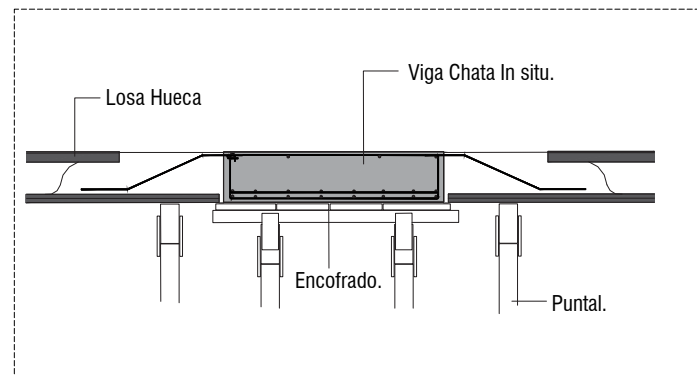
PLANTA_Estructura_N°_+14.50m
SECTOR_C
DESARROLLO_1:100



Detalle 1 - Esc: 1:10

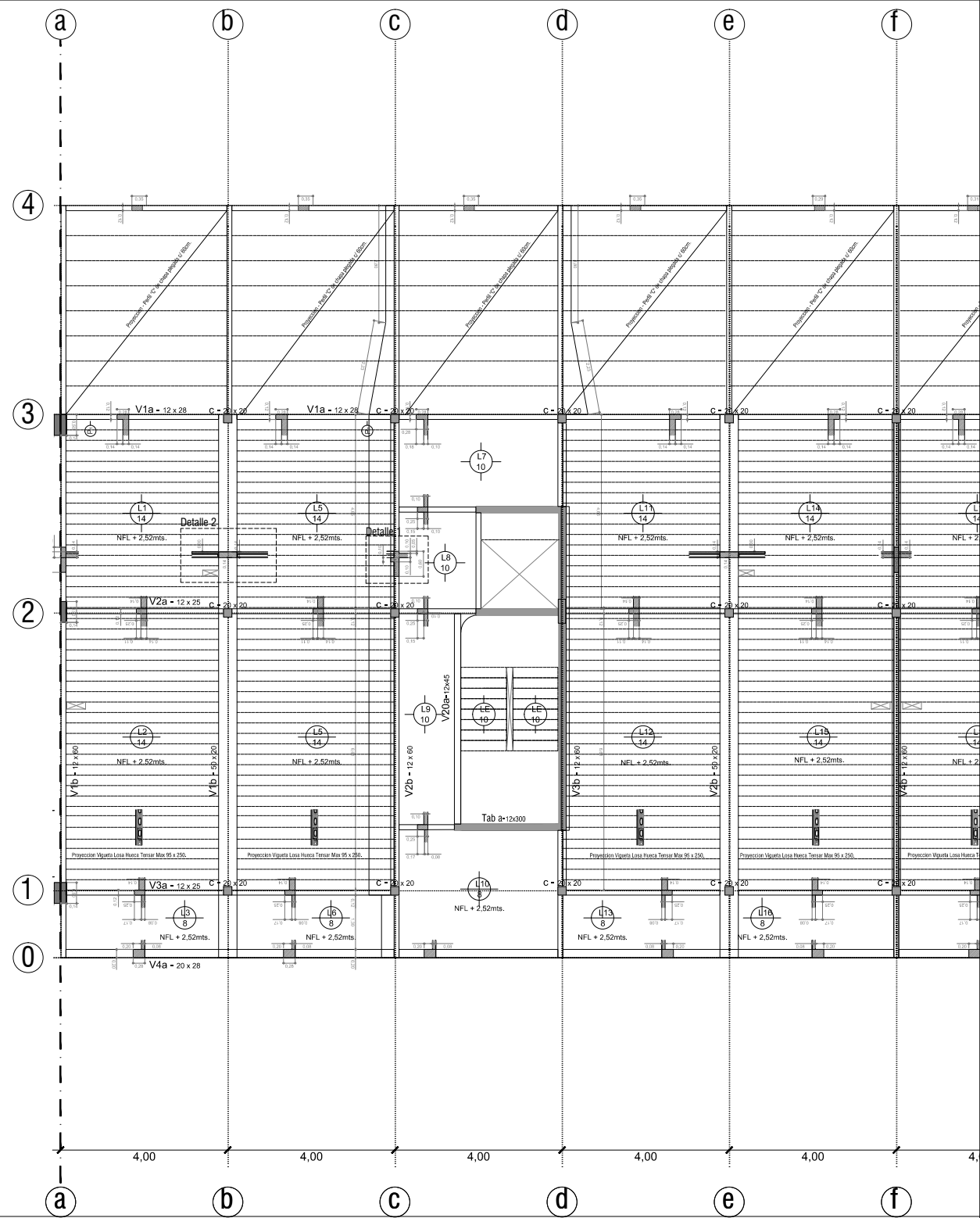


Detalle 2 - Esc: 1:10



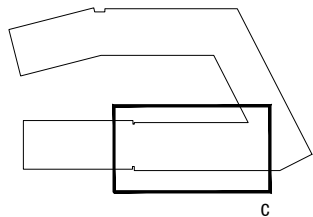
APOYOS INDIRECTOS:

El apoyo indirecto se da cuando las losas descargan sobre vigas planas incorporadas parcial o totalmente en el espesor del entrepiso. Las piezas montadas son apoyadas sobre estructuras auxiliares provisionarias. Se debe prever armadura inferior de enlace de la propia de la losa pretensada con la rama inferior de los estribos de la viga. Se disponen también barras superiores para los momentos negativos.





PLANTA_Desarrollo Cielorraso.
SECTOR_C
DESARROLLO_1:100



NOTA 1:
- Todos los fondos de cielorrasos están referidos a nivel de piso terminado del local que corresponda.

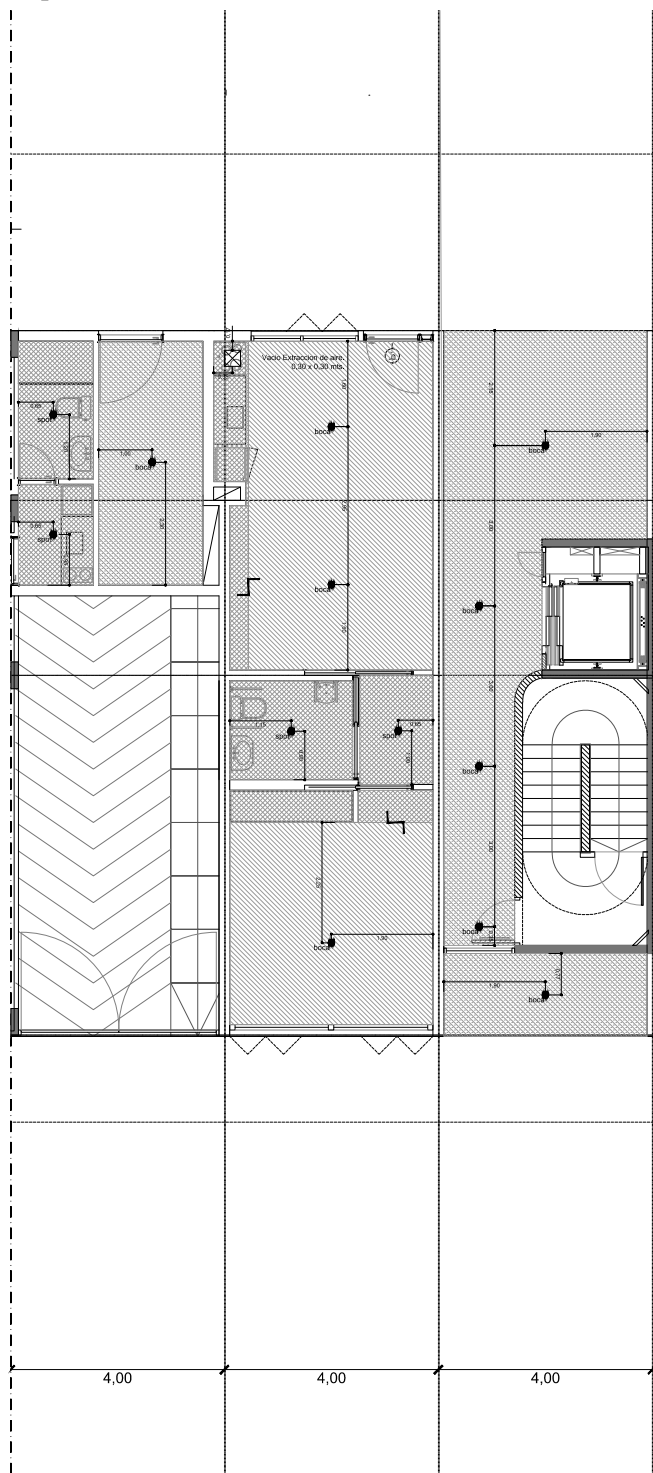
NOTA 2:
- El diámetro de calado para los spots de embutir será de 6 cms.

Aplicado de yeso artesanal / h = 2,50 mts.

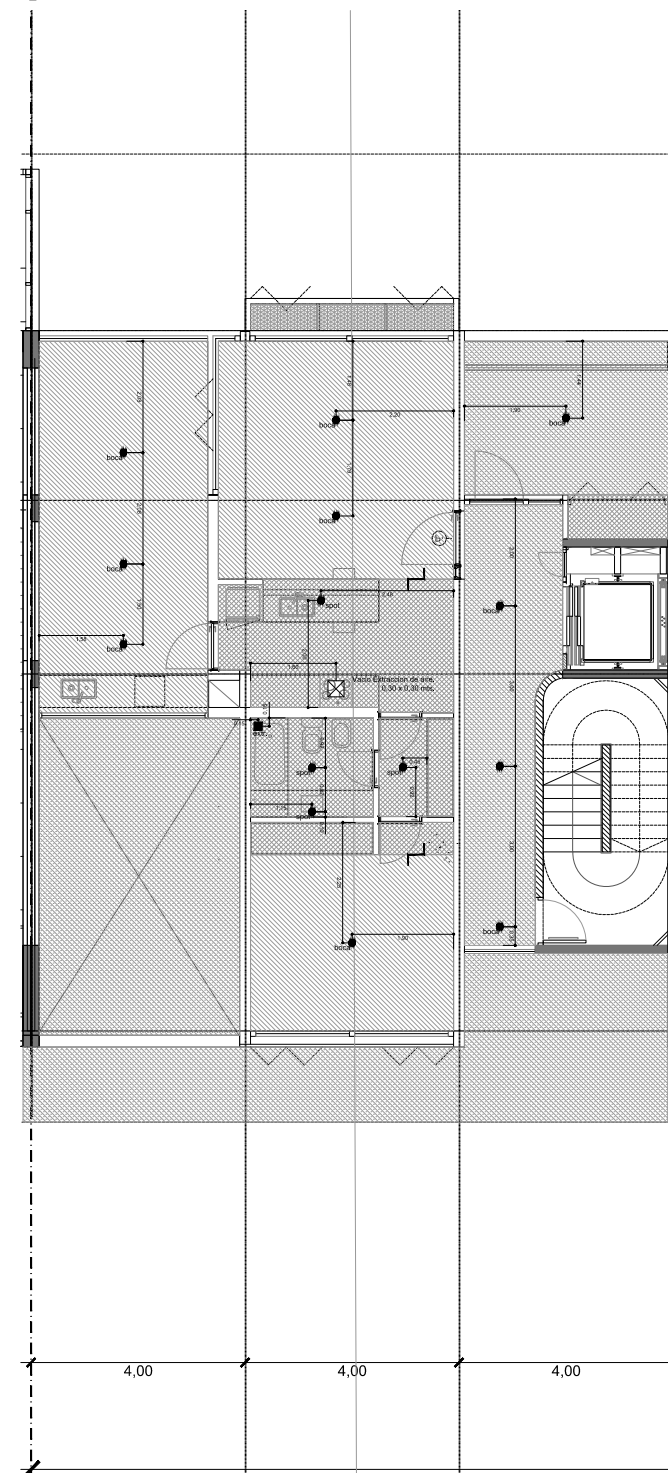
Revoque Grueso + Microcemento Alisado / h = 2,50 mts.

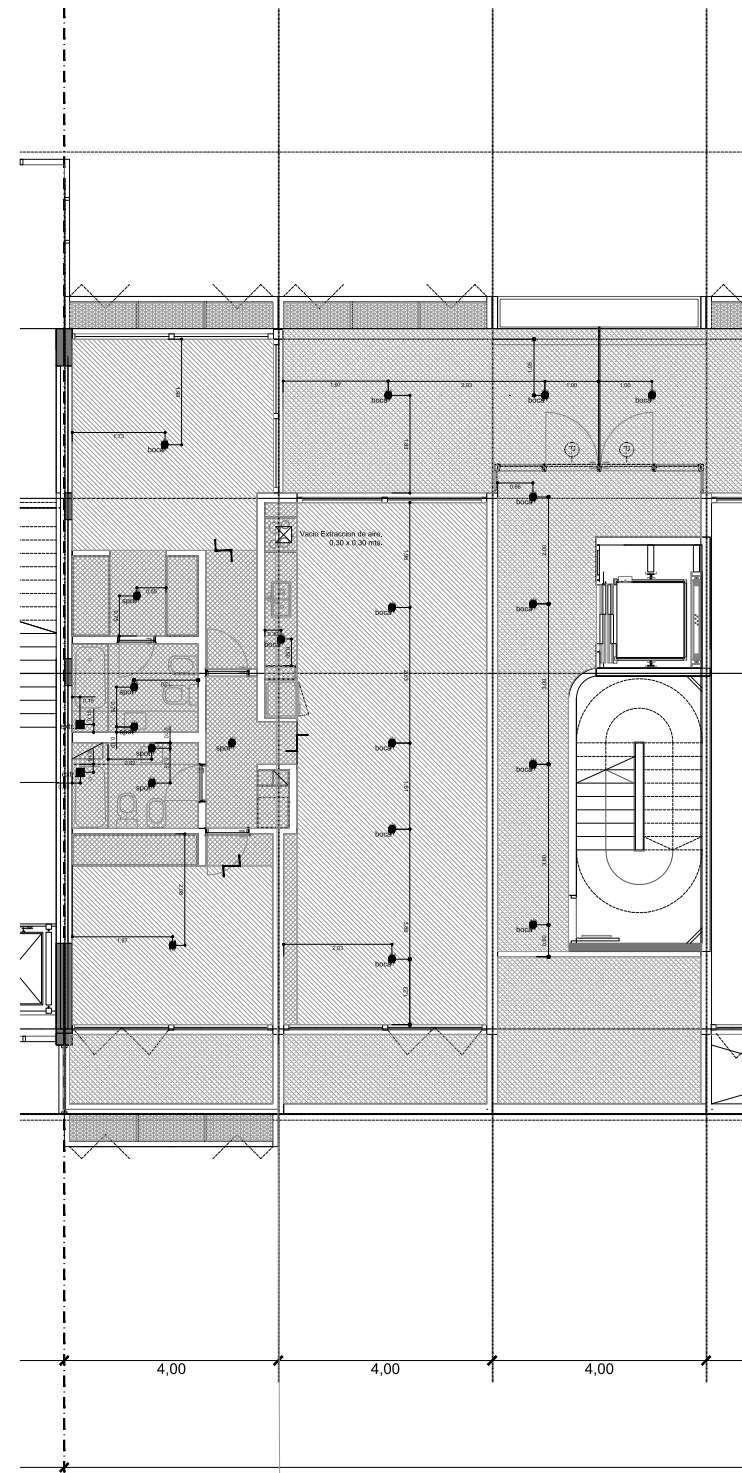
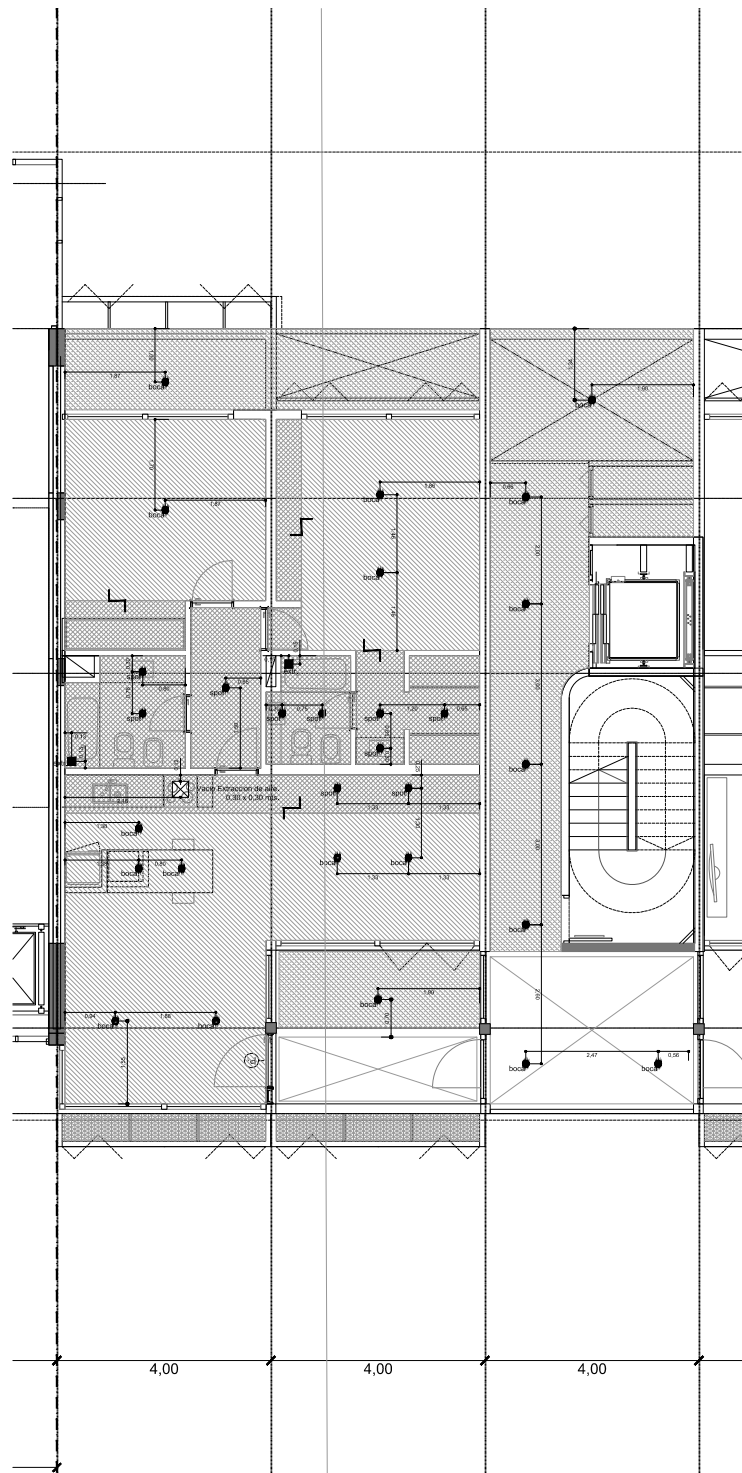
Cielorraso Suspenso de Yeso Artesanal. / h: 2,23 mts.

PLANTA BAJA_ +1.50m



PLANTA_ +6.20m





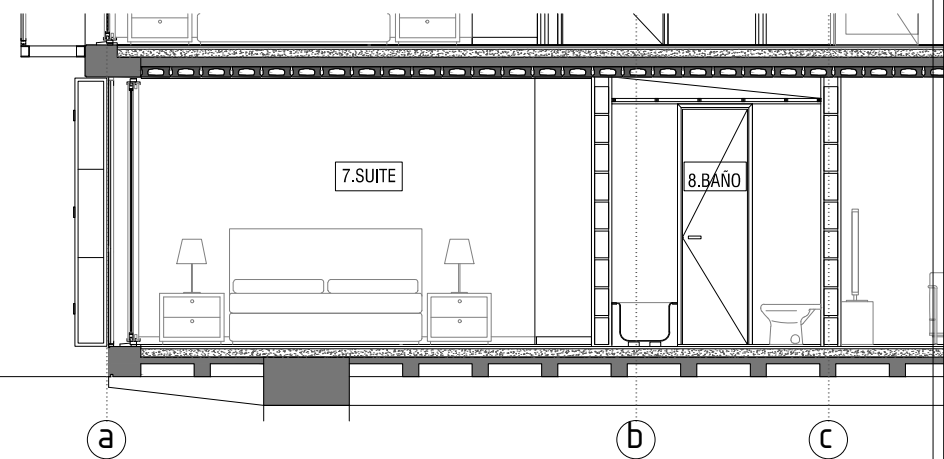
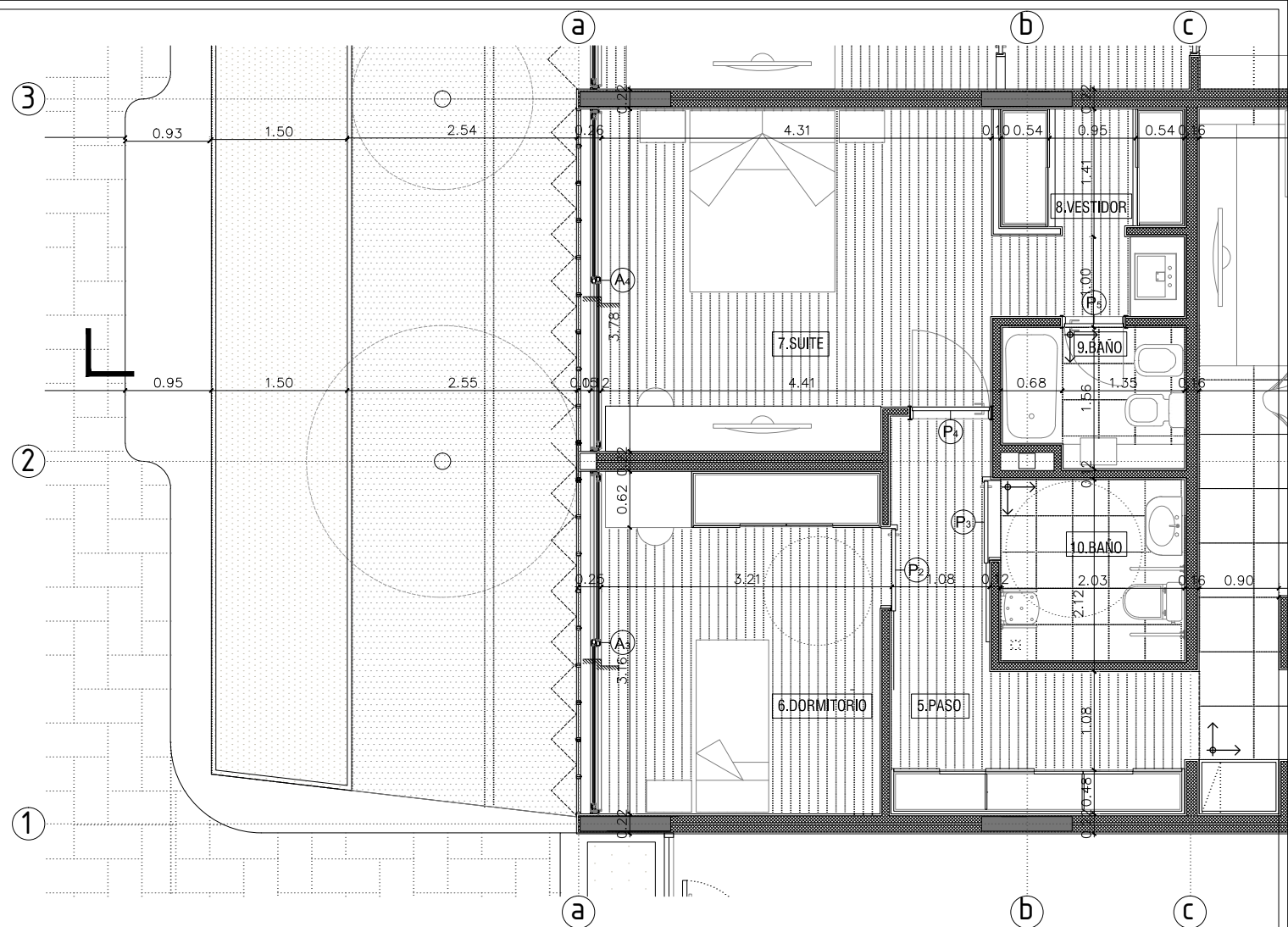
DESARROLLO 1:50

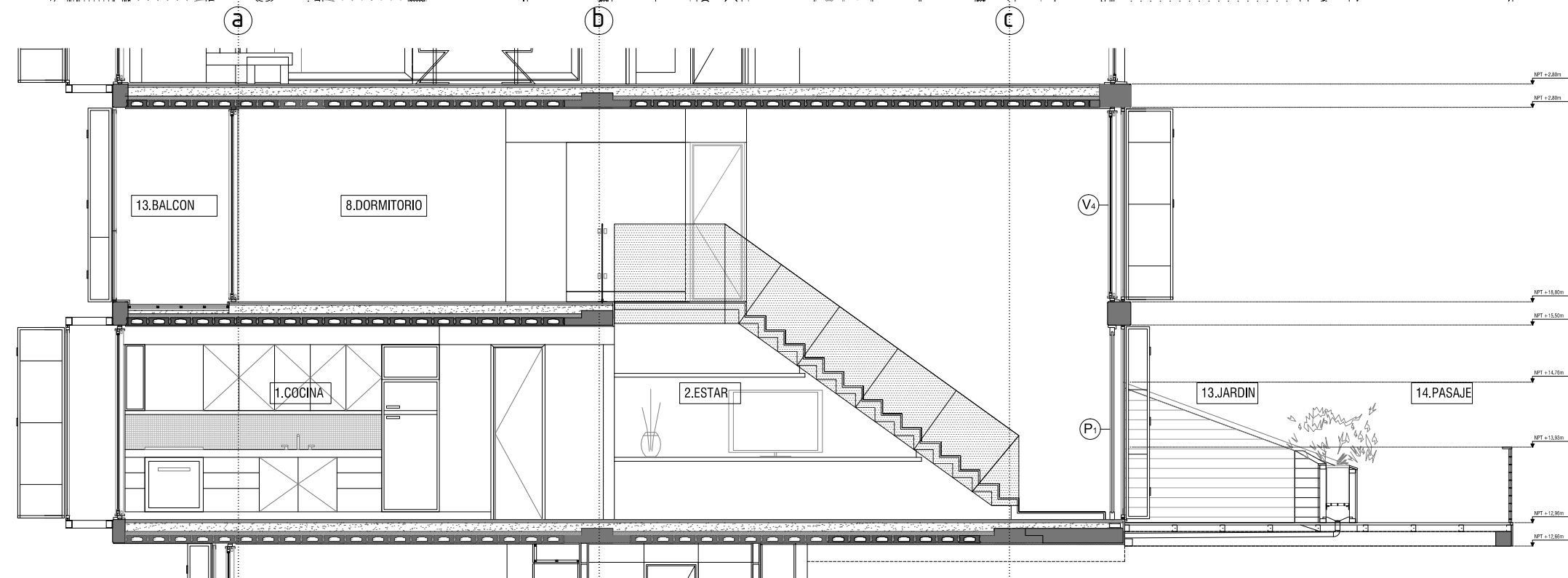
TIPOLOGIA PLACA 01:03

Superficie cubierta: 103m²Superficie semi cubierta: 33m²Superficie de Vegetación: 6,80m²

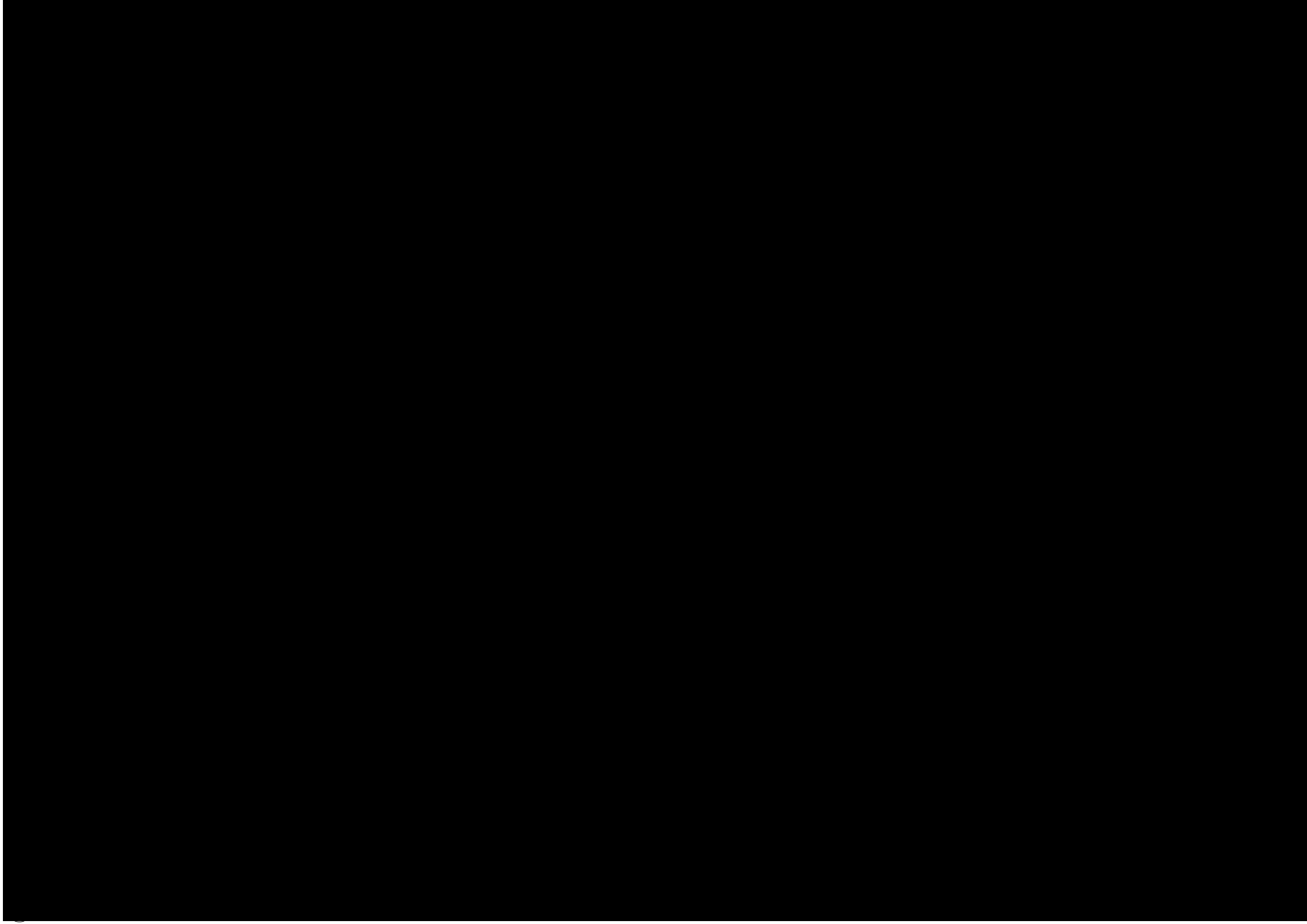
Corte a _1:50

Tipología de viviendas 01° - U: 01:03



[illegible]

1. COCINA		2. COMEDOR		3. ESTAR	
PISO	Compartes de área cocinado: 10 m ² x 10 m, 11,84 m ² . Cuarto de cocina y comedor: 10 m ² x 2 m, 13 m. Cuarto de baño + Terracena posterior: 70 m ² / 70 m ² / 70 m ² . Comedor: 10 m ² .	PISO Compartes de área cocinado: 10 m ² x 10 m, 11,84 m ² . Cuarto de cocina y comedor: 10 m ² x 2 m, 13 m. Cuarto de baño + Terracena posterior: 70 m ² / 70 m ² / 70 m ² . Comedor: 10 m ² .	PISO Compartes de área cocinado: 10 m ² x 10 m, 11,84 m ² . Cuarto de cocina y comedor: 10 m ² x 2 m, 13 m. Cuarto de baño + Terracena posterior: 70 m ² / 70 m ² / 70 m ² . Comedor: 10 m ² .		
MUR/OS	Terracena posterior (Terracena) 11,84 m ² - Estructo de zona + Lata de aluminio (Aluminio) 11,84 m ² - Estructo de zona + Lata de aluminio (Aluminio) 11,84 m ² .	MUR/OS Terracena posterior (Terracena) 11,84 m ² - Estructo de zona + Lata de aluminio (Aluminio) 11,84 m ² - Estructo de zona + Lata de aluminio (Aluminio) 11,84 m ² .	MUR/OS Terracena posterior (Terracena) 11,84 m ² - Estructo de zona + Lata de aluminio (Aluminio) 11,84 m ² - Estructo de zona + Lata de aluminio (Aluminio) 11,84 m ² .		
CELOBRANSO	Aluminio de zona cocinado: 10 m ² x 2 m, 13 m, chufa posterior + Lata de aluminio (Aluminio) 11,84 m ² .	CELOBRANSO Aluminio de zona cocinado: 10 m ² x 2 m, 13 m, chufa posterior + Lata de aluminio (Aluminio) 11,84 m ² .	CELOBRANSO Aluminio de zona cocinado: 10 m ² x 2 m, 13 m, chufa posterior + Lata de aluminio (Aluminio) 11,84 m ² .		
OTROS	Estructo de zona cocinado + Aluminio de zona cocinado + Lata de aluminio (Aluminio) 11,84 m ² .	OTROS Aluminio de zona cocinado + Aluminio de zona cocinado + Lata de aluminio (Aluminio) 11,84 m ² .	OTROS Aluminio de zona cocinado + Aluminio de zona cocinado + Lata de aluminio (Aluminio) 11,84 m ² .		

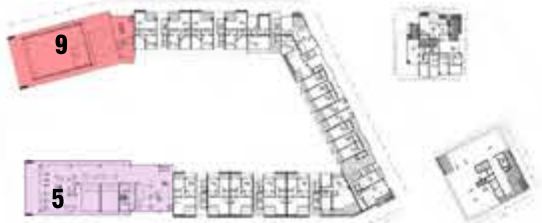


_Bloque a -b.

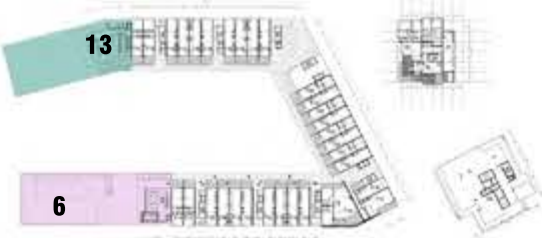
_Corte Perspectivado Bloque a y b.



PLANTA BAJA +6.20



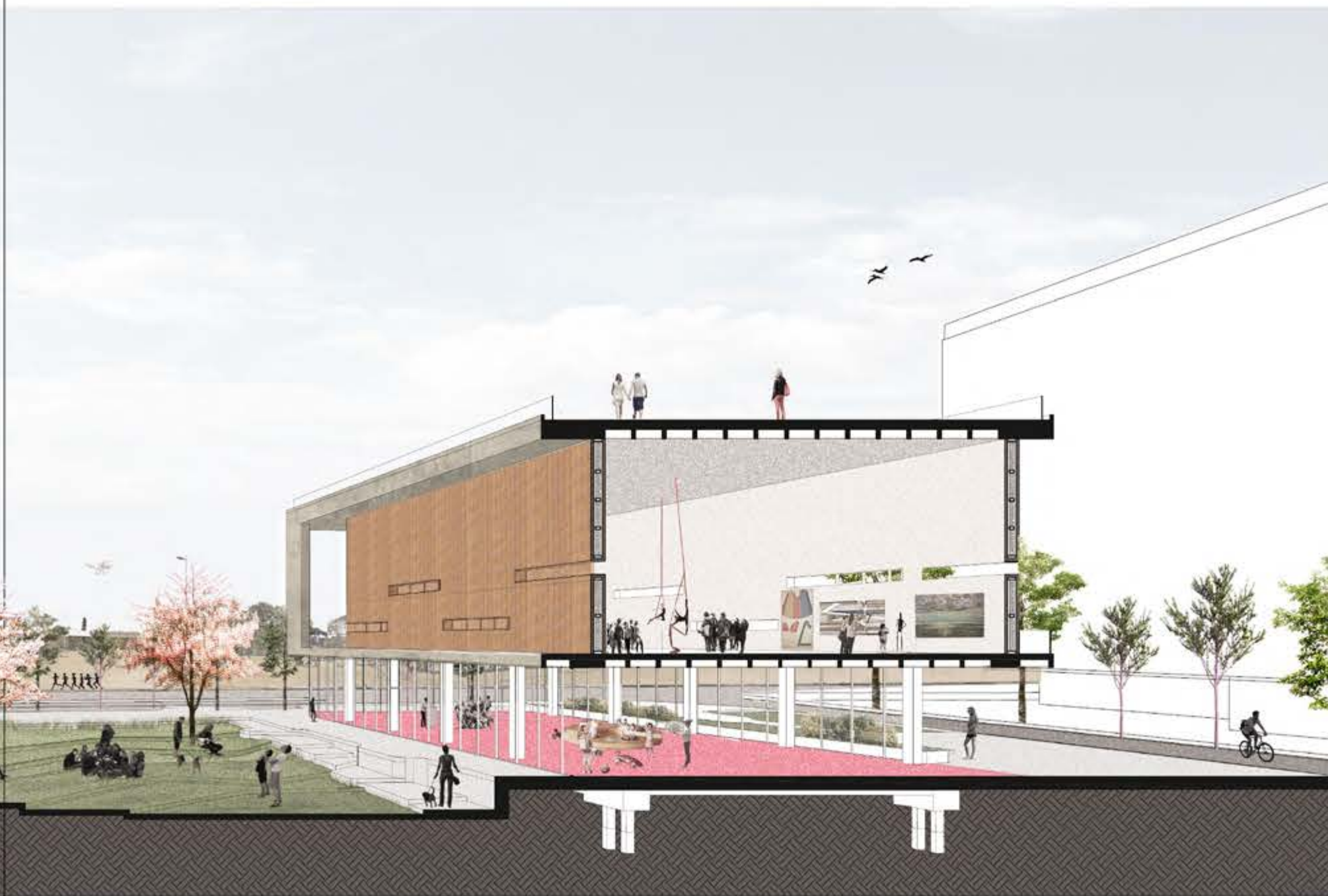
PLANTA BAJA +9.00

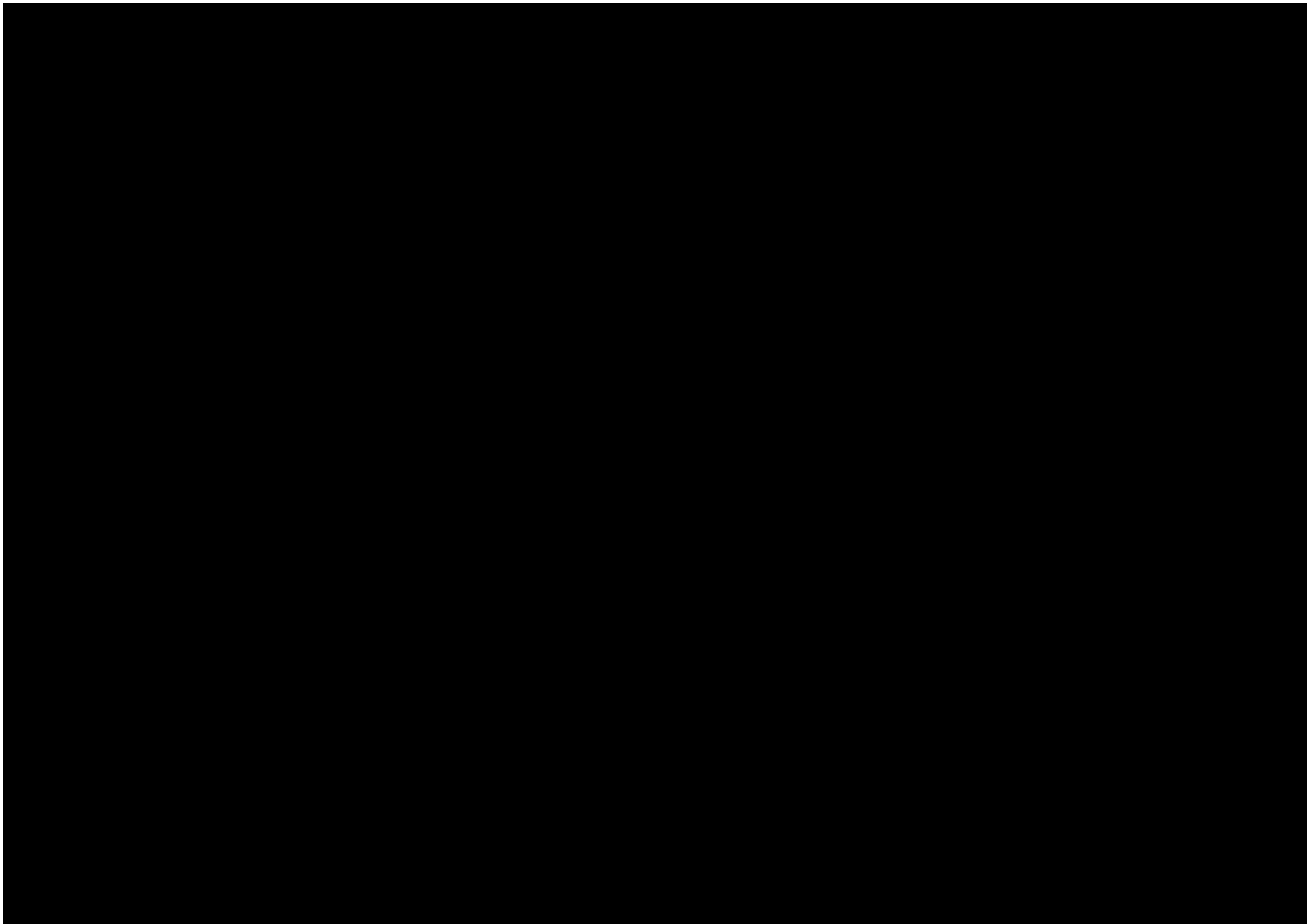


PLANTA BAJA +14.50

DEPORTIVO	4.3%
3_CANCHA POLIDELIDEPORTIVA.....	560m2
4_CANCHAS SQUASH.....	359m2
5_GYM.....	520m2
6_PILETA.....	971m2
CULTURAL	2%
7_AULAS.....	248m2
8_TALLERES.....	212m2
SOCIAL	1.3%
9_SALON USOS MULTIPLES.....	718m2
GASTRONOMICO	1.4%
12_BAR.....	295m2
13_RESTAURANT.....	500m2



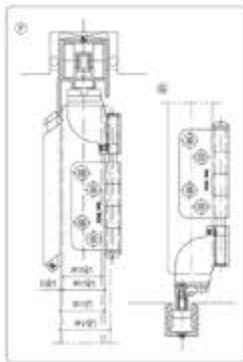




_Detalles Constructivos



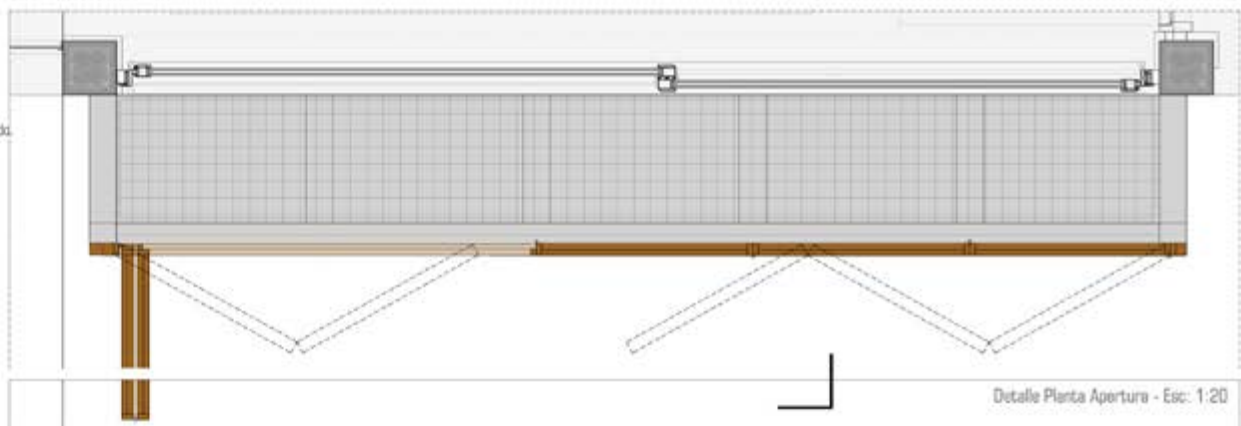
Detalle Corte a-a - Esc: 1:20



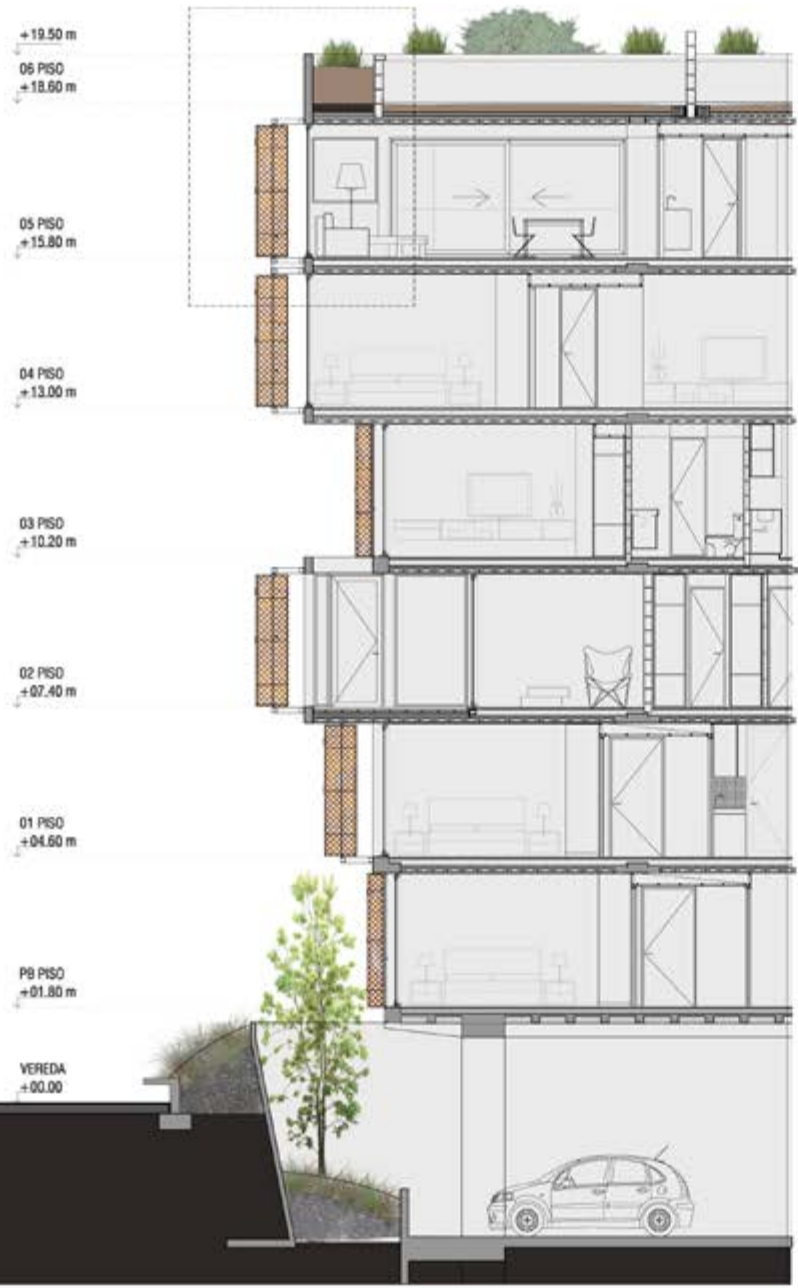
1. Viga de H^o Visto.
2. Aislación Hidrofuga -Membrana Geotextil - Con Pintura Asfáltica.
3. Tierra Vegetal.
4. Canto Rodado.
5. Filtro Geotextil.
6. Capa Drenante.
7. Retención de Agua - Anti Raíz.
8. Carpeta de Pendiente 2mm x m. Losa de compresión 4 cm.
9. Losa Hueca Tensor Max.
10. Aplicado de yeso artesanal / h = 2,83 mts. o bufa perimetral + Látex blanco clorados.
11. Perfil "C" Chapa Plegada 3 - Terminación Pintura sintética Color Negro Mate.
12. Anclaje Químico HRB.
13. Goterón 15 x 15 -
14. Riel Superior.
15. Rueda Para carro Roma.
16. Chapa Sinusoidal Perforada - Tratamiento Simil Oído.
17. Abertura de Aluminio Línea Moderna.
18. Baranda Modular TDL - Terminación Galvanizado.
19. Mays Electrosoldado 3 x 3 del 4.2.
20. Afelizar.
21. Porcelanato 60 x 60.
22. Carpeta de cemento y arena - h: 2 -
23. Contrapiso de H^o alivianado con perles de poliestireno. h: 6 a 12 cm.
24. Losa de Compresión 5cm.
25. Losa Hueca Tensor Max. 95 x 250.



Detalle Vista Oeste - Esc: 1:20



Detalle Planta Apertura - Esc: 1:20





Detalle Corte a-a - Esc. 1:20

1. Goterón 15 x 15 cm.
2. Viguita de Hormigón Pretensado.
3. Losa Hueca Tensor Max 95 x 250.
4. Refuerzo de Losa de Compresión 5cm - Con malla S10 de Repartición 10 x 10.
5. Contrapiso de H^o alivianado con perlas de poliestireno, h: 6 a 12 cm.
6. Carpeta de cemento y arena / h = 2 cm. / 1:3 c/agreg. hidrófugo.
7. Terminación porcelanato 70 x 70 cm. / Portabello / esp. 10 mm.
8. Estructura Metálica - IPN 160.

9. Baranda de Acero Inoxidable con Vidrio Templado.
10. Alfeizar de Cemento Premoldado.
11. Buña Perimetral 1 x 1.
12. Estructura de Acero Inoxidable.
13. Deck de Madera Especie: Cunapay 1" x 4" x 1,50 a 3,50 m (Sin Mudos y DH) terminación barniz marino exterior.
14. Tirante de Madera Especie Eucalypto 1" x 2" - Terminación Pintura Asfáltica.
15. Contrapiso de H^o alivianado con perlas de poliestireno, h: 6 a 12 cm.
16. Pintura Asfáltica.

17. Mampostería de Ladrillo Retak 7.5x25x50.
18. Mortero Adhesivo Retak.
19. Enlucido de Yeso + Latex Interior.
20. Mampostería de Ladrillo Retak 15x25x50.
21. Manta Isolant / esp. 2 mm. + Terminación piso de Ingeniería lapacho paraguay / esp. 18 mm.
22. Carpeta de cemento y arena / h = 2 cm. / 1:3 c/agreg. hidrófugo.
23. Faja de Nivelación c/ Mortero (1:3).
24. Aplicado de Enlucido de Yeso, Npt. + 2.50m.
25. Abertura de Aluminio Línea Moderna. Anodizado.
26. Parasol Plegable de Chapa Sinusoidal Micro Perforada. Terminación Simil Óxido.

27. Escalera caracol Metálica Industrializada.
28. Tirante Madera Saligna 1" x 3" (Maestra).
29. Tirante Madera Saligna 1" x 1".
30. Enlucido de Yeso Artesanal.
31. Chapa Plegada - Terminación Latex Gris Mate.
32. Luminaria Spot.
33. Baranda de Vidrio Templado 10mm.
34. Riel Superior Aluminio 40x48mm. Anodizado.
35. Carro deslizante Superior.
36. Rieles deslizante inferior.
37. Guía inferior de Aluminio 20x40. Anodizado.



Corte Vista Norte - Esc. 1:100



Desarrollo Vista Oeste - Esc. 1:100



_Referentes Arquitectónicos



Edificio "8" del Estudio Big, Interpreta las antiguas calles inglesas de Copenhague, donde los Patios acompañan el recorrido.
 Esto refuerza nuestra hipótesis donde estos espacios intermedios entre el interior y el exterior,
 "Mediante el patio la casa se apropia y se reserva para sí un fragmento de exterioridad como parte inseparable del habitar domestico".



The Whale (La Ballena), famoso edificio del laboratorio arquitectónico que es Borneo (Amsterdam), que debe su nombre a su forma (abstracta) de ballena

El ingreso como una gran Boca que invita a entrar a través de un Hall Abierto en relación a la calle.



Beirut Terraces / Herzog & de Meuron

Las Grandes Terrazas son el protagonista principal, logrando así dobles alturas y grandes vacíos.





Roberto Burle Marx

La Naturaleza y el Paisaje son parte del Espacio Público.

Edificio Gribone - Arq. Ventura Virzi.

Unificación de la Fachada - LA PIEL



Porosity Block - Steven Holl

Los Vacíos como Espacios Habitables.

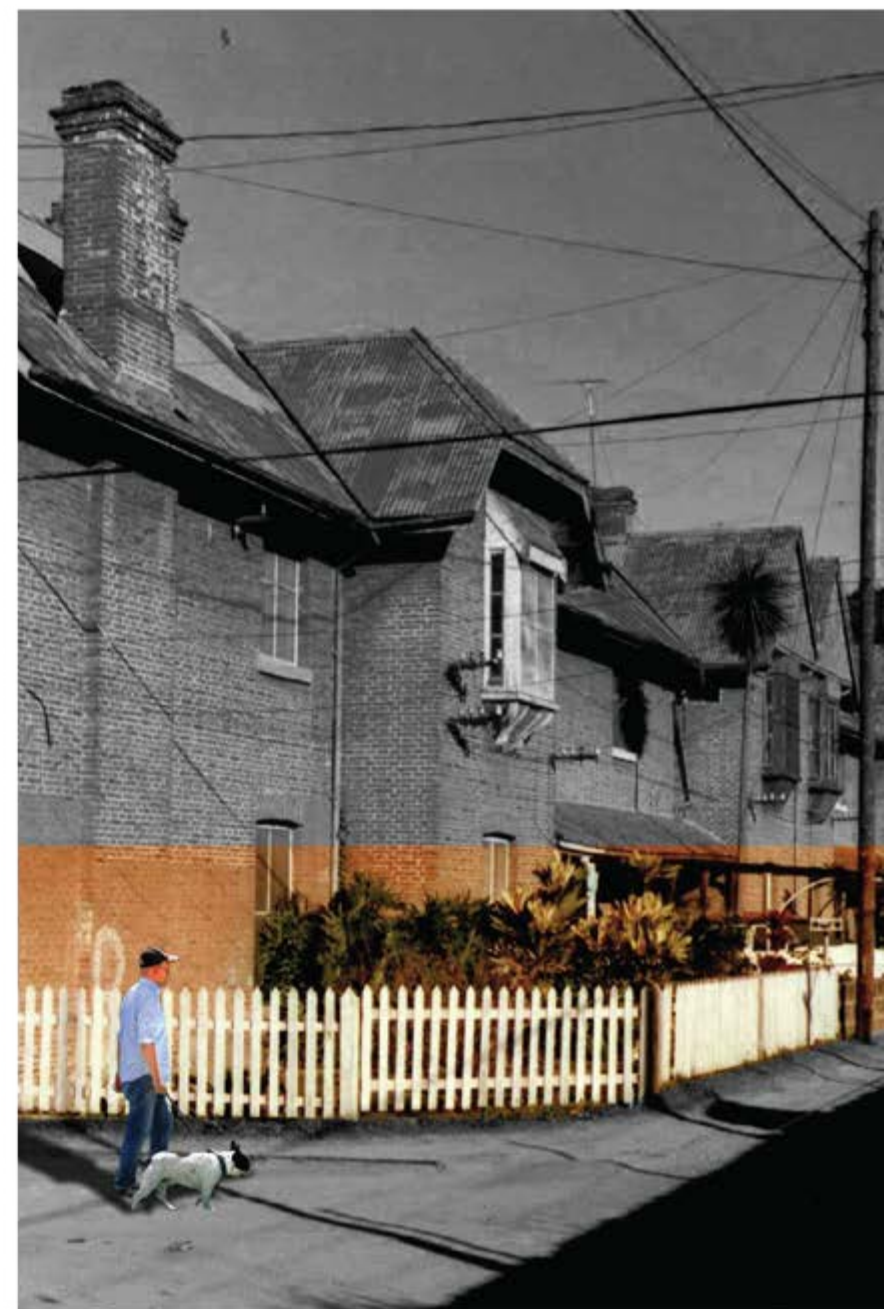




Esta situación urbana de ingreso hace referencia al edificio Ciro 1, ubicado en calle Sarmiento entre Tucumán y Urquiza, en la ciudad de Rosario, que fue estudiado entre los referentes a principio de año.

El ingreso no cuenta con un límite visual rígido sino que hay una continuidad visual entre lo público y lo privado. Si bien no existe un límite duro, el ingreso cuenta con una serie de filtros que le otorgan cierta privacidad. Este vacío en penumbra se contrapone a la claridad del patio interior.

Barrio Inglés. Ubica los Patios, en relación a los Ingresos, eso permite un filtro entre el interior y el exterior que aporta a la Privacidad de las viviendas en relación a la Planta Baja.



REFLEXION

Con respecto al ejercicio mantener el F.O.T. propuesto por la municipalidad, nos pareció productivo a la hora de hacer comparaciones en el taller con otros grupos y un mosaico de múltiples opciones que permitan revisar el plan de detalle propuesto en este sector. Pero por otro lado habernos atado a este indicador nos llevo a replantearnos si esta gran densificación es sostenible, debido a la gran cantidad de m² a construir que la municipalidad propone.

Otras de las cosas que nos replanteamos con una mirada de futuros profesionales, haber eliminado las subdivisión de lotes, creemos que fue una decisión errónea. Una mayor fragmentación permitiría que estos proyectos no quede en manos de unos pocos.

Nuestra actual condición laboral nos permitió reflexionar sobre decisiones tomadas. Una de ellas fue haber propuesto tanta diversidad de tipologías distintas, pensamos que esto fue acertado a nivel académico pero en la realidad, sabemos que esto no es imposible, pero trae aparejado un gran numero de complejidades.

Entendemos que estos proyectos son disparadores y renuevan constantemente el debate de la arquitectura a la hora de abordar la temática vivienda. Así nuestra hipótesis patios en altura, es un disparador que permita reflexionar a modo critico como el reglamento de edificación solo regula las salientes máximas en balcones y sus cerramientos(sección 3), pero no en ningún momento exige superficies obligatorias mínimas para estos espacios. Dejando total libertad a la especulación, sobre todo inmobiliaria de que estos espacios de carácter intermedio, balcones aparezcan o no.

Este proyecto **FINAL** de carrera para nosotros es un **COMIENZO** de una nueva etapa, que implica constantes desafíos en la practica profesional. Creemos que la cátedra nos ha brindado todas las herramientas para afrontarlos y agradecemos a los docentes por habernos transmitido su constante motivación de indagar-mirar y hacer arquitectura.