



DISGREGRACIONES

PFC - BARRIO LAS FLORES SUR



DISGREGACIONES

PFC | Las Flores Sur | SAIRES

PROYECTO FINAL DE CARRERA

Autor

Emiliano **SAIRES**
emilianosaires@gmail.com

Legajo

S-2765/1

Cátedra

BARRALE

Tutor

Marcelo **BARRALE**

Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño

Universidad Nacional de Rosario

Rosario, Agosto 2020

DISGREGACIONES

PFC | Las Flores Sur | SAIRES



DISGREGACIONES

PFC | Las Flores Sur | SAIRES

PRÓLOGO

Esta publicación pertenece a la materia Proyecto Final de Carrera, correspondiente al 6to año de cursado de la carrera de Arquitectura de la FAPYD.

El objetivo general de este PFC radica en comprender y dar respuestas a la problemática del hábitat en la sociedad actual, dando como resultado un conjunto habitacional ubicado en las áreas vulnerables de la ciudad de Rosario.

“El acelerado proceso de urbanización generó un fenómeno de concentración urbana en las grandes ciudades de Latinoamérica, provocando escasez de vivienda y pobreza circunscripta a “villas miserias” o “villas de emergencias”, carentes de estándares mínimos de bienes y servicios.

El aumento de las desigualdades socioeconómicas ha configurado en América Latina un paisaje urbano, caracterizado por espacios centrales donde se concentra la inversión y amplias áreas periféricas aisladas de infraestructuras básicas. Las áreas metropolitanas constituyen complejos territorios que acumulan problemas relacionados con la pobreza, el deterioro del medio ambiente, la ocupación precaria del suelo y una urbanización caótica. Por un lado, el desarrollo institucional ha dejado un amplio grupo de la población excluida de la economía formal y de las ventajas que ella implica. Por otro lado, las economías de escala, los costos de transacción y conjunto de fallas que se producen en los mercados de servicios públicos, hacen que este amplio grupo de la población quede excluido del derecho al acceso de los servicios básicos y desarticulados del tejido urbano de los espacios centrales.”

“El desarrollo desarrolla la desigualdad”

Eduardo Galeano (1971). Las venas abiertas de América Latina

DISGREGACIONES

PFC | Las Flores Sur | SAIRES



INDICE

CAPÍTULO 1

Hábitat y Vivienda

12

CAPÍTULO 2

ESCALA METROPOLITANA

La Ciudad

16

Plan Urbano Rosario

18

El Barrio - Las Flores Sur

20

Análisis Barrio

22

CAPÍTULO 3

ESCALA URBANA

MasterPlan

28

Referentes

40

CAPÍTULO 4

ESCALA ARQUITECTONICA

Propuesta - Viviendas Colectivas

44

Acercamientos Viviendas Colectivas

68

Acercamientos Viviendas Colectivas PB+3

80

Tipologías Viviendas

90

CAPÍTULO 5

ESCALA ARQUITECTONICA

Propuesta - Viviendas Quinteras

106

Acercamientos Viviendas Quinteras

108

Tipologías Viviendas

118

CAPÍTULO 6

ESCALA HUMANA

Estructura Viviendas Colectivas

136

Estructura Viviendas Quinteras

142

Síntesis - Conclusión

148

Bibliografía - Agradecimientos

150

CAPÍTULO

01

CAPÍTULO 01

PFC | Las Flores Sur | SAIRES

LA VIVIENDA

La explicación a los problemas de vivienda en la Argentina, no se encuentra sólo en el sector de la vivienda, sino en la naturaleza del sistema social, las relaciones sociales y la acción del Estado. En Argentina, más de 3 millones de personas viven en las villas de emergencia o asentamientos irregulares. Éstos se sitúan, en las zonas más vulnerables y expuestas a las inclemencias naturales, inundaciones o incendios.

El impacto de una inundación sobre los barrios más precarios agrava y profundiza las condiciones de precariedad de la infraestructura habitacional, afectando directamente la calidad de vida de sus habitantes y poniendo en serio riesgo a las familias. La población que reside en villas y asentamientos cuenta con escasos recursos para revertir las pérdidas materiales que suelen ocurrir en caso de inundaciones, situación frente a la cual resulta imprescindible la intervención de todos los actores y el Estado en pos de construir la infraestructura y contener a las familias afectadas.

El factor de riesgo predominante es la presencia de cuerpos de agua (rio, canal, arroyo). Estos se consideran como amenazada por múltiples razones, entre las que se cuentan los niveles de contaminación que suelen llevar las aguas, el peligro de erosión y derrumbe, e inundaciones entre otros. Otro factor para considerar es los barrios es la proximidad a una circulación de alto tráfico. Este emplazamiento es de riesgo por el peligro de accidentes al atravesarlo, la contaminación sonora y la polución del aire que la alta circulación vehicular genera.



Hoy en día, luego de que el gobierno nacional lanzara un Relevamiento Nacional de Barrios Populares para identificar villas y asentamientos informales de todo el país, deja reflejado datos como de que en todo el país existen 4.228 barrios populares, que en conjunto ocupan un total de 330 kilómetros cuadrados. Esto es una superficie más grande que toda la ciudad de Buenos Aires, cuya extensión es de 203 km².

Alrededor de 1.600 se encuentran en el conurbano bonaerense. Más de la mitad nacieron antes del año 2000 y casi un cuarto del total son posteriores a 2010.¹

El relevamiento refleja también que más de 3.000.000 de personas (un total de 800.000 familias) habitan en villas o asentamientos informales. Para comprender la magnitud de la estadística son útiles las comparaciones: el número es superior a la cantidad de habitantes que se registra en la mayoría de cada una de las provincias del país; sólo se puede equiparar con la población total de Córdoba (3.308.876 personas) o con la de Santa Fe (3.194.537), de acuerdo a las estadísticas del último censo nacional.

Un barrio popular -de acuerdo a los parámetros del relevamiento- es aquel donde viven al menos 8 familias agrupadas o contiguas, en el que más de la mitad de la población no cuenta con título de propiedad del suelo ni acceso regular a dos (o más) de los servicios básicos: red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal.

Y por otro lado, se encuentra la explotación y autoexplotación laboral de los quinteros y pequeños productores del cinturón hortícola que el problema está dado por el derecho de acceso a la tierra. Esto es administrado generalmente por inmobiliarias que cobran precios desorbitantes. Para sobrevivir, los quinteros deben alargar su jornada laboral, además de no poder construir una vivienda digna debido a los abusos de estos grupos empresariales.

La problemática del acceso a la tierra es una de las principales dificultades que tienen los quinteros al comenzar su producción. Las inmobiliarias administran un gran porcentaje del territorio para cultivo y establecen los precios de la hectárea.

Por contrato *“las construcciones tienen que ser precarias y fáciles de desmontar”*. Esto es falso, porque los dueños de la tierra y las inmobiliarias como la suya exigen a los productores que no construyan casas de material en los terrenos para no pagar más impuesto inmobiliario. ²

“No tenemos todos los gustos, vivimos con barro cuando llueve y tomamos frío en las casitas de madera. No tenemos gas natural y andamos con estufa, si no te morís de frío. Además no podemos hacer casas porque no somos dueños de la tierra”. ³

Esta especulación inmobiliaria se genera a partir de la complicidad del Estado, que no proyecta políticas públicas para defender a los pequeños productores, ni tiene voluntad de llamar a una mesa de diálogo conjunta entre productores, Estado e inmobiliarias.

En los terrenos rurales hay menos inmobiliarias, por lo tanto el negocio es más concentrado y pueden manejar los precios según sus intereses. *“Es una cuestión especulativa con las tierras, que comienzan a adquirir un valor urbano, que es mucho más alto que el valor rural”*. ⁴



1-Marcos Quintans, “En Argentina hay más de 4 mil villas que en conjunto ocupan una superficie más grande que toda la Ciudad de Buenos Aires” Ana “Infobae (Bs As: www.infobae.com), 2018.

2-Cattoni propiedades, “Explotación laboral: la otra cara del mercado hortícola”, Notas periodismo Popular (Bs As) 2017.

3-Armín Eizaguirre, quintero de Abasto y oriundo de Tarija, Bolivia, “Explotación laboral: la otra cara del mercado hortícola”, Notas periodismo Popular (Bs As) 2017.

4-Laura Camera, abogada y docente de la UNLP, Explotación laboral: la otra cara del mercado hortícola”, Notas periodismo Popular (Bs As) 2017.

CAPÍTULO

02

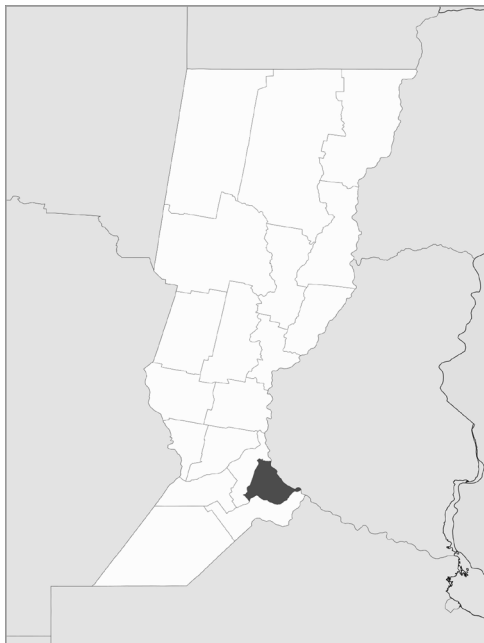
ESCALA METROPOLITANA

CAPÍTULO 02



Rosario es una ciudad situada en el sureste de la Provincia de Santa Fe, República Argentina. Se encuentra en una posición estratégica en relación al Mercosur, en el extremo sur del continente americano.

Es cabecera del Departamento homónimo y centro del Área Metropolitana Rosario.



Se sitúa a 300 km de la ciudad autónoma de Buenos Aires. Es la tercera ciudad mas poblada de Argentina, siendo superada por Buenos Aires y Córdoba, y constituye un importante centro cultural, económico, educativo, financiero y de entretenimiento.

Está situada sobre el margen occidental del Río Paraná, en la Hidrovía Paraná-Paraguay. Sobre el mismo se encuentra el puerto, una de las fuentes de economía de la ciudad. Junto a varias localidades de la zona conforman el Área Metropolitana del Gran Rosario.

La ciudad limita al este con el Río Paraná, las localidades de Granadero Baez y Ibarlucea constituyen el límite norte, Funes y Pérez se encuentran al oeste, mientras que al sur completan los límites Soldini, Piñeiro y Villa Gobernador Gálvez. Además, los arroyos Ludueña (al norte) y Saladillo (al sur) cruzan el municipio de oeste a este y algunos tramos también sirven de límite.





El sitio de intervención de este trabajo se encuentra dentro de los límites administrativos del Distrito Sur.

El proceso de descentralización de la ciudad comenzó en el año 1995, promoviendo un desarrollo más armónico y democrático de la ciudad. Este proceso, se traduce en una reorganización territorial de la ciudad mediante la delimitación de los en 6 distritos.



El “Distrito” se concibió como una unidad territorial de planificación y gestión dentro de un todo, y como campo de aplicación de políticas públicas integrales con la incorporación de los distintos actores individuales o colectivos que contribuyeran a su mejoramiento.

La descentralización ha producido una transformación integral de toda la lógica de funcionamiento de la ciudad, ha facilitado un nuevo ordenamiento territorial

y un nuevo esquema de funcionamiento de toda la estructura administrativa, así como todas las organizaciones que funcionan en relación municipal.

La zona comprendida por el Distrito Sur limita al norte con calle Amenabar, Avenida San Martín, las vías del Ferrocarril Mitre y el Boulevard Oroño.

Este distrito cuenta con servicios de todo tipo, como hospitales, centros de salud, espacios culturales, recreativos y el Centro Municipal de Distrito Rosa Ziperovich.

Este plan es un instrumento urbanístico que interpreta los procesos de cambio de la ciudad y define formas de actuación para su transformación física y funcional en el ámbito del territorio municipal.

Contiene lineamientos, programas y propuestas concretas para el desarrollo equilibrado de la acción privada y especialmente de la gestión y ejecución de la obra pública. Es un encuadre estratégico de las operaciones urbanas, que no deja liberado al azar los cambios, superando así las consecuencias negativas de las decisiones aisladas y afianzando la iniciativa pública. Se trata de una plataforma para establecer un debate reflexivo con la participación de la población y de todos los actores urbanos implicados en la transformación del proyecto de ciudad para el futuro.

El Nuevo Plan Urbano incorpora aspectos diversos vinculados al problema de la vivienda social, la rehabilitación de los barrios, la reconversión funcional de grandes áreas de la ciudad producto de la privatización de empresas públicas, ausentes en planes anteriores. Se instalan, con carácter innovador, problemas y demandas que surgen de la ciudad actual y de su inserción metropolitana y regional.

Para lograr una importante transformación dentro de ámbito municipal, se prioriza el desarrollo de seis grandes operaciones estructurales, que abarcan porciones importantes de territorio urbano, a las que se le asigna el carácter de intervenciones estratégicas, orientadoras de las intervenciones urbanísticas, que se articulan entre sí y le otorgan sentido a la ejecución de las actuaciones más específicas. Es en estas actuaciones donde se pone el énfasis para dar impulso a un proceso de cambio a las mayores potencialidades que presentan estas porciones territoriales, pero también reconociendo las problemáticas más importantes de la ciudad que se registran mayoritariamente en estos lugares y que demandan un cuidado y/o resolución prioritaria.

El sistema de centralidades urbanas esta conformado por distintos sectores (áreas y corredores) existentes o por desarrollar, que se clasifican de acuerdo con su alcance o área de cobertura y el tipo de actividades que en ellos tienen lugar en:

1. Centralidades urbanas
2. Frente costero
3. Metropolitano norte-sur
4. Metropolitano este-oeste
5. Borde de los arroyos (Saladillo)

LA RECONSTRUCCIÓN DEL BORDE DE LOS ARROYOS

La operación de recuperación de los bordes de los arroyos Ludueña y Saladillo comprenden dentro del ámbito municipal intervenciones en áreas contiguas a sus márgenes. Su finalidad es la recualificación urbana de todos los sectores que se ubican en su entorno mediante la configuración de enclaves singulares. Se establecen los siguientes criterios rectores a aplicar en esta intervención:

- La consideración de las cuencas de los arroyos como Áreas de Protección Ecológica y Ambiental (APEA)
- El saneamiento de los cursos de agua
- La gestión de reservas de suelo para futuras transformaciones urbanas
- La conformación de un sistema de parques metropolitanos
- La definición de un sistema de movilidad paralelo a los bordes de los arroyos



PLAN MAESTRO DE RECONSTRUCCION DEL BORDE DEL ARROYO SALADILLO

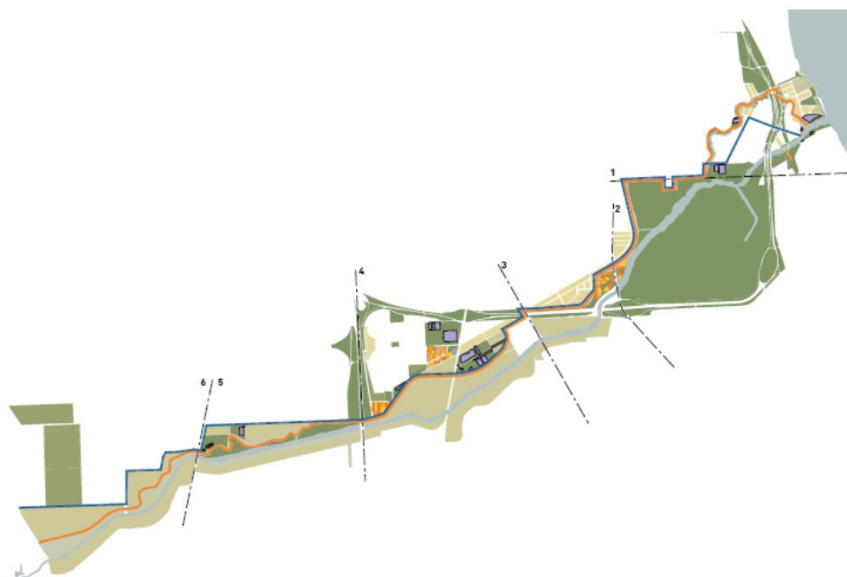
Este plan tiene la finalidad de desarrollar una **operación de reconstrucción urbana en el borde sur de la ciudad, con una perspectiva de generación de políticas ambientales e inclusión social.**

El mismo engloba 4 planes especiales y una cantidad de proyectos puntuales tales como: la incorporación de huertas urbanas, una planta de tratamiento de residuos, parques y espacios verdes, una escuela agro-técnica y un complejo de salud, reservorio para el control del escurrimiento de las aguas, además del desarrollo de políticas habitacionales encuadradas en las exigencias que demandan las condiciones de inundabilidad.

Las intervenciones urbanísticas de mayor porte encuadradas en este eje son:

Políticas generales por tramos

1. La recuperación de los <<Bajos del Saladillo>> mediante el reordenamiento de los clubes, la recualificación del Brazo Norte y del Brazo Principal del Arroyo y la rehabilitación de los barrios Isla del Saladillo y el Mangrullo.
2. La remodelación integral del Parque Regional Sur con mejoramiento de los accesos y de los márgenes del Arroyo.
3. La extensión de un área programada localizada en la continuidad con el Parque Regional Sur definiendo políticas de preservación de las condiciones naturales del Arroyo.
4. La rehabilitación y ampliación del Balneario Los Ángeles.
5. La extensión de un área programada localizada en continuidad con el Balneario Los Ángeles.



PARQUE RIBEREÑO EL MANGRULLO

Mediante esta intervención se pretende recuperar y sanear los márgenes del brazo seco del arroyo como espacio público integrándolo al sistema verde del arroyo Saladillo; eliminar la afluencia de residuos tóxicos de las industrias contiguas; reestructurar y mejorar las condiciones del hábitat del barrio Mangrullo con la incorporación de nuevos equipamientos, infraestructura y viviendas, liberar el área de inundabilidad, y construir un sistema verde público continuo sobre los márgenes del río Paraná. Se plantea la anexión de amarras y guarderías náuticas, la definición de áreas de estacionamiento. Además, se propone la generación de una nueva accesibilidad vial, la creación de nuevos espacios verdes, la construcción de Plaza-Mercado con la rehabilitación del edificio de valor patrimonial del Frigorífico Swift y su entorno para ser destinado a la venta y consumo, en el lugar, de productores de la zona, y el reordenamiento de los asentamientos irregulares mediante el desarrollo de un programa de viviendas para pescadores.

Para llevar adelante éste y otros proyectos en el área se ha firmado un convenio con la localidad vecina de Villa Gobernador Gálvez y con el ENAPRO.



EL BARRIO - LAS FLORES SUR

El proyecto se encuentra en el barrio Las Flores y San Martín Sur, divididos ambos por la Av. San Martín, teniendo como límites el Arroyo Saladillo, la Av. De Circunvalación, Autopista a Bs As y la vía del ferrocarril Mitre.

En su artículo “Huellas de Las Flores” Ana Valderrama realiza un breve resumen del origen de estos dos barrios como resultado de diferentes operaciones realizadas a lo largo de 40 años. 6 Entre los años 1964-1966 7 se produce la primera urbanización del barrio, de una magnitud de 362 viviendas, como política de relocalización de asentamientos irregulares ubicados en otros sectores de la ciudad y reasentadas en formas planificadas. Su ubicación será en un territorio con riesgo de inundación al Sur de la ciudad de Rosario, cercano al Arroyo Saladillo. Ésta primera decisión, generó obras de saneamiento (el terraplén de contención de Aguas del Arroyo Saladillo y los reservorios para drenaje del barrio) 8 que significaron un costo no solo económico para la ciudad, sino social, en la definitiva perimetración del barrio. A partir de este momento el barrio Las Flores queda, desde su nacimiento, no solo físicamente atrapado 9, sino socialmente marginado. El origen mismo del barrio revela una estrategia de encapsulamiento de la diferencia 10. Según datos extraídos del cuadro comparativo de Daniel Viu (1992) no se registran hasta el año 1980 11 previsión alguna de equipamiento social y comunitario 12, así como tampoco de infraestructuras.

En el año 2001, el servicio público de la vivienda, ente autárquico de la MNR, se dispone a realizar un programa de recuperación del barrio, en los asentamientos que se encontraban ubicados en el extremo sur-este del barrio, en las adyacencias de la autopista Rosario-Bs As, desde la calle Previsión y Hogar, hasta el terraplén de contención de los desbordes del Arroyo Saladillo al sur, y hasta la Av San Martín por el este. Actualmente se está llevando a cabo un proyecto de reestructuración que comprende obras de infraestructura, equipamiento comunitario, regularización dominical y lote participativo, trabajos interinstitucionales, capacitación, y educación.



El asentamiento objeto principal de la intervención del SPV, es posterior a la década del '80 y es también el sector más crítico del barrio en términos de exclusión y condiciones de habitabilidad (riesgo de inundación, carencia de infraestructura y servicios, precariedad de las viviendas). La población del asentamiento, según el relevamiento realizado por el SPV es de 360 familias, muchas desocupadas, otras a la cría y venta de animales, como así también al cultivo, y el 35% al cirujeo. Las familias que tienen algún grado de inclusión laboral se dedican a trabajos esporádicos en el ramo de la construcción y del puerto, vendedores ambulantes, o reciben el subsidio del programa Jefes y Jefas de Hogar desarrollando la contraprestación en las distintas instituciones del barrio. Solo el 38,58% de la población tiene los estudios primarios completos, el 2,03% el secundario completo y el 0,25% tienen estudios terciarios o universitarios. Los jóvenes del barrio que buscan empleo enfrentan, además de la dificultad propia de tal propósito, la discriminación y situación de sospecha en que son ubicados por el simple hecho de pertenecer a “Las Flores”.



7-Es en los años '60, al inicio del proceso de globalización Mundial, cuando las políticas de desarrollo industrial y comercial, en las que el capital internacional adopta un papel protagonista, provocan grandes desequilibrios en las estructuras regionales de los países (Galli 2002) 16.

8-Ver el relevamiento del SPV sobre la “Situación hidráulica y desagües del barrio”.

9-La poca accesibilidad a ciertas zonas del asentamiento es precaria, en particular, durante y después de los días de lluvia, lo que deja a sus habitantes a aun más aislados del entorno.

10-No podremos olvidar la fachada de cartón para el Mundial del '78.

11-El barrio tuvo dos ampliaciones en el periodo 1976-1980.

12-Algunas de las organizaciones existen desde la década del '70, como el Centro de Salud Municipal, la Parroquia Nuestra Señora de Itatí, la Escuela que lleva su mismo nombre y el centro Deportivo, que en ese momento funcionaba como club. En la década del '80 aparecen la vecinal, el Centro de Salud Provincial, el Centro Crecer que comenzó como jardín maternal y la Escuela Provincial. Durante la década del '90 surgieron el Centro de Jubilados, las Hermanas Oblatas y las cooperativas.

Todas las instituciones relevadas trabajan con relación a sus objetivos específicos y además realizan tareas de interés comunitario: costureros, huertas, carpintería, entre otras. Muchas de estas actividades se sostienen con el apoyo de personal voluntario destacándose su participación sobre todo en los organismos no gubernamentales. Las escuelas, el Centro Crecer y la Parroquia cuentan con comedor y copa de leche, son subvencionados por la MNR, la provincia y Caritas. Los Centros de Salud entregan cajas de leche a niños desnutridos y a mujeres embarazadas.

En el Plan Urbano Rosario 2007/17 (PUR) esta intervención se desarrolla en torno a la localización del casino y las relaciones que el mismo establece con la ciudad. Se plantea la necesidad de rehabilitación integral del barrio Las Flores, a los efectos de revertir las situaciones de deterioro y abandono de los espacios abiertos del barrio para preservar y reforzar las características naturales del paisaje, resolver la problemática habitacional y mejorar las condiciones de vida y accesibilidad de todo el área. Las principales acciones planeadas son: equipamientos complementarios en sus bordes; incorporación de mejoras generales en el barrio mediante la ejecución de las obras de infraestructuras, saneamiento, y equipamientos productivos, educativos y de vivienda; la recuperación del cauce del Arroyo y los márgenes como parque público; el trazado de un paseo peatonal y espacio público en brazo seco del Saladillo; la ejecución de viviendas de interés social; reorganización de asentamientos existentes; la creación de huertas comunitarias, floricultura y agroindustria; la reforestación y parquización de los bordes en Autopista Rosario-Bs As y Av de circunvalación; y la dotación de una escuela agro técnica, un centro de salud y ejecución planta de tratamientos de residuos.

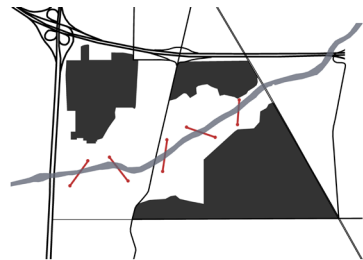
Según la ponencia de la Arq. Ana Valderrama para “el Primer Congreso Argentino de Derechos Humanos” UNR en el Barrio Las Flores Sur y San Martín Sur tanto desde el espacio privado, como en el espacio público, los vecinos no identifican que los espacios que construye el estado sean apropiados para lo que demanda la población y, es en consecuencia de esto, que los espacios vacíos del sector publico sean puntos de acumulación de basura, ya que carecen de una identidad y representación cultural y apropiación por parte de sus habitantes.

“El barrio debe ser entendido en un contexto urbano-territorial que necesita ser modificado y articulado para que se produzca una real transformación. Deberíamos tener un pensamiento de interactuar los aspectos físicos y culturales de los territorios de Las Flores y el borde de la ciudad como posibilidad de transformación. Además el espacio público no debía ser meramente un lugar verde para el ocio, el punto clave de encuentro y apropiación del barrio como lugar de encuentro social potenciando la integración pensando desde una multiplicidad de disciplinas”¹³

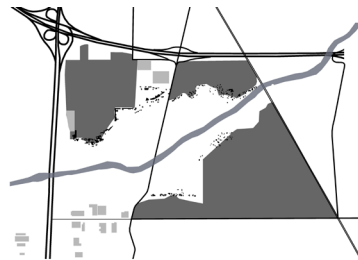


13-Valderrama, Ana Todas las Flores del sol en las Flores inclusión social en el espacio público” I CONGRESO ARGENTINO – LATINOAMERICANO DE DERECHOS HUMANOS “Una mirada desde la Universidad” Rosario, 11 al 13 de Abril de 2007.





FALTA DE MIXTURAS ENTRE AMBOS SECTORES



FALTA DE RELACIÓN ENTRE AMBOS TEJIDOS



EXCESO DE ÁREA NO URBANIZADA



SECTOR PARCIALMENTE AISLADO POR MEDIO DE LA TRAMA VIAL

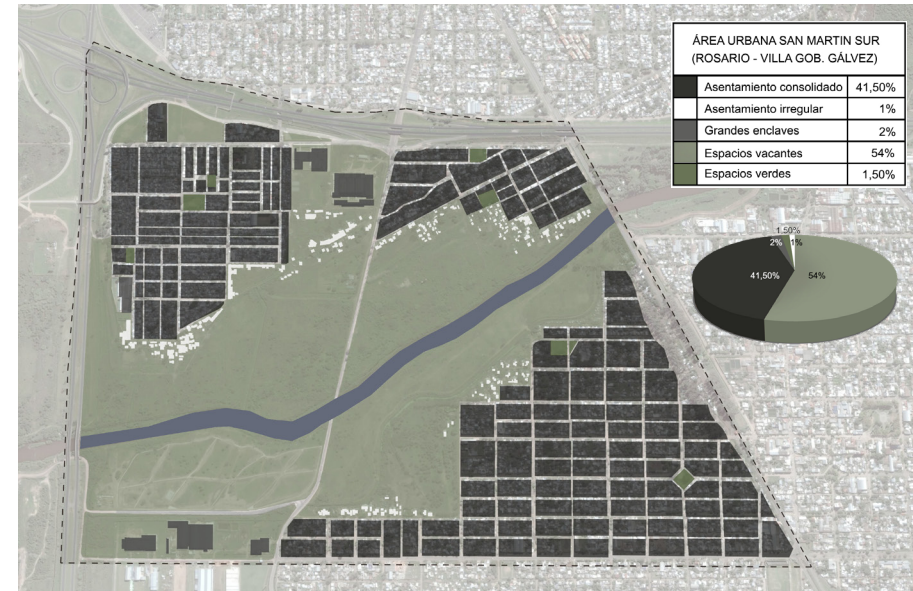
En relación al estudio sobre el área urbana de San Martín Sur, se puede observar la presencia de distintos tejidos que tienen diferentes características, lo que conlleva a una fragmentación urbana de la zona.

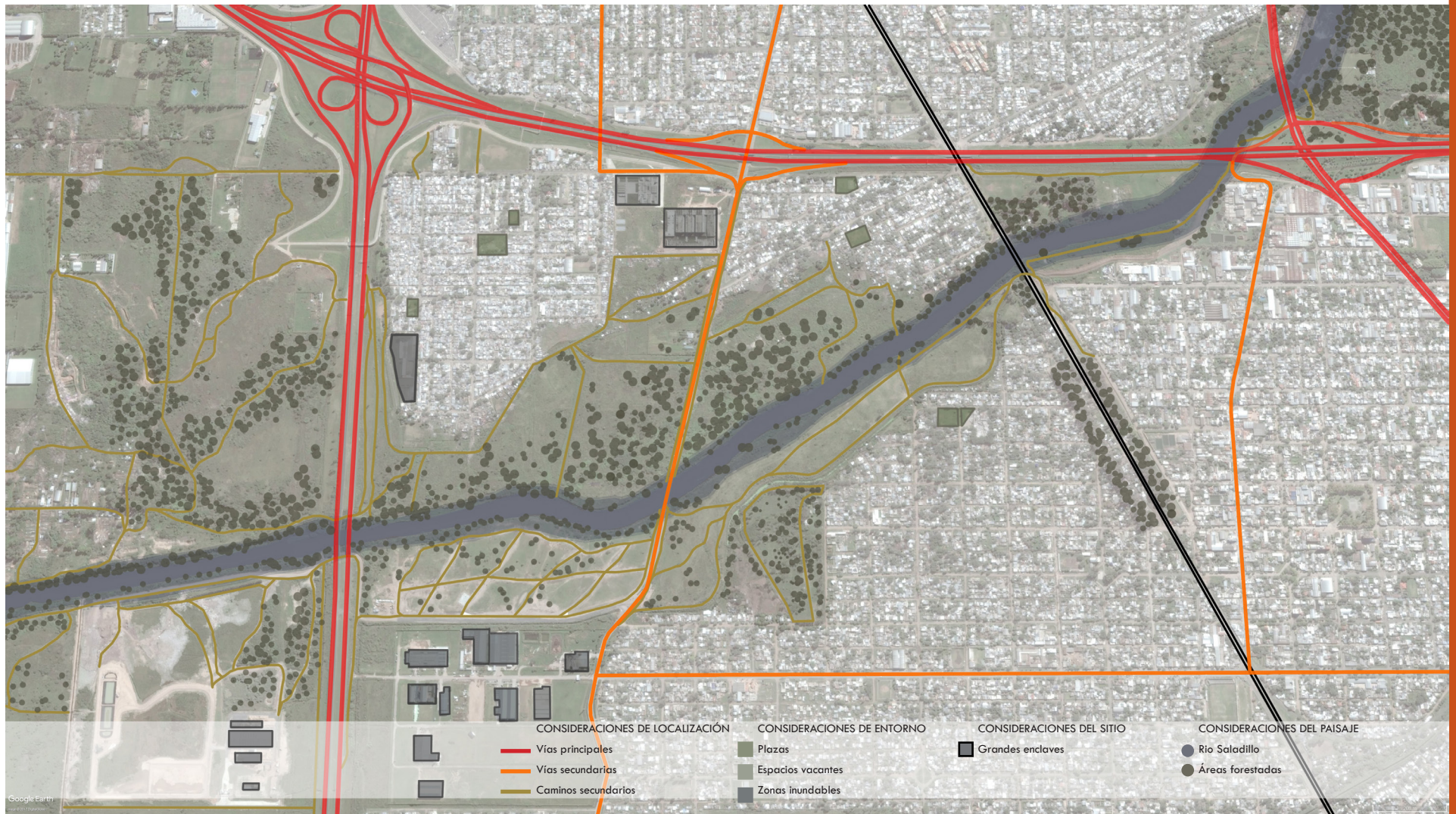
Al existir una falta de relación entre los distintos tejidos, como ser el asentamiento regular consolidado (pudiendo incluirse en ésta denominación al tejido barrial consolidado), los grandes enclaves (Hospital Nodal, Escuela Técnica N° 407, Industria Pinar S.A, entre otros), el asentamiento irregular, los grandes espacios vacantes y los espacios ya destinados a públicos; cada uno de ellos generan barreras donde las distintas partes del área no se integran.

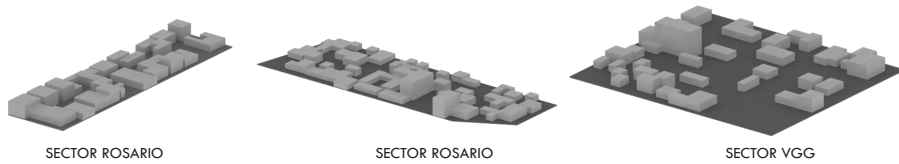
La escasa movilidad y alcance del transporte público y un sistema vial de gran velocidad que bordean al sector hacen que el mismo incluso se encuentre disgregado de la ciudad, funcionando casi como una "isla". A su vez el Río Saladillo refuerza esta idea desvinculando en su gran mayoría ambos bordes costeros (tanto de Rosario, como de Villa Gobernador Gálvez), los cuales se vinculan únicamente mediante la circulación vehicular RN9 y Av. San Martín, y no poseen vinculación peatonal entre espacios vacantes.

Otros aspectos negativos a destacar son la falta de mobiliario urbano y equipamientos deportivos y de recreación.

Como conclusión se puede destacar el alto potencial que tienen las áreas vacantes, ya que van a generar la oportunidad de crear un sitio multifuncional, donde el espacio público juega un rol protagónico para poder satisfacer las necesidades de recreación de los lugareños dándole un mayor atractivo al área, y que a su vez permita coser ambos bordes costeros para así vincular e integrar al sector con la ciudad.







- Área destinada a usos productivos
- Área vacante
- Posibles equipamientos urbanos
- Jerarquización de Av. San Martín
- Conectividad entre ambos lados del arroyo, lo que incluye la puesta en valor de la rivera.



DIRECTRICES PROYECTUALES

La propuesta consiste básicamente en la **puesta en valor del sector, apuntando a la homologación de los barrios de vivienda existentes, que se encuentran totalmente segregados, y creando nuevos frentes urbanos en los espacios vacantes. Ésta búsqueda de integración se piensa también en relación a la ciudad, que se encuentra bruscamente separada debido a importantes avenidas.**

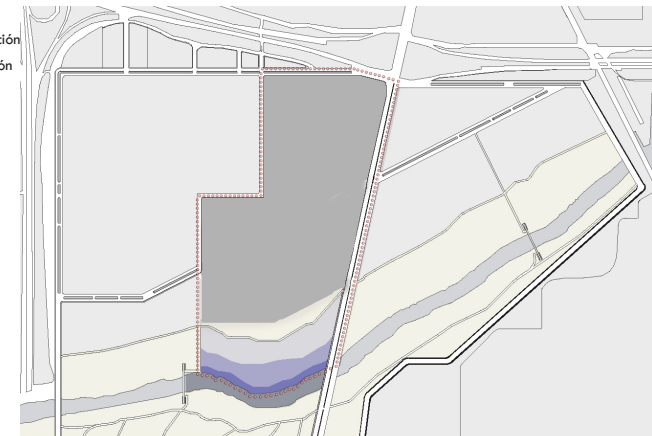
Se aprecia la necesidad de la planificación de espacios vacantes para la realización de diferentes actividades recreativas, mediante grandes parques o sectores con equipamientos públicos (como ser espacios deportivos, por ejemplo), entendiendo que la zona posee un amplio potencial; además de la necesidad que existe de dar relación y comunicar ambos frentes costeros.

Se pretende como objetivo para el ordenamiento territorial de San Martín Sur, integrar al área con la ciudad, promoviendo un desarrollo equilibrado de los distintos sectores.

- Otorgarle jerarquía a Av. San Martín para promover la continuidad con la ciudad.
- Integración de los espacios verdes, fomentando la circulación peatonal.
- Proteger condiciones del paisaje y del ambiente.
- Reordenamiento del asentamiento irregular

Además, la **zona inundable** en cuestión abarca una dimensión aproximada de hasta 180 metros medidos a partir de los bordes costeros del Arroyo Saladillo. A partir de la costa, se puede apreciar el sector de mayor influencia y por ende que se inunda con más frecuencia y además cabe destacar que el grado de influencia va disminuyendo a medida que aumenta su distancia hasta el Arroyo.

- Zona con riesgo de inundación
- Zona con menor riesgo de inundación
- Zona con poco riesgo de inundación





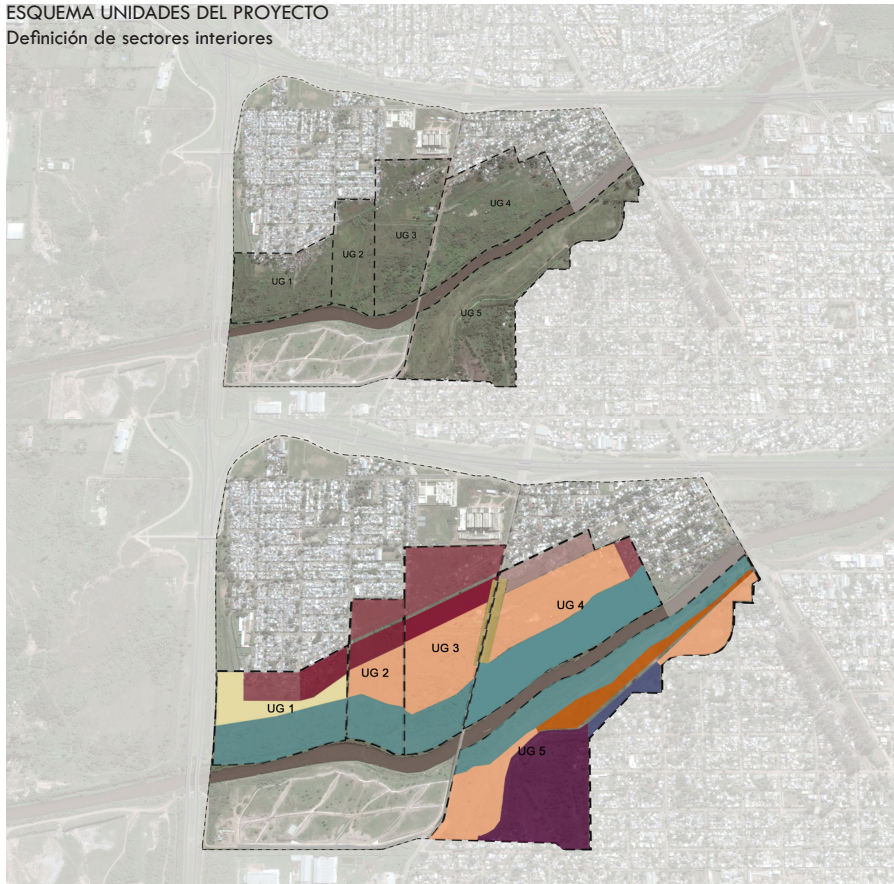
CAPÍTULO
03

ESCALA URBANA

CAPÍTULO 03

ESQUEMA UNIDADES DEL PROYECTO

Definición de sectores interiores



DIRECTRICES:

1. Generación de área urbana para residencia:

Se ha decidido definir dentro del área de propuesta, 5 unidades de gestión que poseen áreas de posible intervención para el desarrollo y expansión del área urbana en relación a viviendas individuales y viviendas colectivas, teniendo en cuenta además en algunas de ellas la reubicación de asentamientos irregulares.

2. Consolidación del área productiva:

Dentro de las unidades individuales de gestión se han establecido sectores destinados tanto a la ubicación de áreas deportivas como zonas donde se puedan establecer distintas actividades comerciales o incluso en otros casos áreas gastronómicas, todas tendientes a revitalizar el sector.

3. Fortalecimiento de la conectividad entre ambos lados del arroyo:

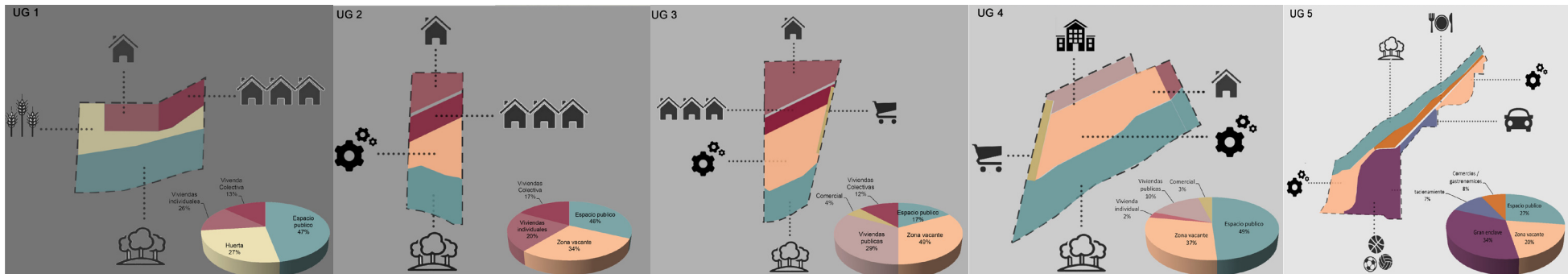
Se establecen nuevas conexiones con la ciudad de Villa Gobernador Gálvez a partir de la continuación de vías de acceso existentes dentro del tejido y la aplicación y revitalización de Avenida San Martín como vía de conexión principal.

4. Puesta en valor de la ribera del arroyo:

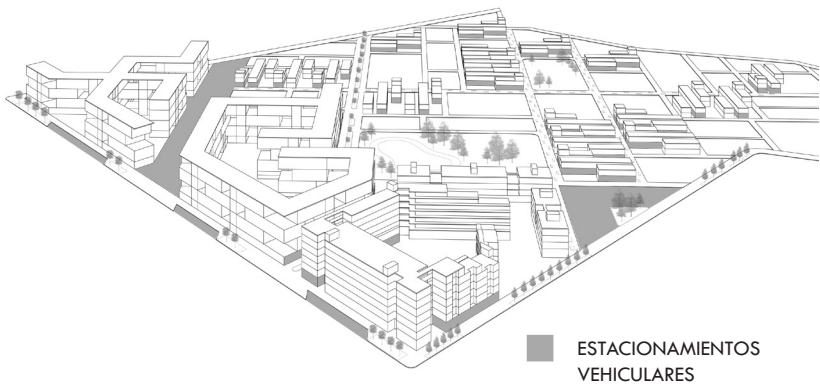
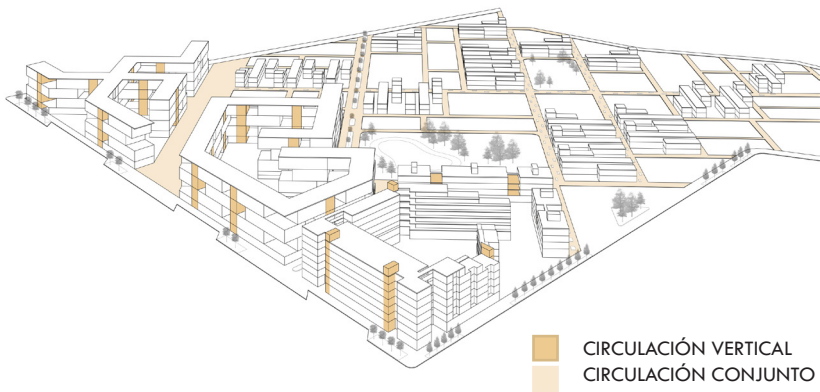
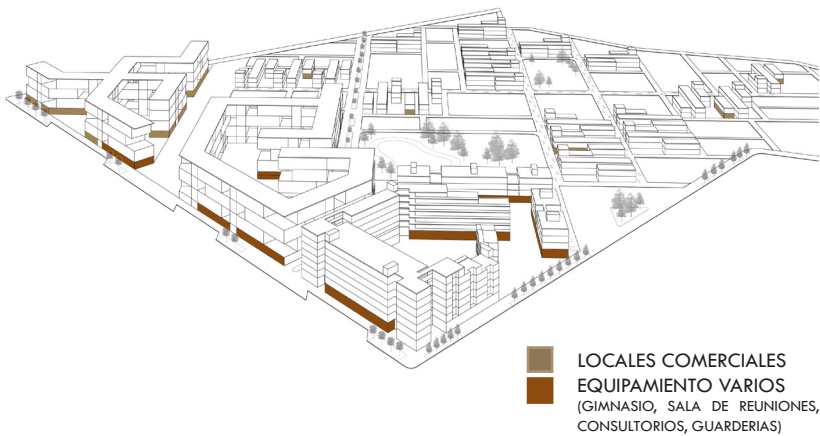
Reconversión de la zona de la ribera definiendo la vialidad en aspectos de movilidad alternativa a partir de la aplicación de senderos peatonales, ramblas, bicisendas y paseos costeros en toda su extensión dentro del área de aplicación.

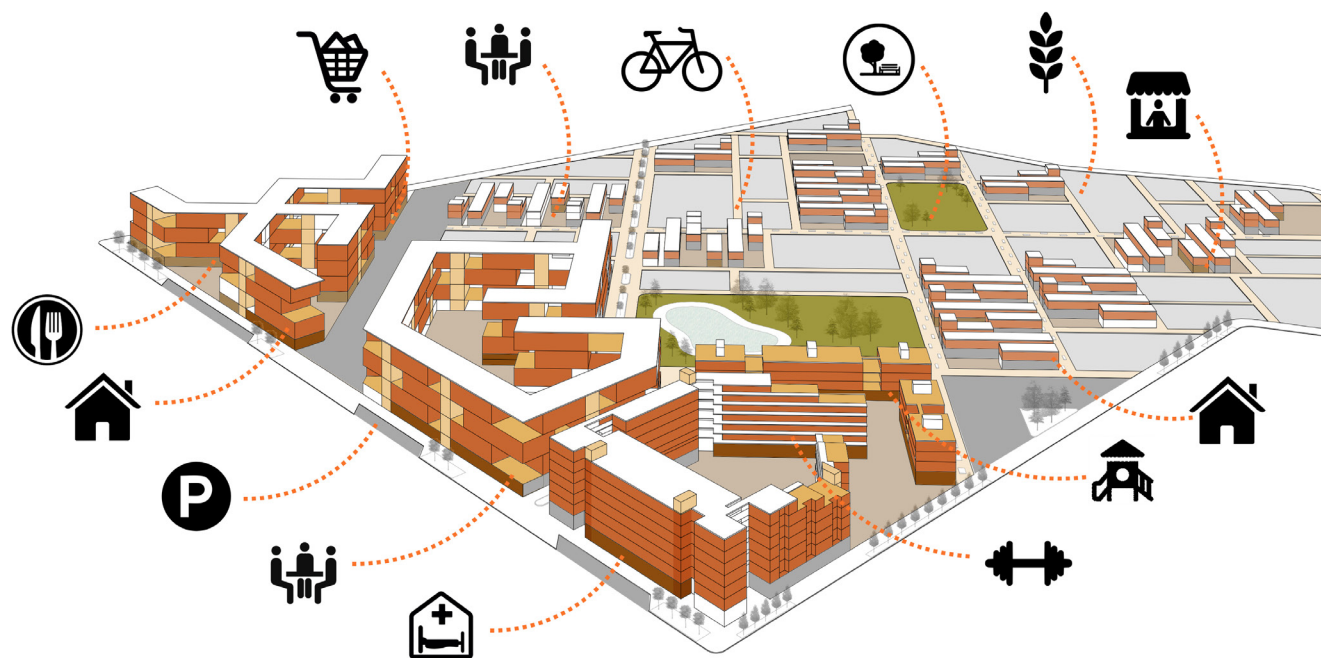
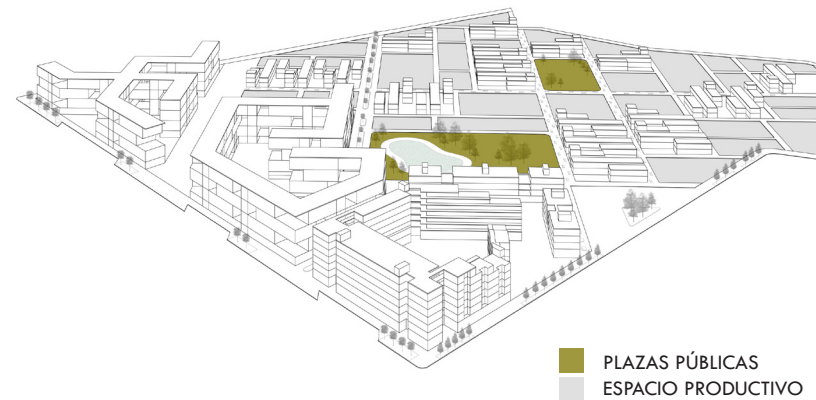
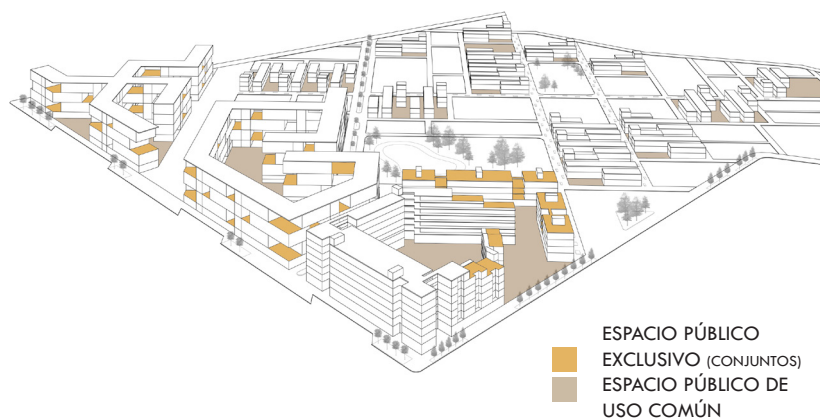
5. Implementación de gran equipamiento urbano:

Generación de posibles polideportivos dentro del área vacante del lado de Villa Gobernador Gálvez, como así también áreas gastronómicas y estacionamientos ribereños, tendiente a fortalecer a conexión entre las dos ciudades.











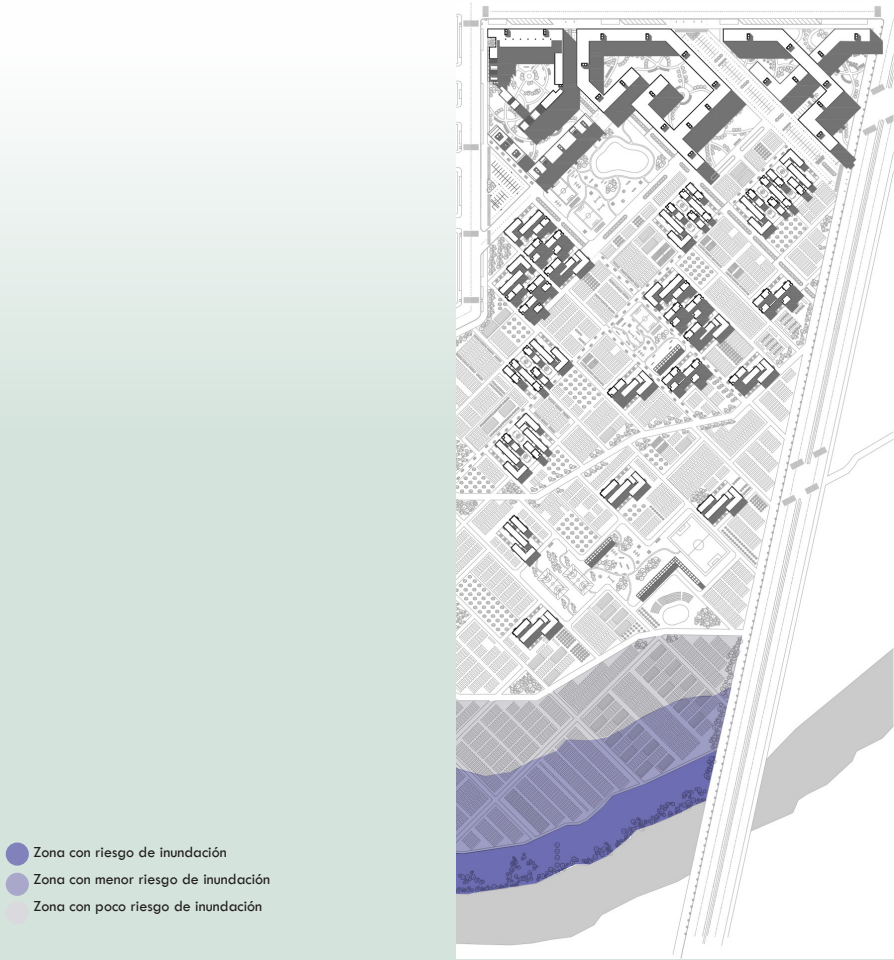
PFC | Las Flores Sur | SAIRES

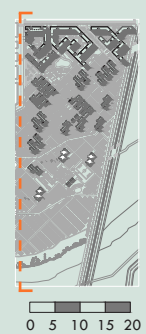
0 50 100 150 200

PLANTA TECHOS MASTERPLAN
ESCALA 1:5.500



PFC Las Flores Sur SALES

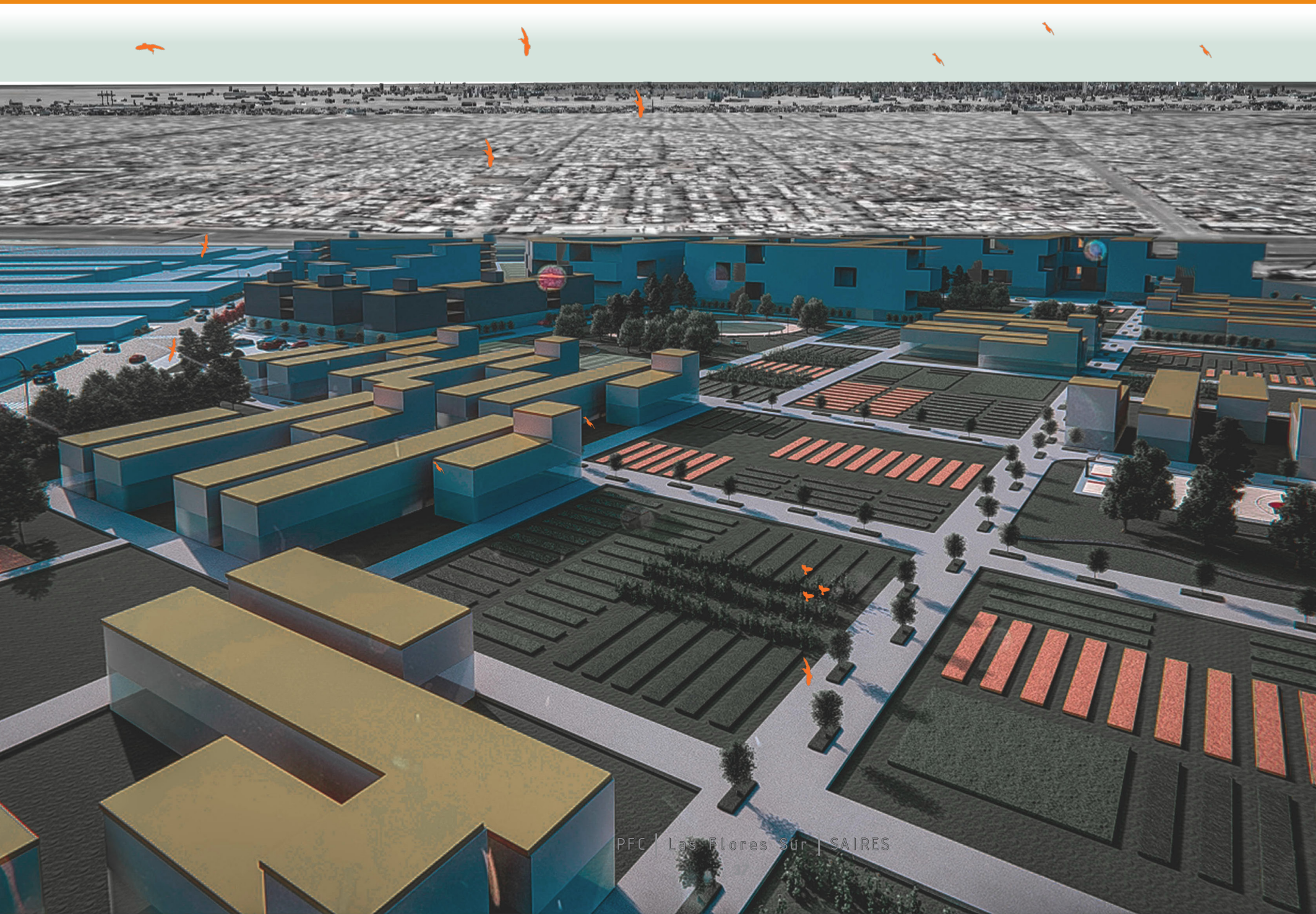




CORTE GENERAL MASTERPLAN

ESCALA 1.1500





PFC | Las Flores Sur | SAÏRES

MASTERPLAN







CELOSIA BUILDING MVRDV + BLANCA LLEÓ

Departamentos - Madrid, España

Arquitectos: Blanca Lleó, MVRDV
Área: 21550.0 m²
Año: 2009

Este proyecto de vivienda social es una solución alternativa a la manzana cerrada. Se plantea como un sistema edificatorio y no como un edificio singular; es por tanto adaptable a una gran diversidad de lugares, volumetrías, normativas y tamaños. El conjunto en forma de celosía, intercala 30 volúmenes construidos y 30 vacíos. Los volúmenes contienen las viviendas, de dos y tres dormitorios así como viviendas-estudio. Cada casa tendrá una habitación más: la habitación exterior como transición entre la vivienda y los patios en altura concebidos como espacios de disfrute vecinal abiertos a las visiones y perspectivas cruzadas en todas direcciones. Los pájaros, el viento y el sol atraviesan el edificio. El sistema de molde total ensaya la eficacia y calidad de una construcción más rápida y sostenible.

RESIDENCIAL CORRÚIRAS BOLDARINI ARQUITETURA E URBANISMO

Viviendas Sociales - Sao Paulo, Brasil

Arquitectos: Boldarini Arquitetura e Urbanismo
Área: 21404 m²
Año: 2011

Se llevó a cabo para permitir el reasentamiento de residentes de la Favela Minas Gerais, una ocupación irregular que bordea el complejo. Éste, está ubicado en un terreno con una fuerte pendiente cerca del arroyo Água Espraiada. El proyecto se desarrolló al organizar los dos bloques que conforman el conjunto de manera escalonada, con acceso a través de las carreteras superior e inferior, así como un incentivo para mirar hacia afuera, provisto adoptando la transparencia de elementos huecos y perforados, y pequeños balcones en los hogares. La opción de mejorar la circulación horizontal con pasarelas como elemento estructurante y articulador del conjunto refuerza la idea del espacio colectivo como lugar de intercambio.





VIVIENDAS SOCIALES DE ALQUILER EN TERRASSA TAC ARQUITECTES

Vivienda Social - Terrassa, España

Arquitectos: TAC Arquitectos

Área: 9367 m²

Año: 2015

Situado en el sector de Can Colomer y apoyado en la carretera de Terrassa a Rellinars, este proyecto de viviendas pequeñas desarrolla las previsiones del planeamiento, un edificio en "L" con dos cuerpos sensiblemente diferentes en longitud y profundidad que determinan las opciones tipológicas para cada caso: así, mientras el brazo de menor profundidad, con fachadas orientadas a Norte y Sur se resuelve con unidades pasantes, el volumen perpendicular a Este y Oeste dispone viviendas a cada lado con acceso y ventilación cruzada a través de un patio- corredor longitudinal.

La fachada Norte contiene las galerías comunitarias que, construidas con un cerramiento parcial que combina diferentes filtros, texturas y colores, determinan la imagen más característica y pública del conjunto.

CONCURSO BARRIO ORMA BUENOS AIRES

Viviendas Sociales - Buenos Aires, Argentina

Arquitectos: Juan Pablo Accotto, Mauro Iván Barrio, Pablo Carballo, Maricruz Errasti, Sigfrido Stieger y los colaboradores Soledad Patiño y Fernando Rodrigo Matos.
Año: 2016

Las viviendas motivo de esta competencia serán destinadas a la relocalización de las familias de la Villa 21-24, afectadas por la contaminación del Río Matanza Riachuelo, por lo que la consolidación de unidades de gestión mixtas y controladas resulta clave en la formulación de esta propuesta. La misma se estructura a través de consorcios patios que permiten la fusión de 12 núcleos familiares.

La aspiración principal de esta propuesta es la restitución cualitativa del espacio urbano en la articulación con el tejido social y en la generación de una intervención que persigue la intensidad en usos y programas de escala graduada a la vida doméstica con el fin de gestar una ciudad mejor, más justa y equilibrada.



CAPÍTULO 04

PROPUESTA - VIVIENDA COLECTIVA

Este Máster Plan se basa en la realización de viviendas colectivas en un área vacante ubicada en Barrio Las Flores Sur. Entorno a esta área a intervenir, encontramos una escuela, un hospital, viviendas irregulares de bajos recursos y un área vacante cercana al Arroyo Saladillo.

La idea general y proyectual como primera medida fue: mayor espacios verdes y abiertos que se puedan conectar entre ellos y así generar un recorrido en el peatón.

Este proyecto se basó en cruzar el área a intervenir por medio de una calle de diagonal desde calle San Martín hasta la otra calle de importante jerarquía como ser, España; y luego dos calles perpendiculares que la cortan para la formación de las manzanas. Este terreno, se sitúa entre las calles San Martín, España y la nueva Avenida de La Costa. Frente a calle España se sitúan viviendas precarias y de baja altura, por lo tanto, para no contrastar, se decide proyectar viviendas colectivas de un máximo de 6 pisos.

Este Máster Plan consta de viviendas colectivas, quintas con amplias huertas, un mercado, espacios públicos, espacios colectivos privados, parques, viveros y ferias. En el caso del mercado central para el barrio, se decide ubicarlo en la avenida existente, la calle San Martín ya que es una vía de gran circulación. Por otro lado, proyectamos un sector las viviendas colectivas que dan la espalda a la calle detrás del hospital, razón por la cual, proyectamos una arboleada como barrera visual y así dirigir la atención en el centro donde están los espacios públicos.

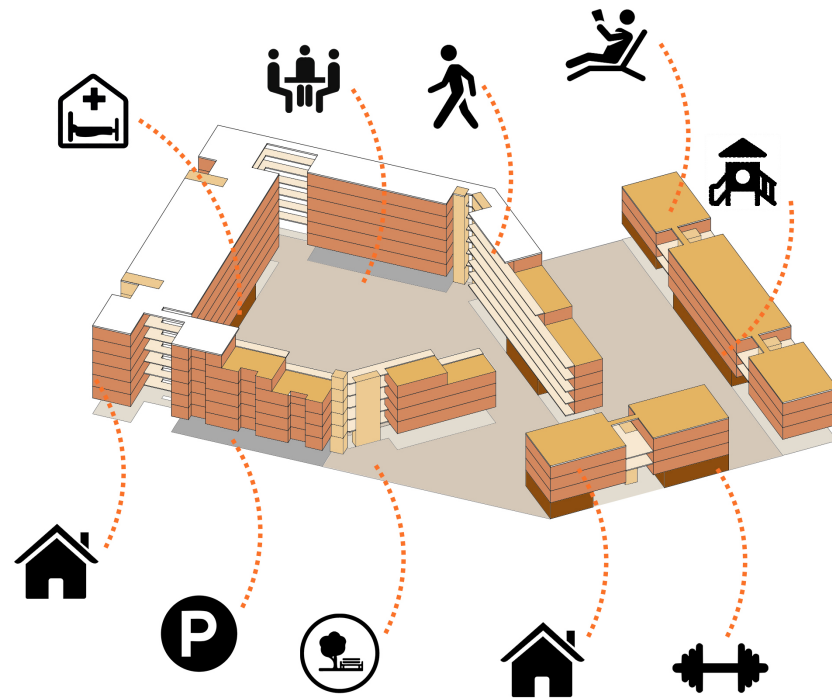
Por otro lado, las quintas con huertas tienen una distribución de manera intercalada y de una altura más baja que las privadas, ya que se busca una imagen gradual, desde el área a consolidar hacia el área de plan especial.

En el sector hacia el sur, proyectamos varios caminos peatonales y vehiculares que se dirigen por un lado hacia el río donde podemos hallar los viveros, las huertas, la pequeña feria de artesanos, las canchas de fútbol y un anfiteatro.

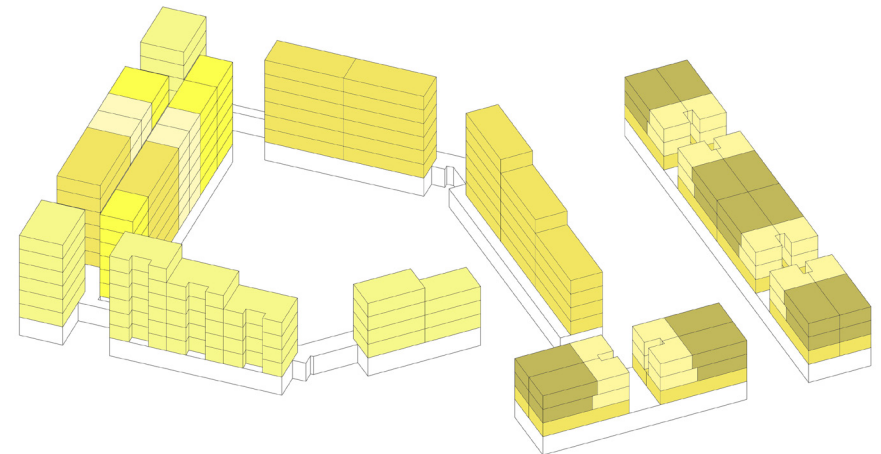
Este proyecto apunta a consolidar un espacio de intercambio social que articule de manera inclusiva las prácticas de sus habitantes y que genere una idea de permanencia sobre los programas habitacionales que complementan los componentes laborales de salud y recreación, proponiendo la sociabilidad del uso público.

Representa este planteo la inclusión de espacios de plazas públicas, un mercado, huertas, locales comercial, todos contemplando su equipamiento.

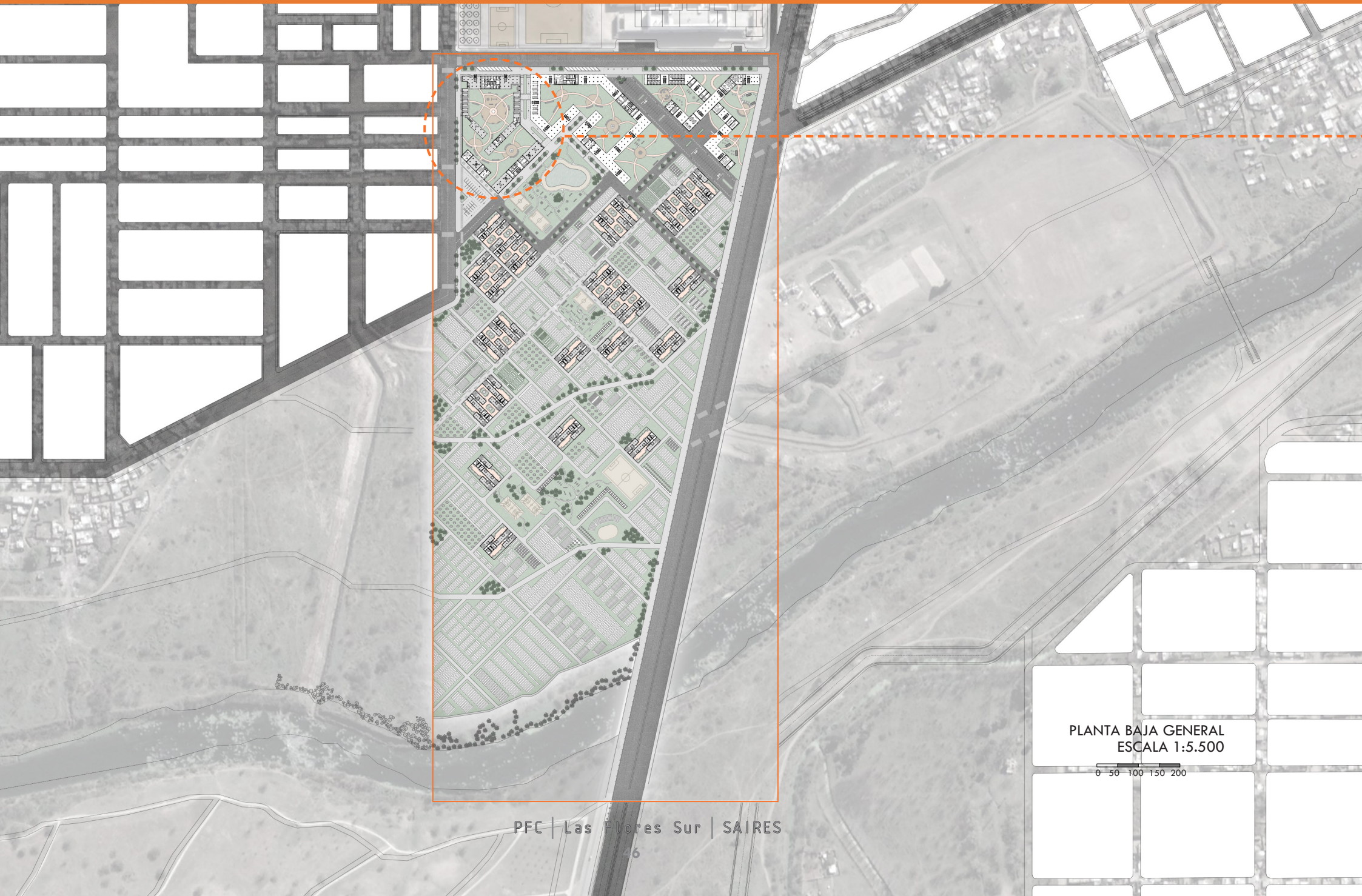




- VIVIENDAS COLECTIVAS
- ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES
- ESPACIO PÚBLICO EXCLUSIVO
- ESPACIO PÚBLICO DE USO COMÚN
- CONSULTORIO, GIMNASIO, GUARDERIA
- PLANTA BAJA LIBRE
- CIRCULACIÓN HORIZONTAL
- CIRCULACIÓN VERTICAL

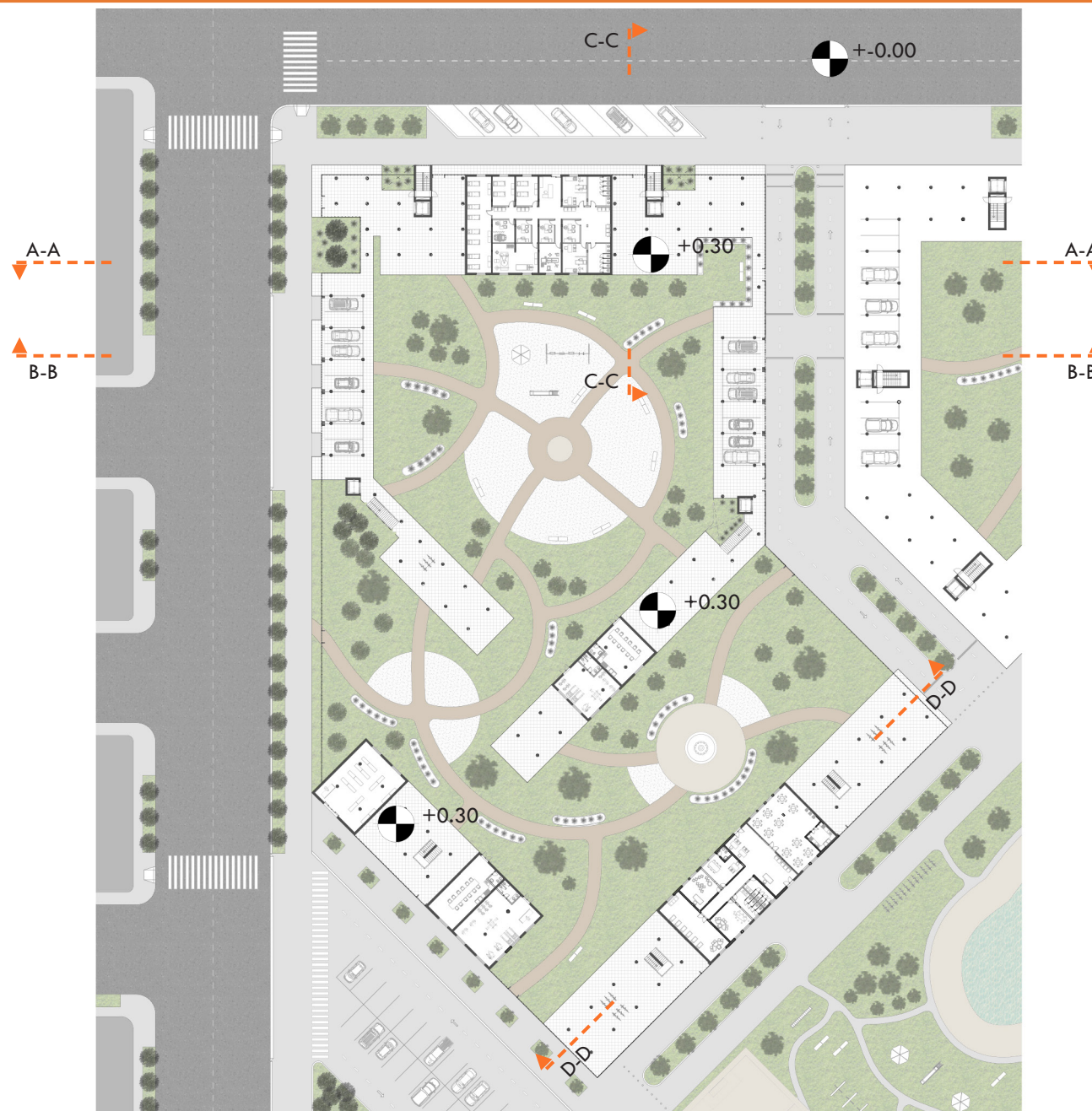


- MONOAMBIENTES
- 1 HABITACIÓN
- 1 HABITACIÓN EN DÚPLEX
- 2 HABITACIONES
- 3 HABITACIONES
- 3 HABITACIONES EN DÚPLEX



PLANTA BAJA GENERAL
ESCALA 1:5.500

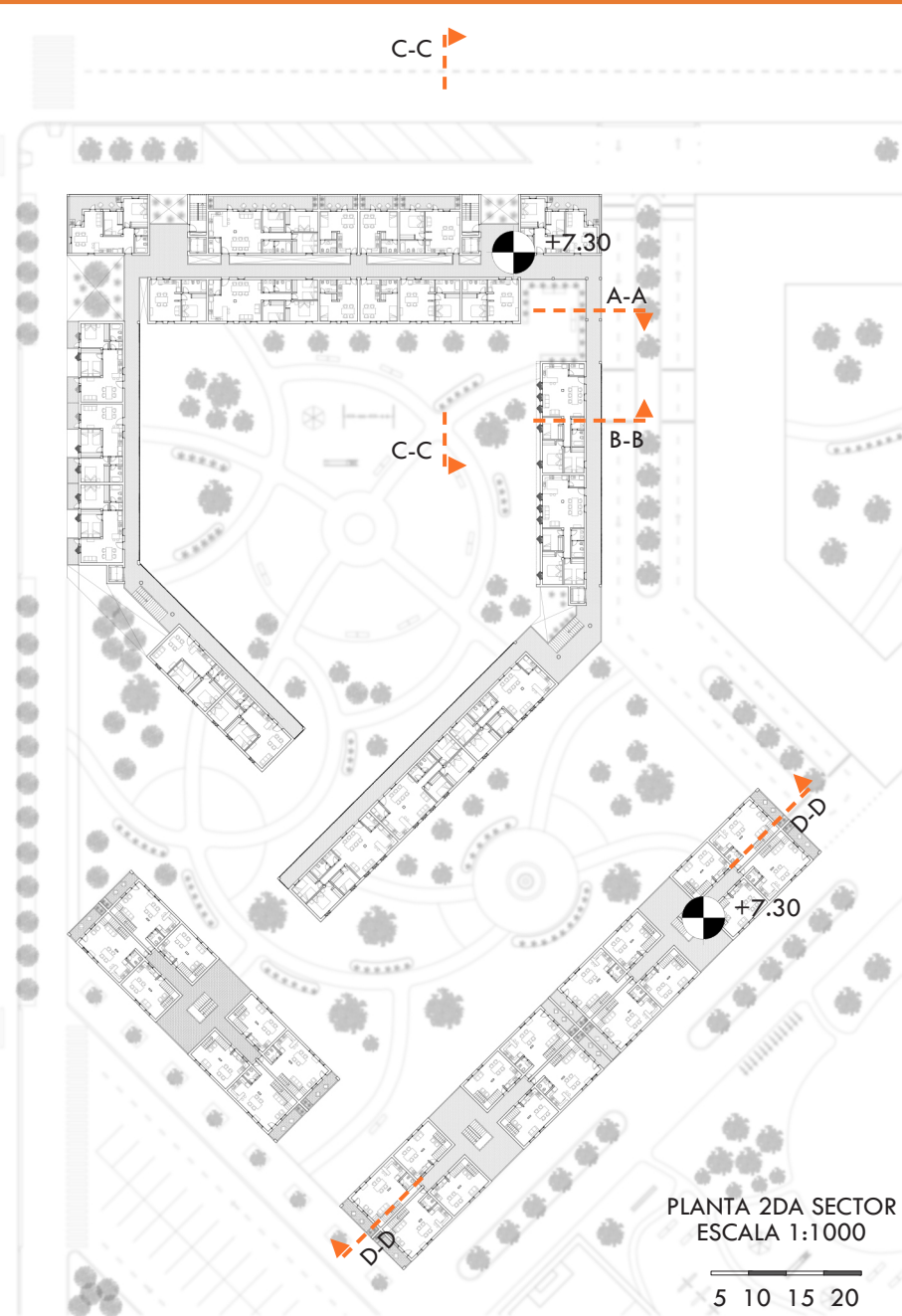
0 50 100 150 200



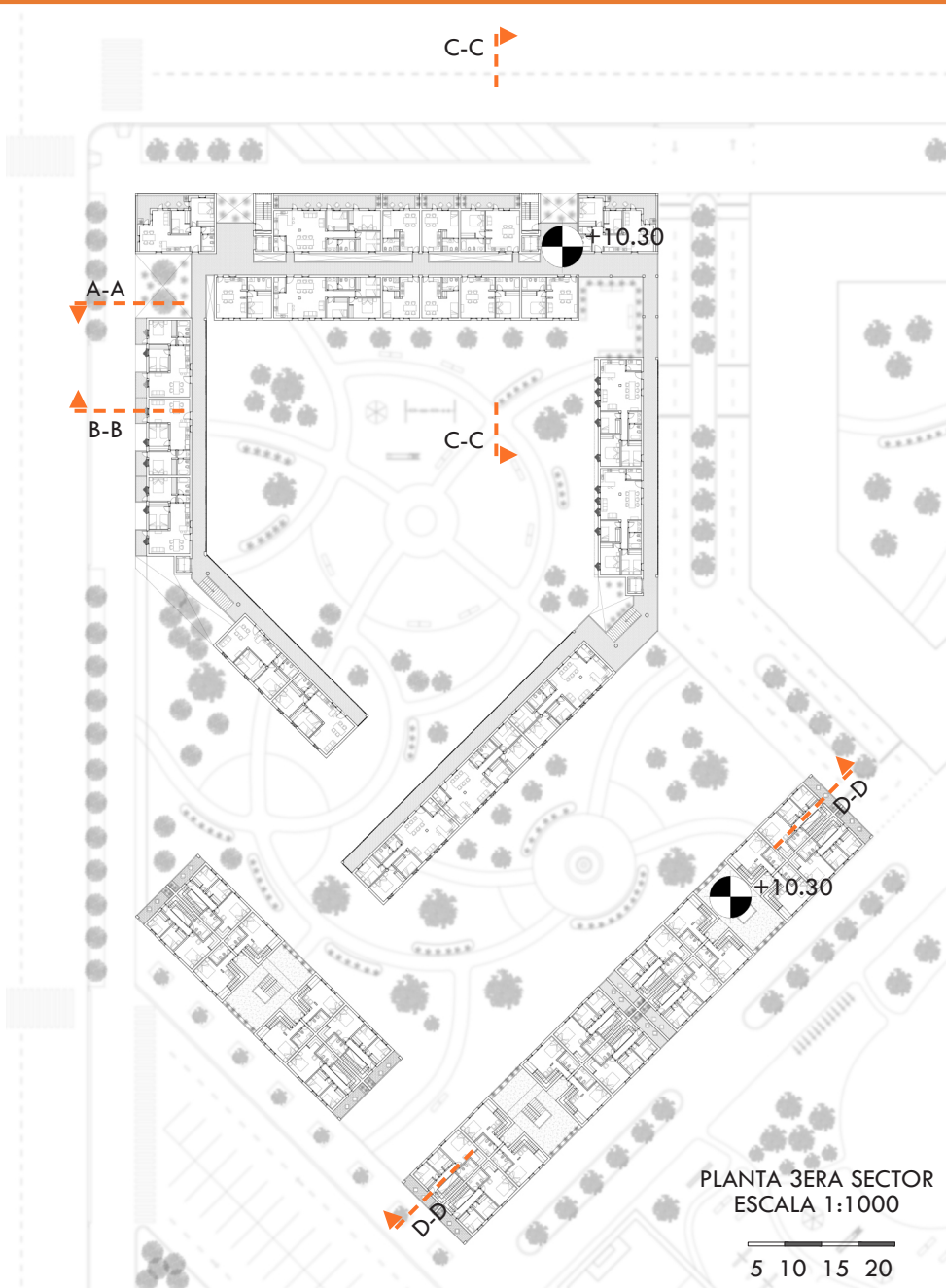
PLANTA BAJA SECTOR
ESCALA 1:1000



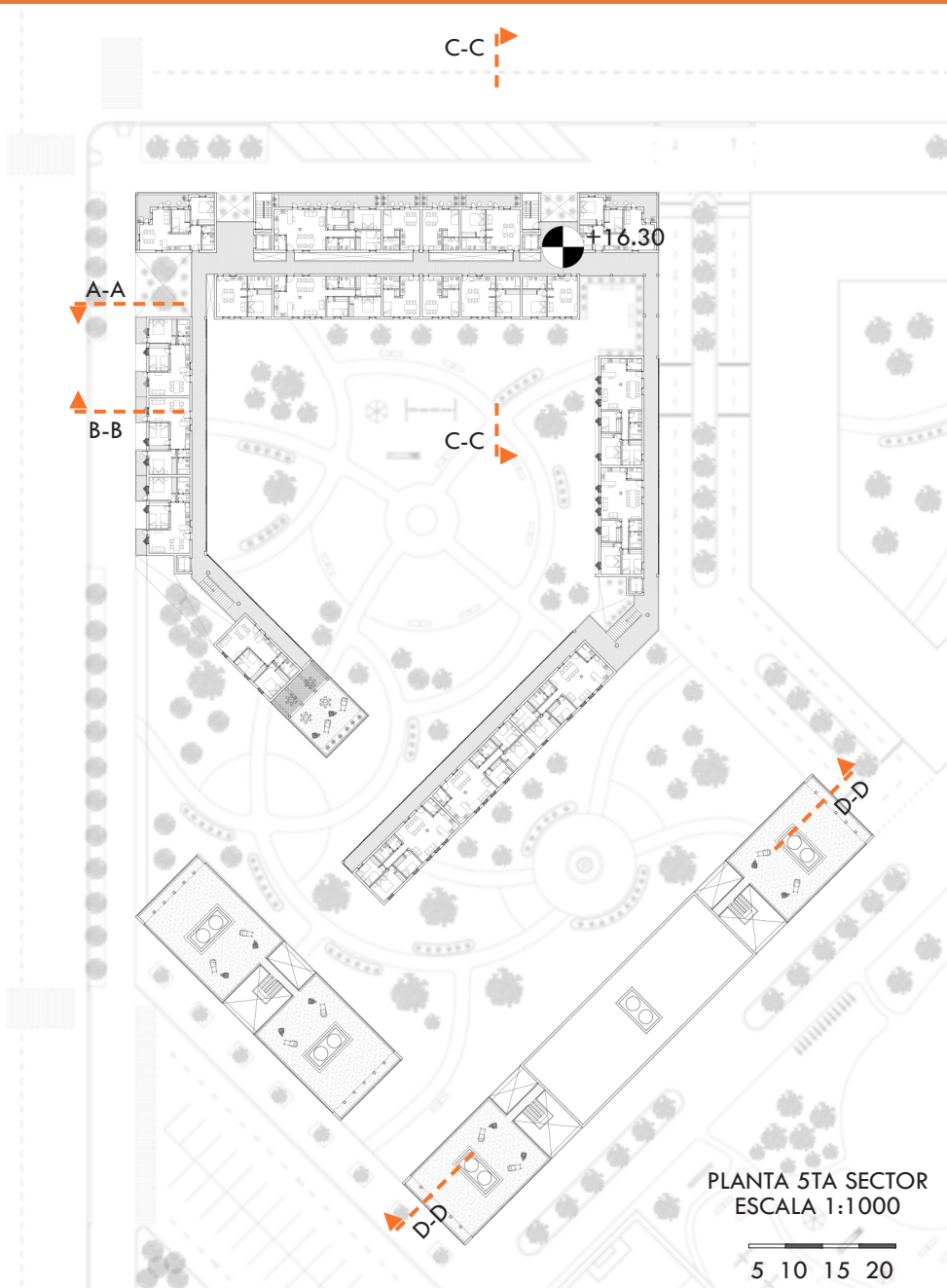




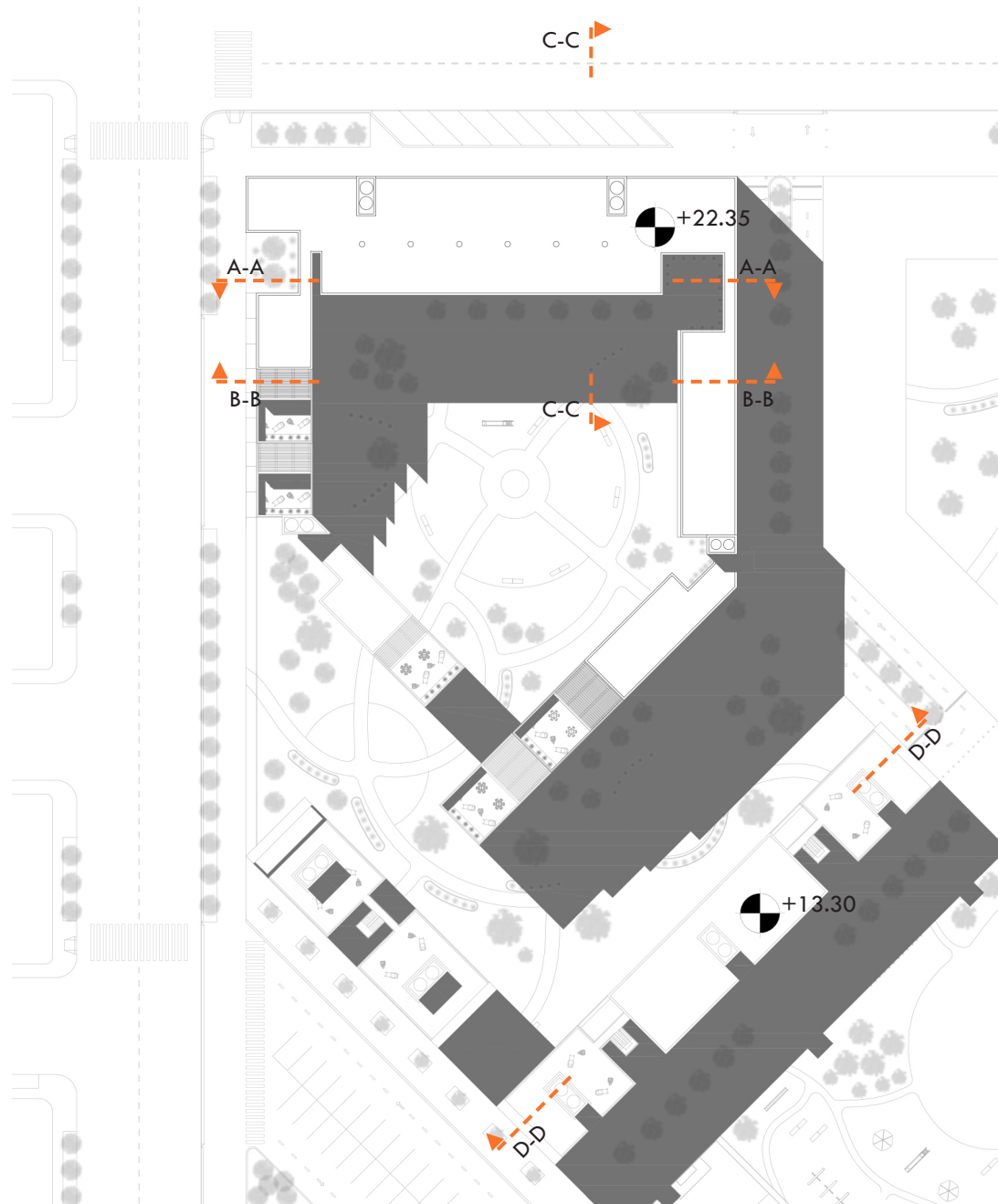




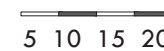




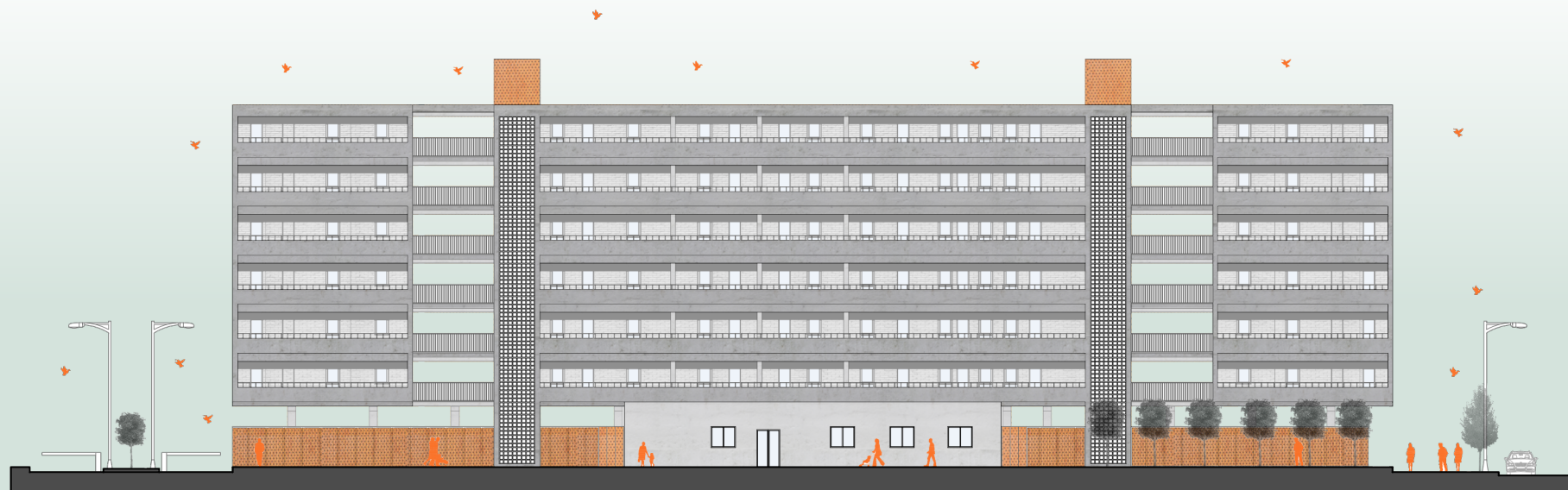




PLANTA TECHOS SECTOR
ESCALA 1:1000





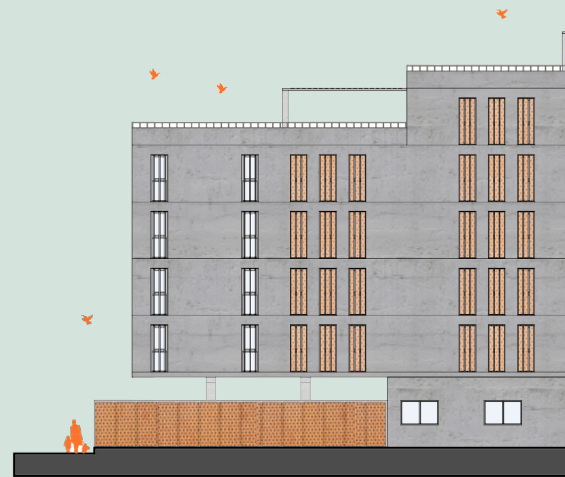


VISTA NORTE
ESCALA 1:400



VISTA OESTE
ESCALA 1:400

1 2 3 4

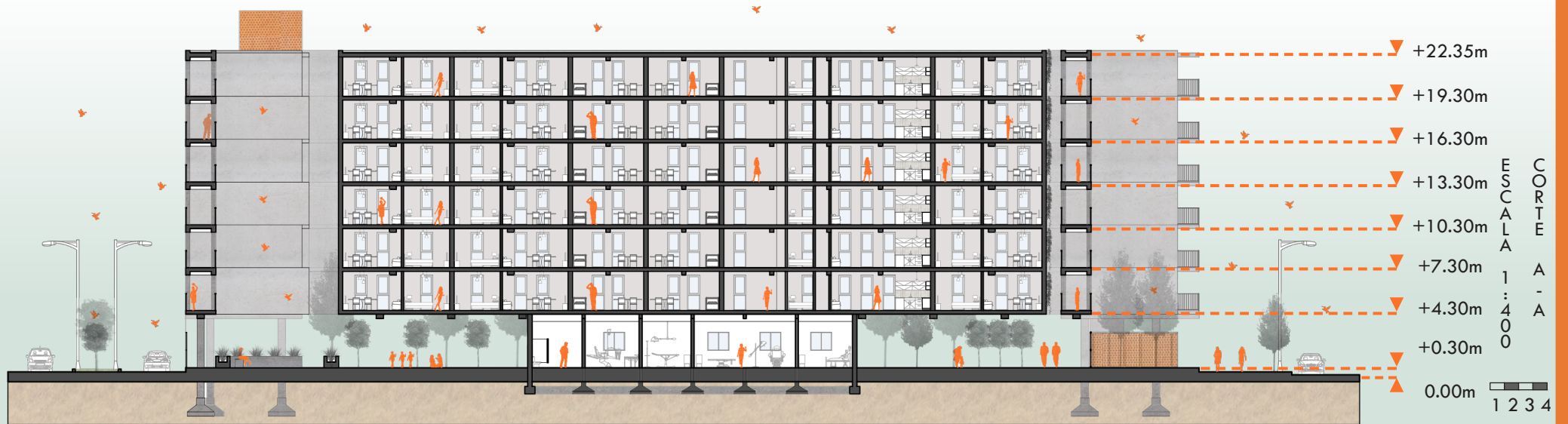




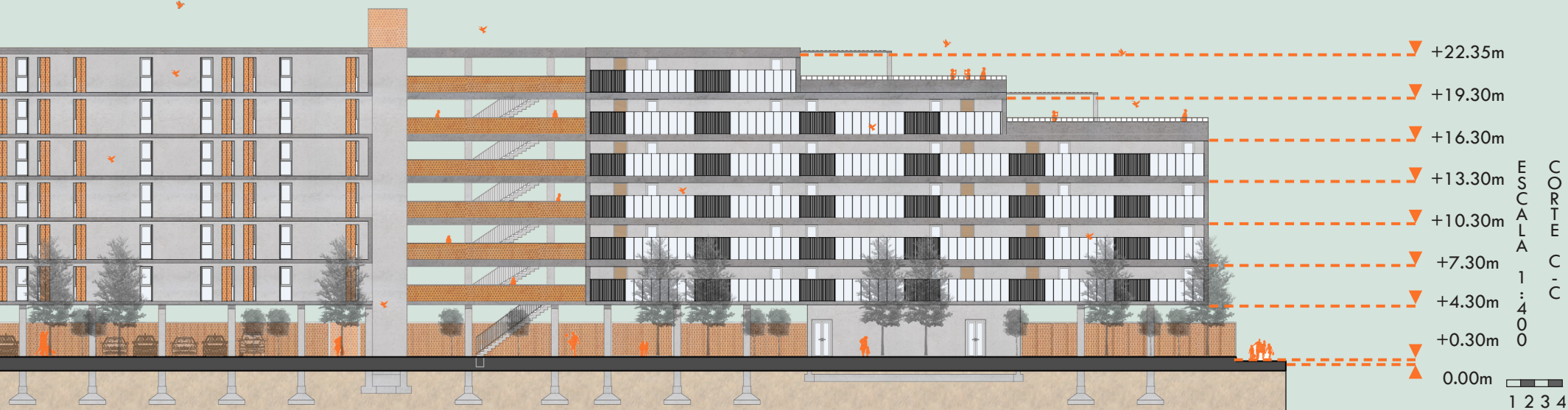
VISTA ESTE
ESCALA 1:400

1 2 3 4











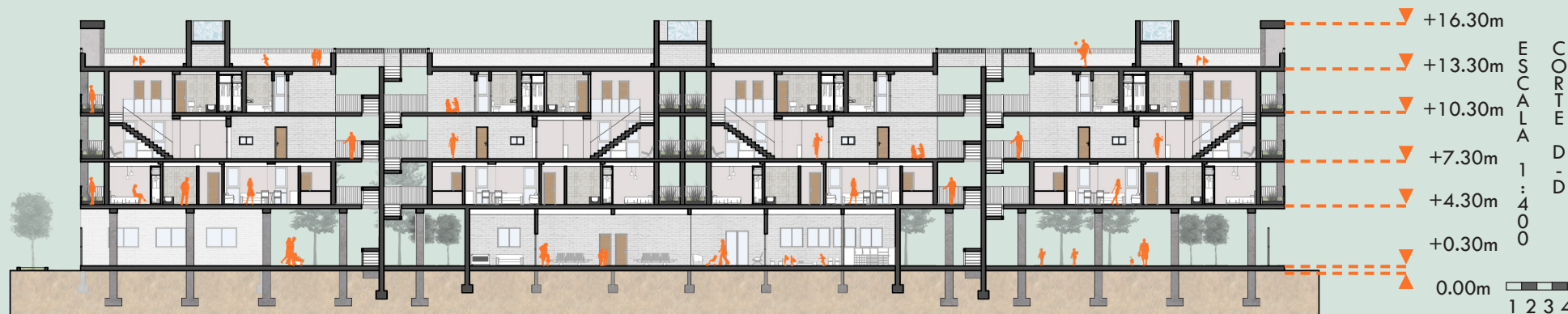
VISTA
ESTE
ESCALA 1:400

1 2 3 4



VISTA
SUR
ESCALA 1:400

1 2 3 4









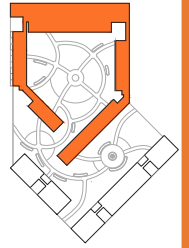
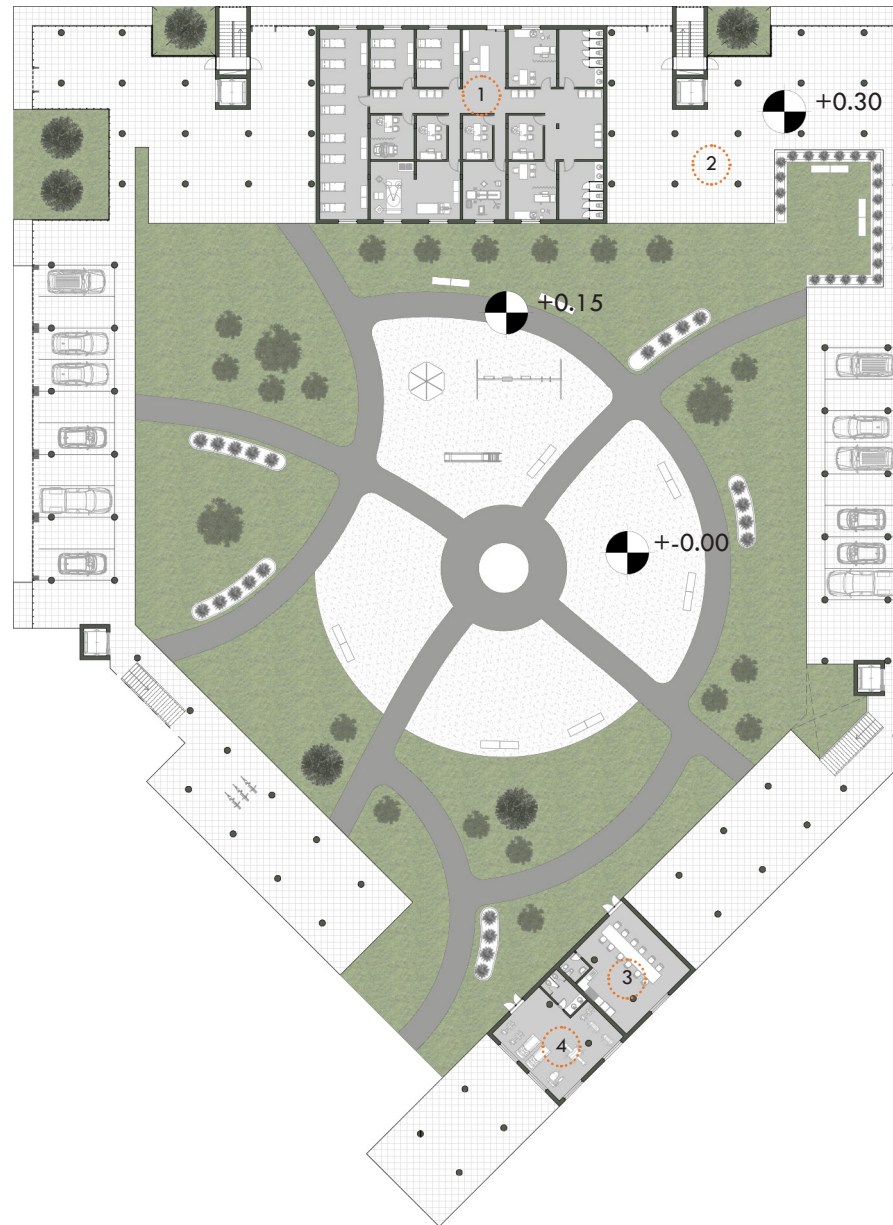
La manzana colectiva se dispone alrededor de un patio central tipo claustro de uso común para los habitantes de este conjunto. Ésta planta baja permite la permeabilidad entre el exterior y el interior del mismo por medio al cerramiento de chapa microperforada, debido a que es una planta libre en donde se ubican los sectores de comercios, gim, sala de reuniones, cocheras.

Sobre el 1er al 4to piso se desarrollan las viviendas colectivas de diferentes tipos, presentando un total de 5 tipologías de viviendas desde monoambientes, 1 habitación, 2 habitaciones y hasta 3 habitaciones, con balcón y sin balcón, todas ellas llegando desde una circulación de pasarelas a cielo abierto y accediendo a dichas viviendas desde estos pasillos que dan hacia el patio central, el gran protagonista y pulmón del conjunto, productor de encuentro e intercambio entre vecinos; y culminando en terrazas de uso exclusivo para los habitantes del conjunto, generando en las fachadas un escalonamiento desde el 6to piso hasta el 4to.

Las fachadas son muy heterogéneas dependiendo las necesidades tipológicas de la vivienda, además se cambia la protección de los vanos según la orientación de las mismas, de persiana tipo tijera de acero perforado o lamas verticales de acero. Sobre la fachada con balcón semi cerrado hacia el Norte, una pasarela abierta hacia el Este, pero generando cierta privacidad debido al cerramiento utilizado, y la fachada Oeste generando balcones salientes.

Todo este conjunto culmina en un escalonamiento disminuyendo la altura de 6 pisos desde el Norte sobre la calle detrás del Hospital, hacia el Sur (el arroyo Saladillo) llegando al sector de las Viviendas Quinteras de PB y 1er piso.





- 1 CONSULTORIOS
- 2 PB LIBRE
- 3 SALA REUNIONES
- 4 GIMNASIO

PLANTA BAJA
ESCALA 1:600

1 2 3 4





- 5 CIRCULACIÓN
- 6 VIV. MONOAMB.
- 7 VIV. 1H
- 8 VIV. 2H
- 9 VIV. 3H

PLANTA 1ERA/3ERA
ESCALA 1:600

1 2 3 4



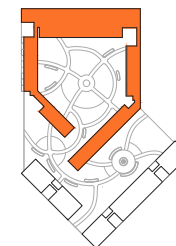


- 5 CIRCULACIÓN
- 6 VIV. MONOAMB.
- 7 VIV. 1H
- 8 VIV. 2H
- 9 VIV. 3H
- 10 TERRAZA

PLANTA 4TA
ESCALA 1:600





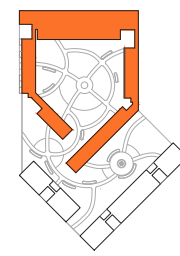


- 5 CIRCULACIÓN
- 6 VIV. MONOAMB.
- 7 VIV. 1H
- 8 VIV. 2H
- 9 VIV. 3H
- 10 TERRAZA

PLANTA 5TA
ESCALA 1:600



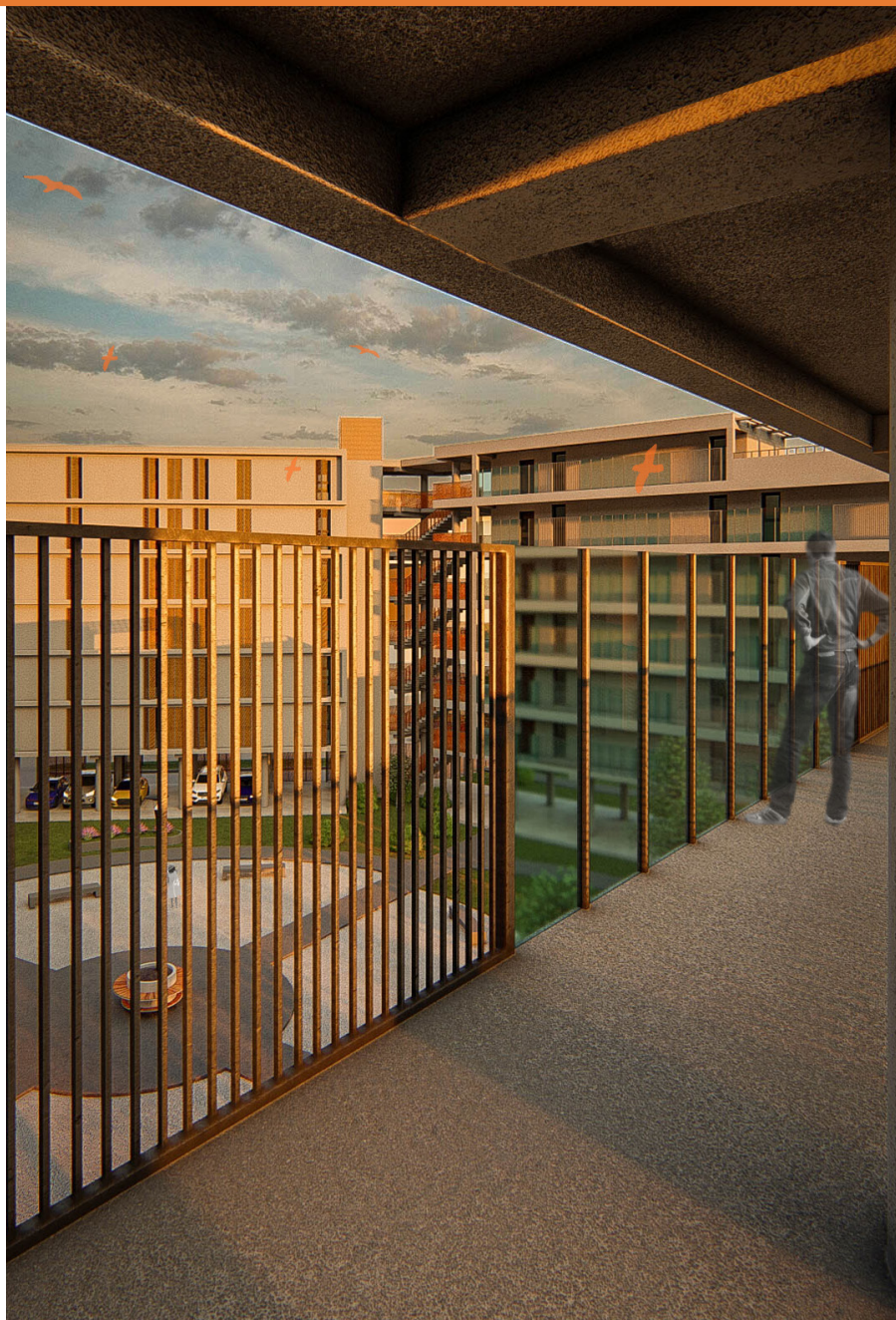




- 5 CIRCULACIÓN
- 6 VIV. MONOAMB.
- 7 VIV. 1H
- 8 VIV. 2H
- 9 VIV. 3H
- 10 TERRAZA

PLANTA 6TA
ESCALA 1:600









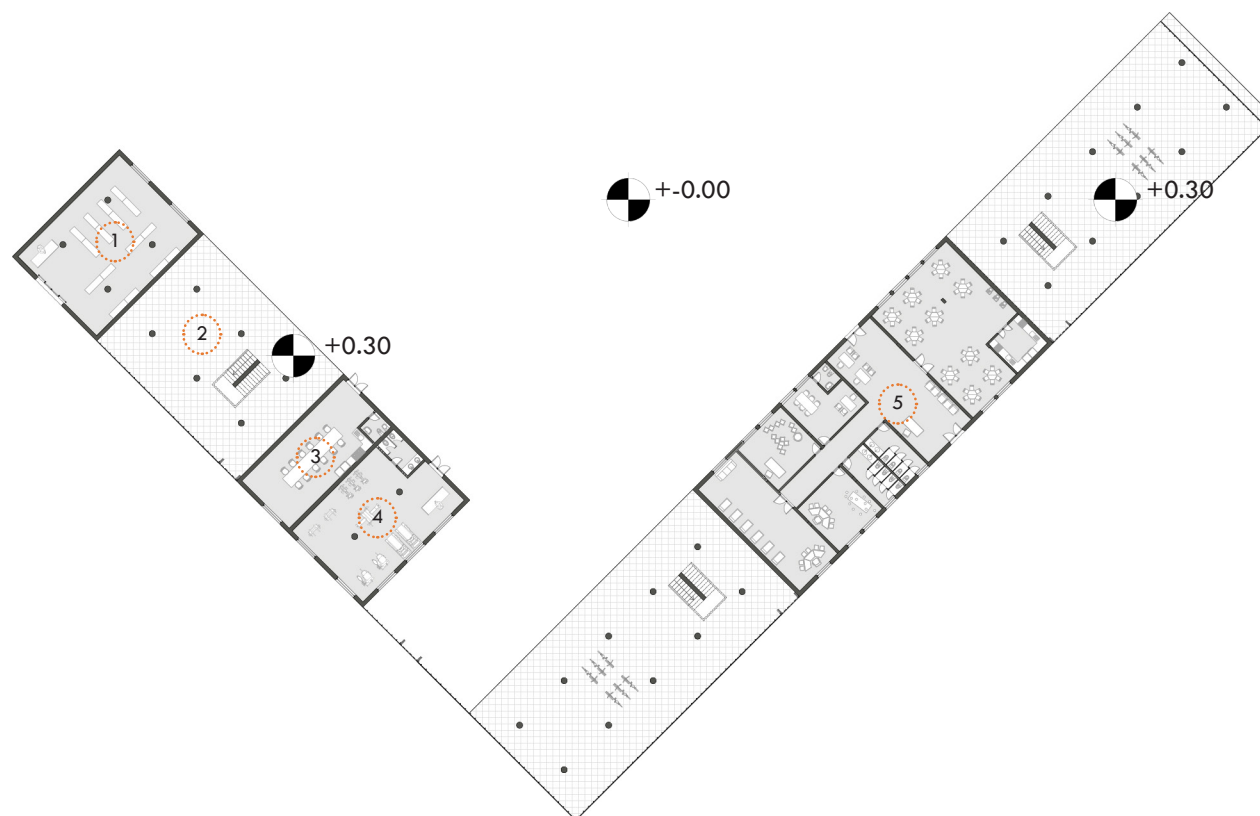
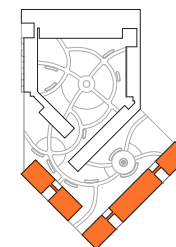
En la parte Sur del Conjunto de viviendas colectivas se encuentran dos volúmenes que configuran parte del espacio y dan cierto grado de cierre a dicha parte para luego convertirse y adentrarse en el terreno de las Viviendas Quinteras.

Dicho conjunto también se encuentra alrededor de un patio central de uso común que une al mismo. En su planta baja permite la permeabilidad entre el exterior y el interior del mismo por medio al cerramiento de chapa microperforada, debido a que es una planta libre en donde se ubican los sectores de comercios, gim, sala de reuniones y guardería para los habitantes del conjunto.

Sobre el 1er al 3er piso se desarrollan las viviendas colectivas de diferentes tipos, presentando un total de 3 tipologías de las mismas, desde dúplex de 1 habitación, dúplex de 3 habitaciones y viviendas de 3 habitaciones con balcón, todas ellas desde una circulación de un espacio a cielo abierto, donde sólo se accede por escaleras, ya que el mismo conjunto es la configuración de PB+3pisos, culminando en grandes terrazas de uso exclusivo para los habitantes de este sector del conjunto.

En este sector del conjunto se busca cierta homogeneidad en sus fachadas destacándose el volumen sustraído del sector de circulación, que une ambas partes del mismo.



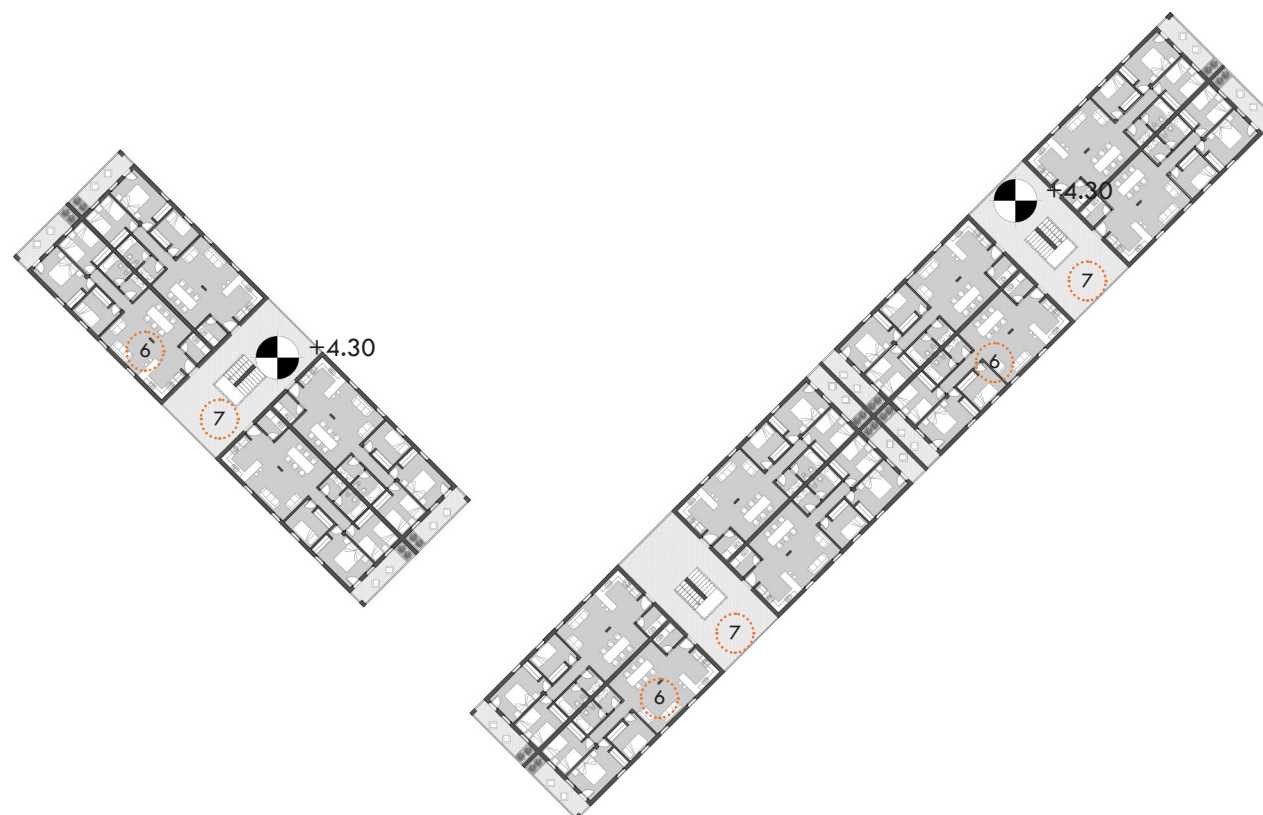
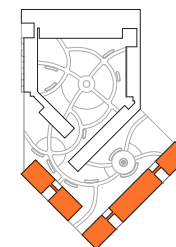


- 1 COMERCIO
- 2 PB LIBRE
- 3 SALA REUNIONES
- 4 GIMNASIO
- 5 GUARDERIA

PLANTA BAJA
ESCALA 1:600





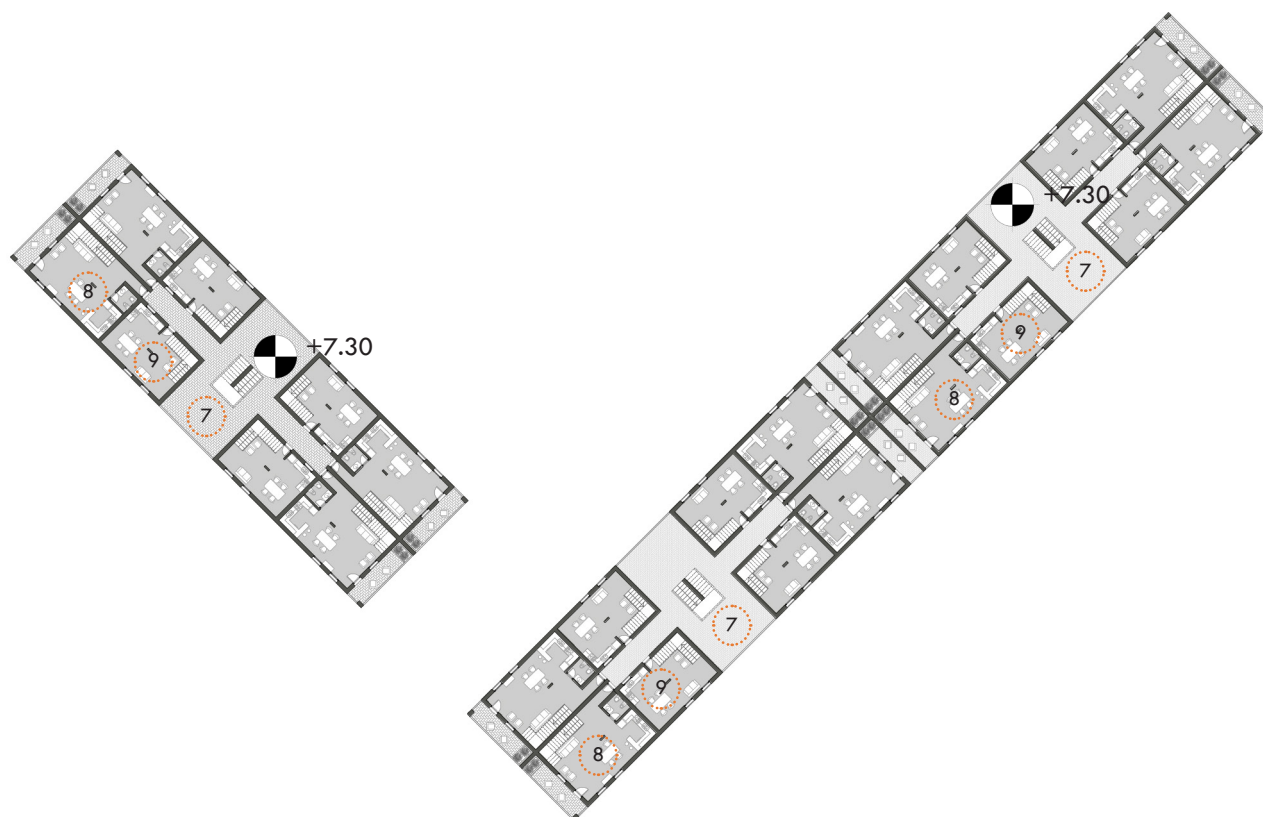
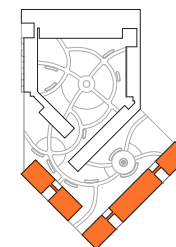


- 6 VIVIENDA 3H
- 7 CIRCULACIÓN

PLANTA 1ERA
ESCALA 1:600





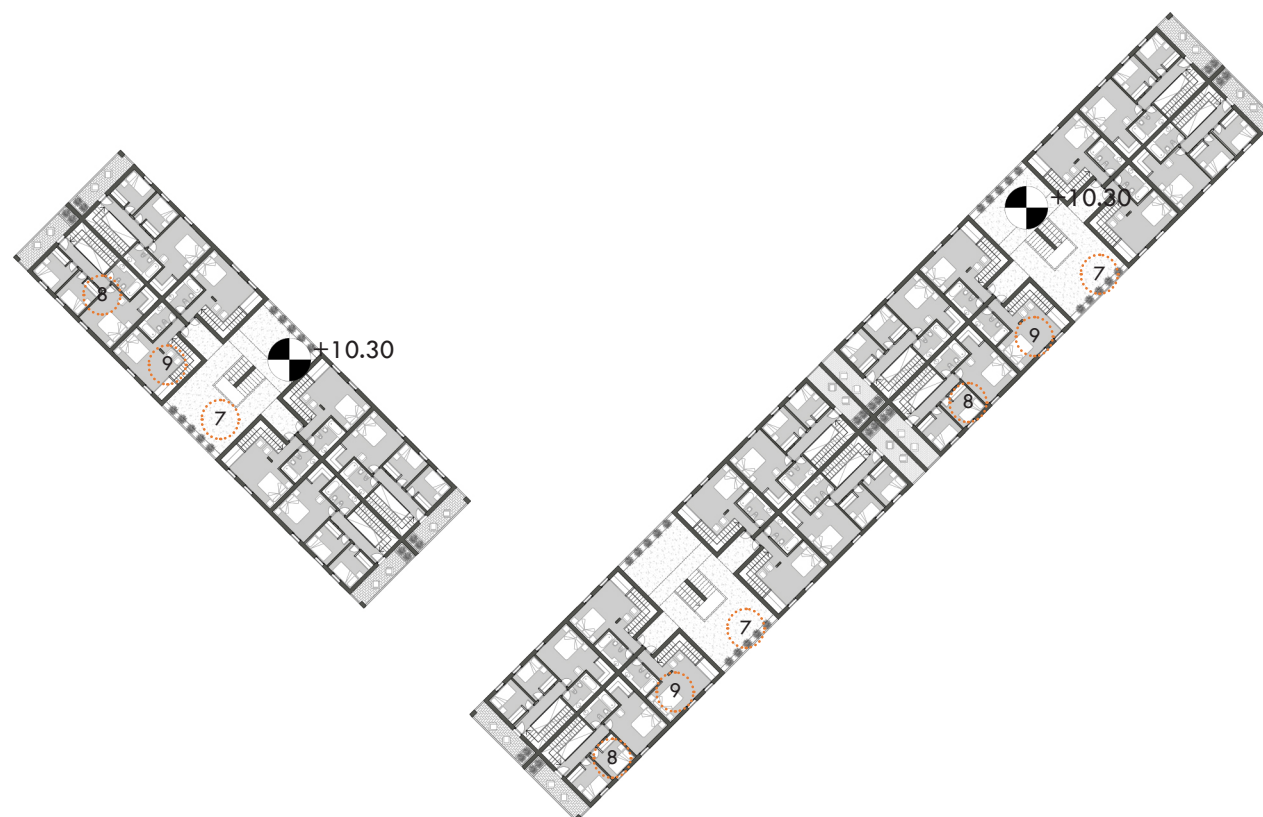
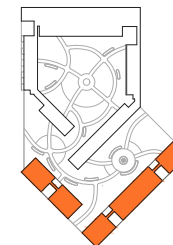


- 7 CIRCULACIÓN
- 8 VIV. DÚPLEX 3H
- 9 VIV. DÚPLEX 1H

PLANTA 2DA
ESCALA 1:600





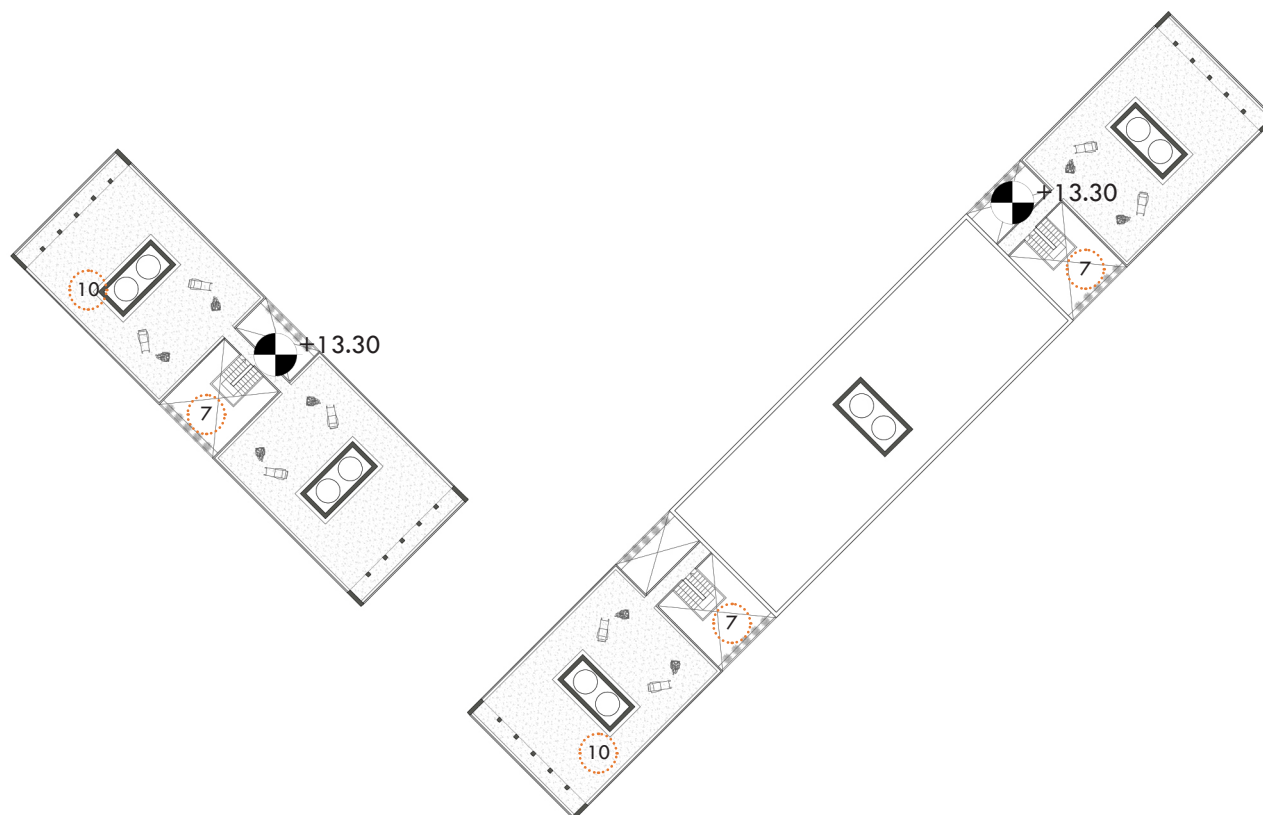
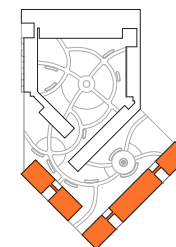


- 7 CIRCULACIÓN
- 8 VIV. DÚPLEX 3H
- 9 VIV. DÚPLEX 1H

PLANTA 3ERA
ESCALA 1:600







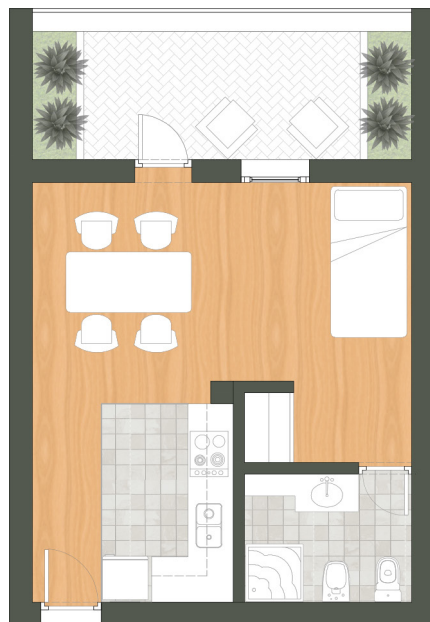
7 CIRCULACIÓN

10 TERRAZAS

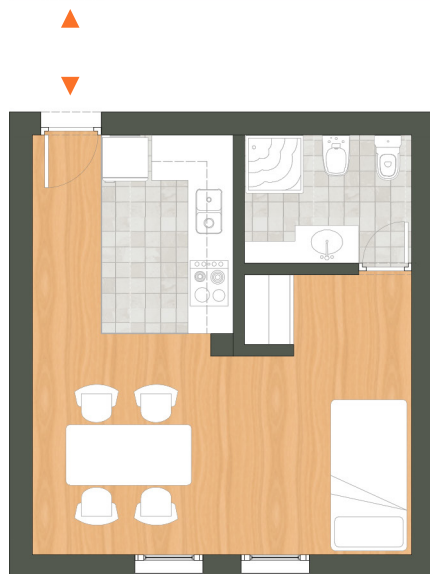
PLANTA 4TA
ESCALA 1:600



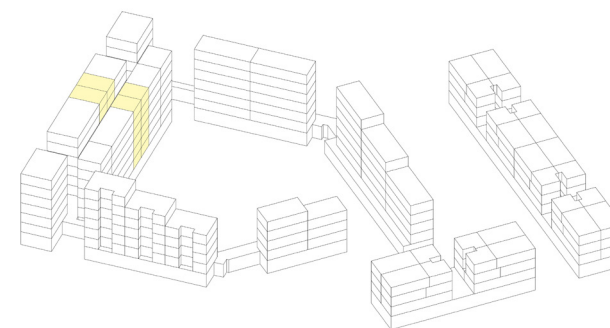




CON BALCÓN



SIN BALCÓN



MONOAMBIENTE

TIPOLOGÍA 1:

MONOAMBIENTE

SUP. CUBIERTA: 27.75m²

SUP. SEMICUBIERTA: 8.50m²



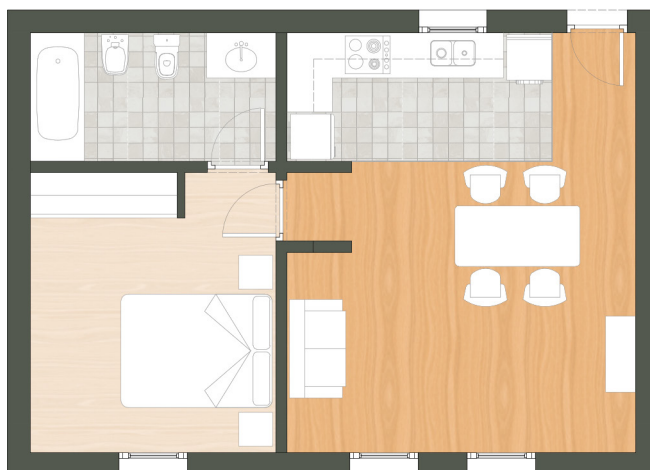
PLANTA TIPO 1
ESCALA 1:100



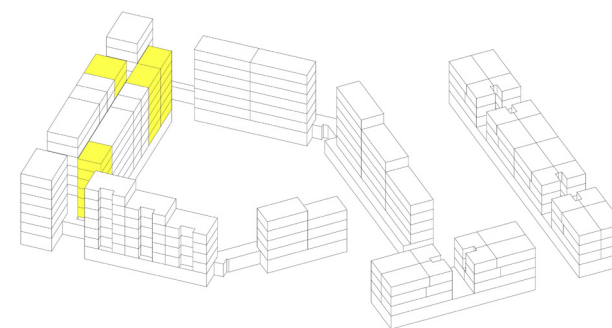




CON BALCÓN



SIN BALCÓN



1 HABITACIÓN

TIPOLOGÍA 2:

1 DORMITORIO

SUP. CUBIERTA: 44.50m²

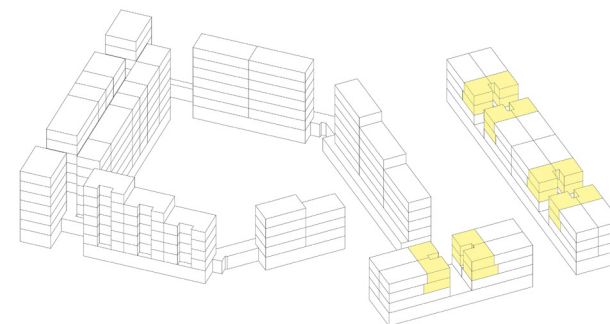
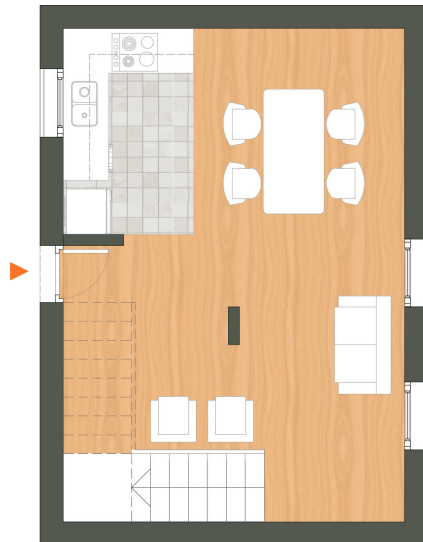
SUP. SEMICUBIERTA: 13.60m²



PLANTA TIPO 2
ESCALA 1:100







1 HABITACIÓN EN DÚPLEX

TIPOLOGÍA 3:

1 DORMITORIO

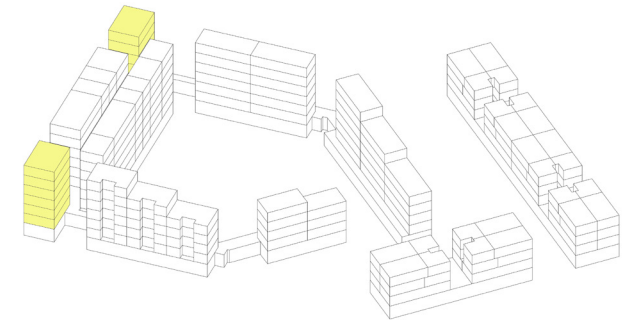
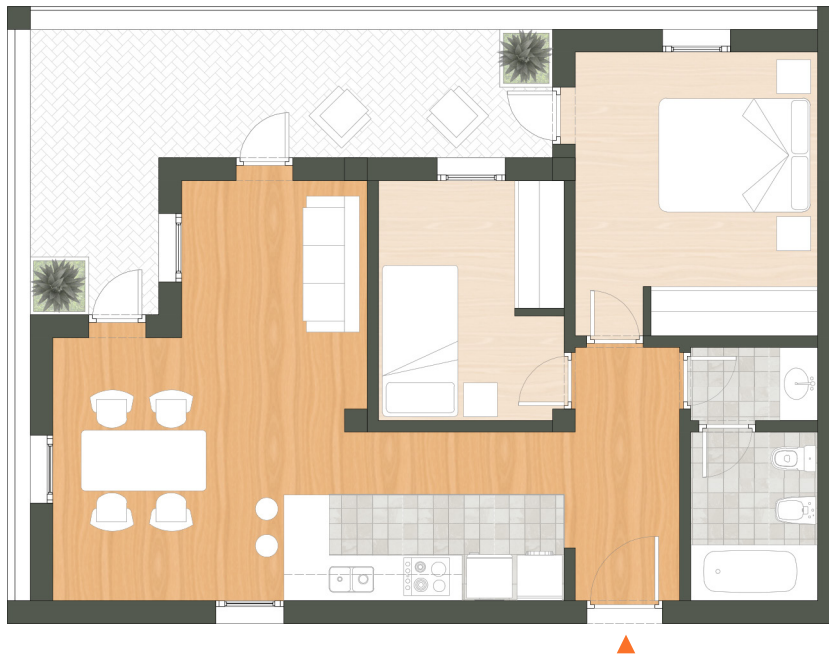
SUP. CUBIERTA: 70m²



PLANTA TIPO 3
ESCALA 1:100







2 HABITACIONES EN ESQUINA

TIPOLOGÍA 4:

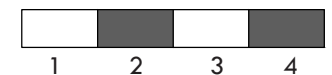
2 DORMITORIOS

SUP. CUBIERTA: 58m²

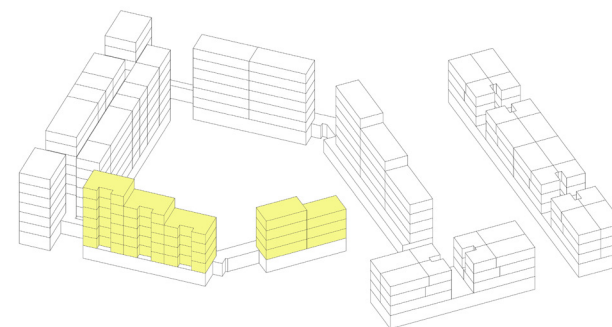
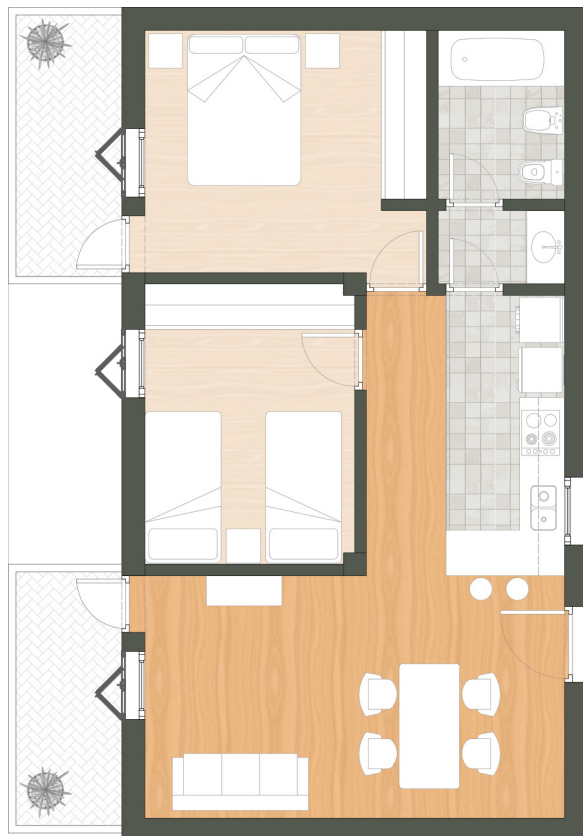
SUP. SEMICUBIERTA: 15.25m²



PLANTA TIPO 4
ESCALA 1:100







2 HABITACIONES BALCÓN SALIENTE

TIPOLOGÍA 5:

2 DORMITORIOS

SUP. CUBIERTA: 58m²

SUP. SEMICUBIERTA: 9.40m²



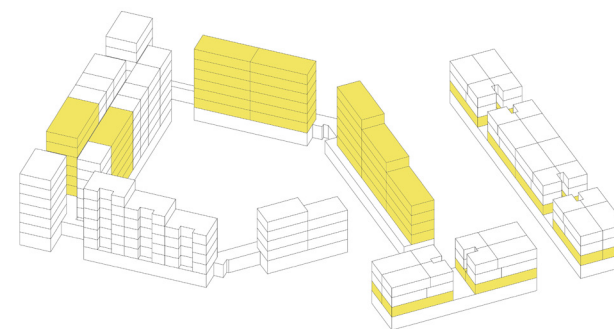
PLANTA TIPO 5
ESCALA 1:100







CON BALCÓN



3 HABITACIONES

TIPOLOGÍA 6:

3 DORMITORIOS

SUP. CUBIERTA: 80.30m²

SUP. SEMICUBIERTA: 18.10m²



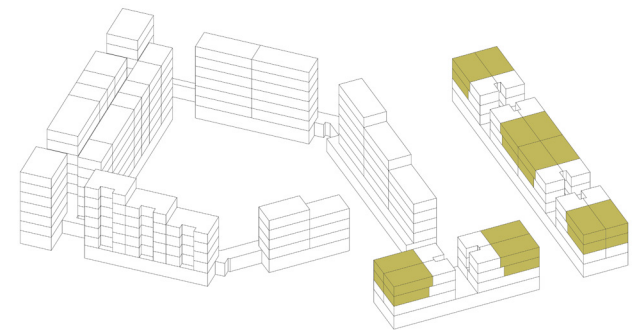
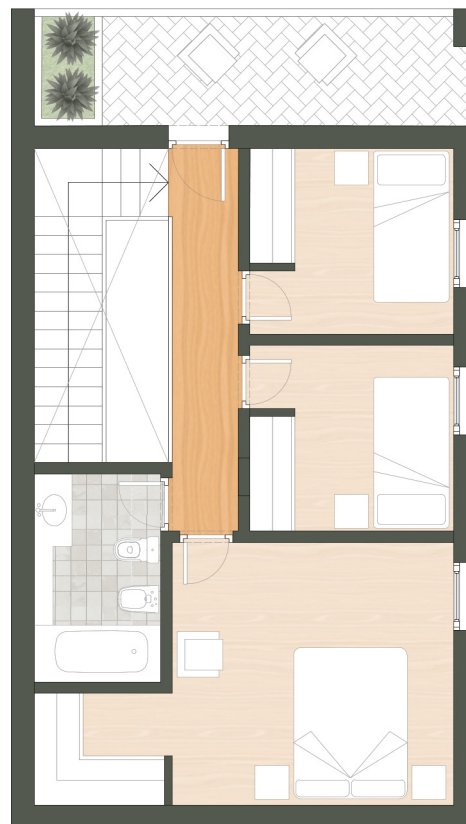
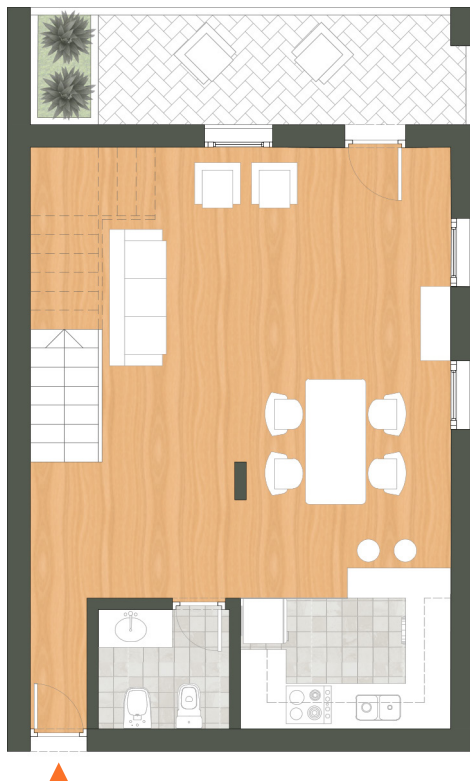
SIN BALCÓN



PLANTA TIPO 6
ESCALA 1:100







3 HABITACIONES EN DÚPLEX

TIPOLOGÍA 7:

3 DORMITORIOS

SUP. CUBIERTA: 90m²

SUP. SEMICUBIERTA: 18.10m²



PLANTA TIPO 7
ESCALA 1:100



CAPÍTULO
05

ESCALA ARQUITECTÓNICA

CAPÍTULO 05



La parte Sur del proyecto busca generar una mixtura entre el espacio de trabajo de la gente quintera oriunda de la zona a intervenir, lo cuál responde al intercalado que se da entre cada conjunto de viviendas dejando grandes espacios de trabajo para quintas/huertas, sembrado, cultivo y cosecha de productos de la zona. Dicha distribución dichas viviendas corresponde al intercalado entre viviendas, quintas, plazas, viveros donde se reuna la gente de dicho sector, paseos vehiculares y peatonales; todo esto concluye con una degradación que a medida que nos acercamos al arroyo Saladillo va disminuyendo, tanto en planta como en altura de las viviendas al respecto, logrando mayores sectores de espacios verdes vacantes listos para el cultivo.

Este conjunto se presenta en una manzana que cuenta con varios bloques de viviendas, los cuáles se disponen alrededor de patios centrales de uso común para los habitantes de este sector. Sus plantas bajas son libres o con espacios para posibles corrales de animales, como así también en los alledaños a las calles, funcionan como cocheras, y depende la ubicación se agregan comercios para satisfacer las necesidades de los vecinos cercanos.

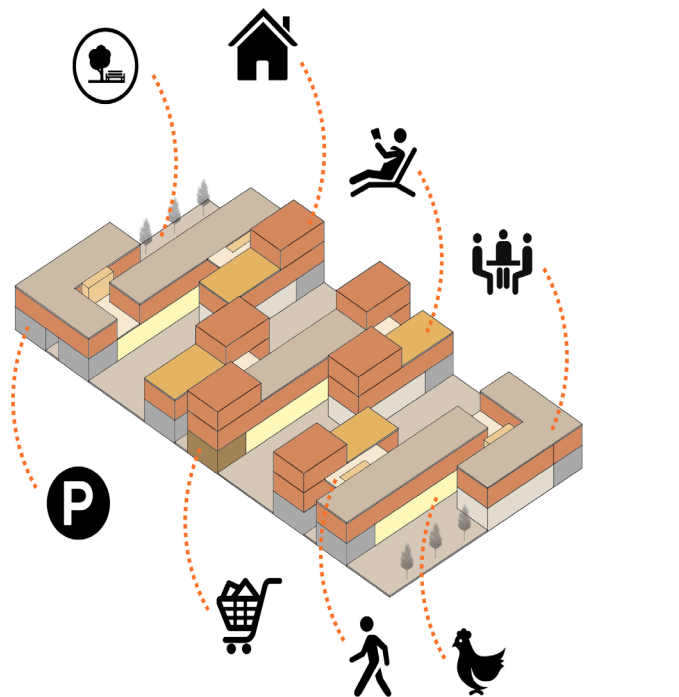
Sobre los 1eros y 2dos pisos se desarrollan las viviendas quinteras de diferentes tipos, presentando un total de 4 tipos, desde 2 habitaciones, 3 habitaciones, 3 habitaciones en dúplex y un 4 tipo de 4 habitaciones, todas las tipologías cuentan con balcones. A las mismas se llega por una circulación de pasarela a cielo abierto que une ambos bloques.

Según el tipo de bloque de viviendas, algunos se encuentran revestidos en chapa y otros de ladrillos común pintado de color blanco, pero las fachadas son homogéneas en ambos; con vanos de piso a techo y balcones salientes.

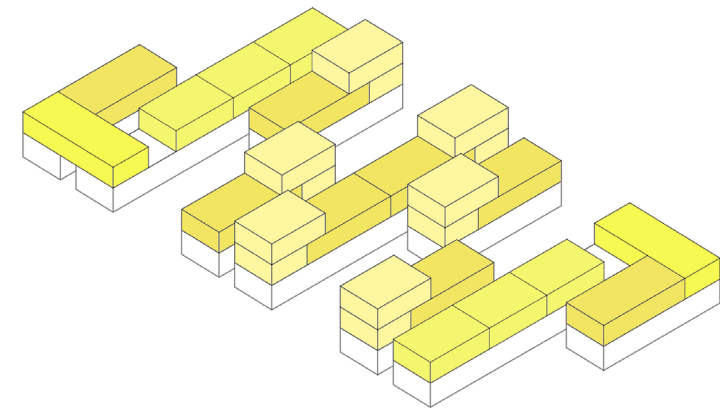
Todo este conjunto de viviendas quinteras culminan con terrazas, algunas de uso común para los habitantes de este sector y otras para uso exclusivo de los dúplex de 3 habitaciones.

A medida que nos acercamos al arroyo Saladillo, las alturas y el degradado va disminuyendo guiándose por las cotas de inundabilidad, la cuál en la más cercana al arroyo, sólo es proporcionado para cultivo, sembrado y cosechado.



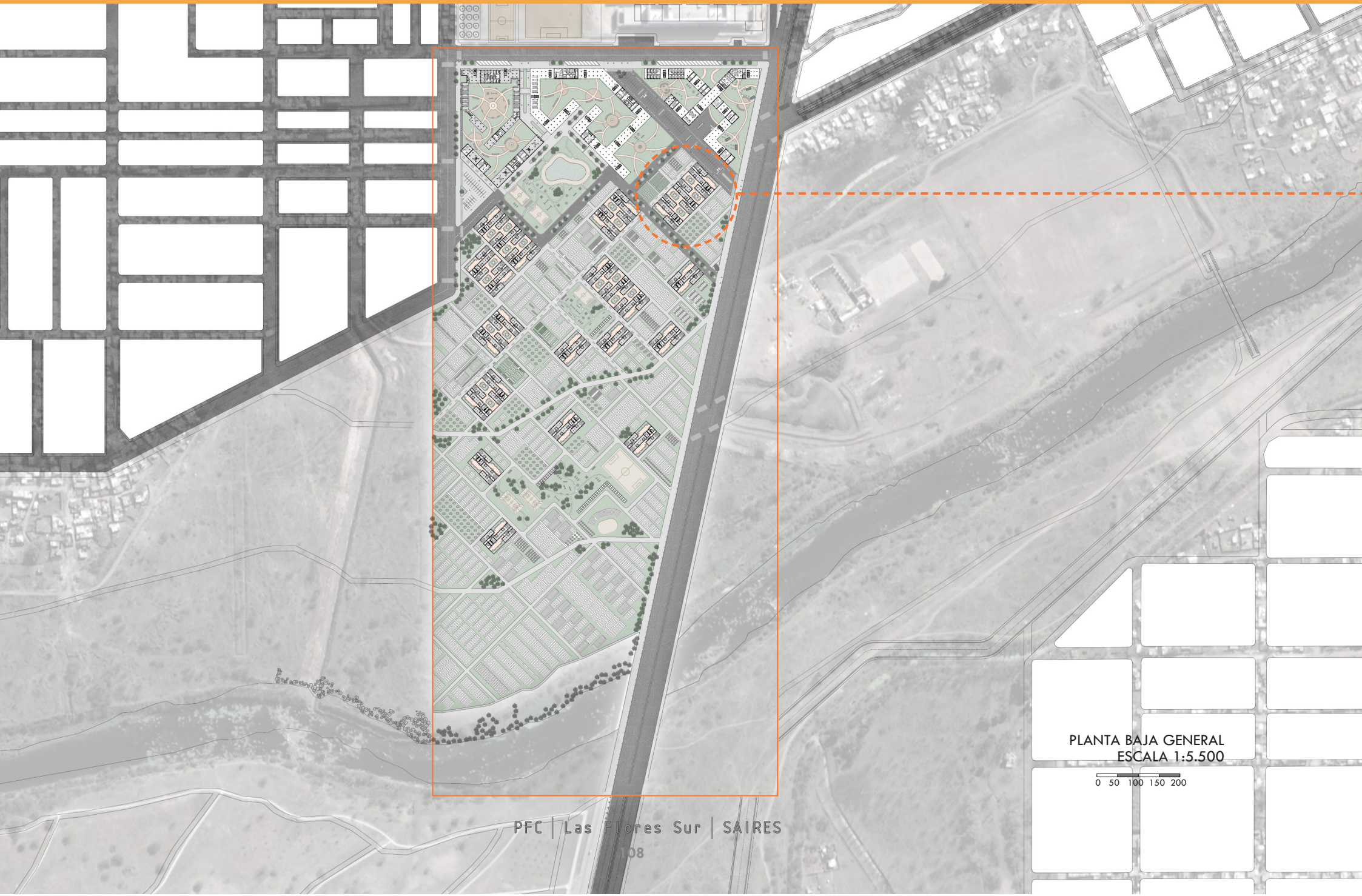


- VIVIENDAS QUINTERAS
- ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES
- ESPACIO PÚBLICO EXCLUSIVO
- ESPACIO PÚBLICO DE USO COMÚN
- CORRALES
- PLANTA BAJA LIBRE
- CIRCULACIÓN HORIZONTAL
- CIRCULACIÓN VERTICAL
- COMERCIO



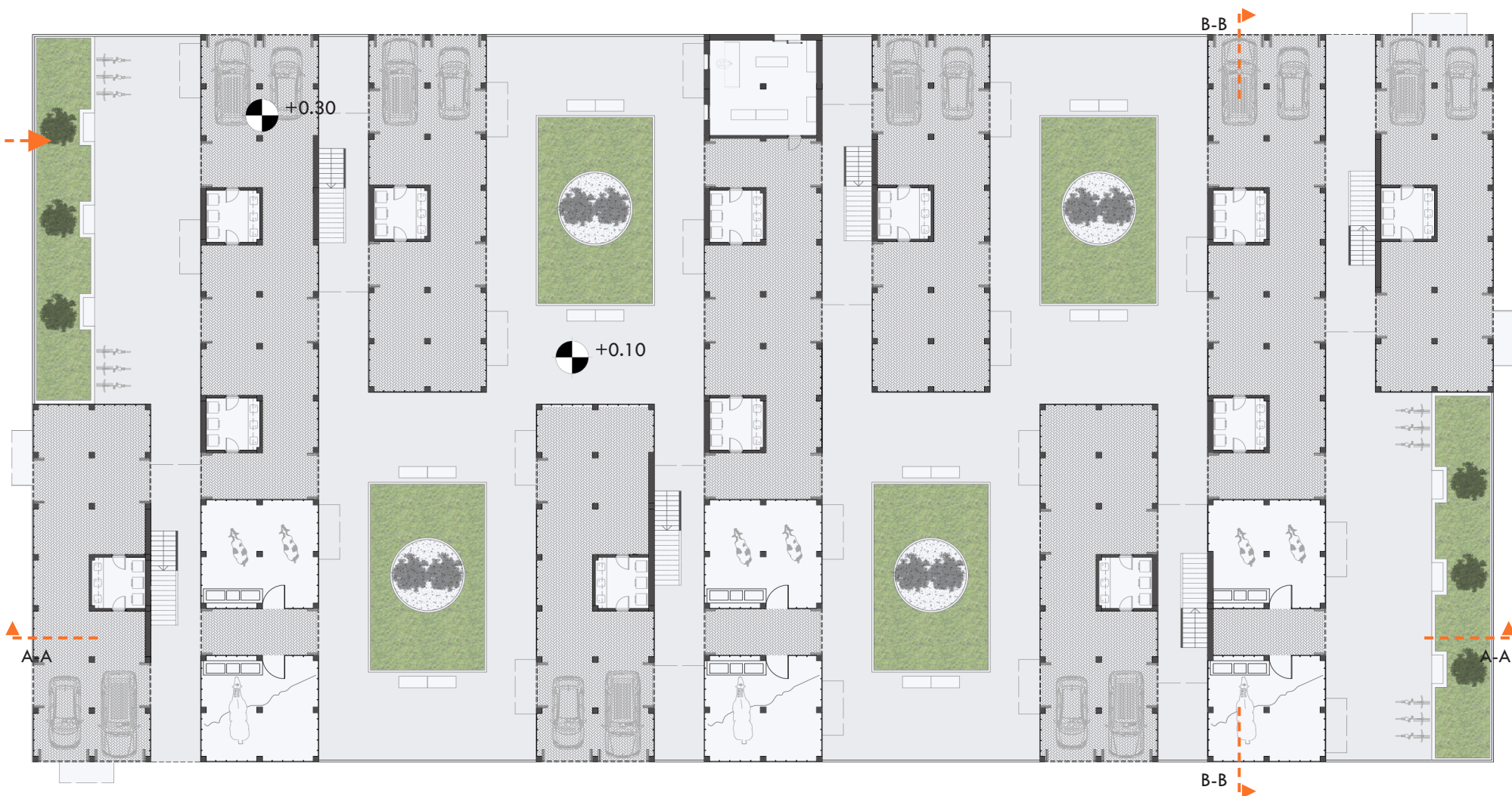
Las unidades se generan a partir de la suma consecutiva de módulos de 9.5 m x 6.2 m, obteniendo así unidades de dos, tres o cuatro habitaciones como así también duplex de 3 habitaciones, para responder a la multiplicidad de usos.

- 2 HABITACIONES
- 3 HABITACIONES
- 3 HABITACIONES EN DUPLEX
- 4 HABITACIONES



PLANTA BAJA GENERAL
ESCALA 1:5.500

0 50 100 150 200



PLANTA BAJA
ESCALA 1:300

1 2 3 4





PLANTA 1ERA
ESCALA 1:300

1 2 3 4





PLANTA 2DA
ESCALA 1:300

1 2 3 4





VISTA OESTE
ESCALA 1 : 300



VISTA NORTE
ESCALA 1 : 300

1 2 3 4





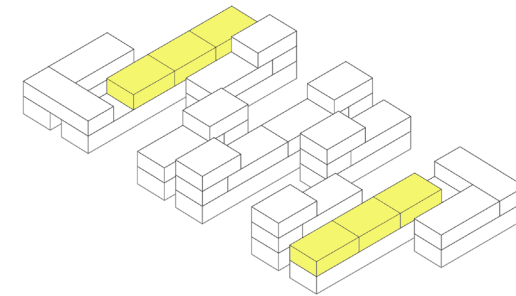
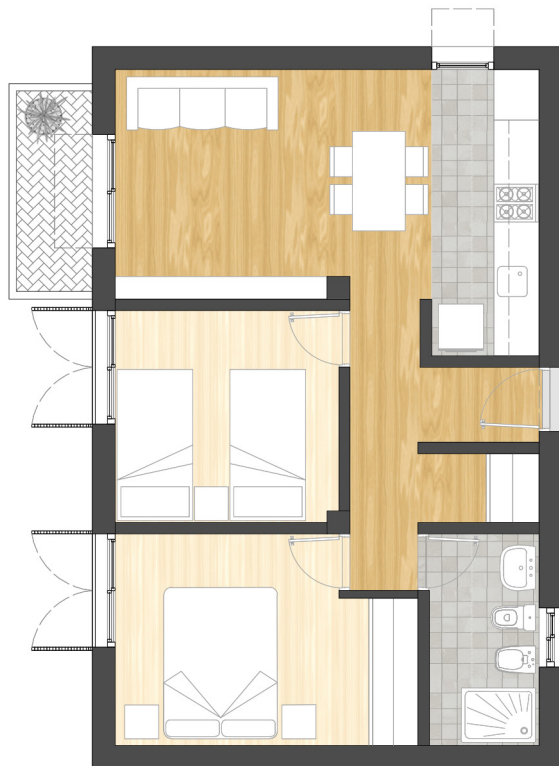
CORTE B-B
ESCALA 1:300



CORTE A-A
ESCALA 1:300

1 2 3 4





2 HABITACIONES

TIPOLOGÍA 1:

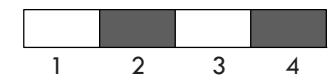
2 DORMITORIOS

SUP. CUBIERTA: 50m²

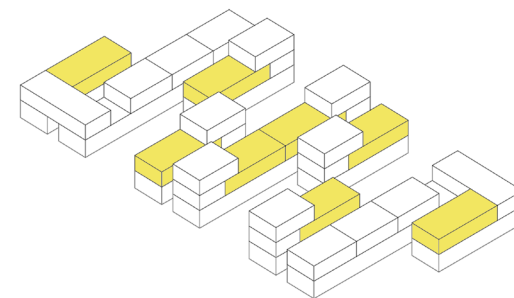
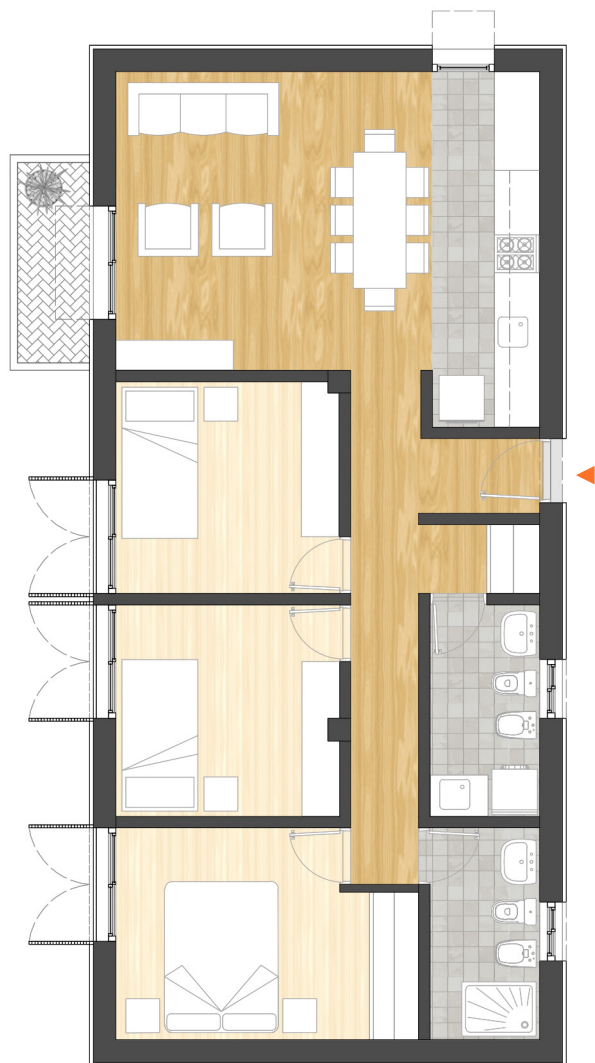
SUP. SEMICUBIERTA: 3.14m²



PLANTA TIPO 1
ESCALA 1:100







3 HABITACIONES

TIPOLOGÍA 2:

3 DORMITORIOS

SUP. CUBIERTA: 72m²

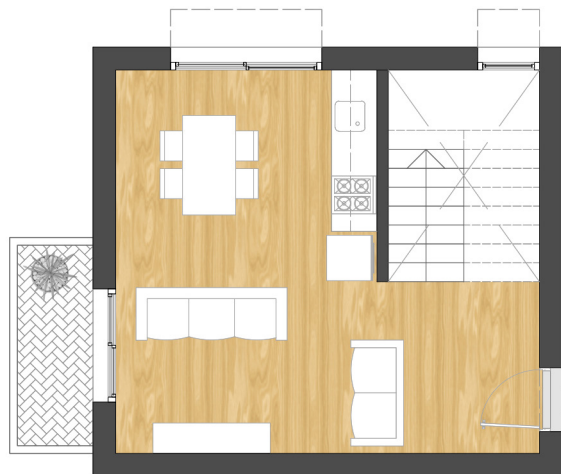
SUP. SEMICUBIERTA: 3.14m²



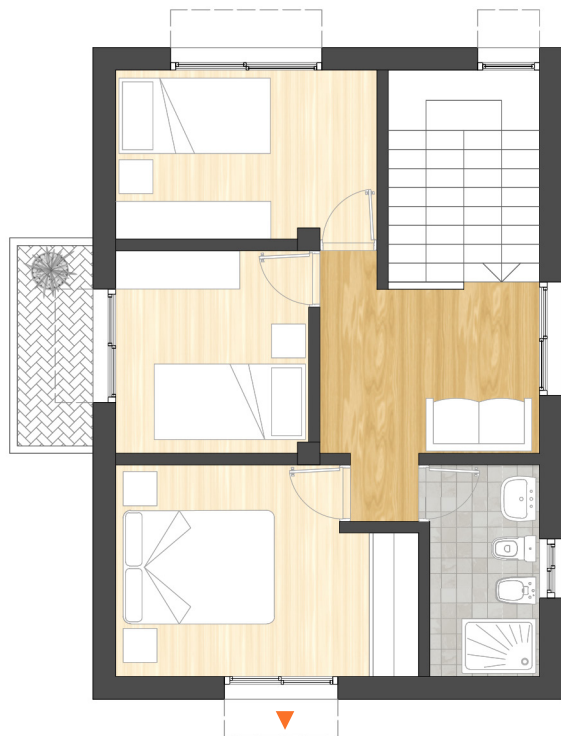
PLANTA TIPO 2
ESCALA 1:100



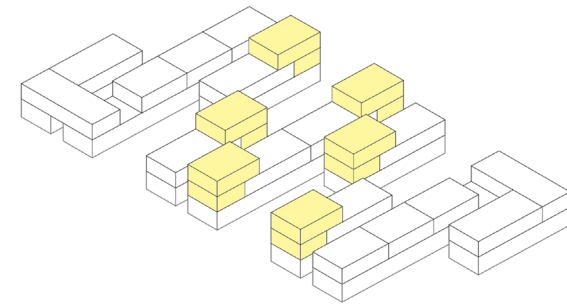




PLANTA BAJA



PLANTA 1ERA



3 HABITACIONES DÚPLEX

TIPOLOGÍA 3:

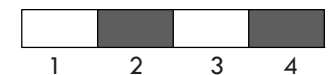
3 DORMITORIOS DÚPLEX

SUP. CUBIERTA: 73.30m²

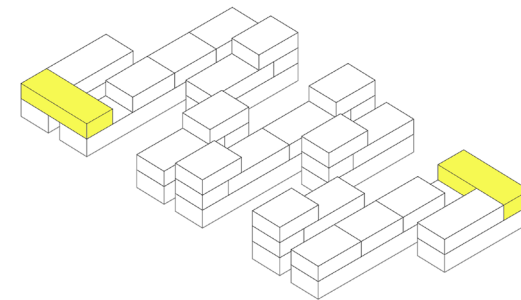
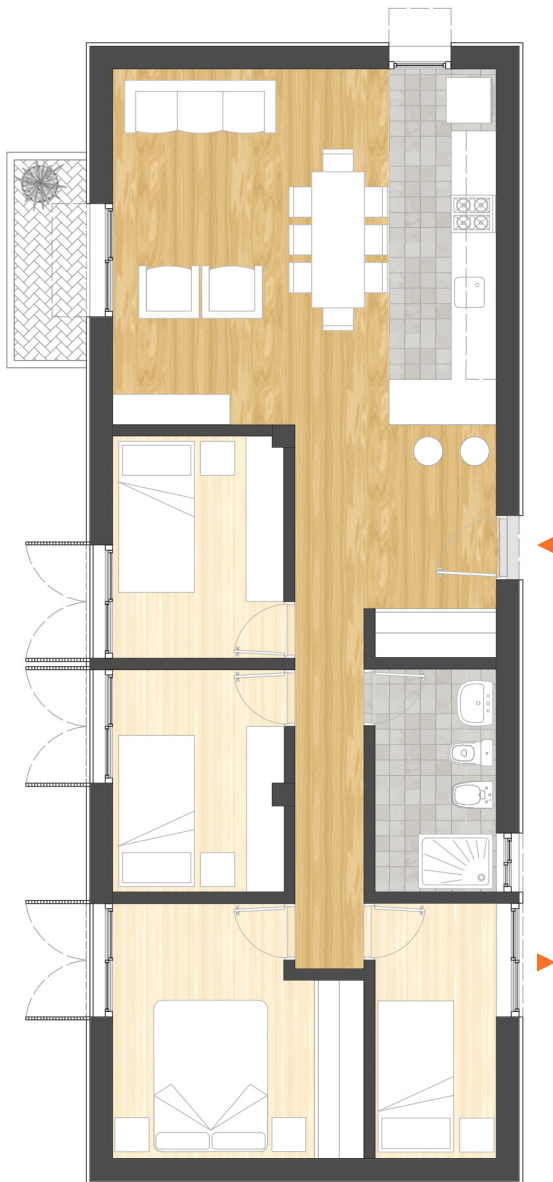
SUP. SEMICUBIERTA: 3.14m²



PLANTA TIPO 3
ESCALA 1:100







4 HABITACIONES

TIPOLOGÍA 4:

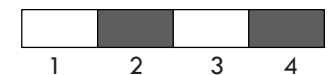
4 DORMITORIOS

SUP. CUBIERTA: 73m²

SUP. SEMICUBIERTA: 6.26m²



PLANTA TIPO 4
ESCALA 1:100















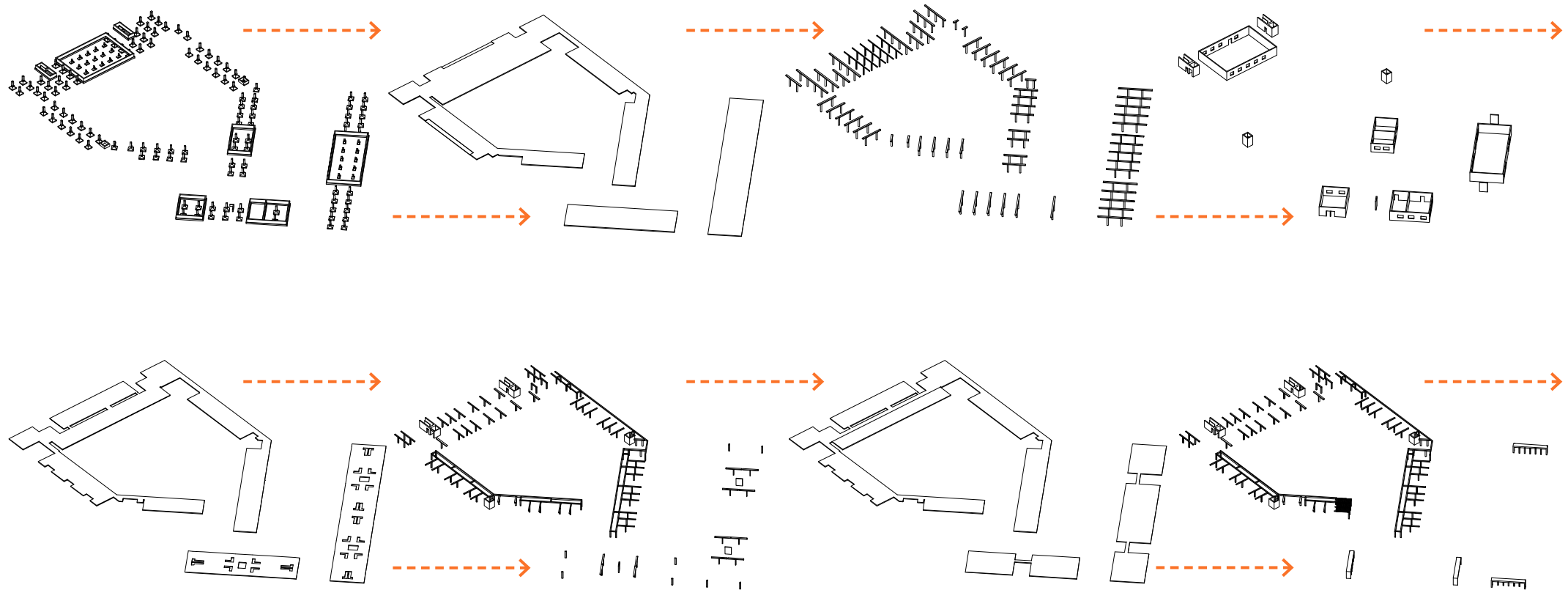


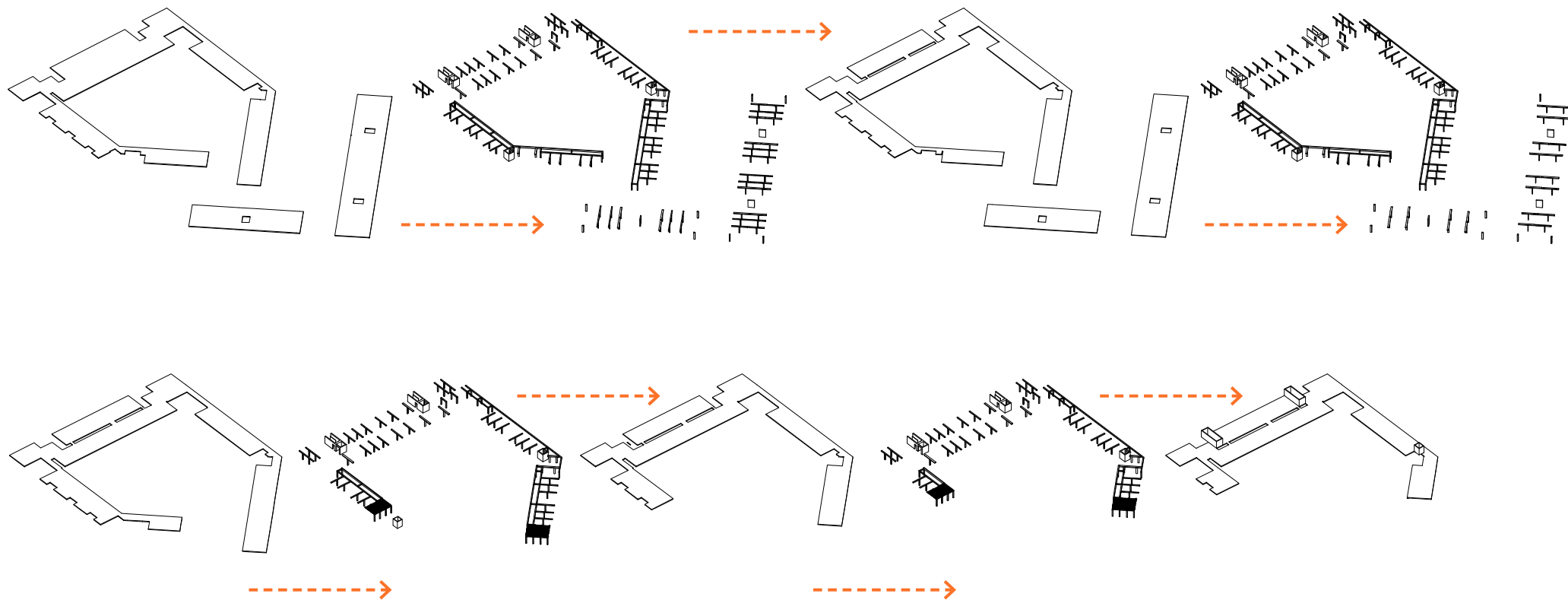


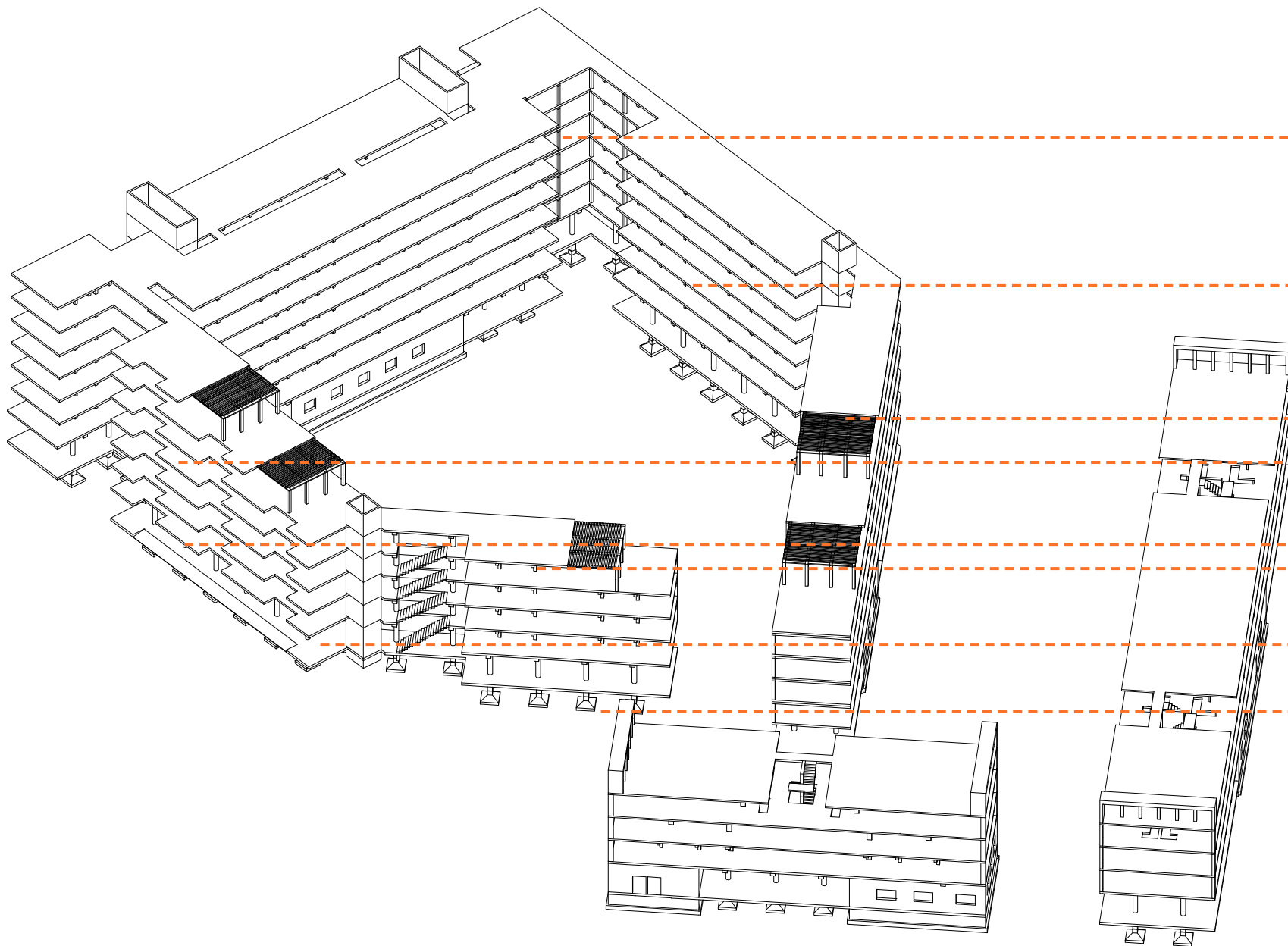
E
S
C
A
L
A

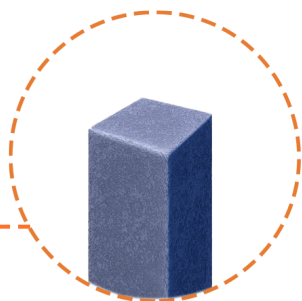
H
U
M
A
N
A

CAPÍTULO 06

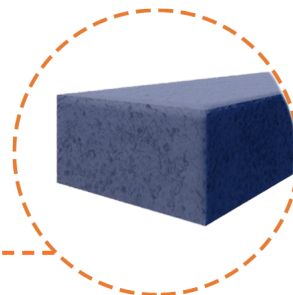




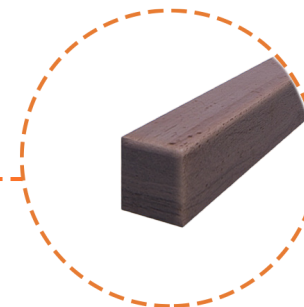




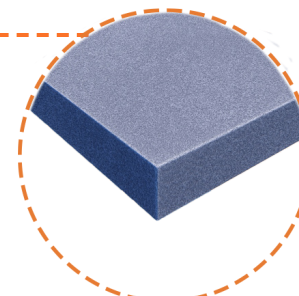
COLUMNA H°A°
30x30cm



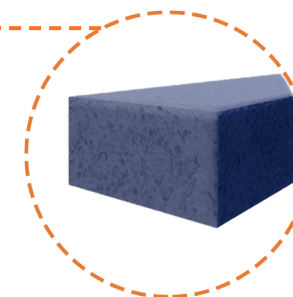
VIGA H°A°
30x15cm



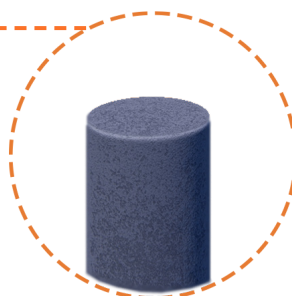
PERFIL MADERA
0,5x0,5cm



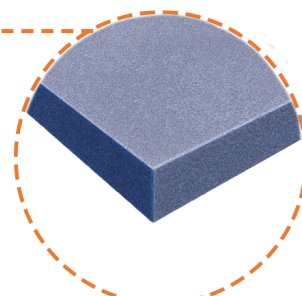
LOSA H°A°



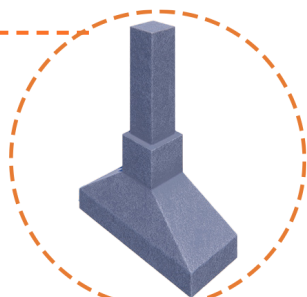
VIGA H°A°
50x25cm



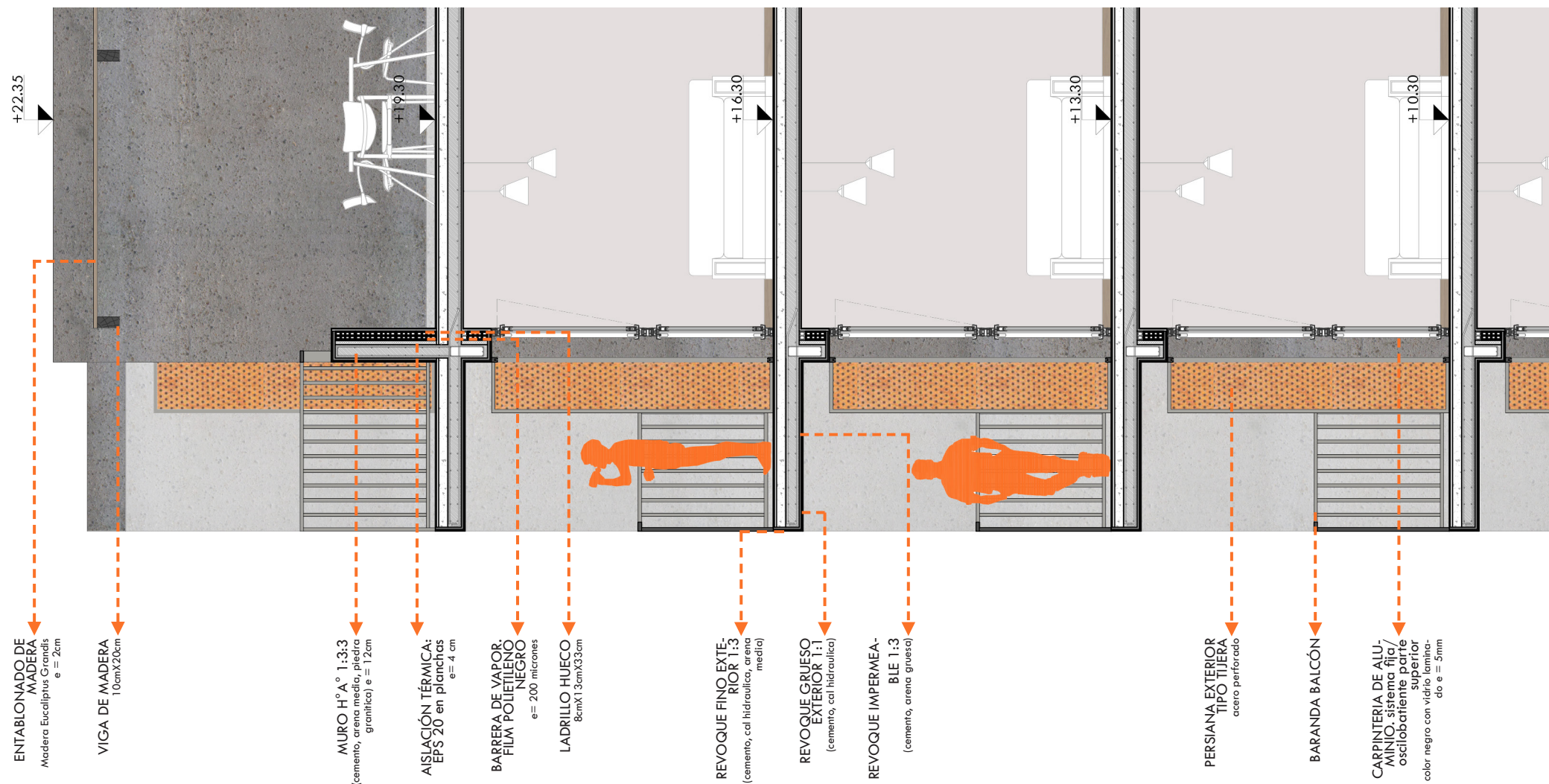
COLUMNA H°A°
50 cm

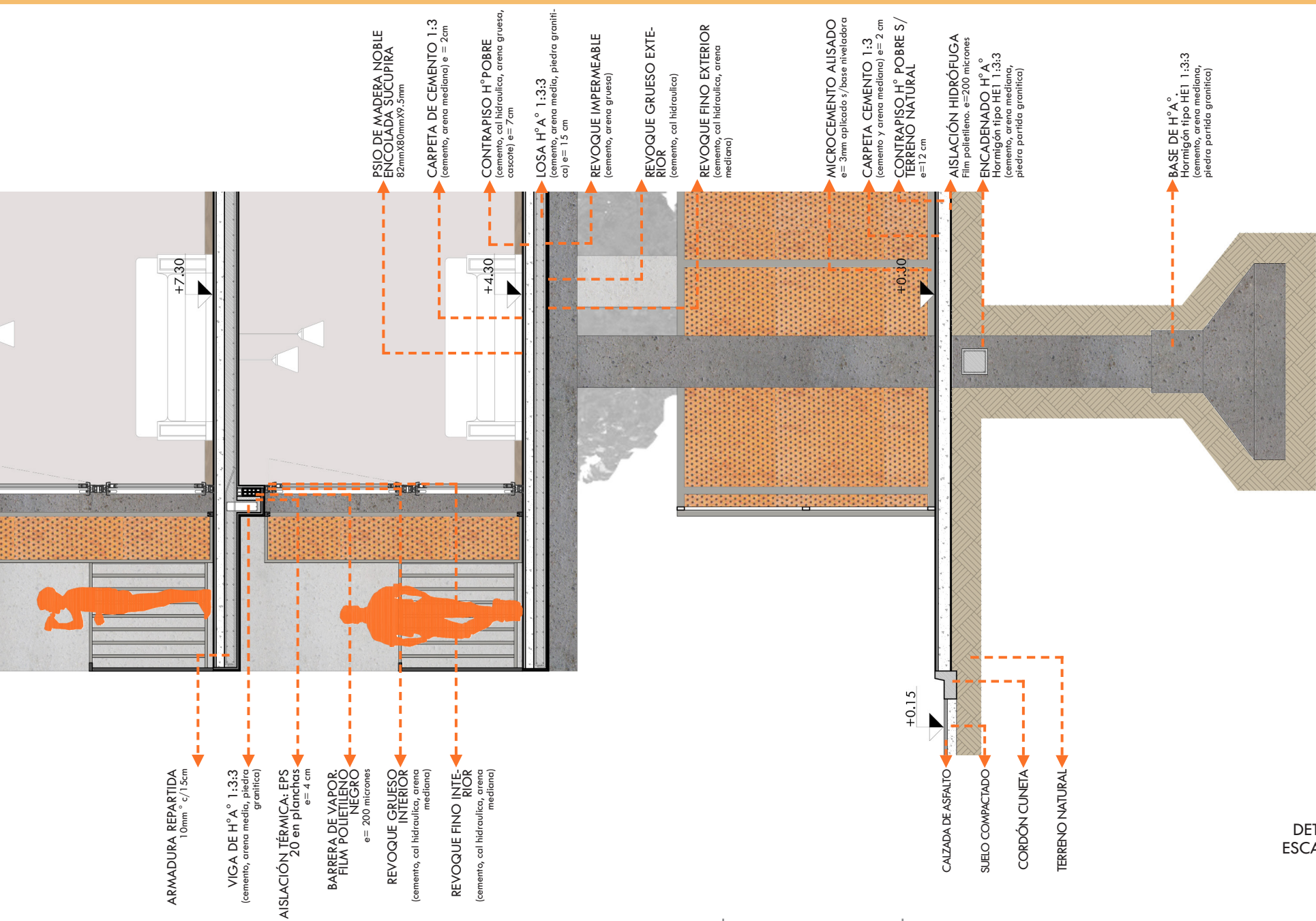


CARPETA H°A°

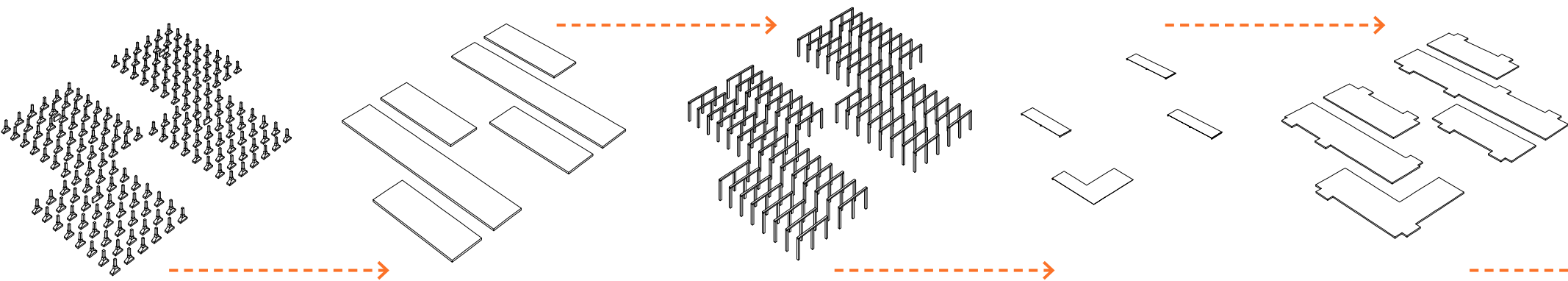


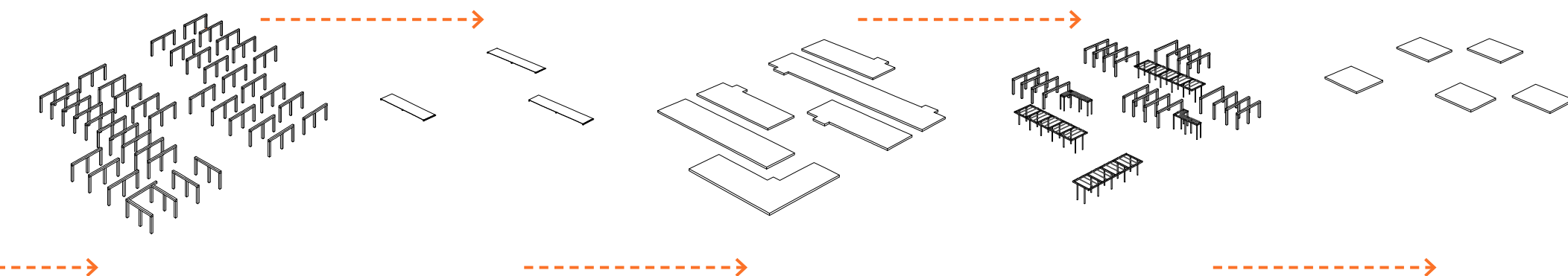
FUNDACIONES PUNTUALES H°A°

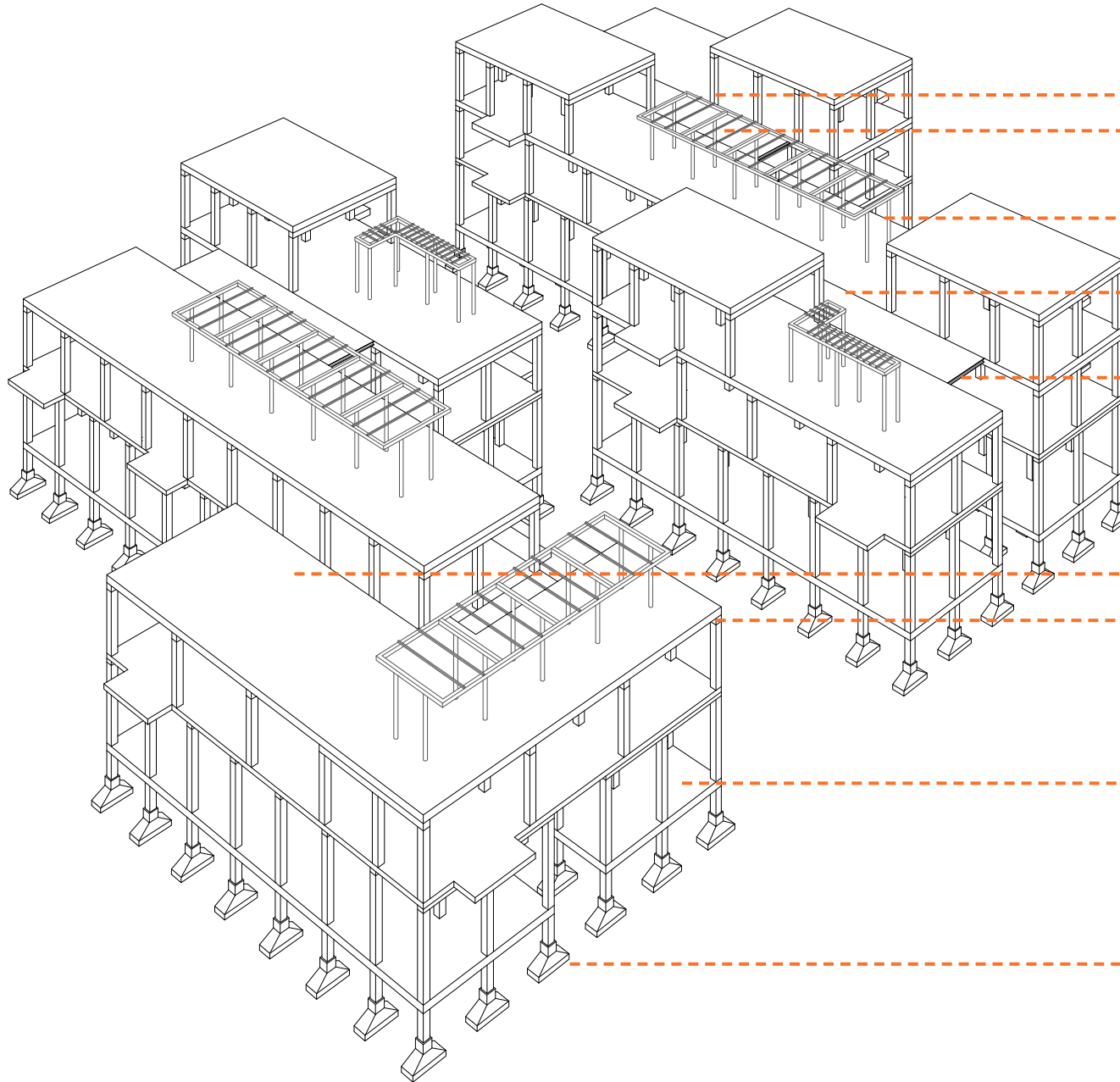


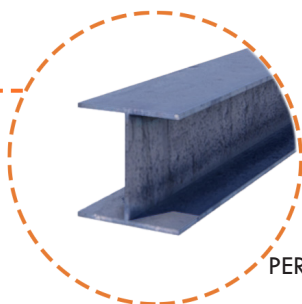


DETALLE 1
ESCALA 1:50

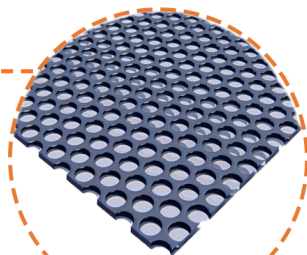




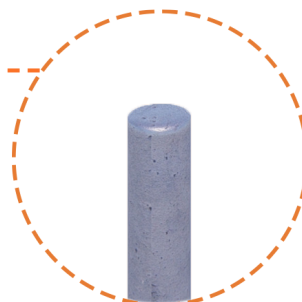




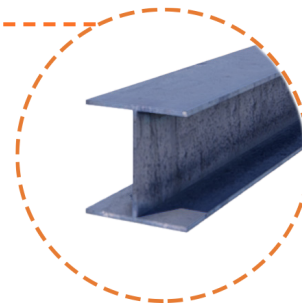
PERFIL METÁLICO UC
15x15cm



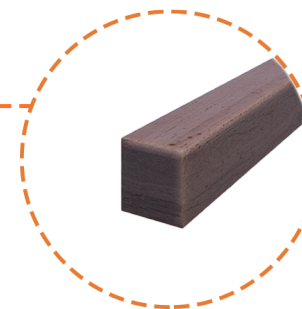
ENTREPISO METÁLICO
PERFORADO



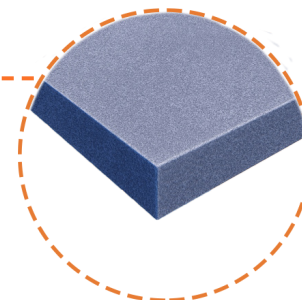
COLUMNA METÁLICA
15cm



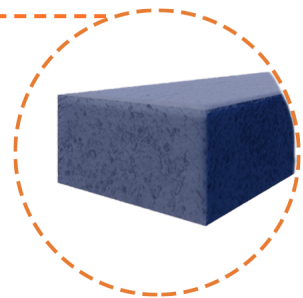
PERFIL METÁLICO UC
15x15cm



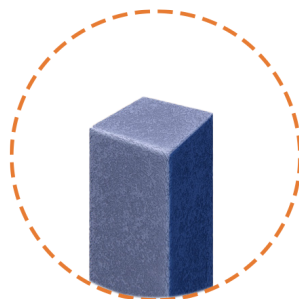
PERFIL MADERA
0,5x0,5cm



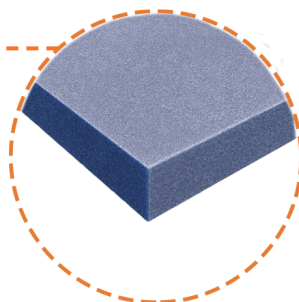
LOSA H°A°



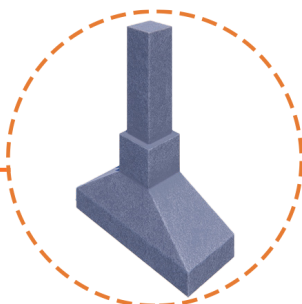
VIGA H°A°
30x15cm



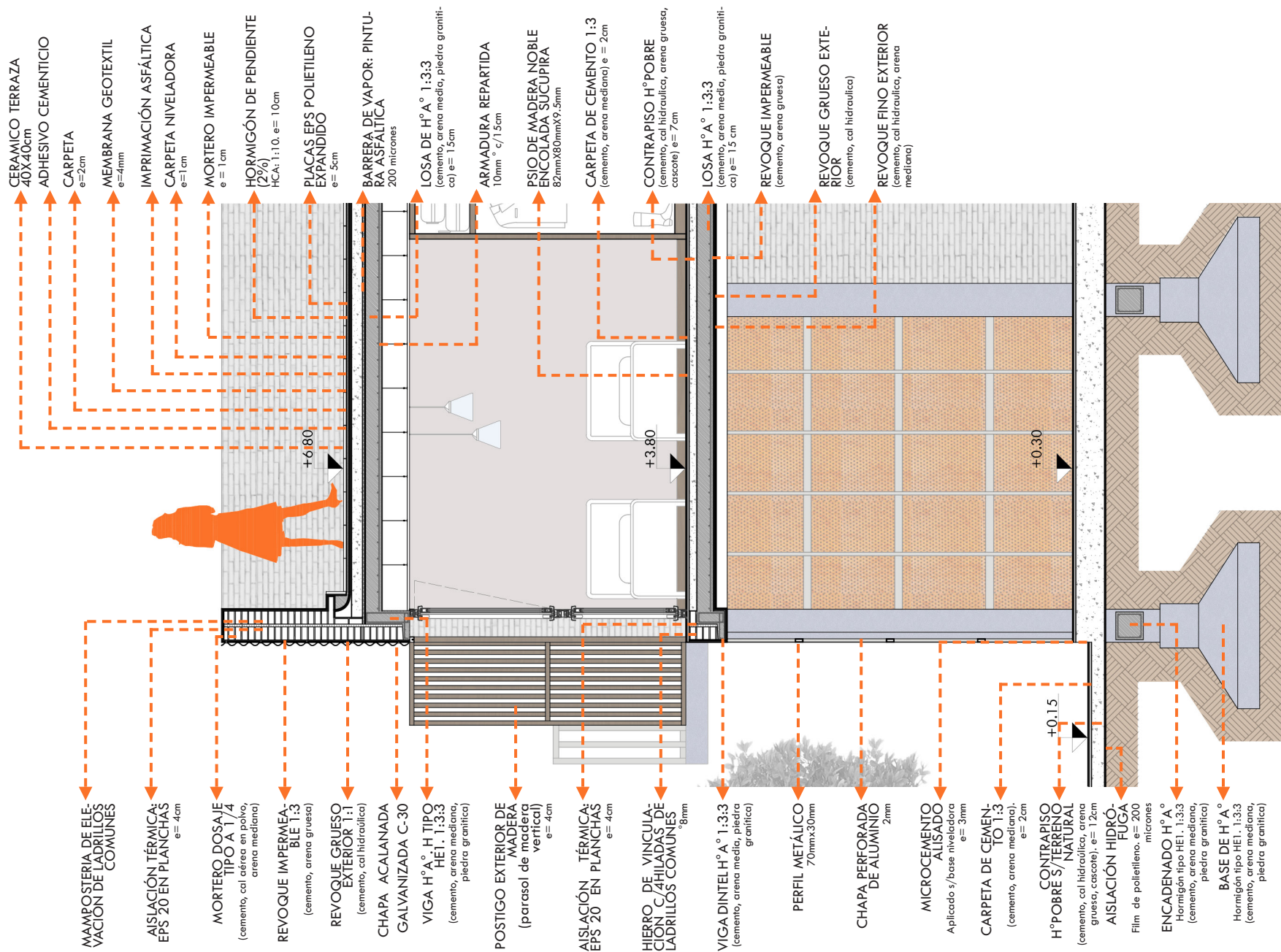
COLUMNA H°A°
30x30cm



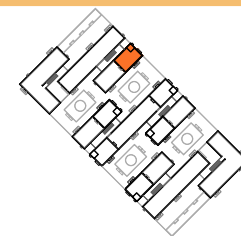
CARPETA H°A°

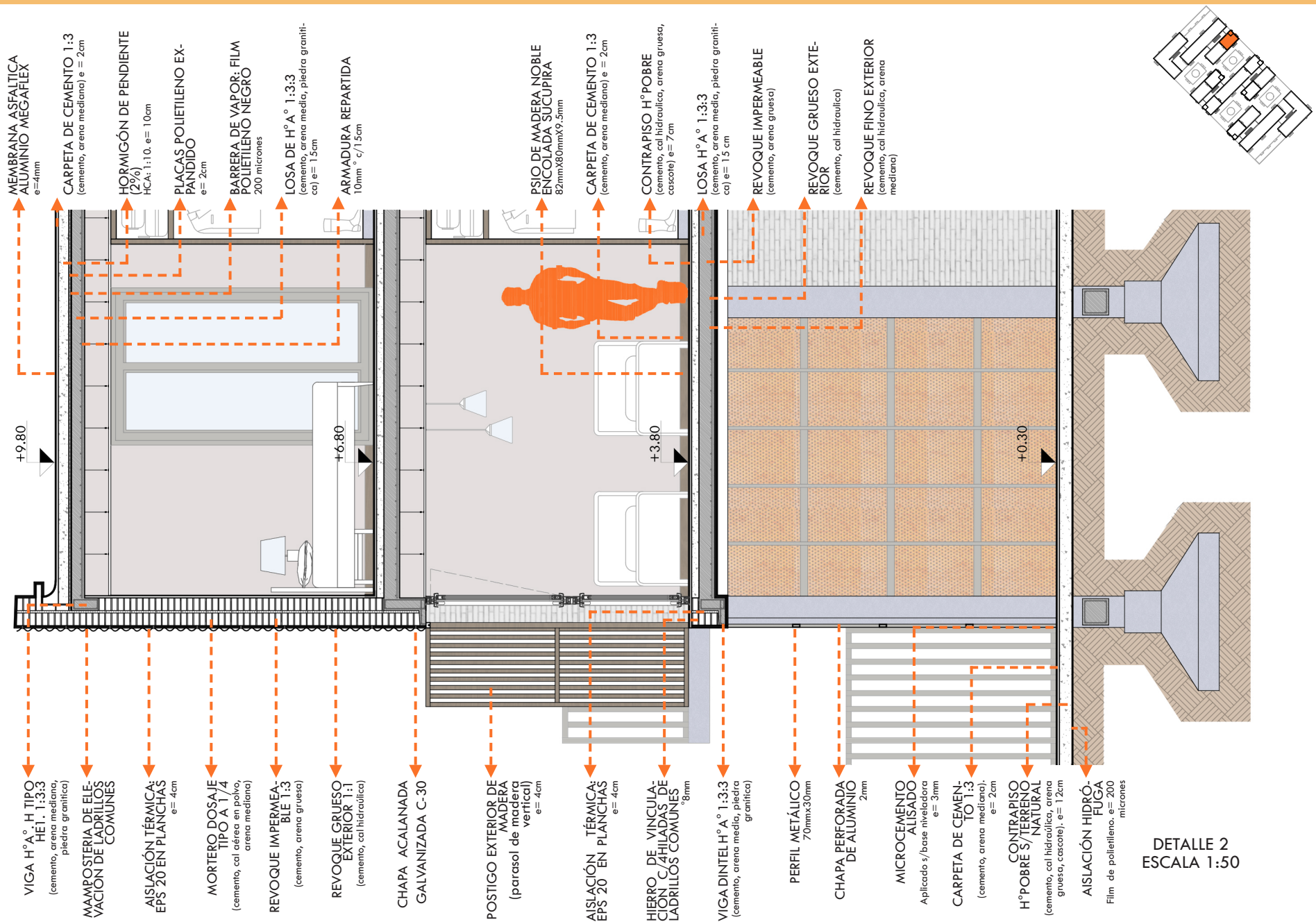


FUNDACIONES PUNTUALES H°A°

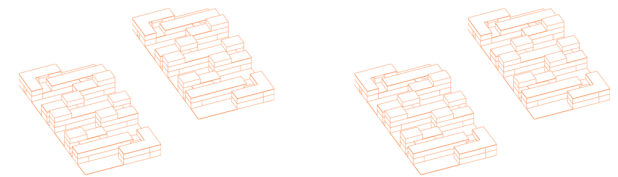
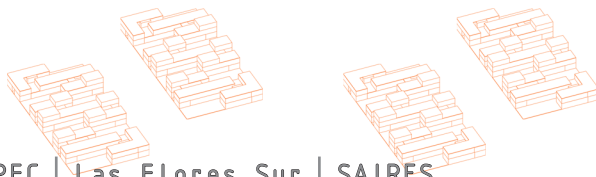
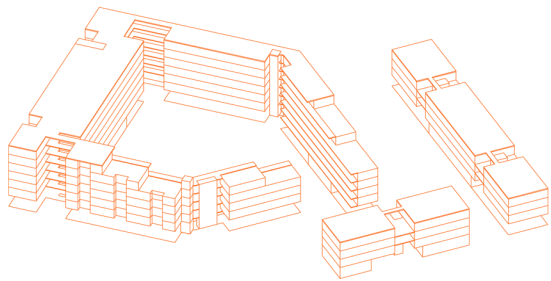
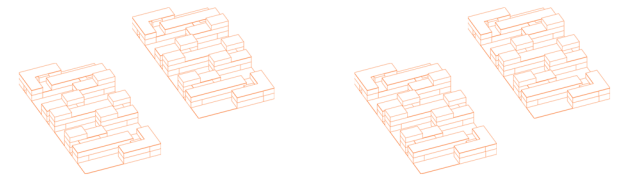
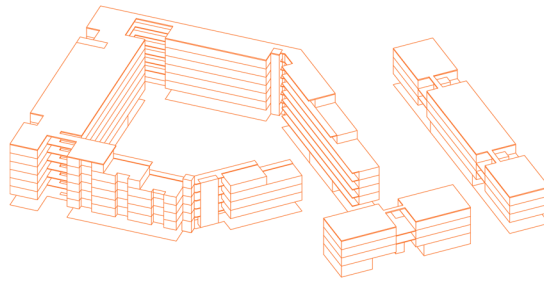
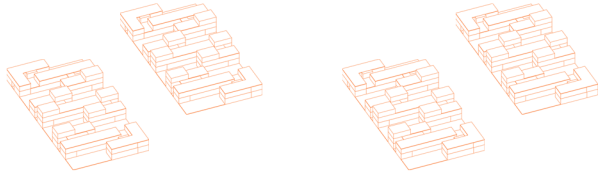
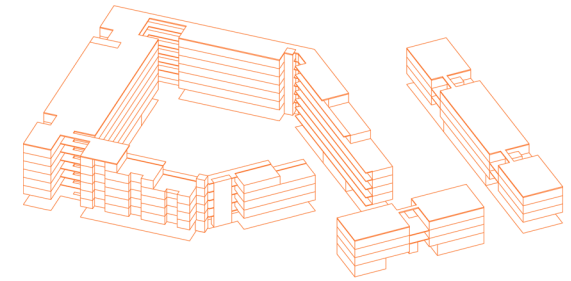
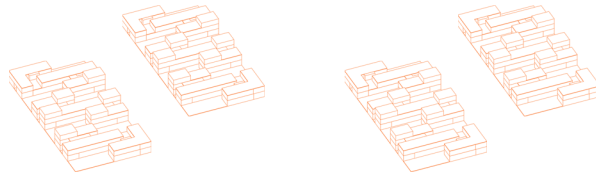
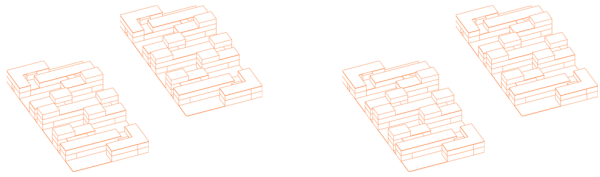
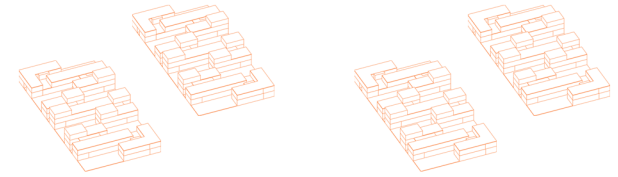
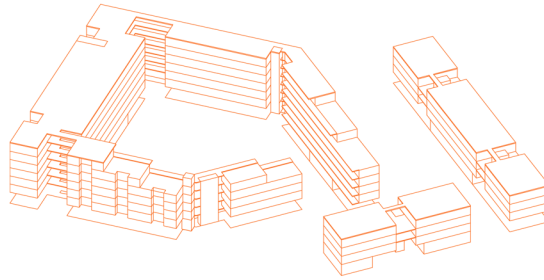
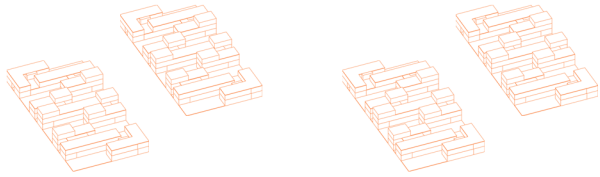
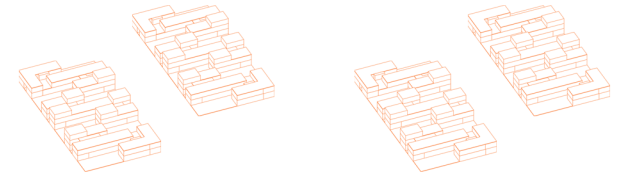
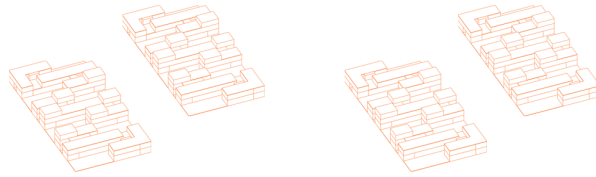
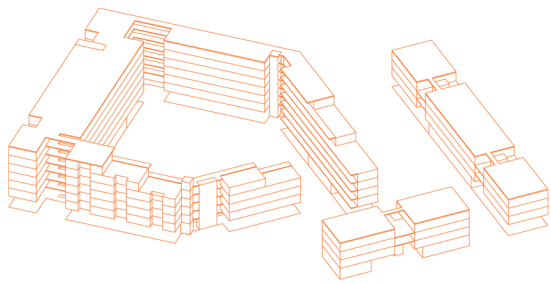


DETALLE 1
ESCALA 1:50





DETALLE 2
ESCALA 1:50



SÍNTESIS

Considero que el proyecto puede seguir siendo abordado con mayor profundidad, sin embargo creo que haber tomado decisiones favorables en relación a la gran escala que el proyecto representa.

Síntetizo los aspectos del proyecto en sus puntos más salientes:

- Todo el proyecto se vió configurado respecto a la componente paisajística y privilegiada del sector en su parte Norte.

- Patios y terrazas a distintos niveles, que además de las características propias de los mismos, conectan visualmente el conjunto con el parque.

- Atravesamiento de planta baja libre que permite una mayor fluidez del conjunto y las viviendas quinteras.

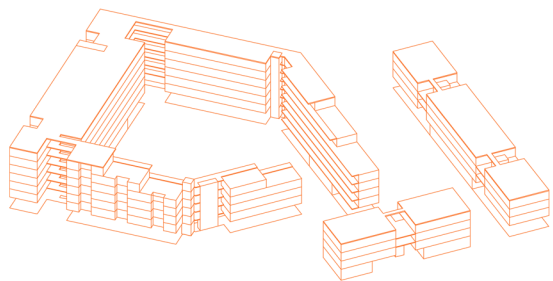
- Escalonamiento de fachadas debido a su disminución de altura a medida que se acercan al Arroyo Saladillo.

- Viviendas Quinteras en parcelas libres para el cultivo de los mismos habitantes.

CONCLUSIÓN

Haber trabajado con este gran proyecto a lo largo de 2 años es el cierre de una etapa muy importante de mi vida, la cual, me brindó herramientas, conocimientos, maduración y aprendizaje, tanto a nivel grupal como individual.

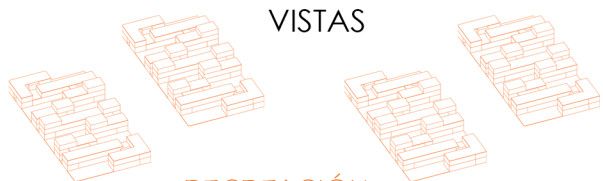
PAISAJE
SECTOR
NIVELES
PROYECTO
VISUALES



PEATONALES

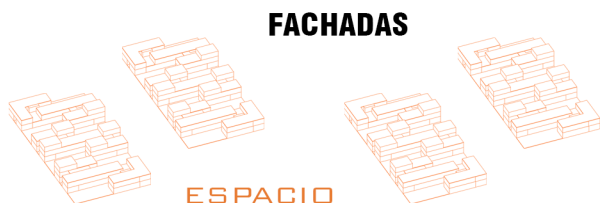


COLECTIVAS



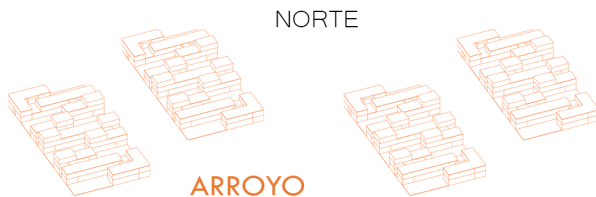
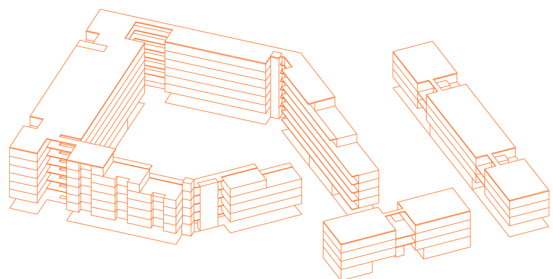
VISTAS

RECREACIÓN



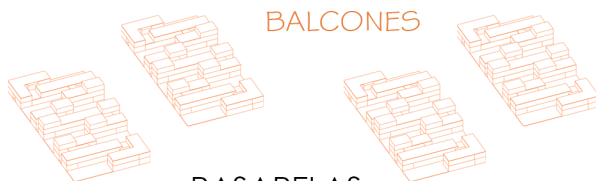
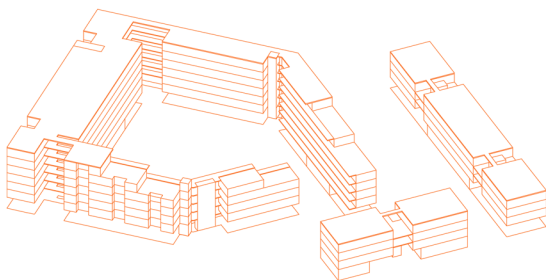
FACHADAS

ESPACIO



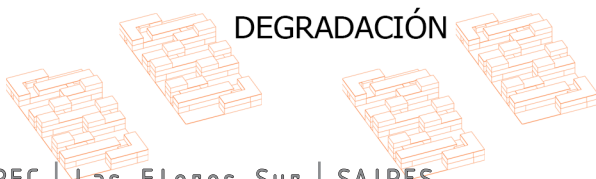
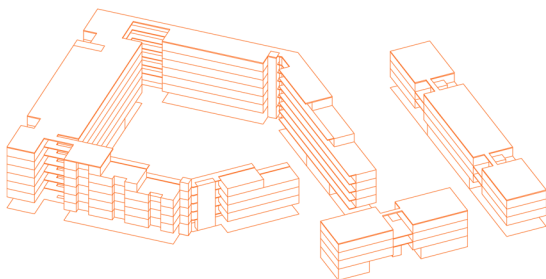
NORTE

ARROYO



BALCONES

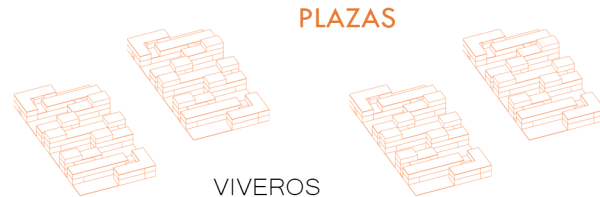
PASARELAS



DEGRADACIÓN

PFC | Las Flores Sur | SAIRES
FLUIDEZ
150

ENCUENTROS
TERRAZAS
PERMEABLE
PARQUE
HUERTAS



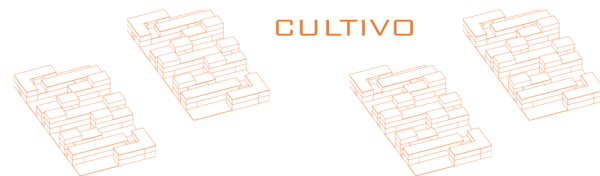
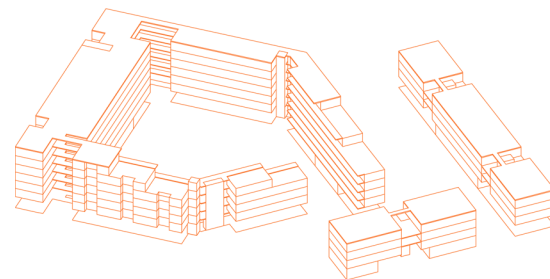
PLAZAS

VIVEROS



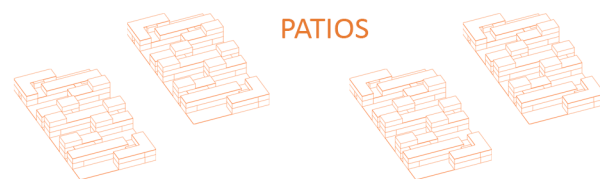
GRADUAL

INTERCALADA



CULTIVO

MIXTURA



PATIOS

FLORES

BIBLIOGRAFÍA

- Municipalidad de Rosario, Plan Urbano Rosario 2007-2017.
- Intervención Urbanística Bragos 2017.
- Todas Las Flores del Sol en Las Flores, Ana Valderrama.
- AyP, Huellas en Las Flores, 2006.
- Habitatge col·lectiu, Hollainhof, Viviendas Sociales, 2015.
- Pensar en Arquitectura, Peter Zumthor, 1998.
- El arte de proyectar en Arquitectura, Ernst Neufert, 1936.

AGRADECIMIENTOS

A la Universidad pública que me dió la posibilidad de una educación gratuita y prestigiosa, conformada por respetables profesionales en el ejercicio de la disciplina.

Al tutor, Arq. Marcelo Barrale, por su dedicación para con el proyecto, transmitiendo su oficio, vocación y pasión por la arquitectura.

A mi familia por el acompañamiento año tras año, a mis amigos que siempre estaban dispuestos a ayudarme, como así también a las amigas colegas Arq. recibidas recientemente. Y una especial mención para mi gran compañera durante toda la carrera que fue Barbara Bluhn, que esto lo comenzamos juntos.

