







# **LA CIUDAD A LA ALTURA DE LOS OJOS** en los bordes del arroyo saladillo

Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño / UNR

Cátedra: Arq. Eduardo Chajchir

Tutora: Mg. Susana Paganini

Co-tutora: Arq. Soledad Chamorro

Autores: Luisina Perassi, Leandro Risaletto

Agosto, 2016

Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño

Universidad Nacional de Rosario

Impreso en Rosario, Argentina

Agosto 2016

Autores:

Perassi Luisina

Contacto: luisi\_perassi@hotmail.com

Risaletto Leandro

Contacto: lrisaletto@hotmail.com

Agradecimientos:

El trabajo que llevamos a cabo no hubiera sido posible sin la participación de muchas personas que colaboraron con nosotros a lo largo del proceso de este proyecto.

Queremos agradecer a Ferrari Camila, Foyatier Ignacio, Garrote Gastón, Geremía Leonardo, Osam Yolanda, Roldán Agostina, a todo el cuerpo docente y compañeros de la cátedra del arquitecto Eduardo Chajchir, en especial a nuestras tutoras, Susana Paganini y Soledad Chamorro, y a nuestras familias que nos acompañaron en todo momento.

**LA CIUDAD A LA ALTURA DE LOS OJOS**  
en los bordes del arroyo saladillo

# ÍNDICE

## Prólogo

### 10 **1 EL SITIO DE INTERVENCIÓN**

#### 12 1.1 Rosario

#### 13 1.2 Distrito Sur

#### 14 1.3 Barrio Saladillo, “El Mangrullo”

##### 14 1.3.1 Límites físicos y jurídicos

##### 15 1.3.2 Breve reseña histórica

### 20 **2 CASO DE ESTUDIO**

#### 22 2.1 Parque Ribereño El Mangrullo, PUR 2007-2017

##### 25 2.1.1 Plan Maestro de Reconversión del Borde del Arroyo Saladillo

### 26 **3 RELEVAMIENTO ESTADO ACTUAL**

#### 28 3.1 Metodología de trabajo: elección de tres variables analítico - proyectuales

##### 29 3.1.1 Movilidad

##### 31 3.1.2 Espacio Público

##### 33 3.1.3 Tejido

### 36 **4 ESTRATEGIAS DE INTERVENCION A ESCALA URBANA**

#### 38 4.1 Objetivo general

##### 39 4.1.1 Propuesta Movilidad

##### 42 4.1.2 Propuesta Espacio Público

##### 44 4.1.3 Propuesta Tejido

### 48 **5 PROYECTO URBANO**

#### 50 5.1 La ciudad a la altura de los ojos: planta de acceso

#### 51 5.2 Objetivos particulares del proyecto arquitectónico

##### 52 5.2.1 Propuesta Movilidad

##### 56 5.2.2 Propuesta Espacio Público

|     |                                                                                                                                    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 57  | 5.2.2.1 Relación espacio público - tejido                                                                                          |
| 58  | 5.2.2.2 Usos                                                                                                                       |
| 59  | 5.3 Propuesta Tejido                                                                                                               |
| 64  | 5.3.1 Paseo el Mangrullo                                                                                                           |
| 69  | 5.3.2 Equipamiento y mobiliario                                                                                                    |
| 72  | <b>6 PROYECTO ARQUITECTONICO</b>                                                                                                   |
| 74  | 6.1 Acerca de la vivienda colectiva                                                                                                |
| 76  | 6.1.2 Reflexiones producidas en el marco del Proyecto de<br>investigación Vivienda financiada por el estado Provincial y Municipal |
| 78  | 6.2 Tipologías                                                                                                                     |
| 78  | 6.2.1 Agrupamiento                                                                                                                 |
| 84  | 6.2.2 Tipologías en Planta baja                                                                                                    |
| 96  | 6.2.3 Tipologías en Plantas superiores                                                                                             |
| 100 | 6.3 Espacios de transición entre espacio público-privado                                                                           |
| 114 | 6.4 Materialidad                                                                                                                   |
| 120 | <b>7 CONCLUSIONES DE LA PROPUESTA</b>                                                                                              |
| 122 | 7.1 Objetivos Alcanzados                                                                                                           |
| 122 | 7.1.1 Proyecto urbano                                                                                                              |
| 126 | 7.1.2 Proyecto arquitectónico                                                                                                      |
| 132 | <b>8 BIBLIOGRAFÍA</b>                                                                                                              |
| 134 | 8.1 Bibliografía general                                                                                                           |
| 136 | 8.2 Referentes por escala de intervención                                                                                          |
| 136 | 8.2.1 Proyecto urbano                                                                                                              |
| 139 | 8.2.2 Proyecto arquitectónico                                                                                                      |
| 139 | 8.2.2.1 Agrupamiento                                                                                                               |
| 142 | 8.2.2.2 Tipologías                                                                                                                 |
| 144 | 8.2.2.3 Materialidad                                                                                                               |
| 146 | 8.2.3 Referentes de gestión                                                                                                        |
| 150 | <b>9 PANELES</b>                                                                                                                   |

# Prólogo

Estadísticas recientes de la Organización de las Naciones Unidas indican que un billón de personas, principalmente en países en vías de desarrollo del sur de nuestro planeta viven en circunstancias que coinciden con la definición clásica de precariedad, en lugares caracterizados por el hacinamiento, la baja calidad de vivienda, el acceso inadecuado al agua potable y servicios sanitarios, y la inseguridad relacionada con la falta de derechos a la propiedad. Muchas de estas personas viven en asentamientos irregulares normalmente conocidos como “villas de emergencia” o “villas miseria”, usualmente en condiciones ambientales extremas, zonas inundables o sitios contaminados, aislados de posibilidades de empleo y de infraestructura de transporte. En los últimos años las estrategias utilizadas por los municipios, planificadores y diseñadores para atender las necesidades de estos asentamientos “informales” se han desplazado de las estrategias de gran escala que implican remoción y relocalización, causando interrupciones sociales masivas, hacia mejoramientos localizados cuya intención es integrar estas comunidades de bajos recursos a los contextos urbanos que las contienen.

Los proyectos de mejoramiento mas frecuentes, se concentran en temas de vivienda, generación de empleo, mejoras de infraestructura de transporte y provisión de agua y servicios sanitarios. La finalidad de este trabajo radica en argumentar que la provisión de espacio público proyectado, con equipamientos, mobiliario y diversidad de usos, es el elemento que posee mayor poder para mejorar y alentar las interacciones dentro de una comunidad informal, y de incentivar el intercambio entre esa comunidad y la ciudad “formal” que la rodea. Mediante este trabajo buscamos exponer la idea que supone a la “buena ciudad” a aquella que tiene como objetivo primordial la defensa y promoción de los derechos de todos sus ciudadanos por igual; derecho a trasladarse libremente por el territorio, derecho al acceso equitativo a bienes y espacios públicos, y el derecho a una vivienda y hábitat digno.



1



## EL SITIO DE INTERVENCION





## 1.1 Rosario

La ciudad de Rosario está ubicada en la zona sur de la Provincia de Santa Fe, dentro de la República Argentina.

Esta localidad se encuentra en una posición geoestratégica 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 más poblada de

Argentina, después de Buenos Aires y Córdoba, y constituye un importante centro cultural, económico, educativo, financiero y de entretenimiento.

Está situada sobre la margen occidental del Río Paraná, en la hidrovía Paraná - Paraguay.

Junto a varias localidades de la zona conforma el Área metropolitana del Gran Rosario que es el tercer conglomerado urbano del país



● Rosario

Población: 985.624 habitantes

Superficie total: 178,69 km<sup>2</sup>

Espacios verdes: 11,265 km<sup>2</sup>

Cantidad de manzanas: 8.271

Cantidad de cuadras: 15.863

Densidad de población: 5.516 hab/km<sup>2</sup>

## 1.2 Distrito Sur

El sitio elegido para desarrollar el Proyecto Final de Carrera, 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.

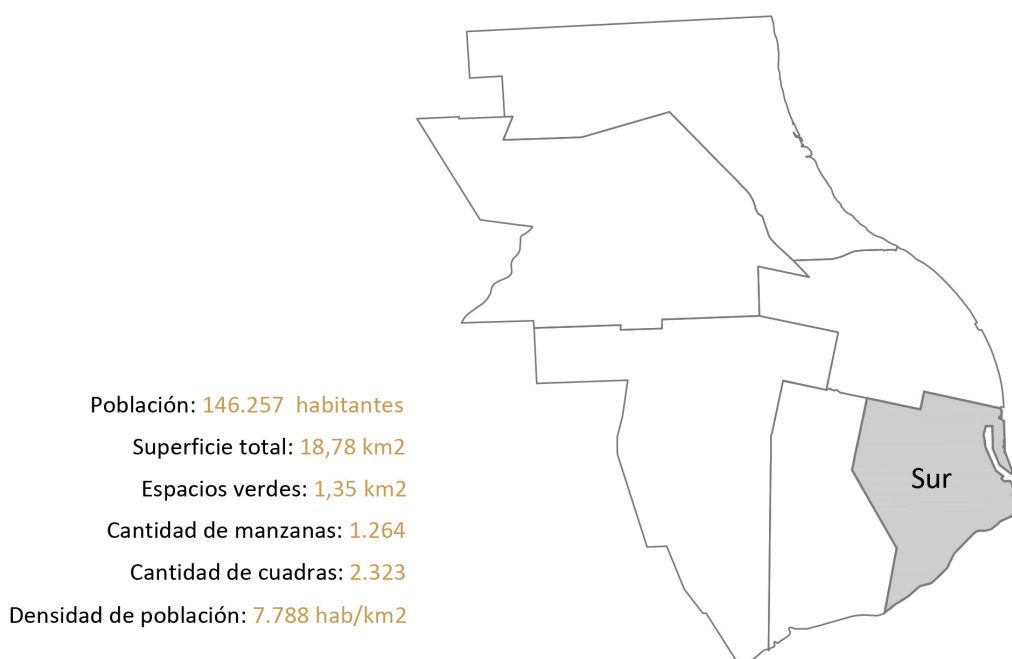
Se trabajó en la reorganización territorial de la ciudad mediante la delimitación de los distritos.

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 contribuirían 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 al municipio.

La zona comprendida por el Distrito Sur limita al Norte con calle Amenabar, Av. San Martín, las vías del F.C. Mitre y el Bv. 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.





## 1.3 Barrio Saladillo - “El Mangrullo”

### 1.3.1 Límites físicos y jurídicos

El sector elegido para nuestro Proyecto Final de carrera, es conocido popularmente como “El Mangrullo”. Se localiza en la zona Sur de la ciudad de Rosario, en el límite con la localidad vecina de Villa Gobernador Gálvez.

Está a su vez delimitado por el río Paraná, el Arroyo Saladillo, el actual puerto operativo de la ciudad, y Avenida Circunvalación, la principal arteria de acceso a la ciudad de Rosario.



### 1.3.2 Breve Reseña Histórica

El barrio Saladillo es un sector con mucha historia en la ciudad de Rosario. Comienza a poblarse tras la muerte de Manuel Arijón, (Caión, 12 de abril de 1841-Rosario, 20 de junio de 1900) un empresario rosarino quien era propietario de todos los campos donde actualmente se encuentran los barrios Saladillo y Las Delicias.

En el año 1906, sus descendientes vendieron todos sus campos, en los cuales se realizaron loteos y se trazaron calles. Estos terrenos fueron adquiridos por familias pudientes de la ciudad y de otras localidades, como Buenos Aires, quienes construyeron en el lugar importantes casonas para pasar el verano, muchas de las cuales siguen presentes en el barrio hoy en día. De esta forma el sector se convirtió en un barrio netamente residencial.



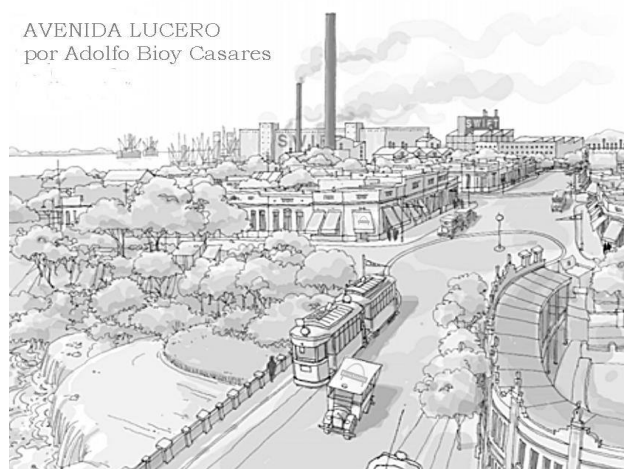
Chalet familia Pagliart - 1910

El verdadero crecimiento del sitio se dió en el año 1924 con la instalación del frigorífico Swift, lo que generó un cambio violento en la estructura del barrio, así como también un gran proceso poblacional, ya que inmigrantes extranjeros, y migrantes internos se asentaron en la zona.

El frigorífico llegó a tener 12000 operarios, los cuales vivían en cercanías de la industria, lo que comenzó a provocar una alta densidad y condiciones precarias de vivienda.



Frigorífico Swift - 1935



Croquis de Bioy Casares - 1930





Aprovechando la creencia popular de que las aguas del arroyo Saladillo tenían propiedades curativas y, sirviéndose de una depresión natural, se construyó un canal artificial para llevar aguas desde el brazo natural del curso de agua hasta las piletas presentes hoy en día. Esta canalización es la que se conoce actualmente como El Brazo Seco.

En el año 1940 se instala en el Mangrullo el Club Ministerio de Obras Públicas, el cual contaba con importantes instalaciones que incluían cachas de basquet, tenis, bochas, paddle, muelles de pesca, buffet y salón de fiestas.

Ya que el club contaba con gran cantidad de socios, y en ese entonces el actual mangrullo no tenía acceso vehicular alguno, la Municipalidad de Rosario abrió una cortada con el objeto de poder ingresar fácilmente al M.O.P. A, esta cortada la llamaron "Cortada el Mangrullo", lo que dio el nombre al barrio.

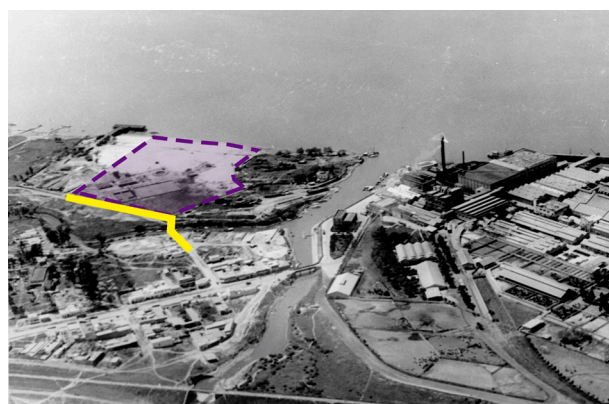
Por la presencia del Arroyo Saladillo, las piletas del Brazo Seco, y el Club Ministerio de Obras Públicas, el barrio saladillo fue por muchos años el lugar de esparcimiento y recreación elegido por muchas familias de Rosario y otras localidades. Debido a la diversidad de actividades en el sector, los años de esplendor del Barrio Saladillo, se extendieron desde 1940 hasta 1975 aproximadamente.



Piletas del Brazo Seco - 1935, actual "Balneario el Saladillo"



Club Ministerio de Obras Públicas año 1945



Apertura "Cortada el mangrullo" año 1945





Quebradas del Arroyo Saladillo - 1973

En esta época, muchas industrias comenzaron a instalarse en los bordes del arroyo, principalmente de producción frigorífica como Sugarosa, y Mattievich, las cuales comenzaron a arrojar sus desechos al cause de agua. Lo que fue provocando un paulatino deterioro ambiental del sector,

En el año 1985, se finaliza el tramo de la Avenida Circunvalación en la zona Sur de Rosario. Para la construcción de dicho tramo, se relocalizaron numerosas familias que se asentaban en terrenos que debían ser utilizados para la misma. Estas familias fueron relocalizadas en el Barrio Las Flores

Avenida Circunvalación surgió de la necesidad de conectar vehicularmente la zona sur y norte de la ciudad en poco tiempo. Esto se logró, pero a costa, la Circunvalación se convirtió en un borde, un límite entre lo que quedó dentro de la misma, y lo que quedó fuera. Dividiendo el tejido de Rosario en dos.





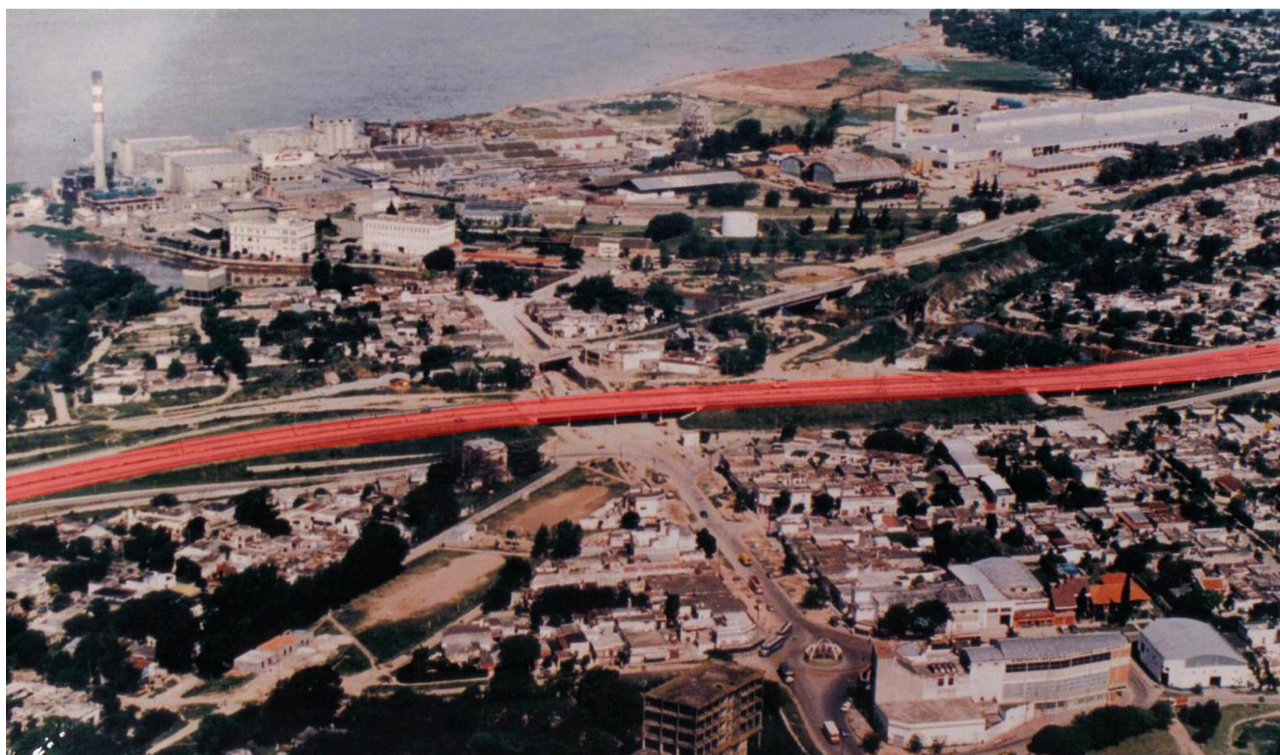


Imagen aérea de Av. Circunvalación - 1987

En el año 1990 el Frigorífico Swift comienza a ser manejado por inversores extranjeros, que deciden invertir en una nueva planta industrial moderna ubicada en la localidad de Villa Gobernador Galvez. De esta manera el Swift es desmantelado quedando sus instalaciones totalmente abandonadas y en desuso hasta el día de hoy.

Debido al decaimiento de la zona y sumado a los altos cánones de alquiler, el Club Ministerio de Obras Públicas decide abandonar el anexo localizado en El Mangrullo. De esta manera, todas las instalaciones del MOP fueron removidas, dejando el lugar en completo abandono.

De esta forma el barrio nunca volvió a recuperar su fisonomía original, por el contrario el nivel

de degradación, y exclusión aumentó cada vez más, hasta llegar a su estado actual



Imagen aérea Frigorífico Swift - 2015

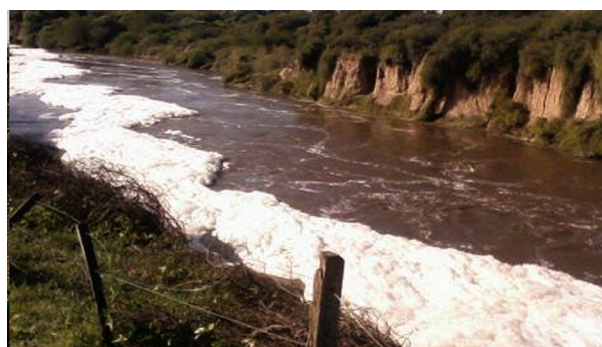


Imagen Arroyo Saladillo - 2015





2



## CASO DE ESTUDIO





## 2.1 Parque Ribereño El Mangrullo: PUR 2007-2017

Este plan forma parte de las intervenciones propuestas en el Plan Urbano de Rosario 2007-2017, que planteaba ciertas mejoras en distintas áreas de la ciudad, en este caso zona sur.

Mediante esta intervención se pretende recuperar y sanear las 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 de hábitat del barrio Mangrullo con la incorporación de nuevos equipamientos, infraestructura y vivienda; liberar el área de inundabilidad; y construir un sistema verde público continuo sobre el margen del río Paraná. Se plantea la anexión de amarras y guarderías náuticas, la definición de áreas de estacionamiento y el desarrollo de servicios complementarios a la oferta náutica (gastronomía, recreación y producción de insumos). Además se propone la generación de una nueva accesibilidad vial, la creación de nuevos espacios verdes, la construcción de la 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 productos 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.





La propuesta de la Municipalidad para el Mangrullo involucra tres variables, accesibilidad, espacios verdes y vivienda.

Para cada uno plantea ciertas mejoras con el objetivo común de revitalizar la zona.

En cuanto a accesibilidad propone colectoras barriales y recorridos peatonales para mejorar el acceso al sector.

Para espacios verdes, lo que plantea es recuperar y sanear las márgenes del brazo seco como espacio público, eliminar la afluencia de residuos de las industrias contiguas al cauce, y construir un sistema verde público continuo sobre el margen del río Paraná.

En relación a la vivienda, lo que se sostiene es reestructurar y mejorar las condiciones de hábitat del Barrio Mangrullo incorporando nuevos equipamientos, e infraestructura y la construcción de 600 viviendas.

Finalmente después de casi diez años, ninguna de estas mejoras expuestas en el Plan Urbano Rosario para el sector del Mangrullo se llevaron a cabo, quedando el mismo sólo en etapa de proyecto, sin ninguna intervención concreta.



PUR 2007-2017 - Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario

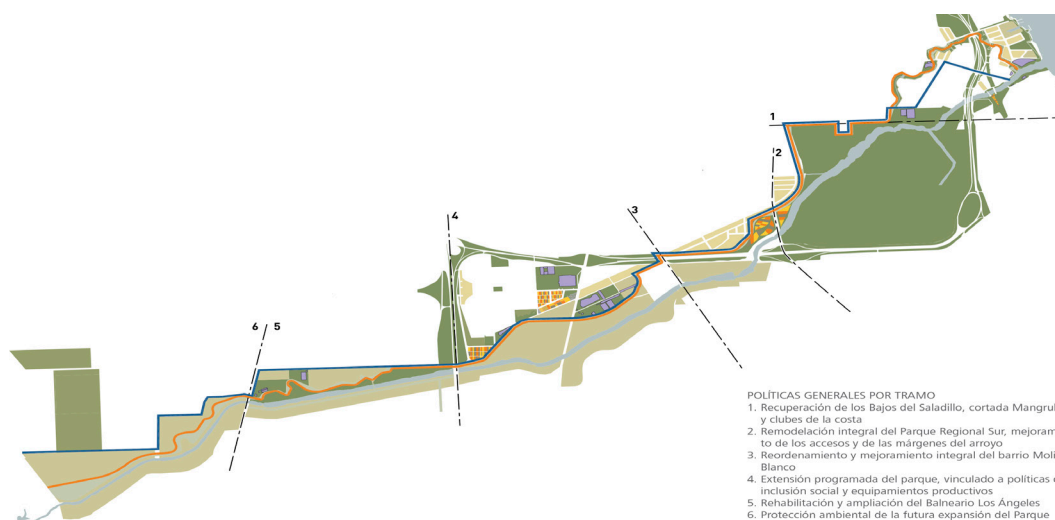


### 2.1.1 Plan Maestro de Reconversión de los Bordes del Arroyo Saladillo

En el marco del Plan Urbano Rosario, se encuentra este Plan Maestro, el cual 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, reservorios 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:

- f. 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;
- g. la remodelación integral del Parque Regional Sur con el mejoramiento de los accesos y de las márgenes del Arroyo;
- h. la extensión de un área programada localizada en continuidad con el Parque Regional Sur definiendo políticas de preservación de las condiciones naturales del Arroyo;
- i. la rehabilitación y ampliación del Balneario Los Ángeles;
- j. la extensión de un área programada localizada en continuidad con el Balneario Los Ángeles



PUR 2007-2017 - Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario



3



**RELEVAMIENTO ESTADO ACTUAL**





### 3.1 Metodología de Trabajo: elección de tres variables analíticas-proyectuales

A fin de determinar el estado actual del sitio, llevamos a cabo un trabajo de relevamiento mediante tres variables analítico - proyectuales, que consideramos esenciales para el buen funcionamiento de la ciudad: Movilidad, Espacio Público, y Tejido.

El mecanismo es similar al realizado por la Municipalidad de Rosario para la realización del comentado Plan Urbano Rosario. La diferencia radica en que ampliamos el rango de aplicación de estas tres variables, ya que entendemos a la **Movilidad** no sólo como el mejoramiento de la accesibilidad de un determinado sector, sino el derecho a trasladarse libremente por todo el territorio. A su vez comprendemos al **Espacio Público** como algo mucho mas importante que un mero espacio verde, sino como el derecho equitativo de acceso a bienes y espacios públicos. Y finalmente, planteamos al **tejido** como algo mucho más amplio que sólo vivienda, sino como el derecho al hábitat digno.

En fin, ¿Por qué elegimos estas tres variables? Porque creemos que si estos derechos básicos se respetan y fomentan, podemos pensar en ciudades mas inclusivas, vitales y sostenibles.

### 3.1.1 Movilidad

El sector cuenta con la presencia de Av. Circunvalación, el principal acceso de la ciudad de Rosario.

La calle de mayor jerarquía del sector es Av. Nuestra Señora del Rosario, la cual cruza por debajo el trazado de la Circunvalación.

El Mangrullo esta delimitado, a su vez por una vía ferroviaria, actualmente en uso. El nivel elevado de la misma impide el ingreso de la Av. Lamadrid. Por lo cual, el único ingreso al sector es mediante la Cortada El Mangrullo desde hace setenta años, la cual carece de dimensiones para que pueda circular el transporte público, por ende, los habitantes del lugar deben caminar aproximadamente unas 8 cuadras para poder tomar un colectivo que los

lleve al centro de la ciudad. De esta forma El Mangrullo cuenta con una única entrada y una única salida.

Dentro del sector la única forma de transitar vehicularmente es mediante el trazado informal, comprendido por caminos de tierra sin pavimentar, y de dimensiones mínimas para un sólo automóvil.

A pesar de su precaria condición, estas “calles” han permanecido en el lugar por generaciones por lo cual el tejido, también informal, fue consolidándose a apartir de este trazado.







1

Av. Lamadrid



2

Cortada  
El Mangrullo



3

Trazado informal





### 3.1.2 Espacio Público

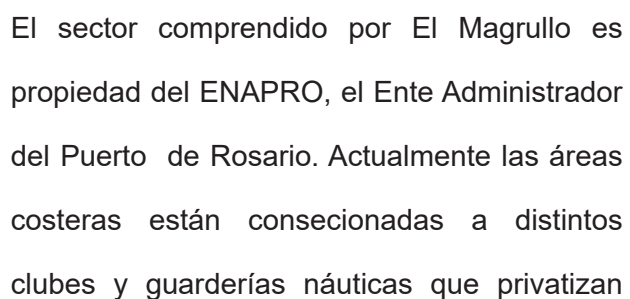
El Barrio Saladillo, cuenta con la presencia espacios vacantes de gran escala, comprendidos entre la costa del brazo seco, el arroyo Saladillo y el Parque Regional Sur, que, por su escala se considera un parque metropolitano. Pero estos espacios se

encuentran desconectados entre sí. No cuentan con equipamientos ni infraestructura que invite a la gente a caminar y permanecer en ellos, por lo cual la gente no los usa, convirtiéndose en lugares mal mantenidos e inseguros, donde la gente no quiere estar.



Imagen actual del Brazo Seco





la costa. Siendo el único acceso público al río el sector donde se localizaba el antiguo Club Ministerio de Obras Públicas, que como se comentó anteriormente se encuentra en desuso y abandono.



Imagen actual de la costa del río



Imagen actual del sector del antiguo MOP



### 3.1.3 Tejido

En cuanto a tejido, se utilizó un registro realizado por la Municipalidad de Rosario, el cual expone que en El Mangrullo hay actualmente 300 viviendas con diferentes grados de consolidación.

El relevamiento agrupa estas viviendas según el grado de peligro que las mismas presentan según su lugar de emplazamiento, ya que muchas se encuentran sobre el cause del brazo seco, o en otras áreas inundables. En base a esto, se determinan grados de prioridad de reubicación, y reordenamiento.

Aunque este relevamiento expone que

existen actualmente cerca de 300 viviendas, la realidad es que viven 500 familias en el sector. Esto se debe a que en una misma vivienda conviven dos familias, en su mayoría tres generaciones, abuelos padres e hijos. En algunos casos las viviendas se amplían mediante la autoconstrucción por parte de sus habitantes para dar lugar a esta nueva familia. Estas construcciones se realizan con una muy baja calidad edilicia lo que provoca un peligro inminente.

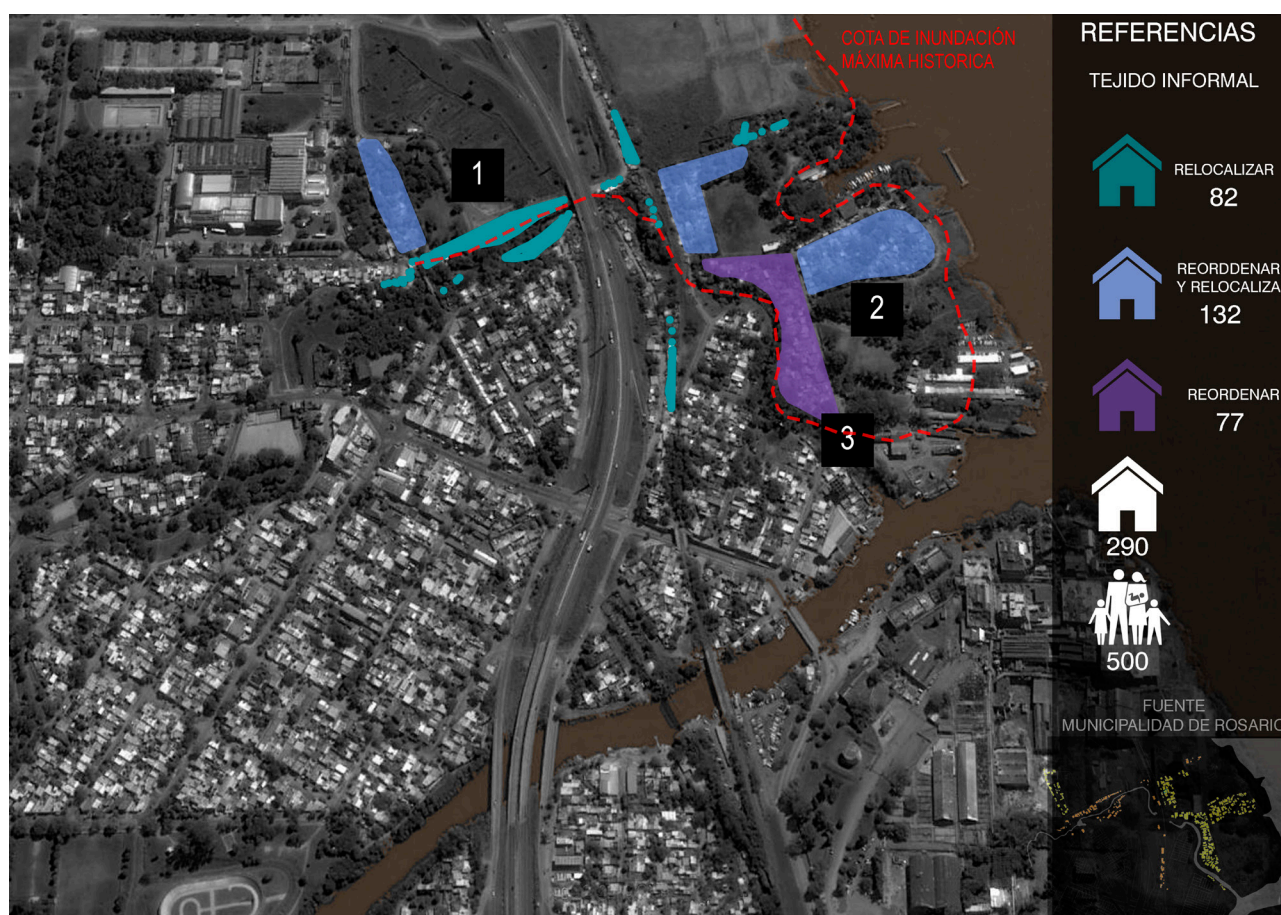






Imagen actual Av. Lamadrid



Imagen actual Trazado Informal









4



# ESTRATEGIAS DE INTERVENCION A ESCALA URBANA





## 4.1 Objetivo general

### Integrar física y socialmente el sector con la ciudad

Una vez realizado el trabajo relevamiento del estado actual, pudimos definir los problemas y potencialidades que presenta el sector.

Debido a la escala del sitio a intervenir, entendimos que el proyecto no era simplemente un conjunto de viviendas sino una parte de ciudad. Por lo cual planteamos la propuesta con una metodología similar a la que se usa para la elaboración de un Plan Urbano. Todos los Planes Urbanos, deberían tener como objetivo a largo plazo lograr “la buena ciudad”, entendida a la misma como un horizonte compartido, un futuro común consensuado y equitativo para todos, en una ciudad que respete y fomente el cumplimiento de los derechos de todos sus ciudadanos por igual.

Como objetivo a corto y mediano plazo entendemos que es indispensable INTEGRAR FISICA Y SOCIALMENTE EL SECTOR CON LA CIUDAD.

Lo que proponemos para lograr este objetivo es abordar el proyecto utilizando las mismas variables de análisis antes mencionadas, en este caso para proyectar, mediante la Movilidad, el Espacio Público y el Tejido, como se mencionó en varias oportunidades, entendemos a estos como derechos esenciales para el buen funcionamiento de la ciudad.



### 4.1.1 Propuesta Movilidad

#### Mejorar el acceso al sector y recualificar el trazado infomal

Para lograr este objetivo planteamos la continuación de Av. Lamadrid, mediante un paso por debajo del nivel del trazado ferroviario. Convirtiéndose en el segundo acceso vehicular al sitio.

Planteamos a la Cortada El Mangrullo como el eje articulador del proyecto y el principal acceso al lugar. Proponemos para esta calle carriles exclusivos en ambos sentidos para el transporte público, con el objetivo de priorizar el transporte masivo, además de un carril en ambos sentidos para el tránsito de vehículos particulares. Con la apertura y jerarquización de

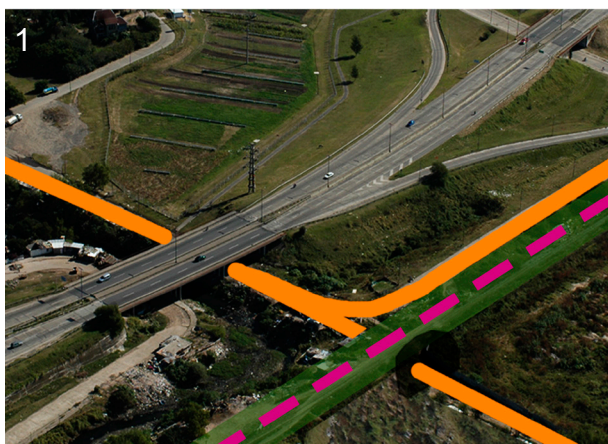
la Calle El Mangrullo y Av, Lamadrid es posible el ingreso al sector de al menos tres líneas de colectivos que funcionan actualmente.

Se propone una red de bisisendas que recorre todo el proyecto, uniéndose a el trazado de bisisendas urbanas propuestas por la municipalidad, mediante la extensión de la misma al costado de Av. Circunvalación.

Consolidamos el trazado informal presente actualmente caracterizándolo como calles mandapeatón, con el objeto de fomentar la circulación peatonal y en bicicleta.







Prolongación Av. Lamadrid



### Reconversión Calle El Mangrullo



### Reconversión trazado informal



Proponemos también al Mangrullo, como una parada alternativa del Transporte Fluvial Metropolitano propuesto por la Municipalidad de Rosario, la cual no contempla al sector dentro del recorrido del mismo. Este transporte comenzaría a circular en los próximos años, dando la posibilidad de utilizar el río como una forma de circular.

De esta forma, la Estacion Fluvial el Mangrullo, se convertiría en un nodo de atracción al sector. Es así que planteamos dos sistemas de transporte público masivo dentro del sector, correspondiente a los colectivos urbanos y el transporte fluvial.



Propuesta Estación Fluvial

A modo de resumen, la propuesta de movilidad busca fomentar el transporte público masivo, el uso de la bicicleta y la caminata.

Se hizo hincapié en generar buenos lugares para caminar y andar en bicicleta, con el objetivo de incentivar estas prácticas. Entendemos que priorizando y cuidando la seguridad del peatón el espacio publico será más usado y aprovechado, generando así un aumento significativo en la calidad de vida urbana.









Dentro del sector a intervenir, planteamos la relocalización de los clubes que actualmente privatizan la costa del río, y proponemos un paseo costero. El mismo cuenta con un camino para peatones, espacios verdes y una playa también pública. Todos estos lugares acompañados por diverso mobiliario urbano, como distintos tipo de bancos y lugares para sentarse, bebederos, cestos de basura, juegos infantiles, e iluminación. La costa presenta además una diversidad de actividades recreativas que serán contadas más adelante.

Lo que planteamos en convertir estos espacios en lugares en los que la gente quiera pasear y quedarse.

De esta forma el proyecto plantea mas del 60 % de la superficie total del sitio como espacio público, con el objeto de que toda la sociedad de Rosario pueda disfrutar de este lugar estratégicamente ubicado que es El Mangrullo.



Propuesta Espacio Público



Propuesta recorrido de la costa



### 4.1.3 Propuesta Tejido

#### Dar respuesta a la necesidad de vivienda

La disposición del tejido surgió de la recualificación del trazado existente, y de la consolidación de la Cortada el Mangrullo como eje articulador del proyecto. También de liberar el acceso público a toda la costa del río y del brazo seco, y a través de la arquitecturización de límites como la cota máxima histórica de inundación, y el límite con el puerto.

Se plantea una tipología edilicia en forma de claustros, dejando la mayor cantidad de espacio verde libre posible en los centros de manzana con el objetivo de convertir los mismos en espacios comunes.

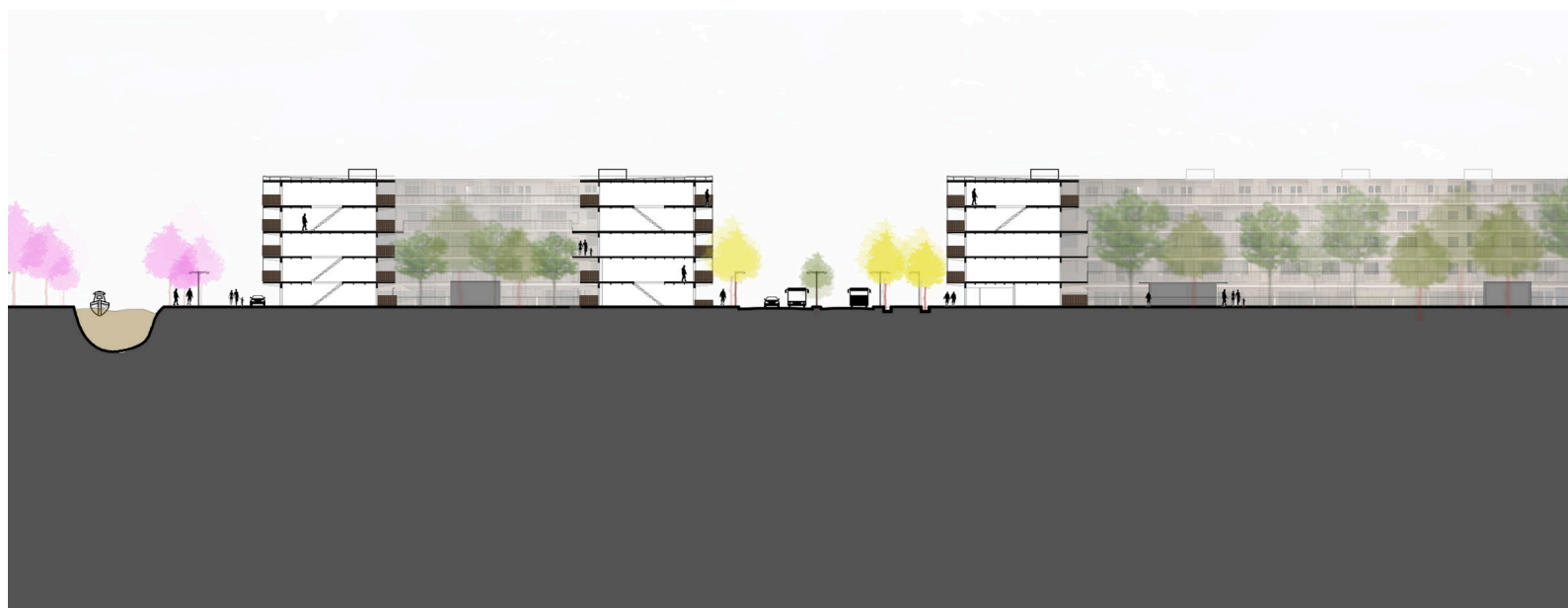
Proponemos todas las viviendas frentistas con el objetivo de que tengan un contacto directo con el espacio público.

El actual barrio donde se localiza el área de intervención se caracteriza por un tejido bajo conformado principalmente por viviendas unifamiliares. En respuesta a esto, la propuesta

presenta una altura homogénea de planta baja y cuatro pisos, con los dos últimos en tipología duplex para poder prescindir de ascensor, según lo estipulado en el Reglamento de Edificación de Rosario.

Esta altura también responde a fomentar el uso del espacio público, ya que está comprobado que en los conjuntos de menor altura, debido a su cercanía con la planta baja, los habitantes de los mismos aprovechan mas el espacio público.

Como se expuso anteriormente, el proyecto presenta una cantidad de 1070 viviendas, que albergan aproximadamente a 4300 habitantes, lo que propone una densidad de 330 habitantes por hectárea.







Es evidente que hay un gran déficit de vivienda actualmente en el sitio, dado que sólo existen 300 viviendas, donde habitan 500 familias. Cabe aclarar nuevamente que la condición edilicia de las mismas presenta distintos grados de consolidación, aunque la precariedad es el común denominador.

Frente a esto lo que proponemos es un conjunto de viviendas con 1070 unidades, con el objetivo de proveer una vivienda digna a las 290 familias que actualmente poseen casa, 210 viviendas para las familias que viven en el sector sin vivienda propia, y un plus de 570

unidades para poder ser adquiridas por otras familias de la ciudad, con el fin de fomentar la integración social.

La propuesta presenta diversidad de tipologías, con el objetivo de poder ofrecer a los futuros usuarios una variedad de opciones que se adapten a sus distintas necesidades dependiendo de sus posibilidades, estructuras de convivencia, modos de vida, etc.







Propuesta tejido sobre calle El Mangrullo



Propuesta tejido sobre el Brazo Seco





5



**PROYECTO URBANO**



## 5.1 La ciudad a la altura de los ojos: Planta de acceso

El nombre de nuestro Proyecto Final de Carrera “La ciudad a la altura de los ojos”, responde a que entendemos que es en la planta baja donde se dan las relaciones humanas más importantes de una ciudad. La planta de accesos es la esencia de la ciudad.

En muchas ciudades, una gran parte del tránsito peatonal se genera meramente a partir de la necesidad. En otras partes del mundo, por otro lado, la cantidad de peatones depende de cuán grandes sean los estímulos para serlo.

Conseguir calidad urbana es un asunto importante, más allá de que la intensidad del movimiento peatonal se dé por necesidad o por estímulo. Que la gente se encuentre con un óptimo nivel urbano a la altura de los ojos, debería ser considerado un derecho humano fundamental para cualquier parte de una ciudad por donde las personas circulen.

Es en la escala pequeña, donde los individuos se encuentran con la ciudad de cerca. Es aquí donde la persona que se mueve por el espacio urbano tiene el tiempo y la oportunidad de disfrutar de la calidad urbana o de sufrir por su ausencia.

Saber manejar cuidadosamente la dimensión humana en cualquier tipo de ciudad o área urbana debería ser un requerimiento universal

para gobiernos e instituciones.

El punto de partida es sencillo: actividades humanas universales. Las ciudades deben proveer buenas condiciones para que la gente camine, se pare, se siente, observe, hable y escuche. Si estas actividades básicas, que están relacionadas con el sistema sensorial y motor, pueden desarrollarse en condiciones óptimas, tanto estas como decenas de otras podrán florecer en diversos entornos humanos. La escala mas importante dentro de un proyecto urbano es la escala pequeña.

El nivel espacial que tenga una ciudad a la altura de los ojos puede ser decisivo a la hora de incidir en la calidad de vida de la población, a pesar de que haya fallas en otras áreas.

Tener en cuenta los sentidos de las personas es crucial si se pretende que caminen, se sienten, hablen y se escuchen dentro de los edificios, de los barrios y de la ciudad. La batalla por la calidad se da en la escala pequeña.



## 5.2 Objetivos particulares del proyecto arquitectónico

- 1 - Generar una transición entre espacio público y espacio privado
- 2- Incorporar tipologías que permitan flexibilidad de usos a la vivienda de planta baja

Creemos que la función de los edificios es mejorar las relaciones humanas, ante esto la arquitectura debería facilitarlas y no hacerlas peores. Entendemos que si queremos generar una planta baja intensa y vital, es esencial el tratamiento de los límites en la relación entre público y privado, es por esto que nos proponemos explorar sobre nuevas estrategias proyectuales que exploren en la relación residencias-espacio público.

Es necesario “abrir” los bordes entre la ciudad y los edificios de forma tal que las actividades en los dos ámbitos puedan funcionar conjuntamente.

Al ser peatones, nuestras impresiones y experiencias más duraderas se producen en relación con lo que vemos a la altura de la planta baja. Los pisos más elevados no forman parte de nuestro campo inmediato de visión. De esto se desprende que hay indicios que muestran lo positivo que resulta para el espacio urbano la disposición de actividades atractivas en las plantas bajas de edificios que están sobre vías transitadas.

Para aumentar la diversidad, y responder a las

necesidades que han quedado expuestas en los conjuntos de viviendas financiados por el estado, proponemos la posibilidad de incorporar una flexibilidad de usos a las viviendas de planta baja.

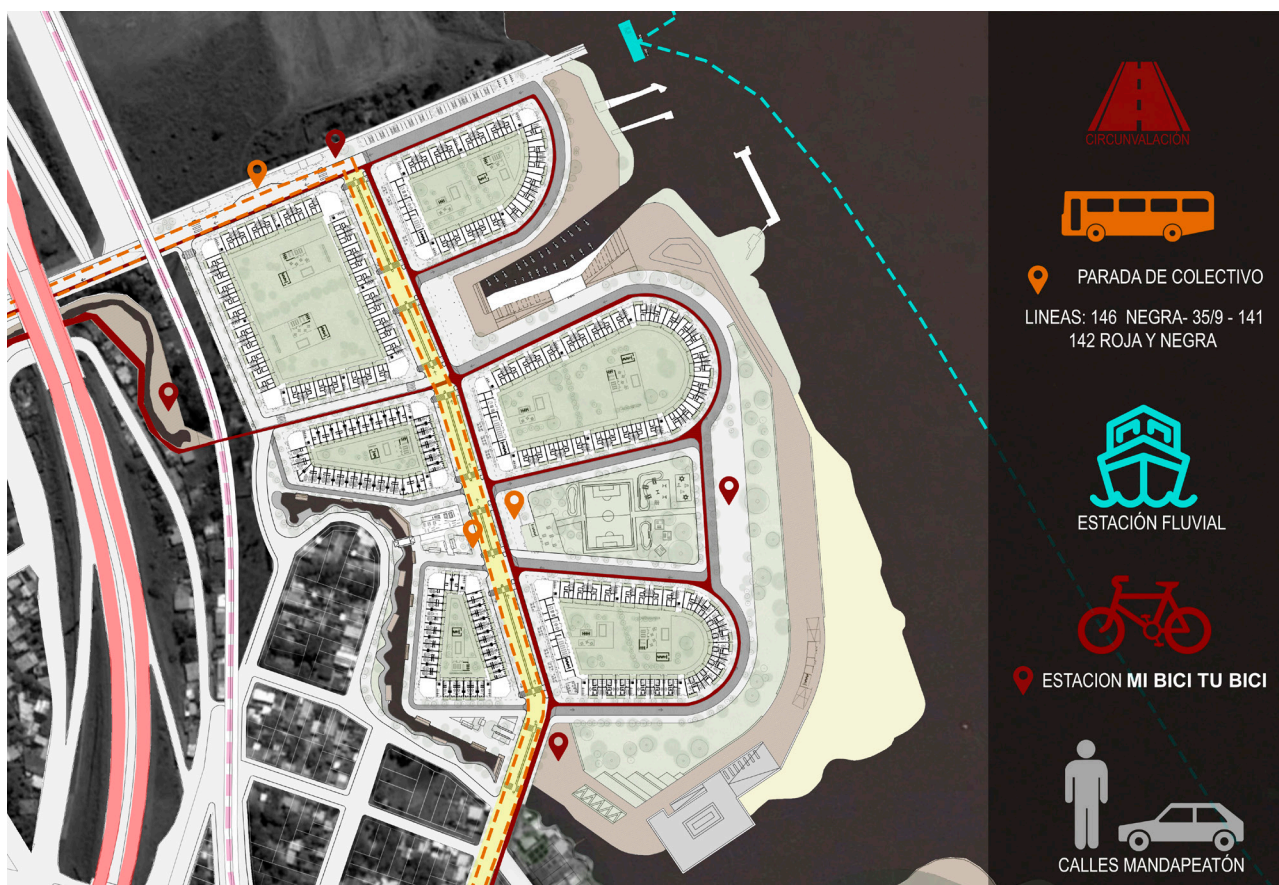
Esto ayudaría a aumentar considerablemente la mixticidad de usos, y así la vitalidad, un aspecto esencial para pensar en ciudades más inclusivas y sostenibles. A su vez, esto brindaría a las familias una posibilidad económica muy importante.

## 5.2.1 Propuesta Movilidad

### Transporte público y prioridad peatonal.

Creemos que una buena ciudad es buena para los ciudadanos más vulnerables, para los niños, para los ancianos y para los pobres. “Un niño en una ciudad que funcione bien, a los once años debería poder moverse libremente en bicicleta o en transporte público.” (Peñalosa, E. 2015. 28 Congreso interamericano de la industria de la construcción)

En una democracia, todos los ciudadanos son iguales ante la ley, por ende un colectivo con cincuenta personas tiene más derecho de espacio que un automóvil privado, de la misma forma, una persona en bicicleta tiene el mismo derecho vial que una persona que circula en un vehículo privado.



Mediante el proyecto buscamos que prevalezca el interés general sobre el particular.

Además, si vamos en auto el espacio público al rededor se vuelve irrelevante y la ciudad también.

Por eso buscamos un sistema de transporte orientado hacia las personas, que fomente la vida en la ciudad, el contacto entre la gente, la vida al aire libre, caminar, andar en bicicleta y usar el transporte público.

De esta forma proponemos a la Calle El Mangrullo como eje vial principal, el cual cuenta con carriles exclusivos para transporte público en ambos sentidos, Los colectivos circulan por esta calle y por la continuación de Av, Lamadrid, para esto planteamos tres paradas de colectivos a lo largo del recorrido.

Como se mencionaba anteriormente planteamos al Mangrullo como una parada del futuro Transporte Fluvial Metropolitano propuesto por la municipalidad, lo que convertirá al sector en un punto de atracción.

Sumado a la red de bisisendas incorporamos cuatro estaciones Mi Bici Tu Bici, propuestas por la Municipalidad de Rosario, a unirse con el resto de las estaciones distribuidas en la ciudad.

En cuanto al resto del trazado vial, proponemos calles mandapeatón, en las cuales el tránsito de automóviles está permitido pero la prioridad es siempre del peatón, ya que este es el actor y usuario principal del transporte y el espacio público.









## 5.2.2 Propuesta Espacio Público

### Acerca del Espacio Público

Todos creemos saber, y entender que significa el término “Espacio Público”, sin embargo creemos que es necesario replantear el significado del mismo, no sólo por su condición jurídica de libre acceso, ya que una autopista o una playa de estacionamiento son también espacios públicos. Sino entender a este espacio como un lugar, en sentido sociocultural. Es decir, la posibilidad de que un espacio público funcione de tal manera que la gente se reconozca en él y genere contenidos simbólicos. Un espacio enriquecido por las prácticas de la sociedad, por la identidad y la memoria colectiva.

De esta forma, surge la pregunta, ¿qué es lo que hace a un espacio público un lugar? Frente a esta cuestión, creemos poder afirmar que “un espacio público se convierte en un lugar, cuando su planificación y diseño contemplan en primer lugar a la persona” (Burden, A. 2014. How public spaces make cities work. TED).

Está demostrado que la conexión entre el uso que la gente le da al espacio urbano, la calidad de ese espacio y el grado de interés por la dimensión humana es un patrón generalizado. Hoy en día los cambios más transformadores que se dan en la ciudad, ocurren en el espacio público, por eso los espacios públicos alegres y

agradables son esenciales para planificar una ciudad, ya que son los que le dan vida.

Los espacios abiertos en la ciudad son oportunidades para el bien común, hay que poner todo el esfuerzo en convertirlos en lugares que marquen una diferencia en la vida de la gente. Diseñar el espacio para la gente que lo usa, mantenerlos y garantizar que sea para todos.

Entendemos que los lugares públicos tienen poder, no sólo por la cantidad de gente que los usa, sino por el número mayor de personas que se sienten mejor con su ciudad simplemente por saber que están ahí. “Los espacios públicos pueden cambiar como vives en la ciudad, lo que sientes por esa ciudad, si la prefieres a alguna otra. Son una de las principales razones por las cuales te quedas en esa ciudad.” (Burden, A. 2014. How public spaces make cities work. TED)



### 5.2.2.1 Relación Espacio Público - Tejido

Mediante la disposición del tejido en el sitio, se generan espacios de distintas escalas, jerarquías y dominio.

De esta forma el proyecto presenta:

- Espacio Público, de acceso público y equitativo de toda la sociedad
- Espacio Privado de Uso Común, comprendido dentro de los claustros de vivienda. Siendo de uso exclusivo de los habitantes de cada consorcio. Estos espacios se transforman así, en la plaza de cada claustro, un lugar seguro para que los niños puedan jugar. Además,

estos espacios comunes incentivan y facilitan las relaciones entre vecinos.

- Espacio Privado, conformado por los patios de las viviendas ubicadas en planta baja, y los balcones de las viviendas en pisos superiores. Estos espacios son de uso exclusivo de cada unidad.

De esta forma el proyecto se presenta como una sucesión de espacios de distintas características, jerarquías y dominio. Permitiendo a los habitantes desarrollar su vida en distintas escalas.





### 5.2.2.2 Usos

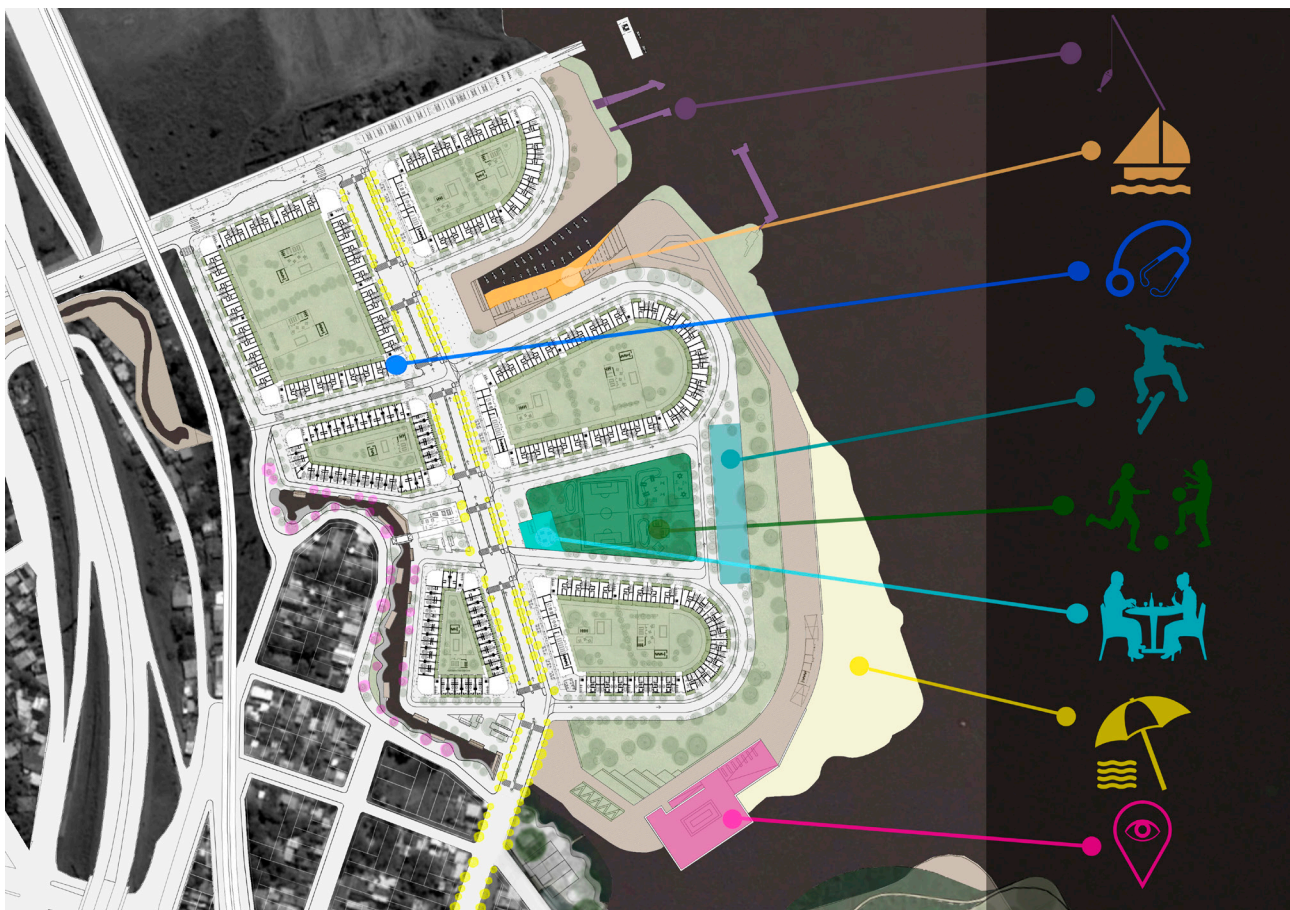
Para lograr una planta baja intensa y vital, es esencial contar con la presencia de una diversidad de usos. Una planta diversa aumenta significativamente la vitalidad de la misma, un aspecto esencial para lograr ciudades más inclusivas y sostenibles,

La diversidad de actividades en el espacio público, promueve su uso continuo y genera lugares interesantes para caminar y quedarse, en donde la gente entra en contacto con sus semejantes.

La diversidad y calidad de los equipamientos en un área urbana, es una razón de peso

y una garantía para la permanencia de personas con atributos diferentes, función importante para la recuperación de barrios vulnerables.

En base a esto, la propuesta plantea diversidad de usos en el espacio público, como sectores de pesca, una guardería náutica, un dispensario, un área recreativa con cancha de fútbol, juegos infantiles, y un bar, y además proponemos una playa pública y un mirador.



## 5.3 Propuesta Tejido

De la misma forma que en la propuesta de Espacio Público, en Tejido proponemos una mixticidad de usos, con la finalidad de brindar una diversidad que resulte atractiva para la gente.

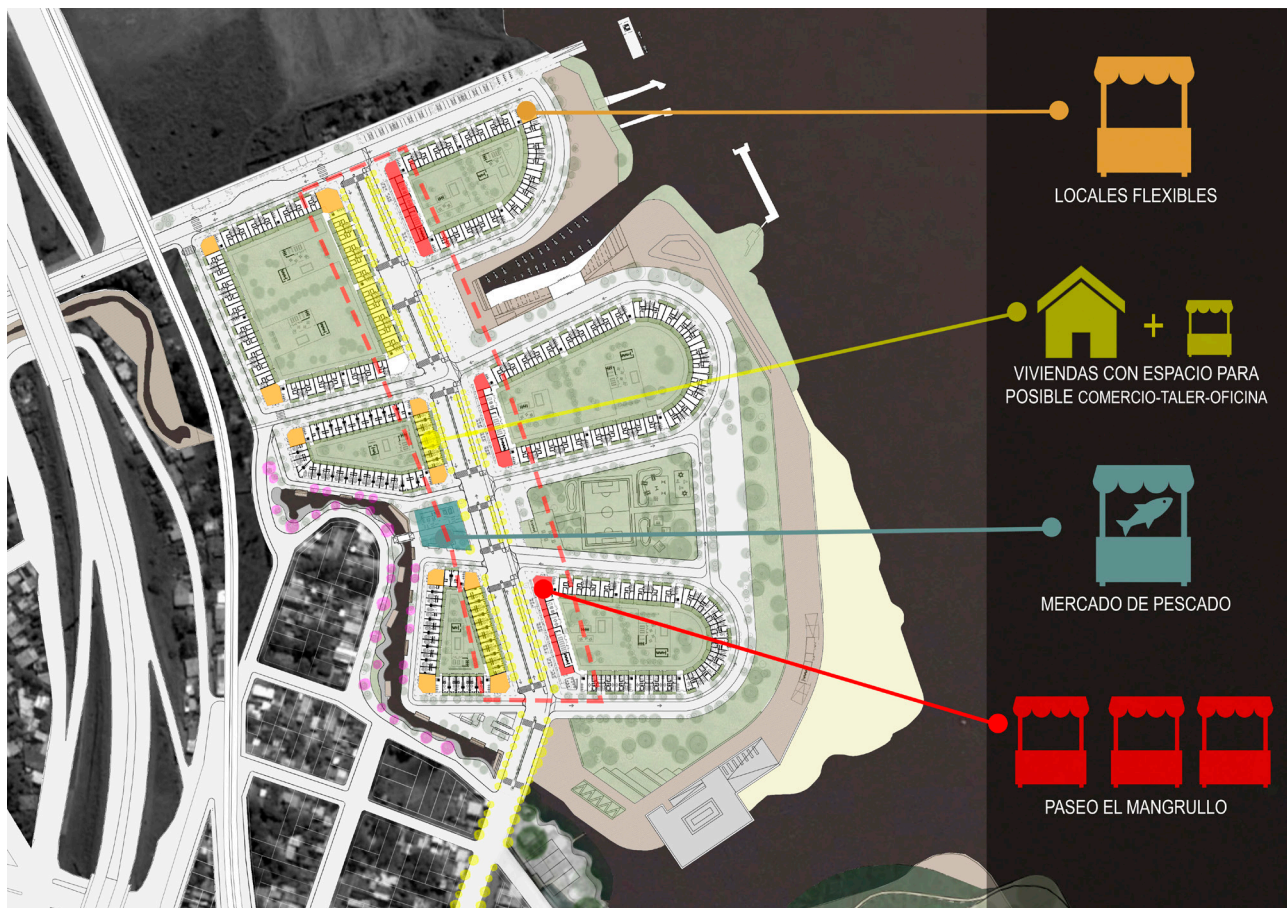
Además de viviendas, consideramos importante la incorporación de actividades comerciales en el sector. De esta forma planteamos locales capaces de albergar distintos comercios, distribuidos en todo el proyecto.

Debido a la cercanía con el río, el lugar presenta un sector de la población dedicado actualmente a la pesca, frente a esto lo que

planteamos es un mercado de pescado, en el cual estas personas puedan vender directamente la mercadería fresca, obteniendo mayor ganancia, además de la posibilidad de vender platos elaborados de pescado, convirtiendo al lugar en un punto de atracción e interés.

Proponemos consolidar la calle El Mangrullo como un corredor/paseo comercial, acompañado de viviendas con espacio para instalar un comercio, oficina o taller.

A este paseo lo llamamos “Paseo El Mangrullo”.























### 5.3.1 Paseo El Mangrullo

La calle siempre ha sido el lugar de encuentro por excelencia, convirtiéndose en el espacio público más importante de las ciudades.

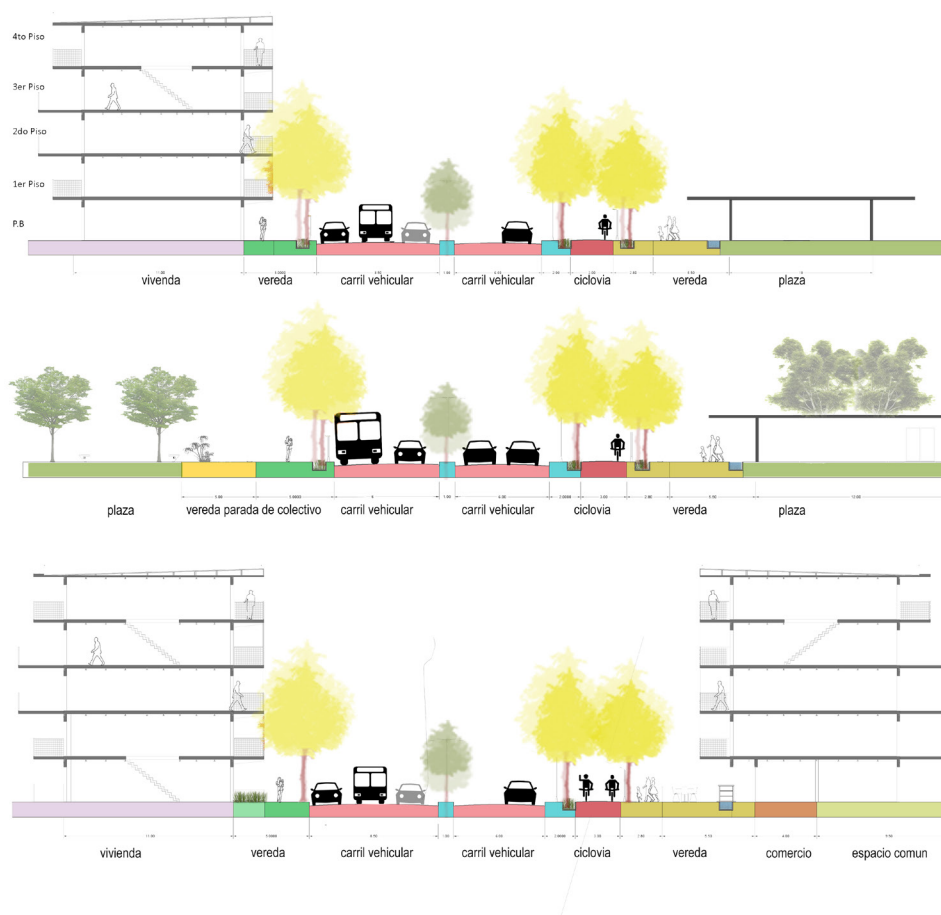
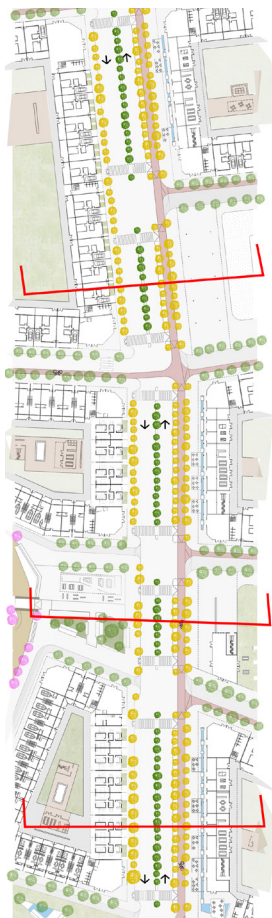
Frente a esto, proponemos consolidar la Calle El Mangrullo como el “Paseo El Mangrullo”, dotándolo de una mixticidad de usos, como se mencionaba anteriormente, ya que planteamos la incorporación de locales comerciales y gastronómicos, viviendas con comercio, mercado de pescadores, bares, paradas de colectivo, bicisendas y amplias veredas.

El paseo presenta distintas características espaciales a lo largo de toda su extensión,

generando distintas relaciones entre público y privado, de esta forma el recorrido se presenta como heterogéneo en toda su longitud, conformando distintos escenarios de encuentro.

Esta heterogeneidad permite ofrecer a la gente oportunidades para caminar, permanecer y relacionarse con otros.

De esta forma, el Paseo el Mangrullo, además de ser un paseo comercial, es el espacio público con mayor diversidad y vitalidad del proyecto.



Creemos que si se hace un esfuerzo por lograr condiciones óptimas para el ciclismo y la caminata redundará en mejores condiciones para los niños, para los adultos mayores y en más estímulos para hacer ejercicios que puedan incorporarse a la rutina diaria de actividades que se realizan en todas partes de la ciudad.

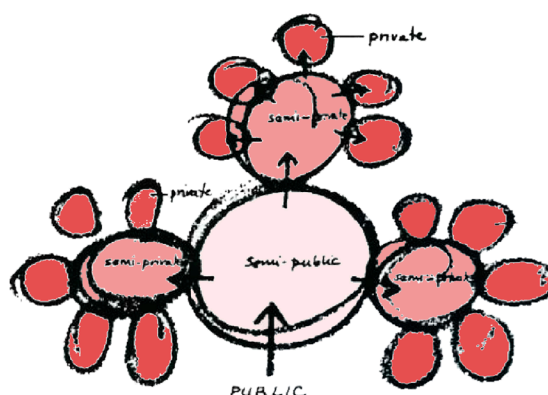
Las oportunidades de llevar a cabo actividades culturales y creativas también se refuerzan cuando la ciudad provee los elementos para que la gente pueda sentarse y permanecer en el espacio público.

Proponemos un espacio público que que apunte al principio de “lo fijo, lo flexible y lo fugaz”. El elemento fijo es el espacio público, en este caso el Paseo El Mangrullo, el escenario inmóvil sobre el cual se desarrolla la vida urbana. Lo flexible está corporizado en

aquellas estructuras y eventos temporales que se realizan en la ciudad en determinado momento del año: mercados navideños, carnavales, festivales y cualquier otro acontecimiento que pueda instalarse dentro del espacio urbano. Por último, está lo fugaz, aquel grupo grande de actividades menores que se dan en la ciudad: eventos sobre la calle, festivales, conciertos en una plaza, entretenimiento en un parque, y muchos otros. En el último eslabón de las situaciones fugaces pero festivas, se encuentran los músicos callejeros, el teatro al aire libre, las fiestas callejeras, por nombrar solo algunas.

La estructura fija debe estar consolidada para que estos eventos sucedan, en fin para que surja la vida en la ciudad.

*“LOS MIEMBROS DE LA FAMILIA SE REÚNEN EN EL CUARTO DE ESTAR,  
LOS HABITANTES DEL GRUPO DE VIVIENDAS EN LA PLAZA DEL GRUPO,  
Y LOS RESIDENTES DE TODO EL BARRIO EN LA CALLE PRINCIPAL”*



LA HUMANIZACION DE ESPACIO URBANO - JAN GEHL













Para acompañar el recorrido del Paseo El Mangrullo, se propone la incorporación de distintos elementos como espejos de agua, que además de colaborar con la diversidad del paseo funcionan como tanques retardadores, iluminación para aumentar la seguridad de la zona e incentivar su uso a toda hora, un cantero como separador físico entre la calle y la bicisenda, la incorporación de pavimento permeable para colaborar con el desagüe del sector.

El tejido se proyectó de manera tal de eliminar la menor cantidad de árboles del lugar. A su vez se proponen nuevas especies para complementarse con las ya existentes. De esta

forma proponemos la plantación de Lapachos Amarillos, Lapachos Rosados, y Tilos, de hojas caducas con el objetivo de generar un ambiente agradable en todas las estaciones del año.

Como se mencionó en anteriores oportunidades, este paseo propone como en el resto del proyecto una prioridad peatonal. Esto, sumado a la diversidad de actividades en la planta baja, genera que las personas se vean invitadas a recorrer el paseo, aumentando significativamente la vitalidad, un aspecto esencial para que una calle funcione como espacio público.



**Prioridad peatonal**  
cruce bicicleta / colectivo



**Forestación**  
lapacho rosado



**Forestación**  
tilos



**Forestación**  
lapacho amarillo



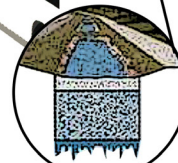
**Pavimento**  
permeable



**Cantero**  
separador físico



**Iluminación**



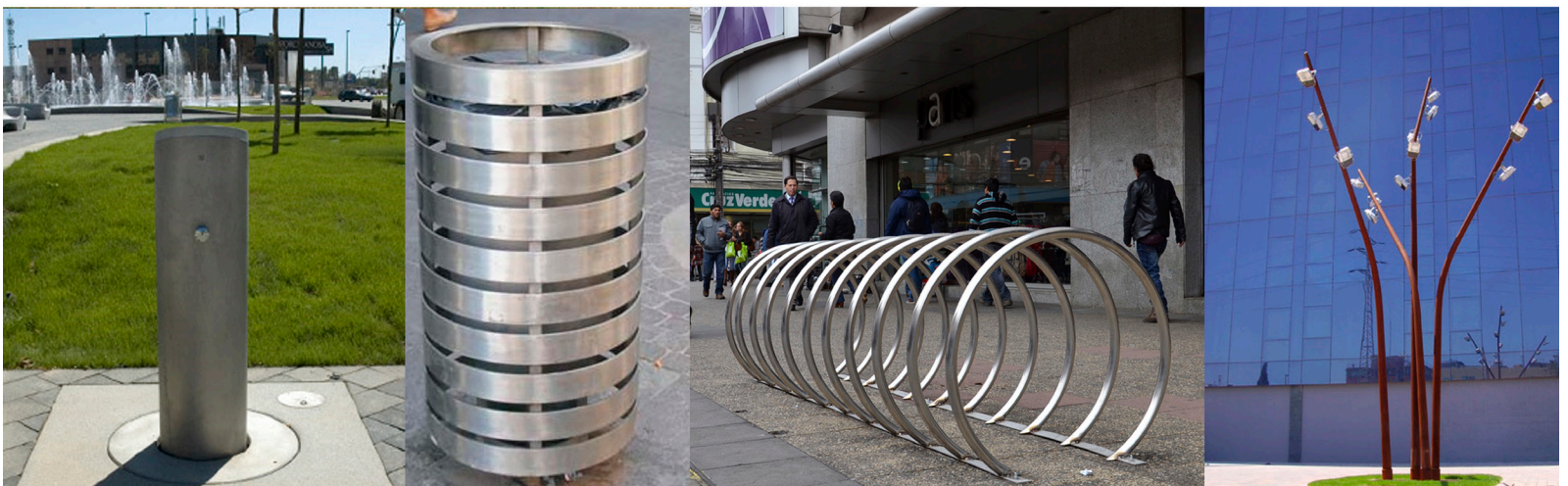
**Infiltración**  
tanques retardadores



### 5.3.2 Equipamiento y mobiliario

Con el objeto de generar lugares agradables para caminar y quedarse, se propone la incorporación de distintos equipamientos y mobiliarios urbanos.

La incorporación de diversos bancos para sentarse y acostarse, así como bebederos, cestos de basura, bicicletteros e iluminación, a lo largo de las calles y de los espacios públicos, mejorando el confort de las personas e invitándolas a permanecer en el espacio público.













6





# PROYECTO ARQUITECTONICO





## 6.1 Acerca de la vivienda colectiva

Entendemos a la vivienda como parte de la ciudad. Las cuales construidas en conjunto elaboran un tejido urbano, tangible y cualitativo. La vivienda, como una célula, arma y completa la ciudad, un organismo. La forma que estas tienen en conjunto, las relaciones entre barrios, con las calles, sus tipologías sus fachadas, sus ubicaciones; todo esto elabora un mapa completo donde convergen diversos actores, factores y sucesos.

Entre las tipologías residenciales, los edificios de “vivienda colectiva” simbolizan el concepto de propiedad horizontal y el modelo de ocupación del suelo de la ciudad moderna. Adoptando un crecimiento vertical u horizontal, y organizadas con múltiples formas y volumetrías -en torres, bloques, adosadas, pareadas o en hilera-, las viviendas se agrupan con el objetivo de incrementar la edificabilidad, aumentar la densidad y también la rentabilidad del suelo. Este sistema de ocupación no sólo genera una ciudad sostenible y diversa sino que también ofrece un variado abanico de unidades habitacionales -pisos, apartamentos, dúplex, triplex, lofts, etc. Podemos establecer que, hoy en día, la vivienda colectiva es el elemento soporte del tejido urbano, y se hace necesario considerar las circunstancias que hacen a su comportamiento en dos niveles:

- Como contenedora de los espacios privados y comunes, facilitando actividades y espacios que completen las necesidades básicas resueltas por la unidad de vivienda y estimulen el desarrollo de la capacidad comunitaria del grupo. Debe ser una alternativa válida en cuanto a calidad de vida y confort



Como pieza que construye el espacio urbano y es soporte del tejido. Esta consición le otorga capacidad potencial para cualificar el espacio público. Esto requiere pensar la vivienda como parte de una pieza urbana que abandone la idea de separación de funciones y proponga la mixtura de actividades que caracteriza y le otorga calidad al espacio público. El problema de la vivienda sólo es resoluble en estrecha relación con una política urbana que conforme las infraestructuras necesarias para vivir, trabajar y desplazarse con dignidad. En definitiva, una serie de decisiones de proyecto son claves: la localización que fomente el transporte sostenible, la relación con el barrio y sus equipamientos, la relación con una red de equipamientos de escala variada, la vivienda colectiva dentro de la ciudad densa que evita el consumo masivo de territorio, los espacios colectivos en la confluencia entre el espacio privado de la vivienda y el espacio público de la calle que favorecen el conocimiento y la relación entre los vecinos. La red de espacios intermedios será en un futuro inmediato un elemento clave para fomentar los valores de sociabilidad, solidaridad y civismo de los vecinos, garantizando el derecho a la ciudad.

## 6.1.2 Reflexiones producidas en el marco del Proyecto de Investigación: *Vivienda financiada por el Estado Provincial y Municipal:1983-2013.*

Formamos parte de este grupo de investigación\* junto con docentes y estudiantes de la cátedra del arquitecto Eduardo Chajchir. En este grupo analizamos algunos conjuntos de viviendas financiados por el estado provincial y municipal entre los años 1983 y 2013, localizados en la ciudad de Rosario.

Al realizar este análisis, detectamos que los problemas y falencias más importantes en los proyectos se repiten en gran cantidad de estos conjuntos de vivienda.

Uno de los problemas más notorios es el tratamiento de la planta baja, ya que las mismas se presentan como medianeras al espacio público, sin espacios de transición entre público y privado, ni diversidad de usos, lo que redunda en espacios sin vitalidad, sin uso e inseguros.

Es muy común que estos espacios con el paso del tiempo, comiencen a ser apropiados por algunos vecinos, que construyen un pequeño taller, comercio, o expansión de su vivienda, privatizando de esta forma el espacio público.

Otro punto en común que se encontro en el analisis, es que los proyectos de estos conjuntos no plantean una flexibilidad de usos en las tipologías de vivienda. Por lo que estos aparecen de forma espontánea creados por los propios habitantes. Comunmente se puede detectar en estos conjuntos la presencia de pequeños comercios o talleres en las viviendas en planta baja. Ya que el proyecto no contempla estos usos, los habitantes de la vivienda destinan una habitación frentista para este fin.

Otro problema que presentan la mayoría de estos conjuntos, son los espacios comunes. Estos espacios son aquellos destinados al uso exclusivo de los habitantes de conjunto. Debido a sus dimensiones y a la falta de espacios de transición entre espacio común y espacio privado, se vuelven difíciles de controlar y mantener. Con el paso del tiempo comunmente, estos espacios comienzan a ser ocupados por expansiones de viviendas, desdibujándose de esta forma, su fin y dominio principal, el uso comun y espacio de encuentro entre vecinos.



De esta forma, y a fin de realizar nuestra propuesta, analizamos ciertos objetivos del Proyecto de Investigación:

1 - Flexibilidad de usos en tipologías en Planta

Baja

2 - Espacios de transición entre espacio público y espacio privado: patios, balcones, servidumbres de jardín entre la casa y la vereda, entre la casa y el patio común

Algunos conjuntos analizados:

Pte. Quintana y Pje. Alcorta: Plan 364

Pte. Quintana y Pje. Alcorta, Rosario  
1994-1995



Pte. Quintana y Pje. Alcorta: Plan 364

Pte. Quintana y Pje. Alcorta, Rosario  
1994-1995



## 6.2 Tipologías

### 6.2.1 Agrupamiento

Como ya se explicó, la disposición del tejido surgió de la recualificación del trazado existente, del objetivo de liberar el acceso público a toda la costa del río y del brazo seco y a través de la arquitecturización de límites como la cota máxima histórica de inundación, y el límite con el puerto.

Se plantea una tipología edilicia en forma de claustros, dejando la mayor cantidad de espacio verde libre posible en los centros de manzana con el objetivo de convertir a los mismos en espacios comunes.

Estos centros de manzanas verdes adquieren la condición de una plaza privada, ya que son espacios recreativos para uso común de todos los habitantes de los edificios que la componen. Estos espacios comunes favorecen y fomentan la relación entre vecinos.

Tal como se mencionó, en muchos conjuntos de viviendas financiados por el estado analizados en el grupo de investigación, estos espacios comunes presentan grandes dimensiones, lo que genera que sean muy difíciles de controlar, y así también de mantener. Es muy frecuente ver como en la mayoría de estos casos, los espacios comunes comienzan a ser ocupados por ciertos vecinos, que construyen un pequeño

galpón, o una expansión de su vivienda, desdibujándose de esta forma el dominio de este espacio “común”.

Frente a esto, lo que planteamos en los claustros de mayor dimensión, es la división de estos espacios comunes en consorcios, con el objetivo de lograr una mejor administración, control y cuidado de los mismos.

De esta forma, cada consorcio cuenta con varios equipamientos colectivos, que incluyen, quinchos, sector de parrilla, baños, pileta, lugares de guardado, y recorridos peatonales. Todas las viviendas de planta baja, presentan un patio que funciona como expansión de cada unidad, al mismo tiempo que permite generar un espacio intermedio entre la propia vivienda y el espacio común.

Proponemos todas las viviendas frentistas con el objetivo de que tengan un contacto directo con el espacio público.







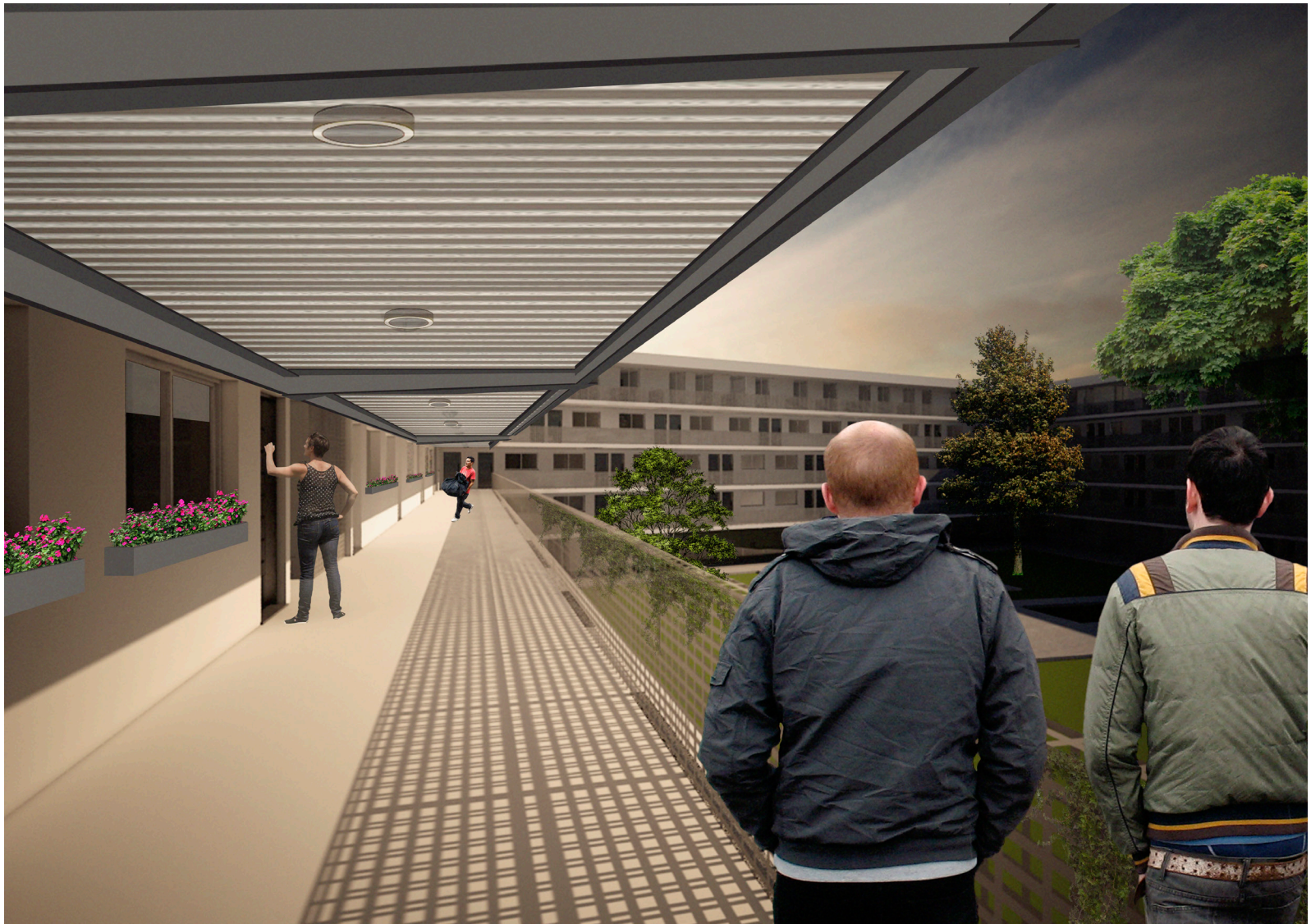
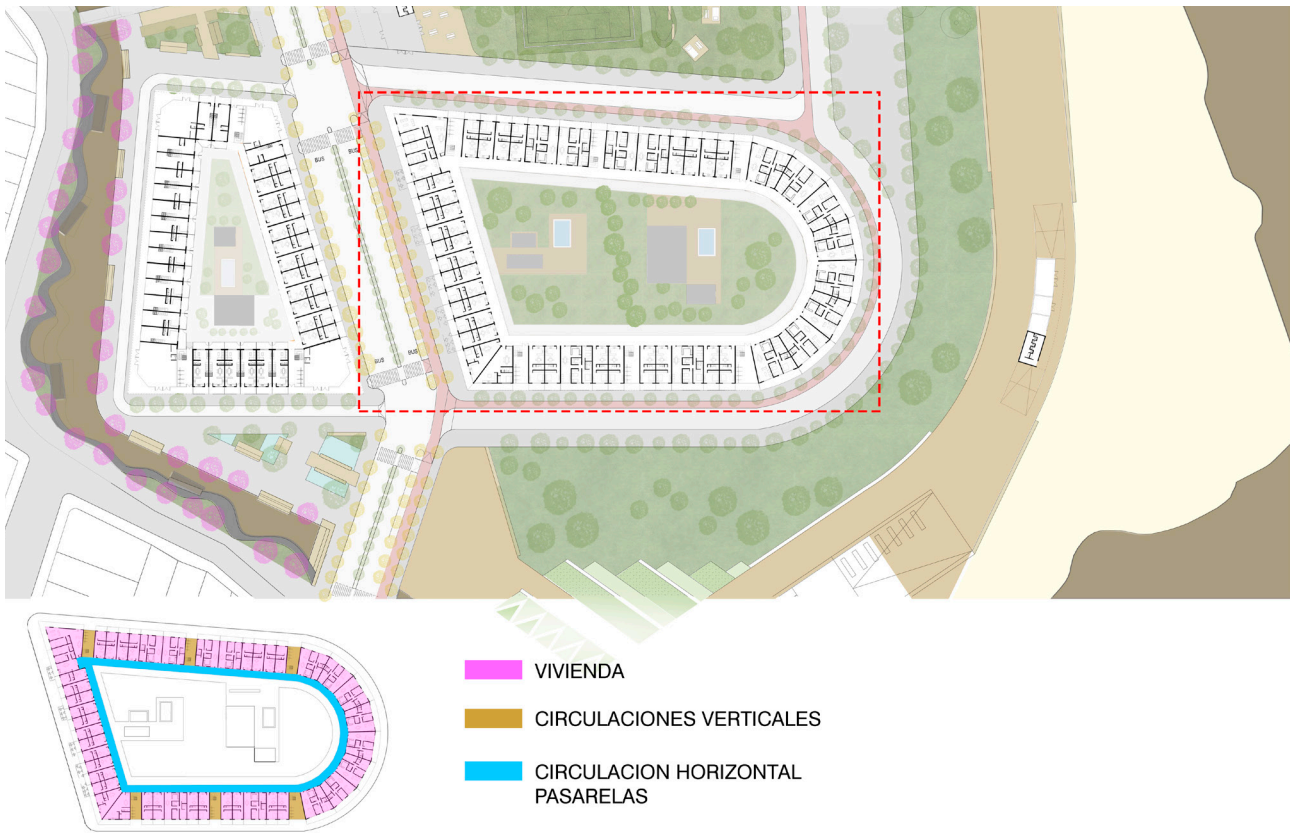


El proyecto propone planta baja y cuatro pisos, siendo este último en duplex. Esta disposición nos permite, según el reglamento de edificación prescindir del uso de ascensores. Sin embargo estos núcleos verticales presentan dimensiones óptimas para la instalación de futuros ascensores de ser necesarios.

Con el objetivo de optimizar estos núcleos, se proponen en las plantas superiores pasarelas de circulación horizontal, por lo cual un sólo núcleo de circulación vertical permite el ingreso a seis viviendas aproximadamente, generando una gran eficacia de los mismos.



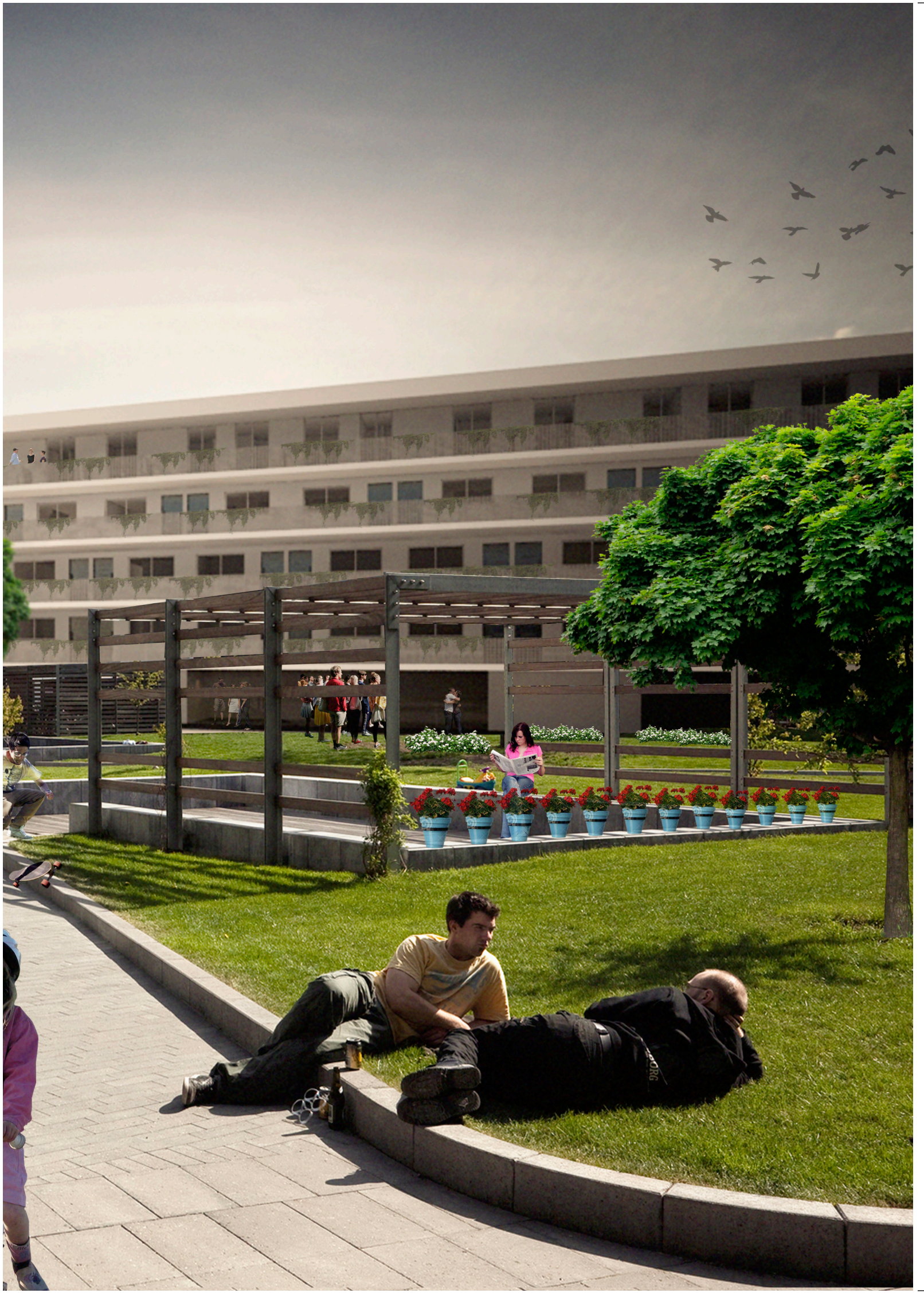














## 6.2.2 Tipologías en Planta Baja

### 1 - Flexibilidad de usos en tipologías en Planta Baja

La planta baja se presenta como una zona de intercambio, por esto las viviendas en planta baja fomentan la relación entre vecinos.

Numerosos estudios confirman que la existencia de viviendas en planta baja aumentan la vitalidad del espacio público, ya que las personas se sienten más seguras al caminar por una vereda con viviendas, porque provocan la presencia continua de gente, debido a que son usadas durante todo el día, mientras que los comercios cierran a determinadas horas de la noche.

Como comentamos anteriormente, buscamos una diversidad de usos en planta baja para lograr mayor vitalidad. Entendemos que la incorporación de viviendas ayudará a esta mixticidad.

Debido al incremento del costo de la tierra, dificultades de movilidad, y mayor comodidad, como se expuso en anteriores ocasiones, a menudo la vivienda es el lugar donde se generan los recursos que sustentan el hogar. Esta tendencia está creciendo actualmente de manera notable. En innumerables sectores de la ciudad aparecen comercios pequeños y medianos delante de las casas, como kioscos, despensas, oficinas y estudios.

Esto queda evidenciado en la mayoría de los conjuntos de viviendas impulsados por el estado en la ciudad de Rosario, analizados en el grupo de investigación antes mencionado. Los proyectos de los mismos no contemplan la posibilidad de la instalación de un comercio. por lo cual estos aparecen de forma espontánea, los habitantes de la vivienda utilizan una habitación frentista para albergar un pequeño comercio.

Frente a esto lo que proponemos es incorporar un espacio en las viviendas de planta baja capaz de generar flexibilidad de usos, como convertirse en un local comercial, en un taller, oficina, cochera, entre otros, con el objetivo de que la gente tenga la posibilidad de trabajar desde su propia casa o pueda alquilarlo

Este espacio tiene la capacidad de transformarse en un local doble, local simple, que puede usarse como cochera, y también proponemos la posibilidad de un monoambiente.

De esta forma estamos contribuyendo también a la diversidad que comentábamos anteriormente, ya que los bordes se vuelven más interesantes y atractivos lo que fomenta el recorrido a pie.

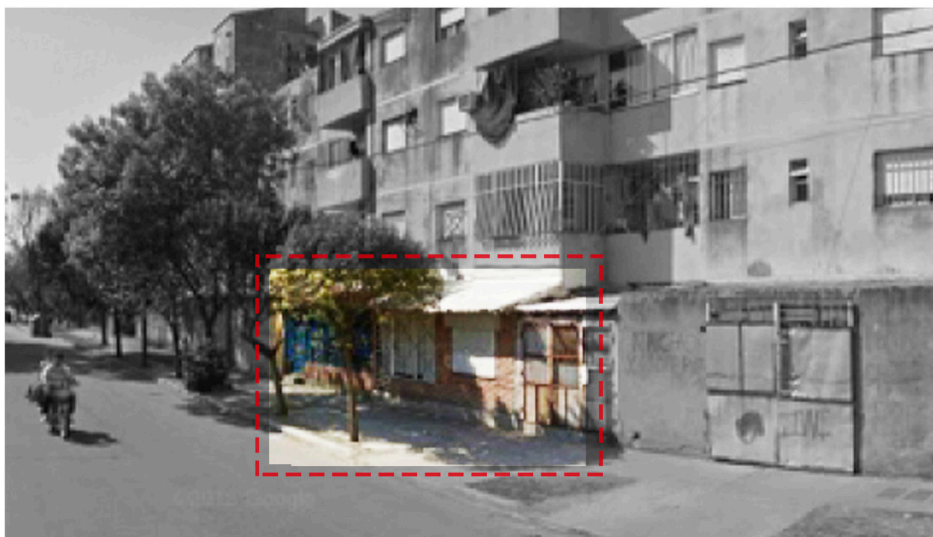




SUPE 2 ETAPA Plan 5058 (1998-1999)



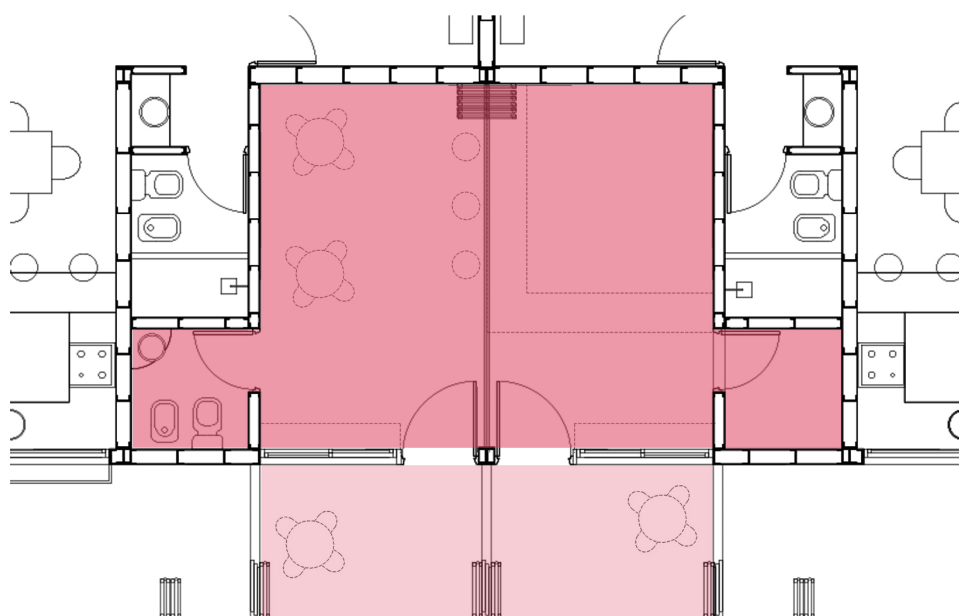
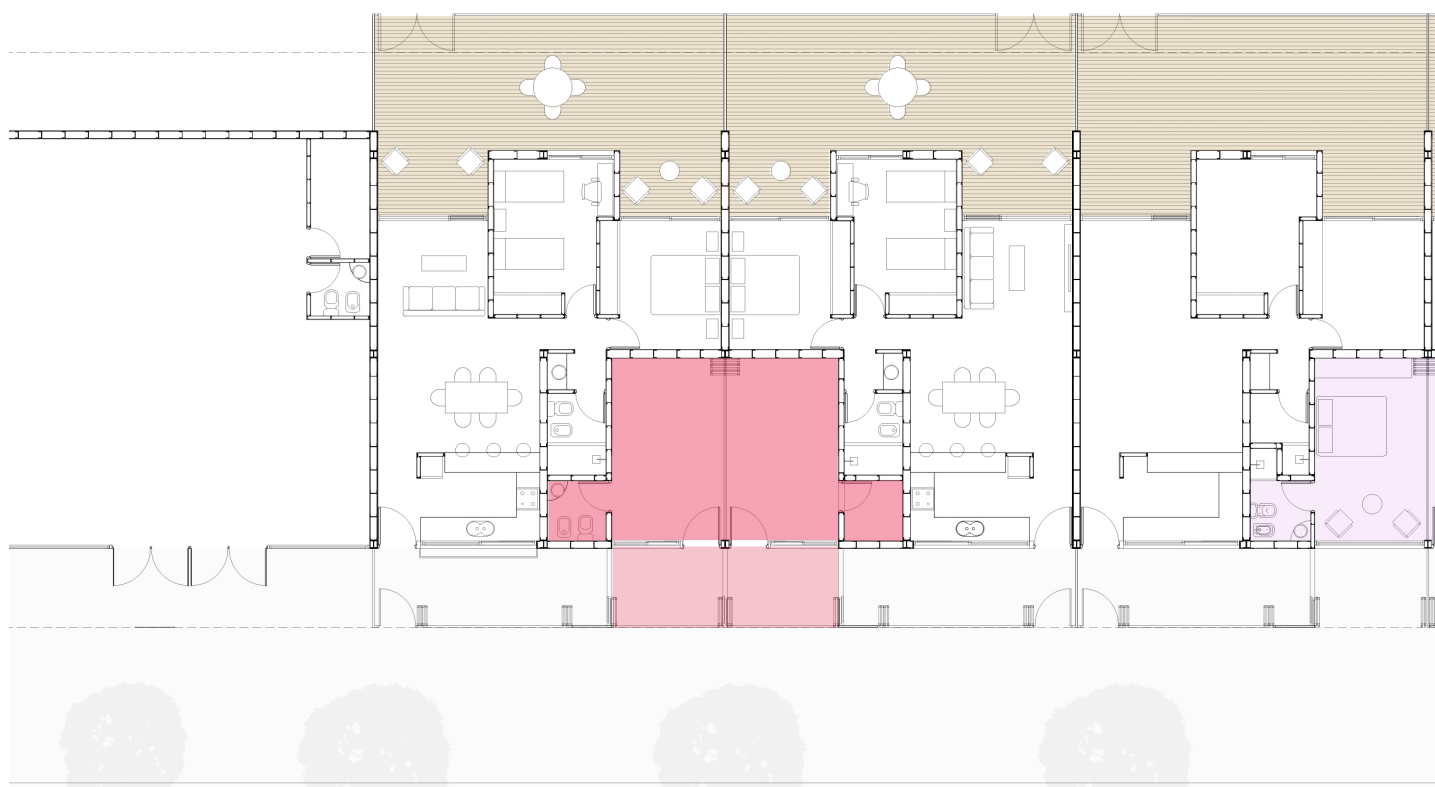
Pte. Quintana y Pje. Alcorta - Plan 364 1995



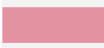
Vta de Obligado y JM Gutierrez - Plan 5058 (1998)

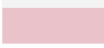


## LOCAL DOBLE



COMERCIO  

 CUBIERTOS 32 m<sup>2</sup>

 SEMI CUBIERTOS 11.50 m<sup>2</sup>

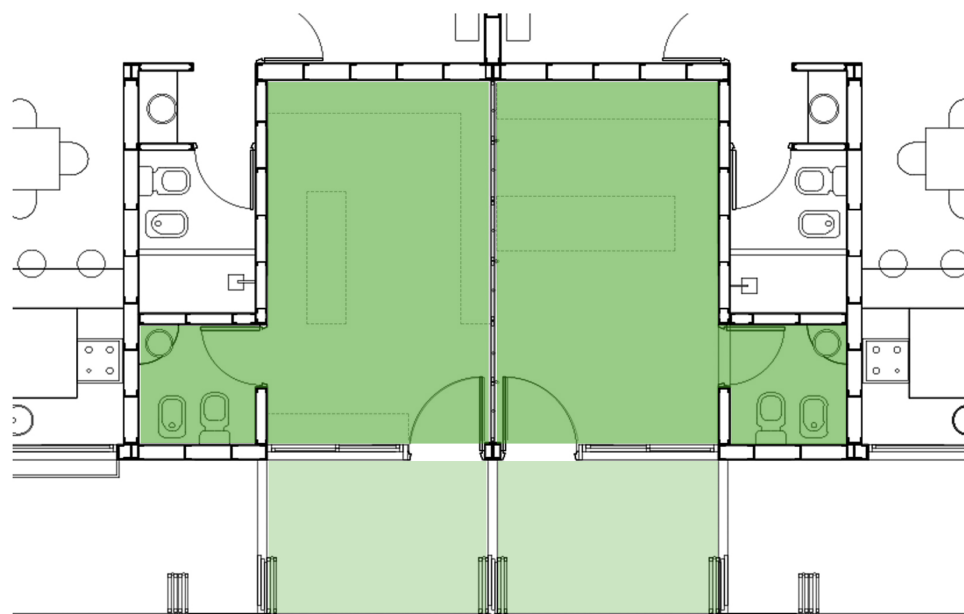
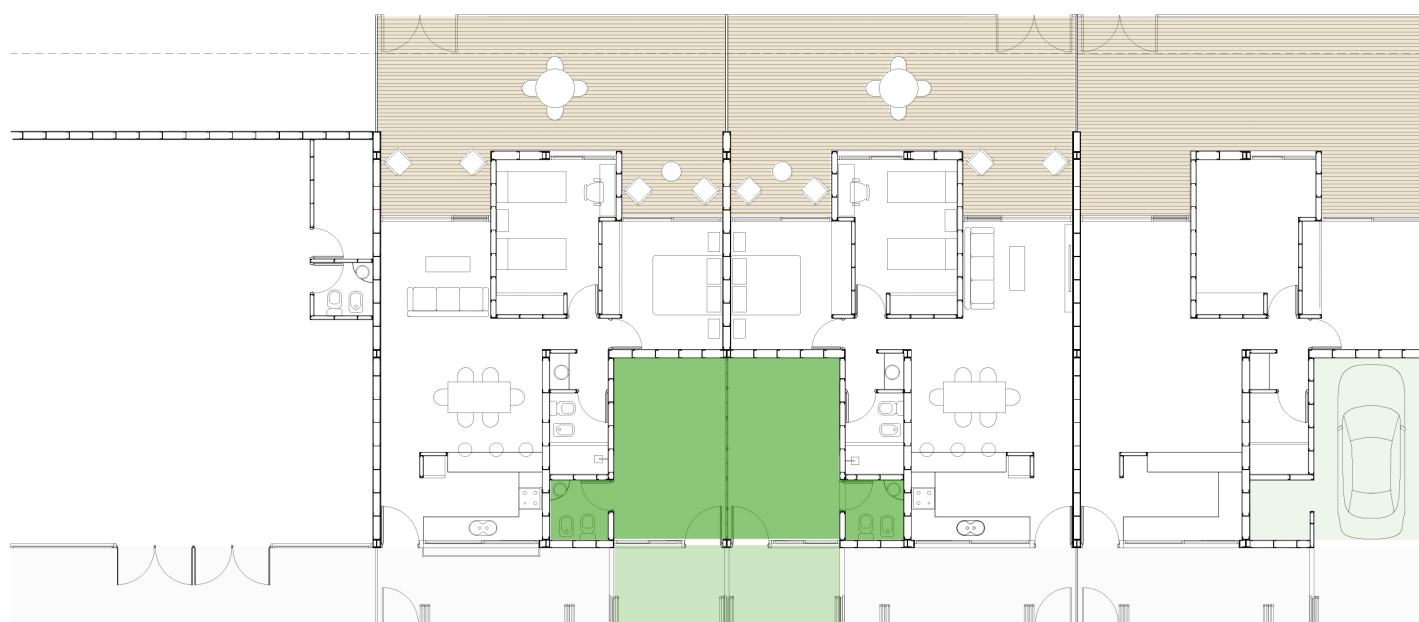








## LOCAL SIMPLE



COMERCIO

CUBIERTOS 16 m<sup>2</sup>

SEMI CUBIERTOS 5.75 m<sup>2</sup>

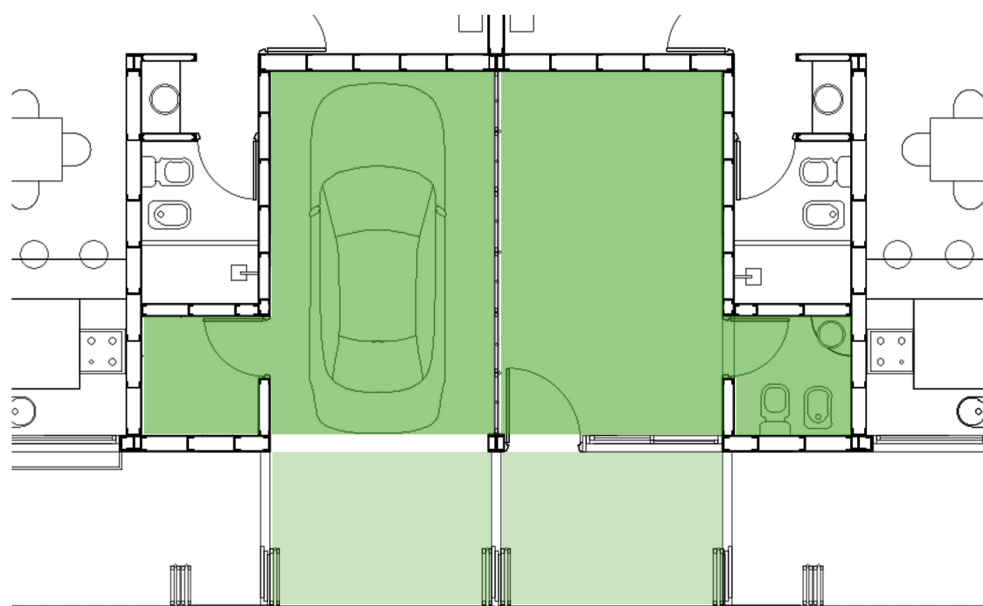
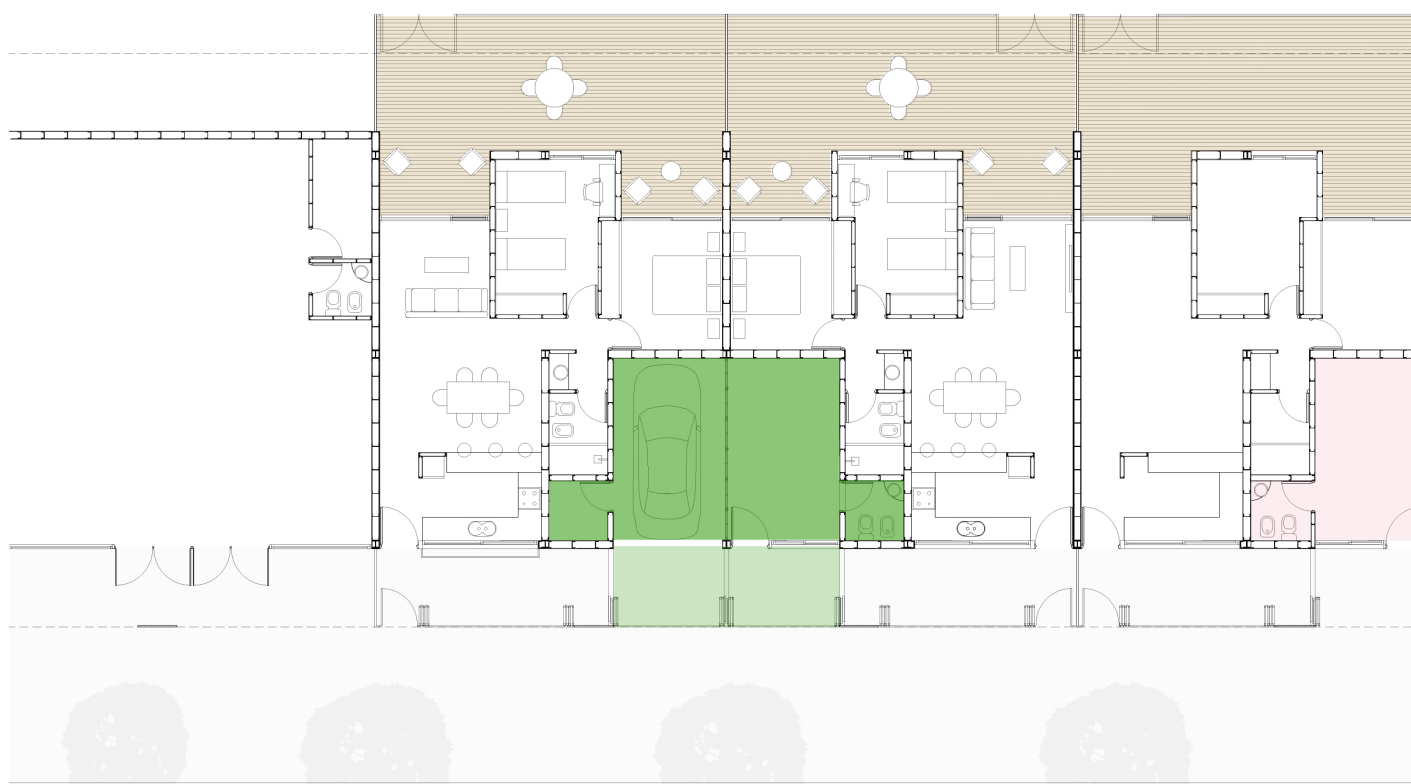








## LOCAL SIMPLE / COCHERA



COCHERA

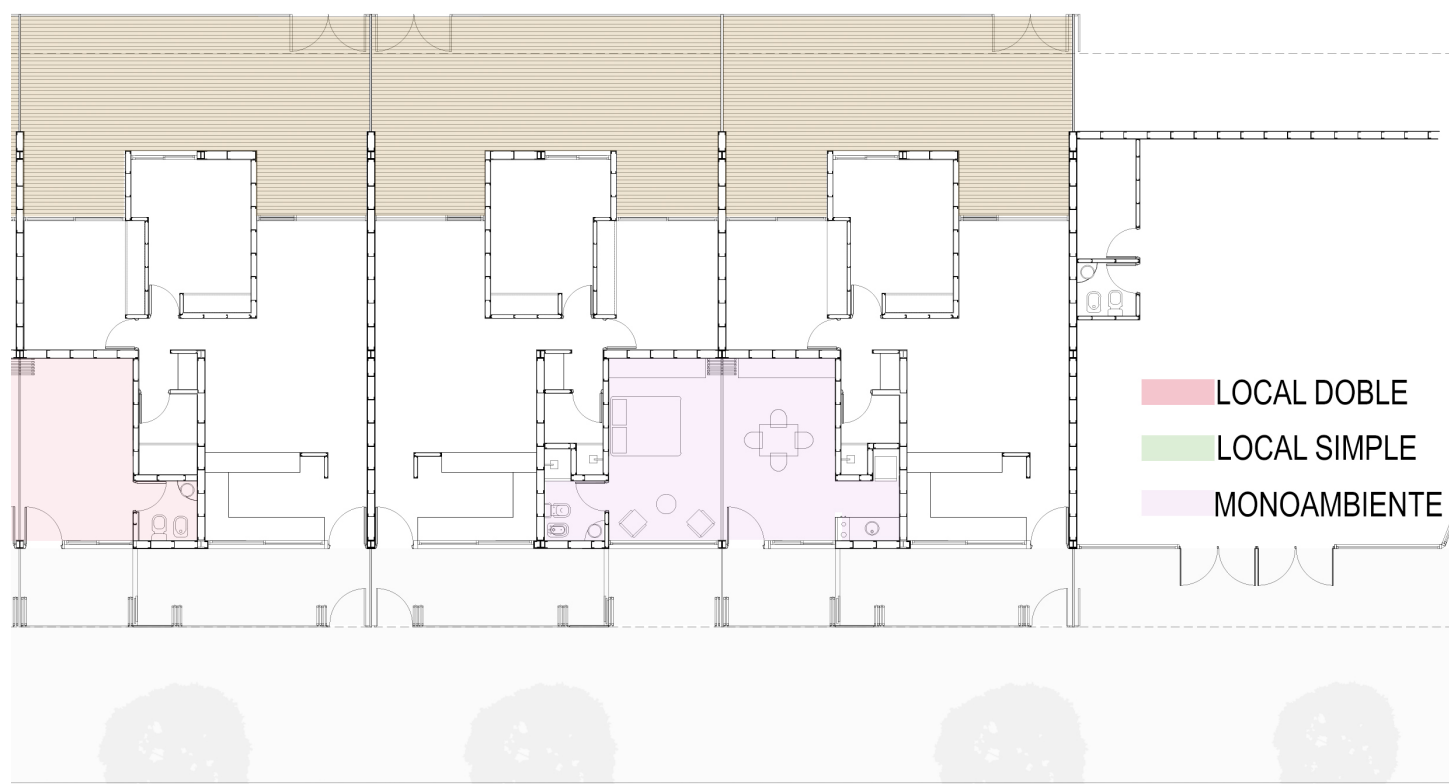


 CUBIERTOS 16 m<sup>2</sup>

 SEMI CUBIERTOS 5.75 m<sup>2</sup>

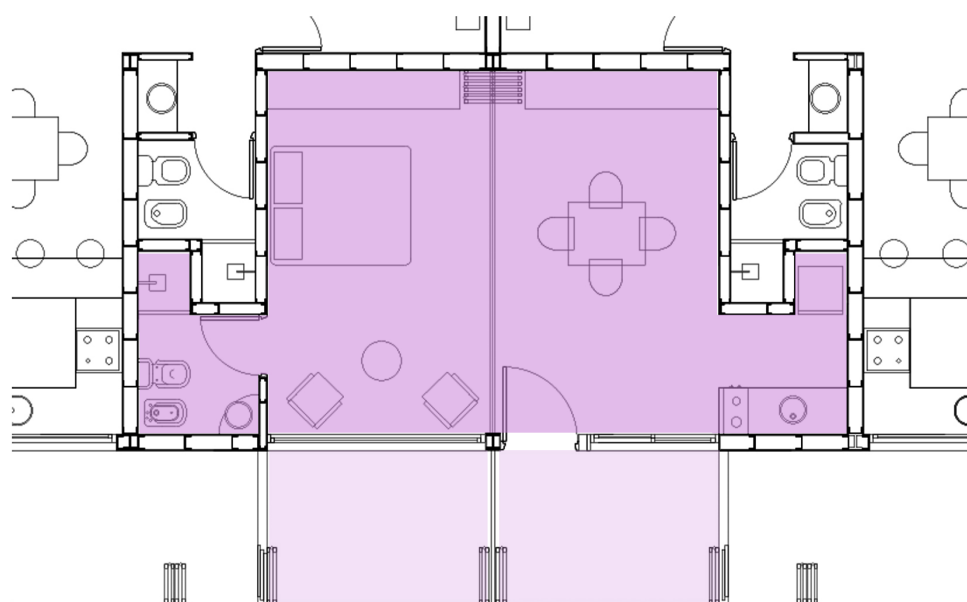
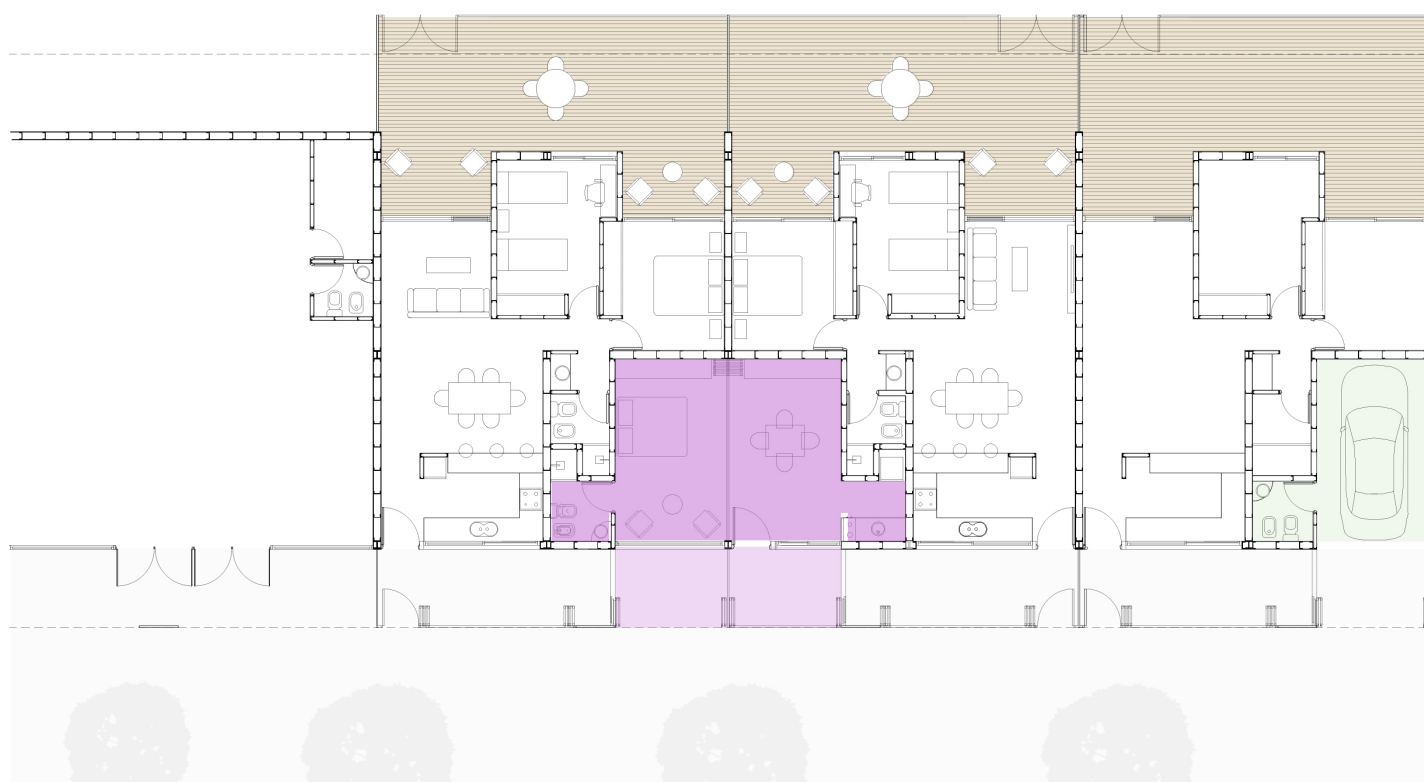




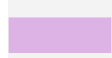




## MONOAMBIENTE



MONOAMBIENTE 

 CUBIERTOS 32 m<sup>2</sup>

 SEMI CUBIERTOS 11.50 m<sup>2</sup>



















### 6.2.3 Tipologías en pisos superiores

La propuesta plantea una diversidad tipológica, con el objetivo de poder ofrecer a los futuros usuarios una variedad de opciones que se adapten a sus distintas necesidades dependiendo de sus posibilidades, estructuras de convivencia, modos de vida, etc.

De esta forma, en los pisos superiores se proponen cuatro tipologías. Proponemos para el primer y segundo piso viviendas resueltas en una única planta con uno y tres dormitorios respectivamente. A su vez, proponemos viviendas triplex, con tres dormitorios, en el sector del Brazo Seco, pensadas principalmente para familias de pescadores, con un espacio en planta baja capaz de albergar una pequeña embarcación o un auto. Mientras que el el tercer y cuarto piso se propone una tiología en duplex, con tres dormitorios. Esta última tipología, se plantea con el objetivo ya mencionado de ganar un piso más y poder prescindir de ascensores.



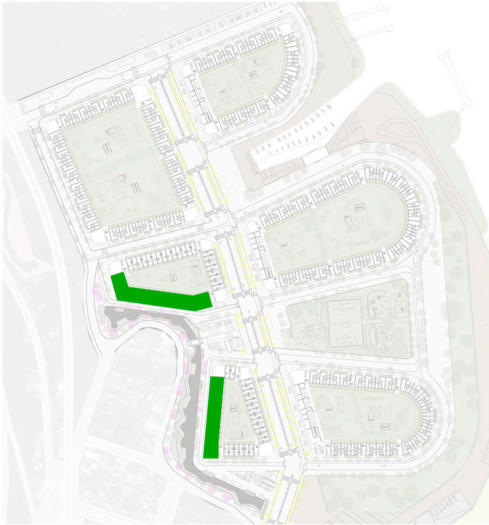




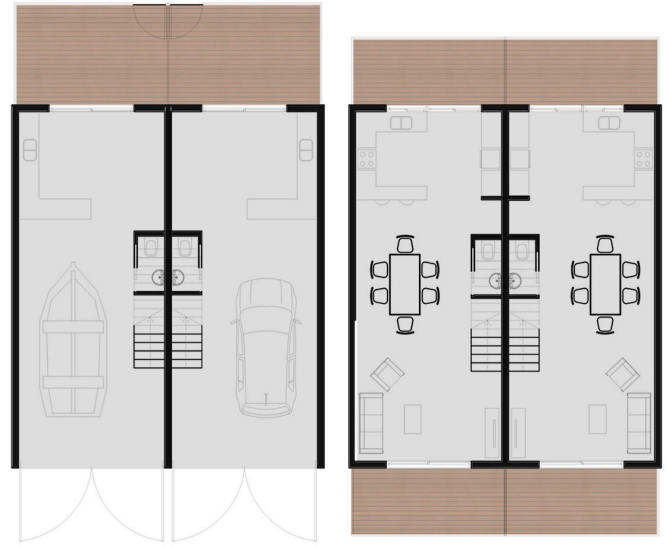




PB-P1-P2



TRIPLEX



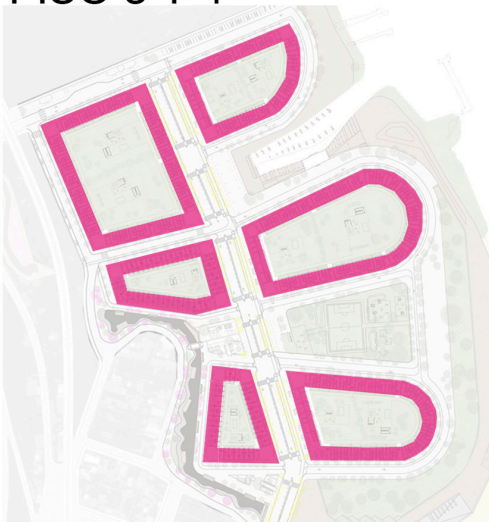
PISO 1 Y 2



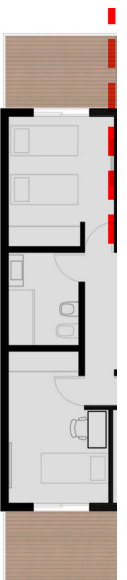
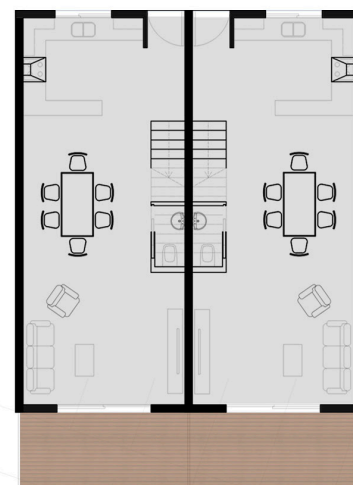
TRES DORMITORIOS



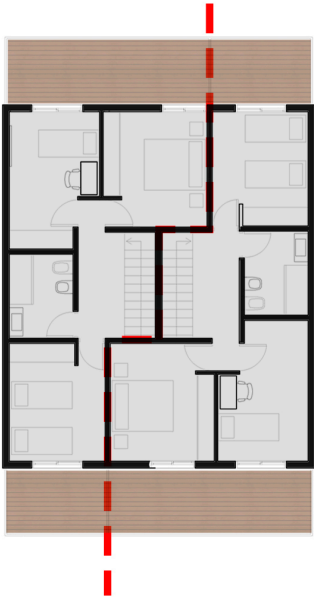
PISO 3 Y 4



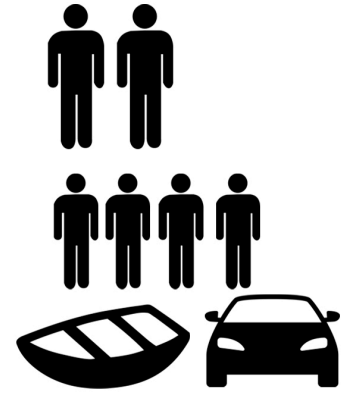
DUPLEX



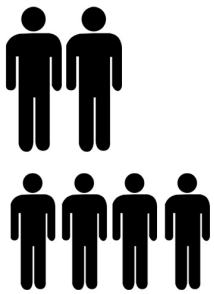




 135.50 m<sup>2</sup> cubiertos  
 50.85 m<sup>2</sup> semicubiertos



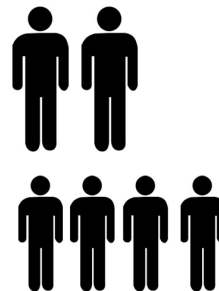
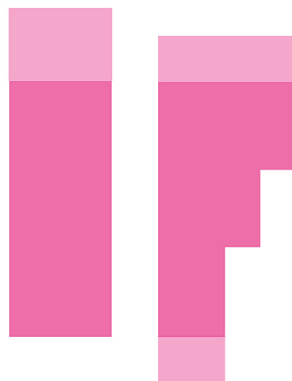
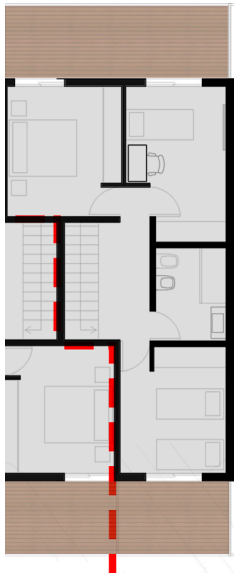
## UN DORMITORIO



m<sup>2</sup> cubiertos  
 m<sup>2</sup> semicubiertos



 45 m<sup>2</sup> cubiertos  
 8.7 m<sup>2</sup> semicubiertos





## 6.3 Espacios de Transición entre espacio público-privado

### 2 - Espacios de transición entre espacio público y espacio privado: entre la casa y la vereda.

El tratamiento de los bordes de una ciudad, más precisamente las plantas bajas de los edificios, ejerce una influencia decisiva en la vida urbana. Esta es la zona que uno recorre cuando llega a una ciudad, las fachadas que uno observa y con las que uno interactúa. Este límite es a su vez el umbral a través del cual entramos y salimos de nuestras viviendas y oficinas, la zona donde el interior y el exterior entran en contacto. Este es el lugar donde la ciudad se encuentra con los edificios.

Los bordes urbanos limitan el campo visual y definen los espacios individuales.

También contribuyen a enriquecer la experiencia del usuario y ayudan a tomar conciencia de que el espacio es un lugar propio. Los bordes urbanos organizan y brindan confort y seguridad a nuestras experiencias dentro de la ciudad.

A la altura de la vereda, los bordes se convierten en zonas de intercambio, ya que es a través de las puertas y ventanas que el interior y el exterior se fusionan.

Los bordes generan la posibilidad de que la vida interna de un edificio, o las actividades que se desarrollan en su vereda, entren en contacto con la ciudad.

Es a través de esta área que puede salir, lo que antes se desarrollaba adentro de un recinto cerrado,



e integrarse al espacio público.

En los bordes también hallamos sectores privilegiados donde sentarse dentro del espacio urbano.

Dentro del espacio urbano, el borde es un buen lugar donde estar.

Frente a esto, lo que planteamos son patios delanteros en las viviendas de planta baja, generando un espacio de transición entre el espacio público y el espacio privado, entre la vivienda y la vereda, entre lo individual y lo colectivo.



## Sistema de cerramientos metálicos móviles

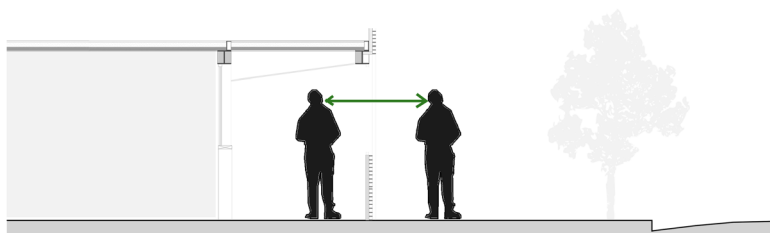
Este patio genera un espacio intermedio entre la vereda, espacio público, y la vivienda, espacio privado. El mismo sirve como expansión de las actividades interiores de la casa.

Debido a cuestiones de seguridad e intimidad, lo que proponemos es la posibilidad de un cerramiento metálico capaz de generar distintas relaciones con el espacio público. De modo que los habitantes de la casa puedan controlar cuando abrirlo y cerrarlo.

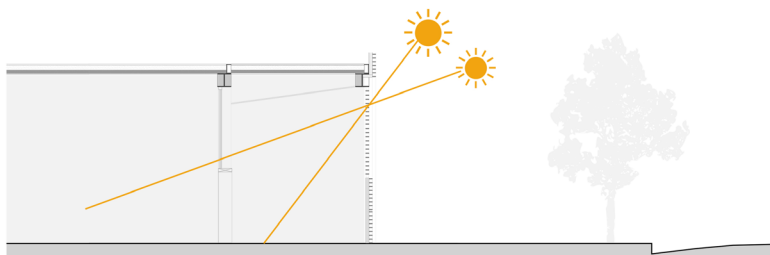
Estos módulos conformados por un armazón de planchuelas metálicas laminadas corren por un riel superior conformado por un perfil C galvanizado.

Cuando el cerramiento se encuentra completamente cerrado, igual permite una permeabilidad, aumentando la sensación de seguridad de la gente que camina por la vereda.

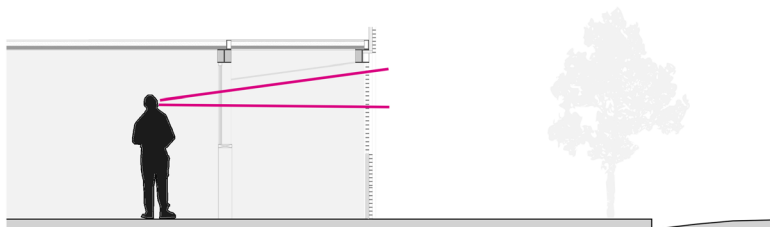
Este cerramiento permite también el control del ingreso de iluminación natural, y el control de visuales con el espacio público.



RELACION CON EL ESPACIO PUBLICO ✓



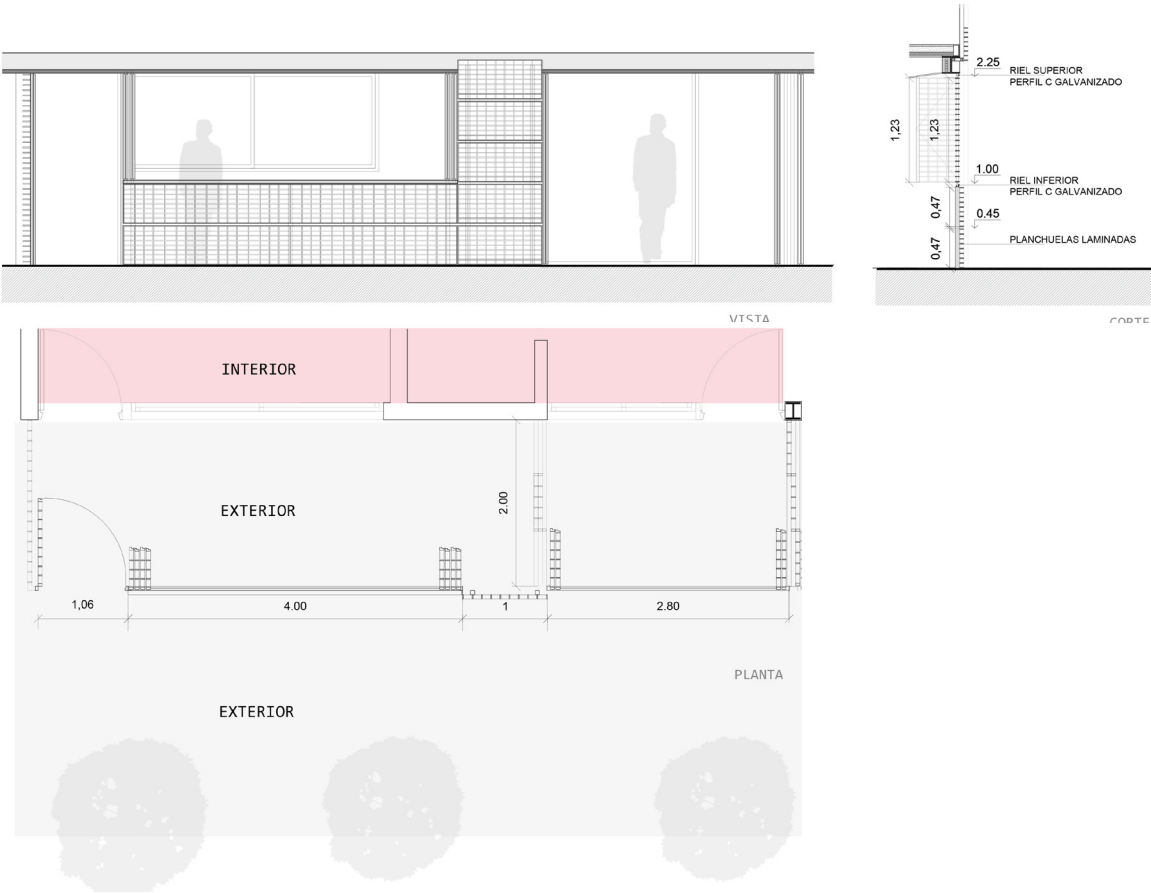
CONTROL DE ILUMINACION NATURAL ✓



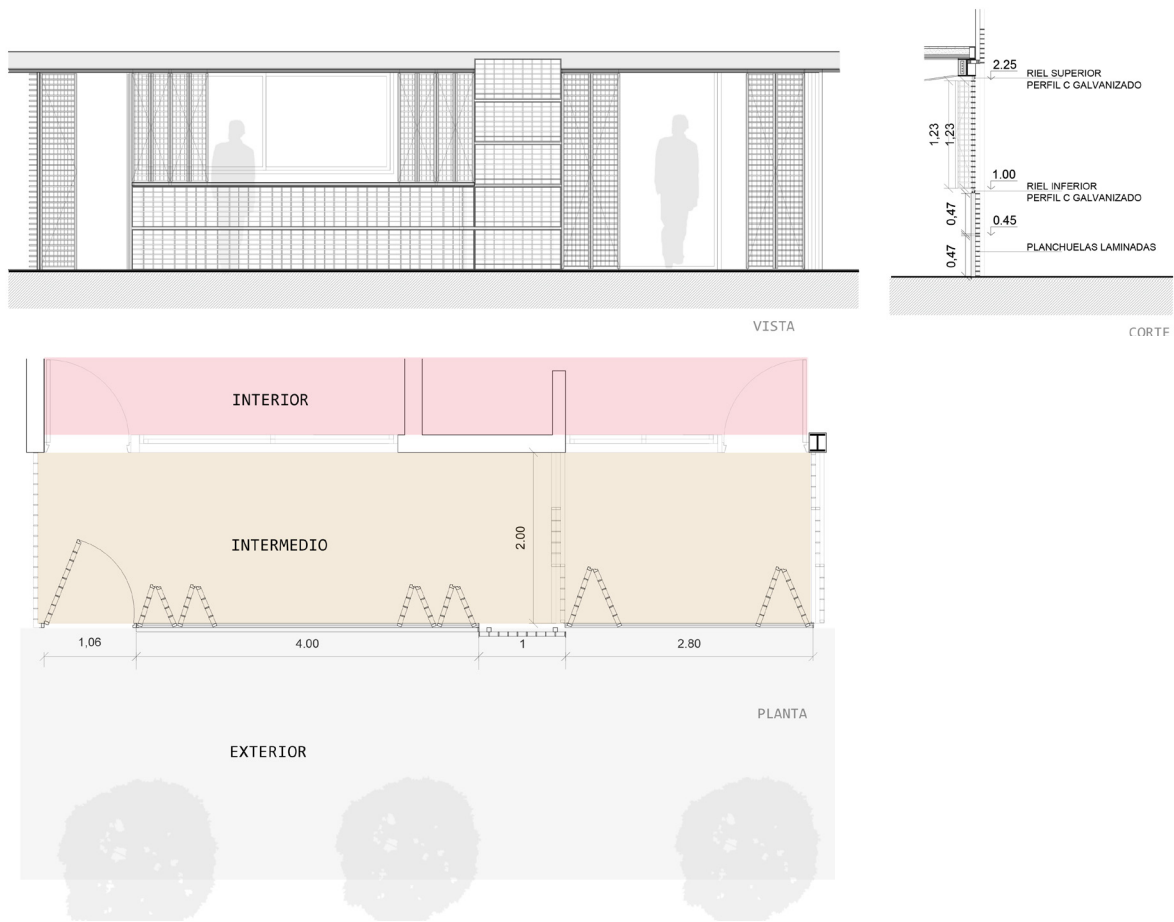
CONTROL DE VISUALES ✓



FASE 1: Interior - Exterior - Exterior

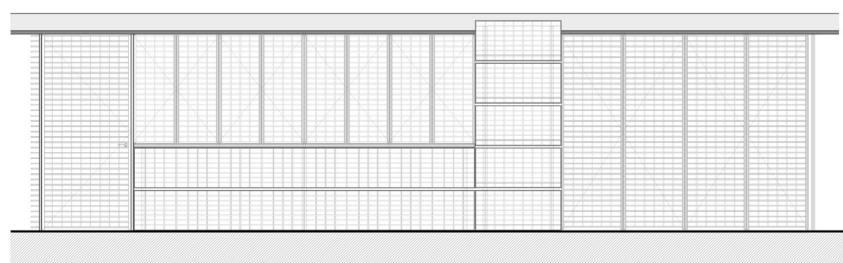


## FASE 2: Interior - Intermedio - Exterior

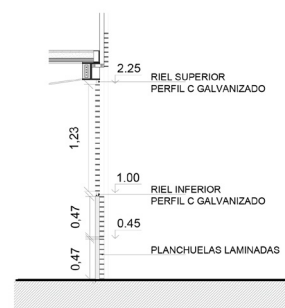




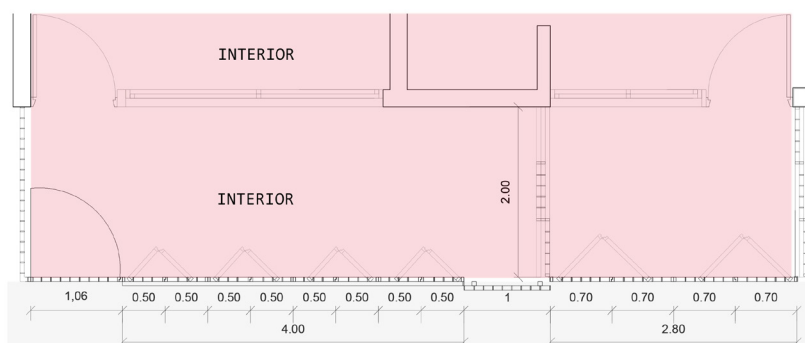
### FASE 3: Interior - Interior - Exterior



VISTA

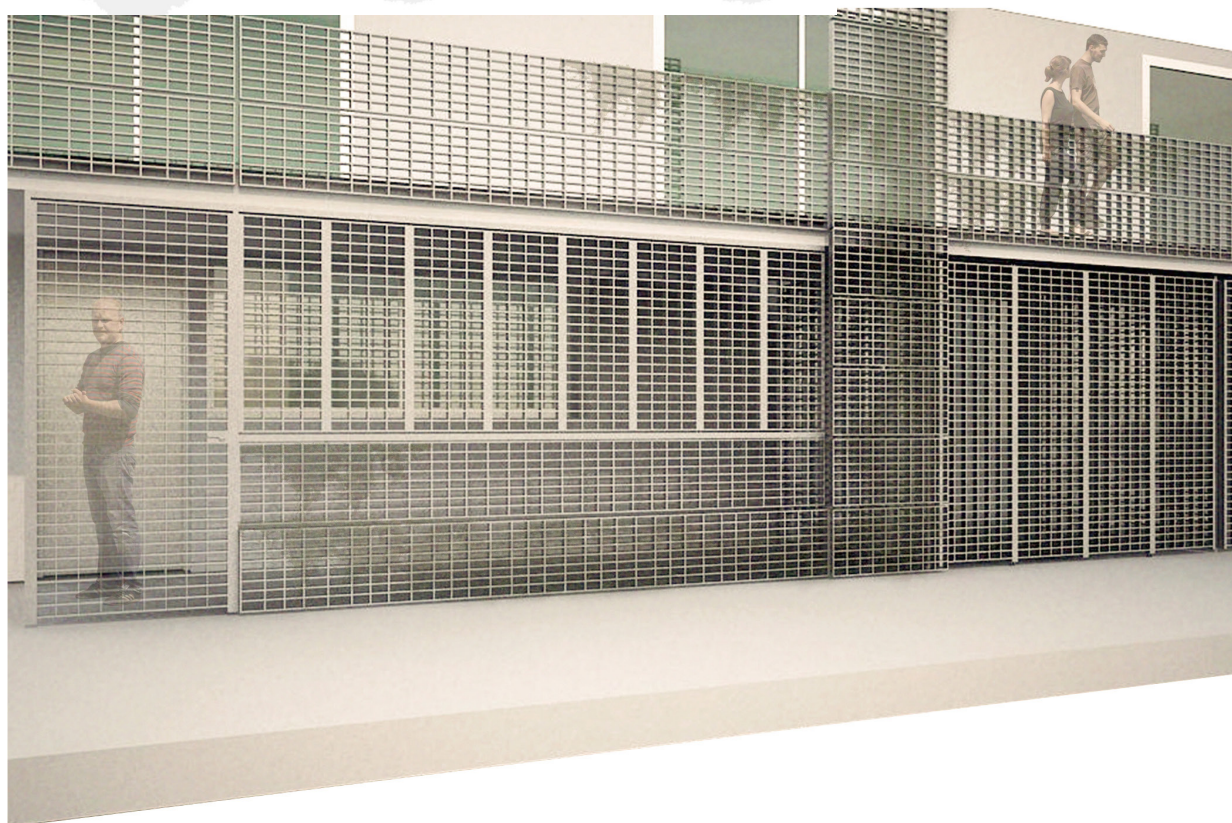


CORTE



PLANTA

EXTERIOR

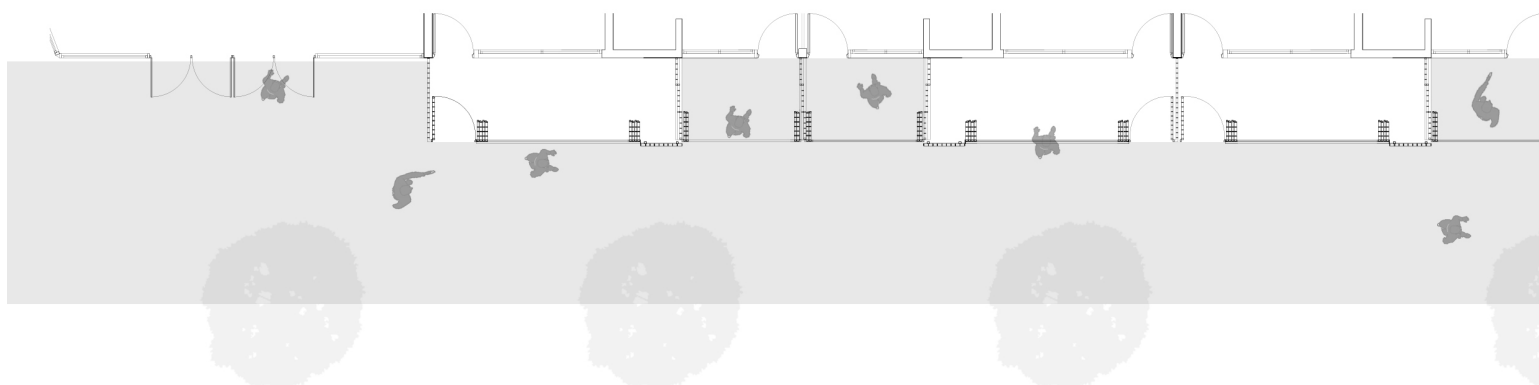
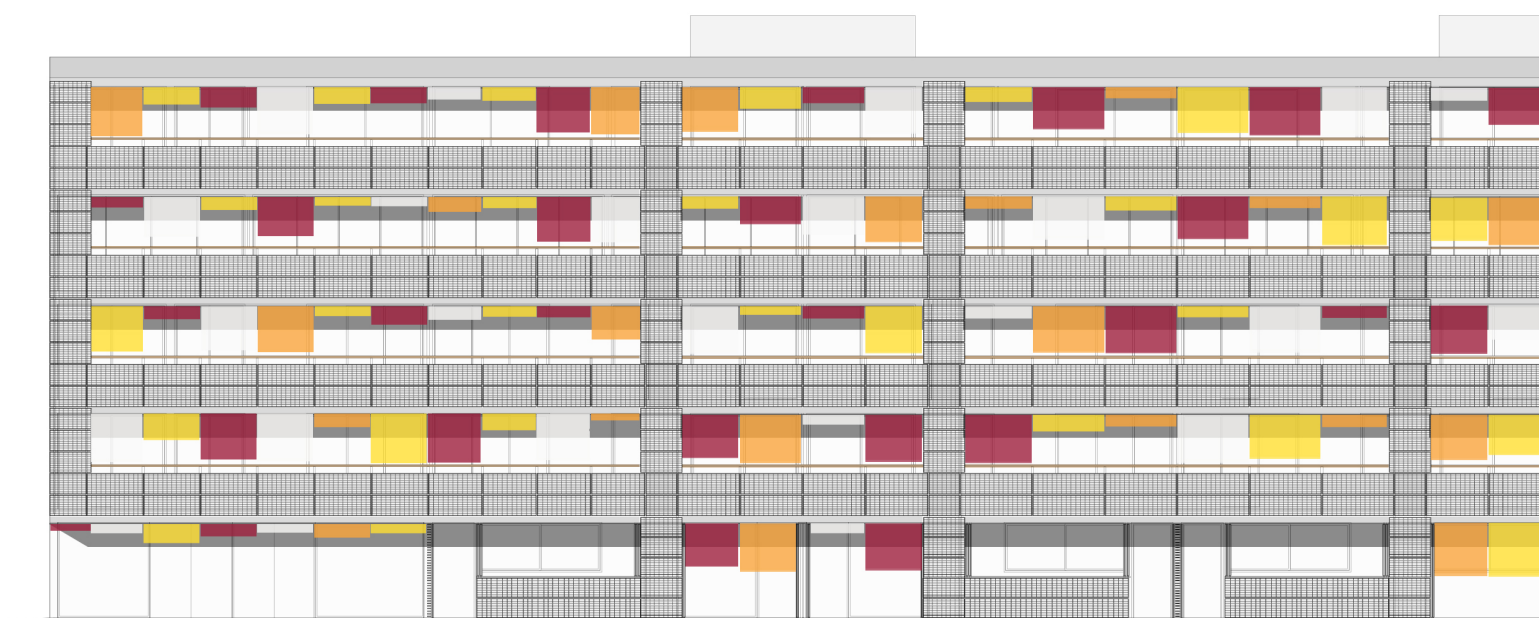




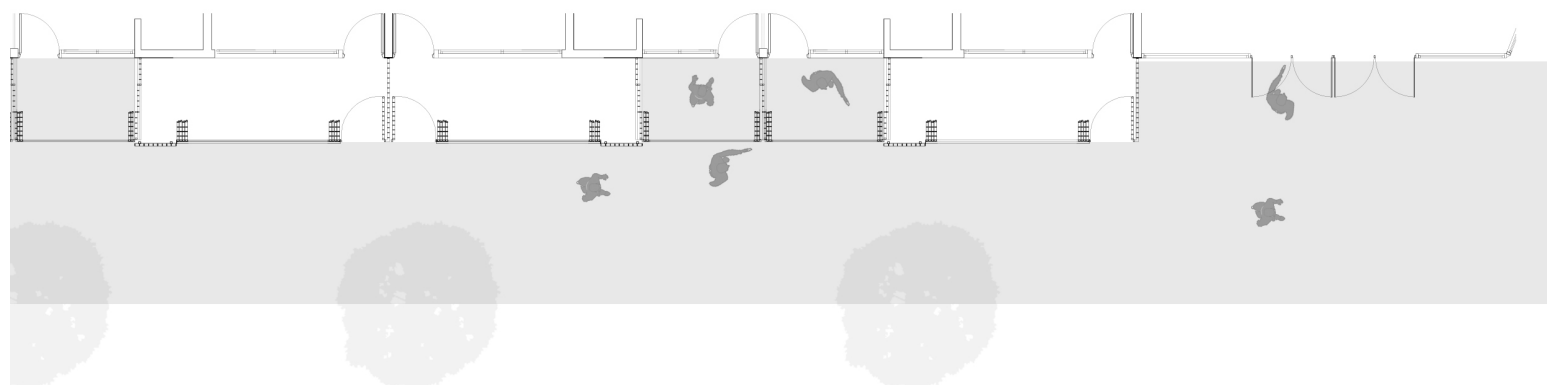
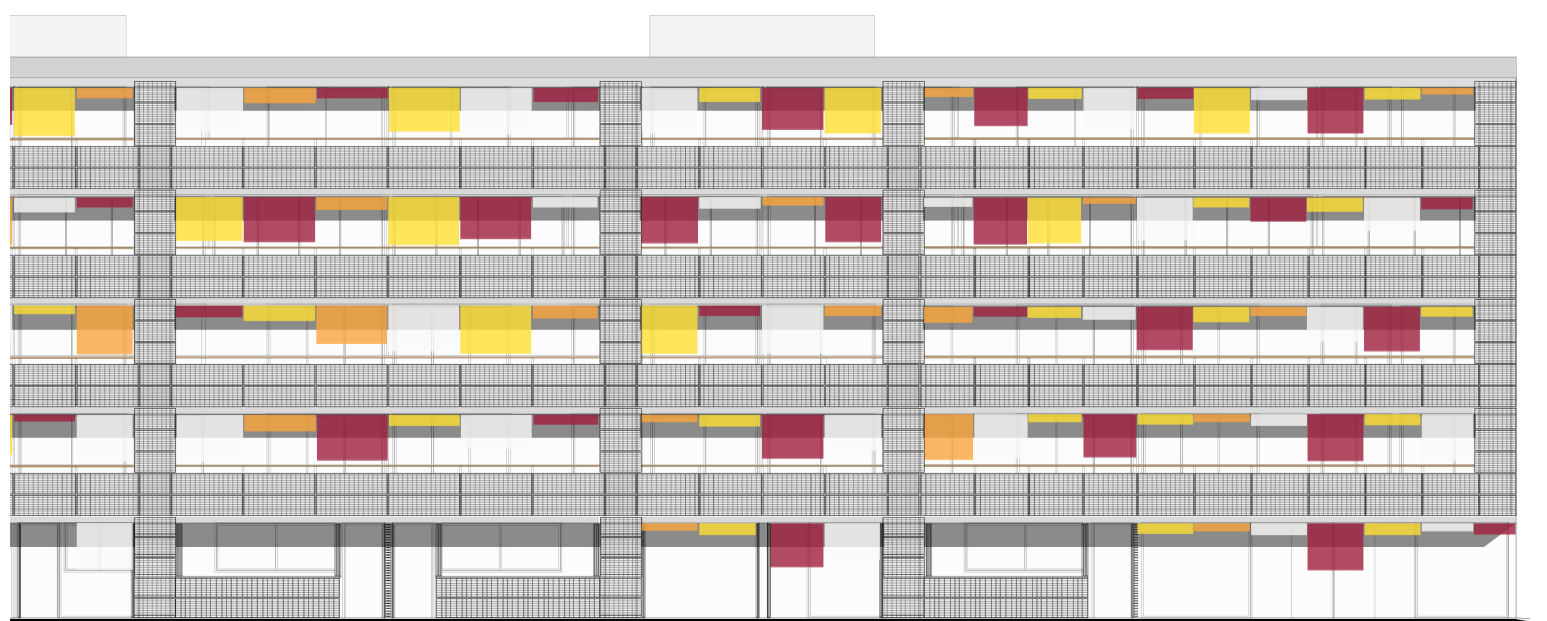
Este sistema de cerramiento permite además una variación continua de la fachada, ya que cambia según como se mueven los mismos.

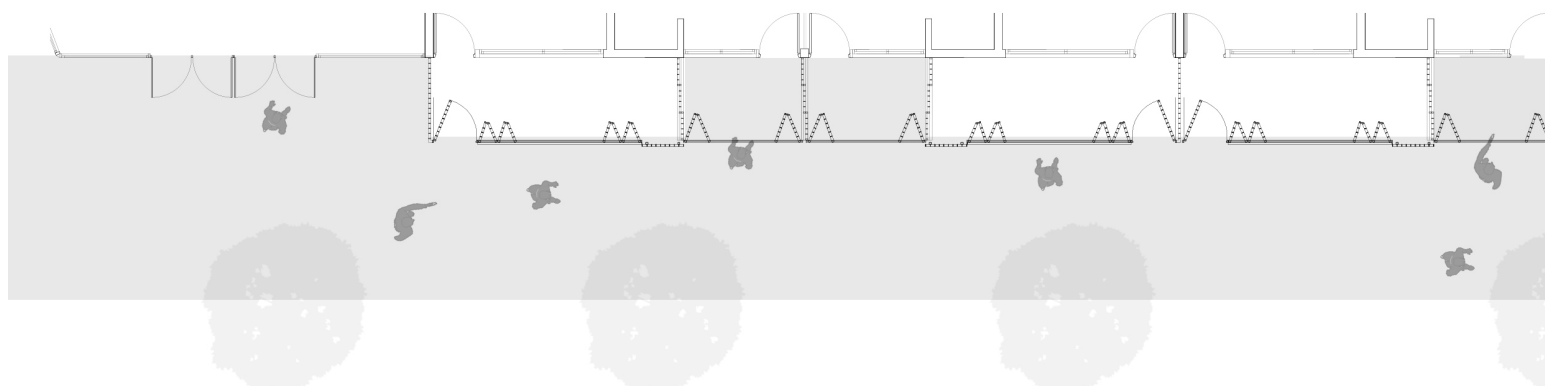
Para acompañar esta heterogeneidad en la fachada, lo que proponemos en los pisos superiores, para el control solar, son telas tipo Coversol, resistentes a la radiación solar con un sistema de enrollar.

Para estos parasoles elegimos colores cálidos, que acompañan la gama de colores de la forestación elegida para el lugar.

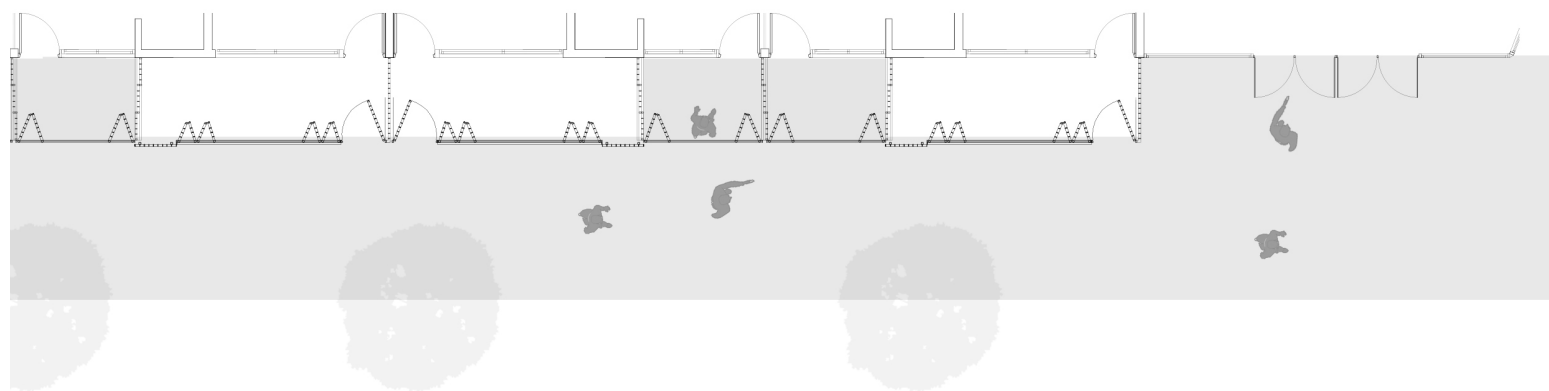
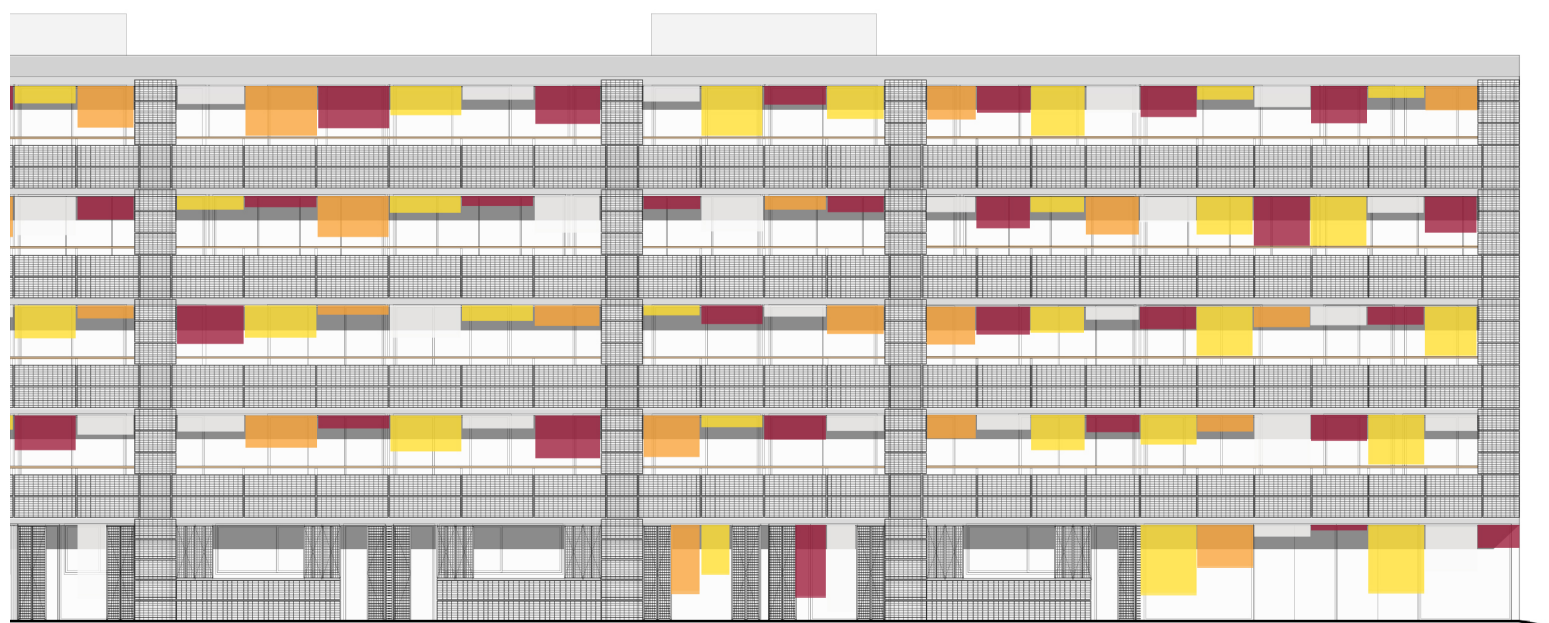


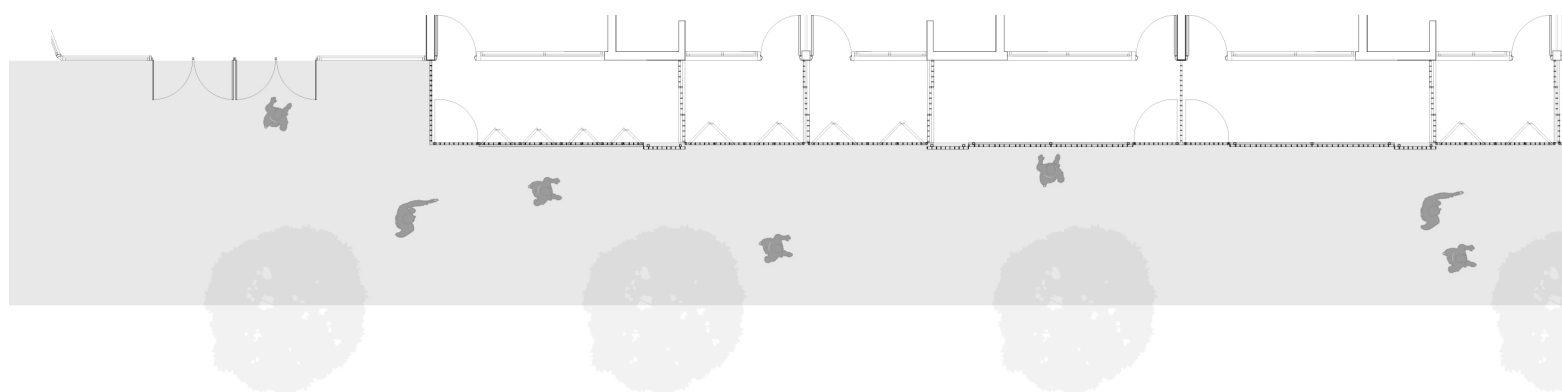
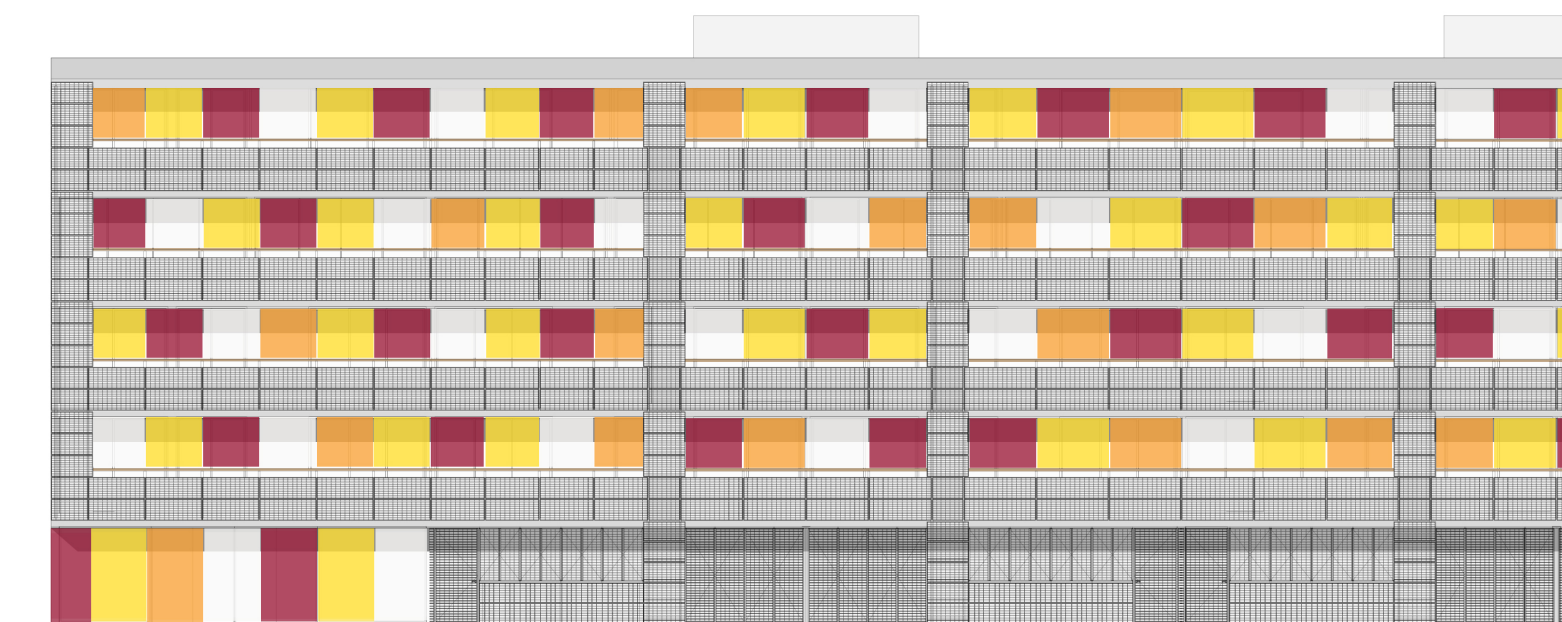




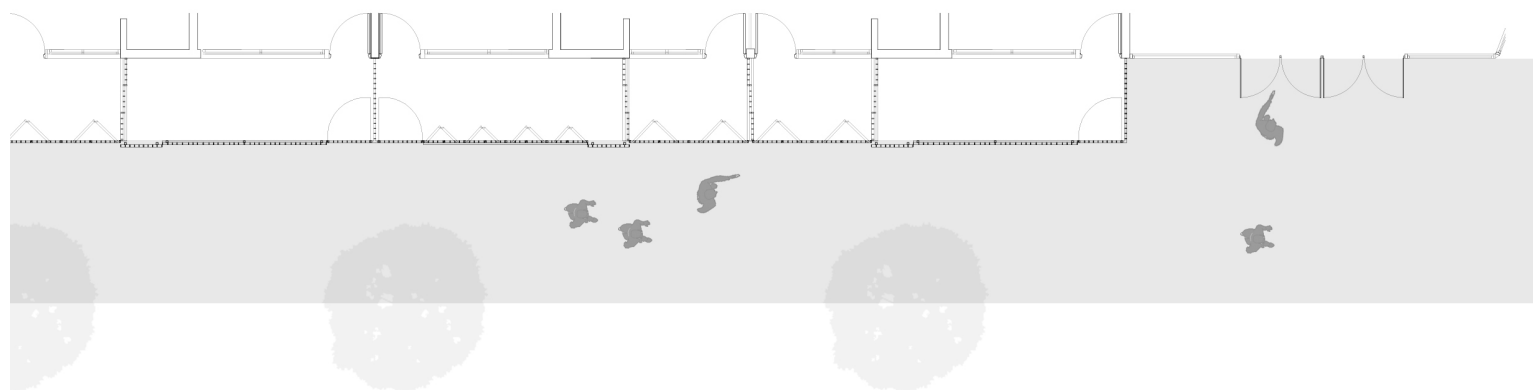
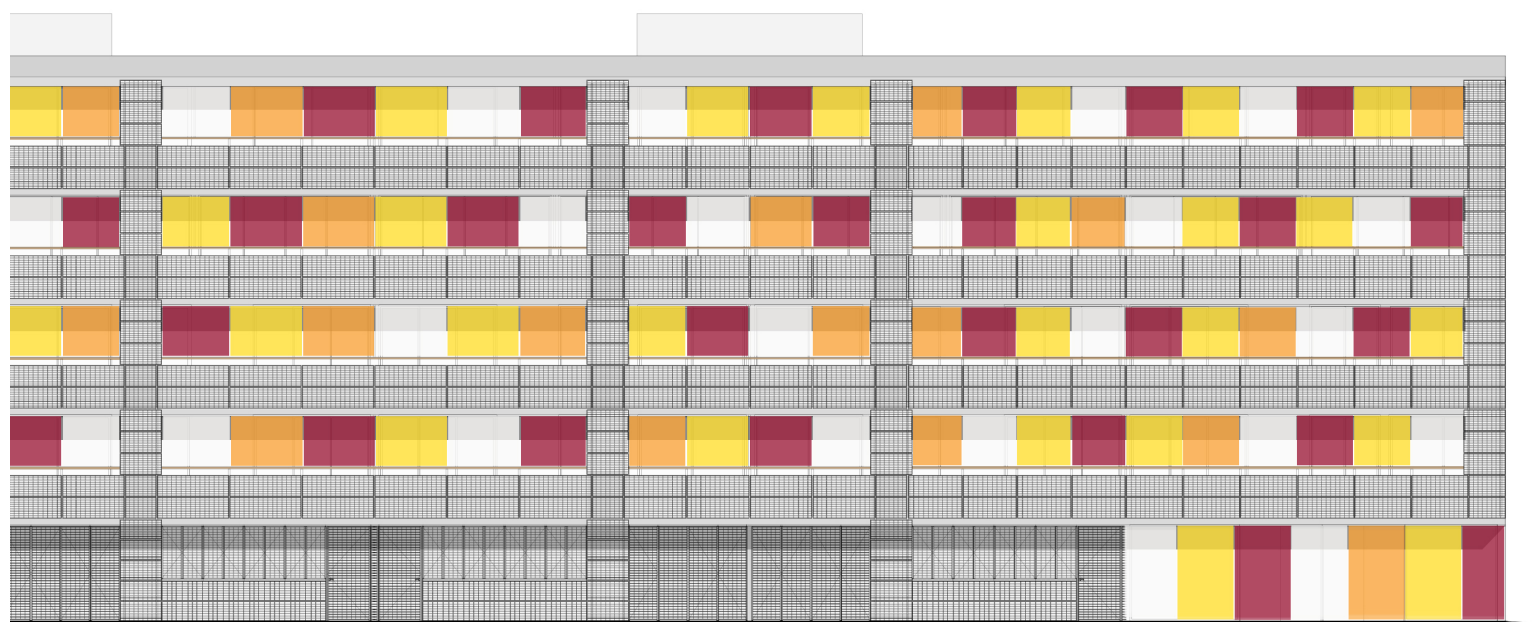


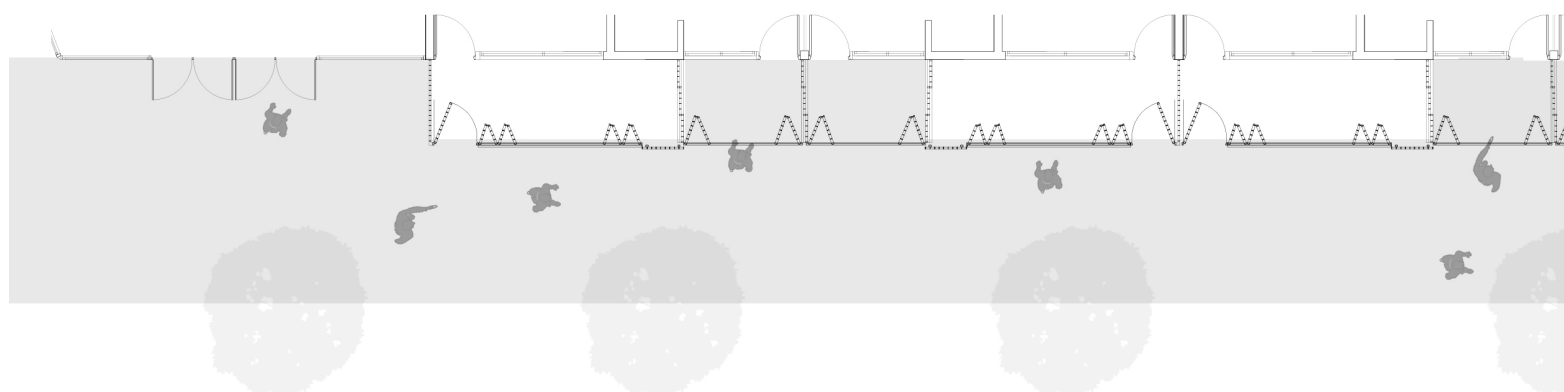




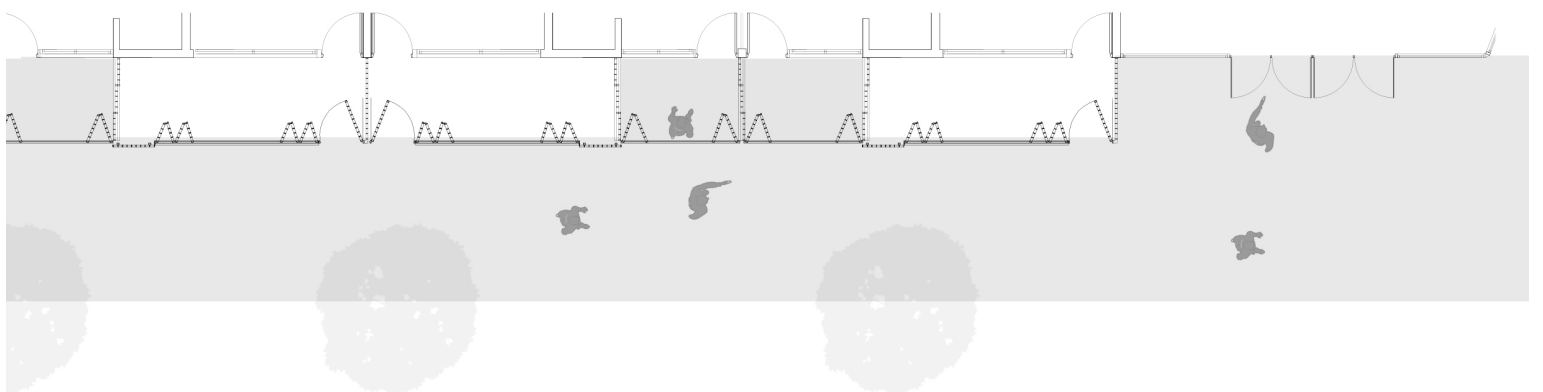
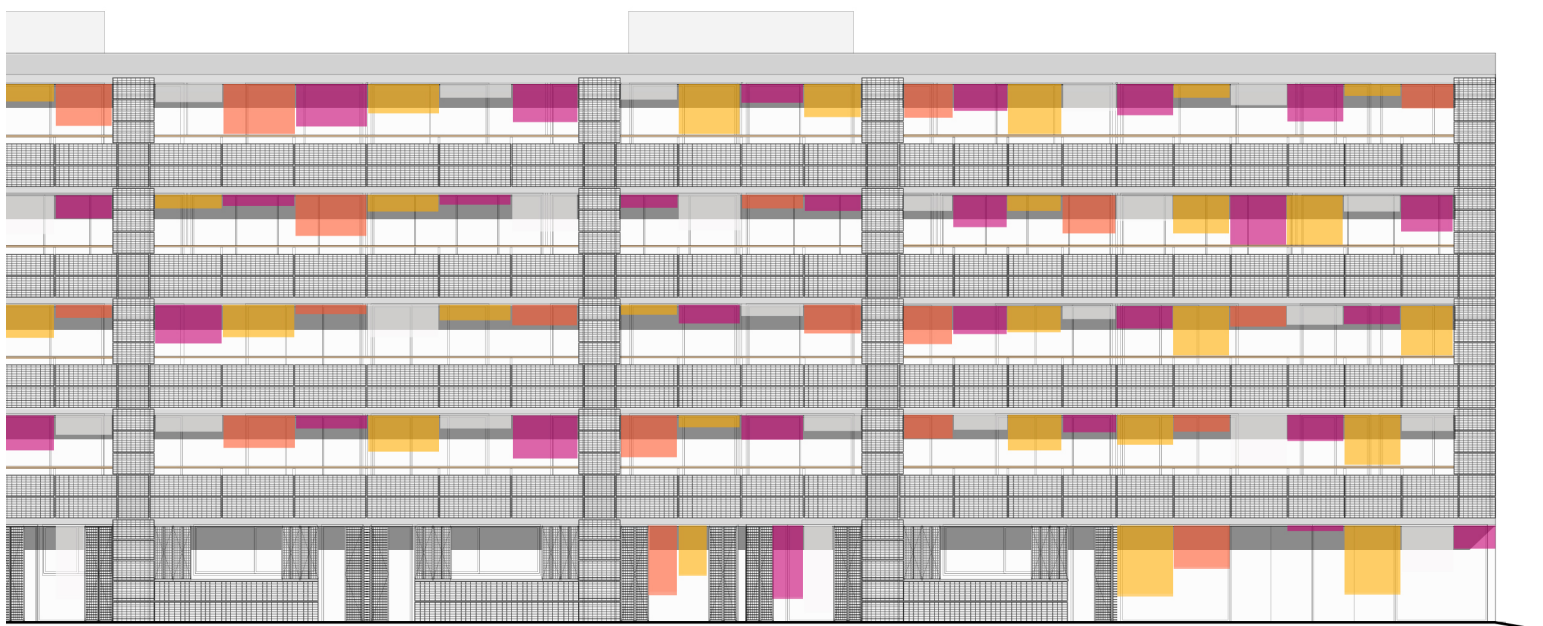














## 6.4 Estructura y Materialidad

Debido a la escala del proyecto, proponemos un sistema de construcción racionalizado liviano.

Compuesto por estructura independiente metálica, losas tipo Steel Deck, conformada por chapa y hormigón pobre, y cerramientos livianos y secos.

Planteamos este tipo de sistema como el óptimo para la materialización del proyecto por sus ventajas, ya que es:

- Ligero: Debido al empleo del acero en perfiles, y a la eliminación de los cerramientos pesados, se consigue reducir el peso del sistema en un 75% aproximadamente.
- Resistente: Entre 20 y 30 veces más que el hormigón. Al tratarse de un sistema constructivo basado en el empleo del acero, el conjunto adquiere una gran resistencia mecánica.
- Rápido: Al usar elementos prefabricados o industrializados, y posteriormente montados en obra, el sistema es mucho más rápido que el sistema constructivo tradicional. Rapidez de montaje.
- Flexible y versátil: El sistema permite adaptarse a cualquier diseño arquitectónico. Además, admite cualquier acabado.
- Reciclable: Los materiales utilizados son 100% reciclables. El sistema, además, es fácilmente desmontable, lo cual facilita las labores de reutilización y reciclado.



- Durable: No representa ningún inconveniente respecto a cualquier sistema constructivo tradicional.

- Sostenible: Es reciclable. Casi no se generan residuos en la obra. El sistema permite ser desmontado al final de su vida útil, y la mayoría de sus componentes pueden ser nuevamente reutilizados.

El conjunto constructivo adquiere un nivel de aislamiento térmico muy superior a los sistemas tradicionales.

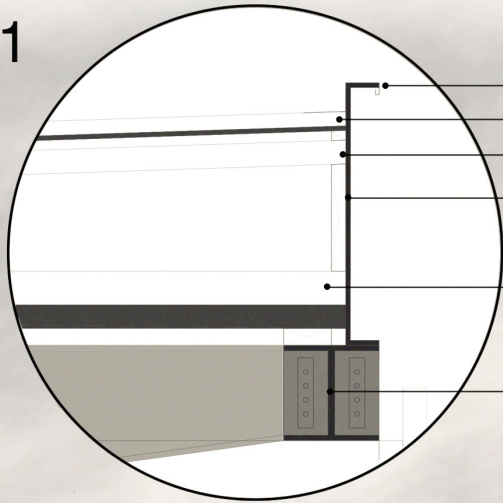






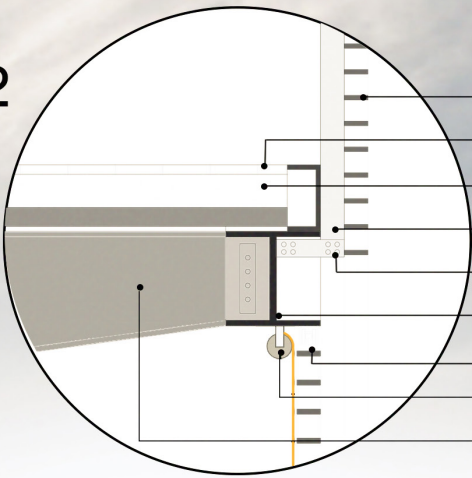


1



- Goterón
- Techo termoacústico
- Membrana
- Perfil sección C
- Losa sistema Steel Deck
- Viga seccion doble T 20

2



- Baranda metálica, planchuelas laminadas
- Deck de madera
- Losa sistema Steel Deck- Hº pobre
- Montante seccion doble T
- Planchuela metálica para agarre del montante
- Viga sección doble T 20
- Riel superior, Perfil C galvanizado
- Roller Ø 3 cm + lona Coversol
- Viga sección doble T 30



## Certificado de aspectos higrotérmicos y eficiencia energética

En respuesta a la nueva ordenanza que comenzó a regir en la ciudad de Rosario el pasado 1 de julio de 2015, Ordenanza N° 8757/11, sobre “Aspectos Higrotérmicos y Demanda Energética de las Construcciones”, según lo establecido en el Decreto N° 985/13. Confirmamos que nuestro proyecto verifica la norma.

Dichodecreto, establece que a partir del 1 de julio de 2015, se aplique a edificios de nueva construcción, correspondiente a edificios públicos o privados con una superficie cubierta computable superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

Se establecen valores máximos de transmitancia térmica, lo cual implica la incorporación de aislación térmica en techos y paredes exteriores y la colocación de protección solar en los cerramientos transparentes según las orientaciones. Además del ahorro de energía también beneficia las condiciones de habitabilidad con la disminución de patologías por condensación.

Los edificios son importantes consumidores de energía y materia y los modos en que son diseñados, construidos, utilizados, demolidos

y sustituidos forman parte sustancial de las lógicas generales de organización urbana.

Rosario es la primera y única ciudad del país en implementar medidas para la disminución del consumo de energía en la construcción de los edificios.

Documentación Técnica:

Será necesario presentar ante el Programa de Construcciones Sustentables y Eficiencia Energética, la siguiente documentación técnica:

- a. Planilla 1: Verificación de transmitancias térmicas para techos de cada solución constructiva.
- b. Planilla 2: Verificación de transmitancias térmicas para paredes exteriores de cada solución constructiva.
- c. Planilla 3: verificación de transmitancias térmicas y factor de exposición solar de cerramientos transparentes según la orientación.





|                                    |          |          |             |            |        |
|------------------------------------|----------|----------|-------------|------------|--------|
| Nombre y Apellido del Propietario: |          |          |             |            | Firma: |
| Nombre y Apellido del Profesional: |          |          |             |            | Firma: |
| Inmueble: Sección:                 | Manzana: | Gráfico: | S/División: | S/Parcela: | Fecha: |

**PLANILLA 1: Verificación de Transmitancia Térmica para cerramientos opacos de cada solución constructiva.**

| <b>Techos</b>                                                                                                |                                                    |                                                         |                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Descripción:</b>                                                                                          | <b>Espesor<br/>e [m]</b>                           | <b>Conductividad<br/><math>\Lambda</math> [W / m K]</b> | <b>Resistencia<br/>R [<math>m^2</math> K / W]</b> |
|                                                                                                              | <b>Resistencia Superficial Exterior</b>            |                                                         | <b>0,040</b>                                      |
| Tableros o paneles - De roca de yeso de 600 kg/m <sup>3</sup>                                                | 0,013                                              | 0,310                                                   | 0,042                                             |
| Cámara de aire no ventilada. Una o ambas superficies metálicas para paredes. Esp.2 a 4 cm.                   | 0,100                                              |                                                         | 0,310                                             |
| Hormigones - De perlitas de poliestireno de 200 kg/m <sup>3</sup> (ISOCRET o SIMILAR)                        | 0,120                                              | 0,060                                                   | 2,000                                             |
| Cámara de aire no ventilada. Entre superficies no metálicas para techos con pendiente mayor a 20%. Esp. 1 cm | 0,200                                              |                                                         | 0,140                                             |
| Metales - Zinc                                                                                               |                                                    | 110,000                                                 | 0,000                                             |
|                                                                                                              |                                                    |                                                         |                                                   |
|                                                                                                              |                                                    |                                                         |                                                   |
|                                                                                                              |                                                    |                                                         |                                                   |
|                                                                                                              |                                                    |                                                         |                                                   |
|                                                                                                              |                                                    |                                                         |                                                   |
|                                                                                                              |                                                    |                                                         |                                                   |
|                                                                                                              |                                                    |                                                         |                                                   |
|                                                                                                              |                                                    |                                                         |                                                   |
| <b>Resistencia Superficial Interior</b>                                                                      |                                                    |                                                         | <b>0,100</b>                                      |
| <b>Resistencia Térmica Total</b>                                                                             |                                                    |                                                         | <b>2,632</b>                                      |
|                                                                                                              | <b>Transmitancia térmica K [W/m<sup>2</sup> K]</b> |                                                         | <b>0,38</b>                                       |

**Aclaración:** Si el valor de Transmitancia Térmica aparece en color rojo está superando los máximos permitidos.



|                                                                                 |        |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Nombre y Apellido del Propietario:                                              | Firma: |
| Nombre y Apellido del Profesional:                                              | Firma: |
| Inmueble: Sección:      Manzana:      Gráfico:      S/División:      S/Parcela: | Fecha: |

**PLANILLA 1: Verificación de Transmitancia Térmica para cerramientos opacos de cada solución constructiva.**

| Paredes Exteriores                                                                 |                  |                                     |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Descripción:                                                                       | Espesor<br>e [m] | Conductividad<br>$\lambda$ [W/ m K] | Resistencia<br>R [m² K / W] |
| Resistencia Superficial Exterior                                                   |                  |                                     | 0,040                       |
| Tableros o paneles - De roca de yeso de 600 kg/m3                                  | 0,013            | 0,310                               | 0,040                       |
| Aislantes térmicos - Fieltro de Lana de vidrio de 11 a 14 kg/m3 (ISOVER O SIMILAR) | 0,150            | 0,043                               | 3,488                       |
| Tableros o paneles - De fibrocemento de 600 kg/m3                                  | 0,013            | 0,150                               | 0,087                       |
|                                                                                    |                  |                                     |                             |
|                                                                                    |                  |                                     |                             |
|                                                                                    |                  |                                     |                             |
|                                                                                    |                  |                                     |                             |
|                                                                                    |                  |                                     |                             |
|                                                                                    |                  |                                     |                             |
|                                                                                    |                  |                                     |                             |
|                                                                                    |                  |                                     |                             |
|                                                                                    |                  |                                     |                             |
|                                                                                    |                  |                                     |                             |
| Resistencia Superficial Interior                                                   |                  |                                     | 0,130                       |
| Resistencia Térmica Total                                                          |                  |                                     | 3,785                       |
| Transmitancia térmica K [W/m² K]                                                   |                  |                                     | 0,26                        |

**Aclaración:** Si el valor de Transmitancia Térmica aparece en color rojo está superando los máximos permitidos.



|                                    |          |          |               |              |        |
|------------------------------------|----------|----------|---------------|--------------|--------|
| Nombre y Apellido del Propietario: |          |          |               |              | Firma: |
| Nombre y Apellido del Profesional: |          |          |               |              | Firma: |
| Inmueble: Sección:                 | Manzana: | Gráfico: | S / División: | S / Parcela: | Fecha: |

**PLANILLA 3:** Verificación de transmitancia térmica y factor de exposición solar de cerramientos transparentes.

| Descripción | Tipo de vidrio                                  | Tipo de protección                                     | Transmit. [W/m2K] | Orientación         | Factor de Expos. Solar |
|-------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|------------------------|
|             | DVH Incoloro ext; incoloro interior (3+12+3 mm) | Parasol horiz. fijo con proporcion 1:2 saliente-altura | 2,80              | Norte - 341° a 20°  | 0,35                   |
|             | DVH Incoloro ext; incoloro interior (3+12+3 mm) | Parasoles verticales móviles y Fijos                   | 2,80              | Este - 21° a 160°   | 0,27                   |
|             | DVH Incoloro ext; incoloro interior (3+12+3 mm) | Parasol horiz. fijo con proporcion 1:2 saliente-altura | 2,80              | Sur - 161° a 200°   | 0,35                   |
|             | DVH Incoloro ext; incoloro interior (3+12+3 mm) | Parasoles verticales móviles y Fijos                   | 2,80              | Oeste - 201° a 340° | 0,27                   |
|             |                                                 |                                                        |                   |                     |                        |
|             |                                                 |                                                        |                   |                     |                        |

**7**





## CONCLUSIONES DE LA PROPUESTA





Mientras que la Municipalidad de Rosario, mediante el PUR 2007-2017 propone para accesibilidad un sistema de colectoras barriales, un 40% de espacios verdes, y 600 viviendas.

### Con respecto a Movilidad:

- ### Para Espacio Público:

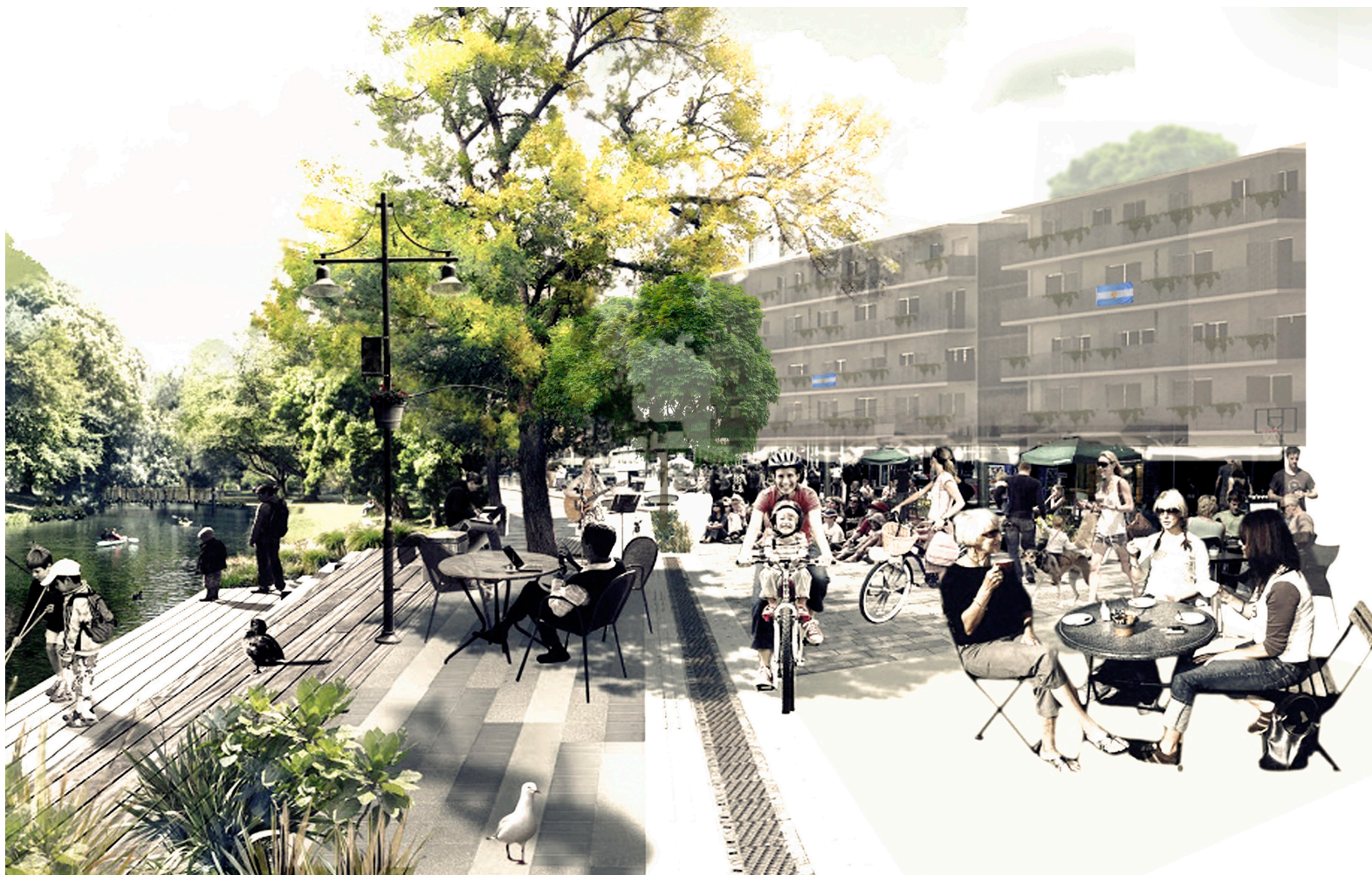
-



**En cuanto a Tejido:**

- Proponemos 1070 viviendas, para albergar aproximadamente a 4300 personas, con una densidad promedio de 300 habitantes por hectárea, los cuales asegurarán el uso continuo del Espacio Público.
- Planteamos una mixticidad de usos además de las viviendas, aumentando la vitalidad del Espacio Público.

**De esta forma la propuesta duplica tanto la densidad como el espacio público propuesto por la Municipalidad de Rosario para el sector del Mangrullo, en el Plan Urbano Rosario 2007-2017**







## MOVILIDAD

NOSOTROS



3 LINEAS



3 KM



2.5

## ESPACIO

NOS

8.5







O PUBLICO

OTROS

5 Ha



TEJIDO

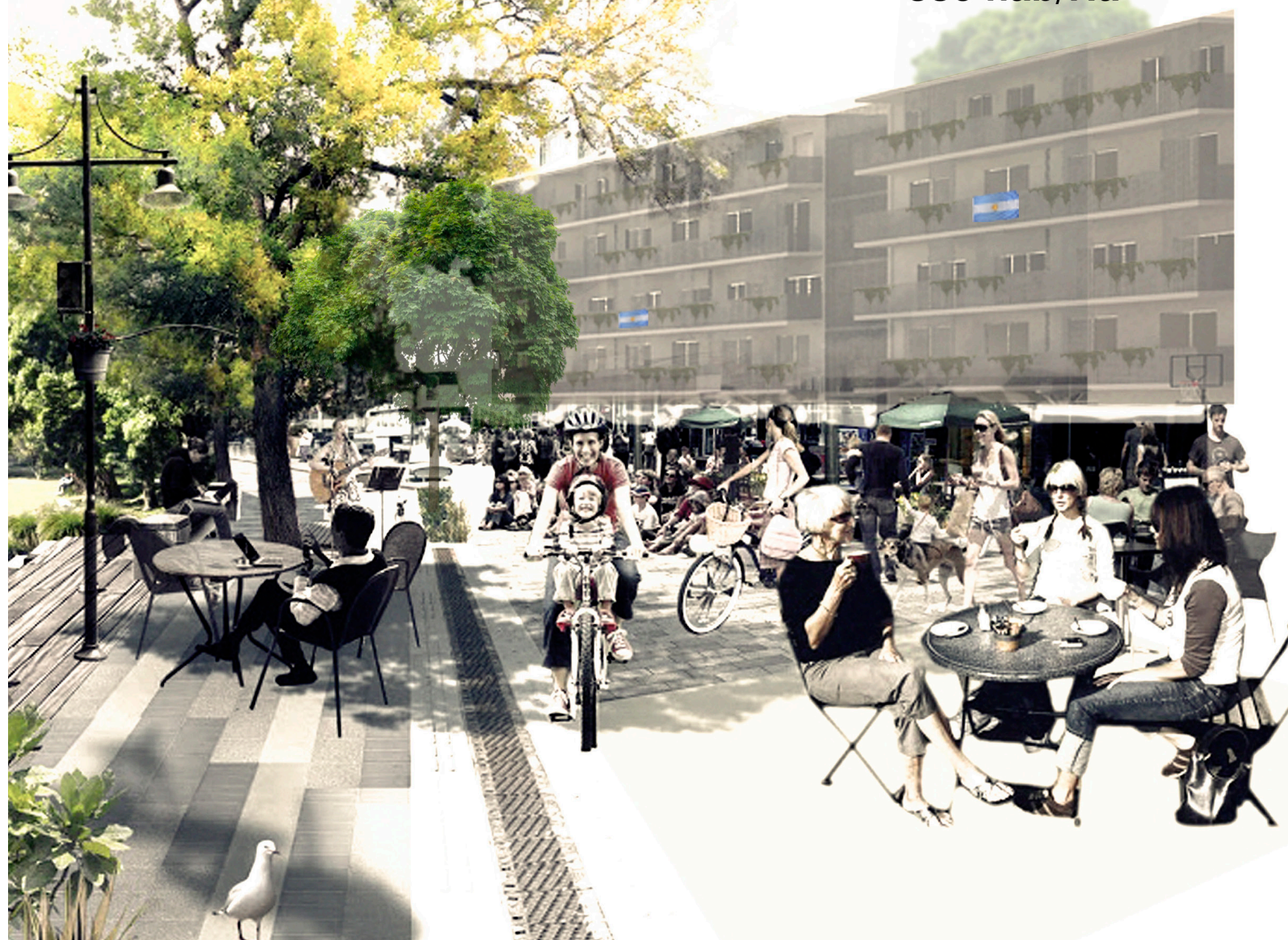
NOSOTROS

1070



4280

330 hab/Ha



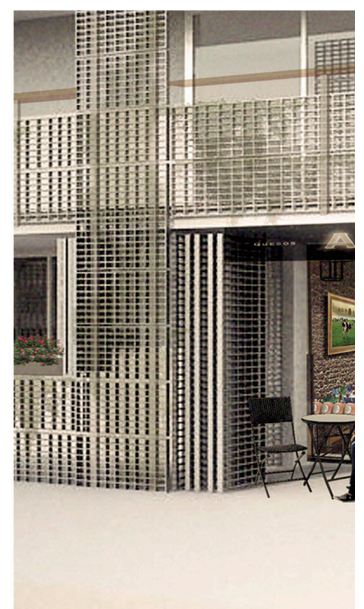


### 7.1.2 Proyecto arquitectónico

- Generamos espacios intermedios entre público y privado, mediante la incorporación de patios y comercios a las viviendas de planta baja, logrando fomentar la relación entre lo individual y lo colectivo aumentando la vitalidad y la interacción entre las personas, aspectos fundamentales para aumentar la calidad de vida urbana

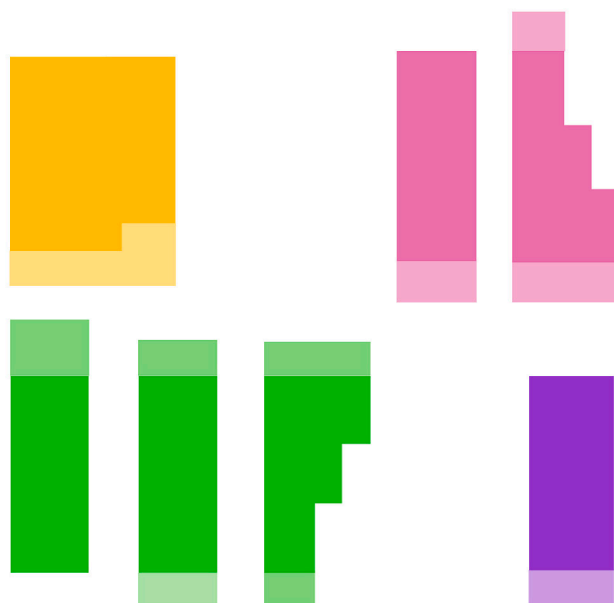
- Generamos una flexibilidad en las tipologías de planta baja, mediante un espacio capaz de convertirse en un comercio doble, uno simple, una cochera o un monoambiente, entre otros.

La incorporación de esta actividad a la vivienda, ayuda a aumentar la diversidad y vitalidad antes mencionada, además de ser la posible fuente de recursos del hogar.

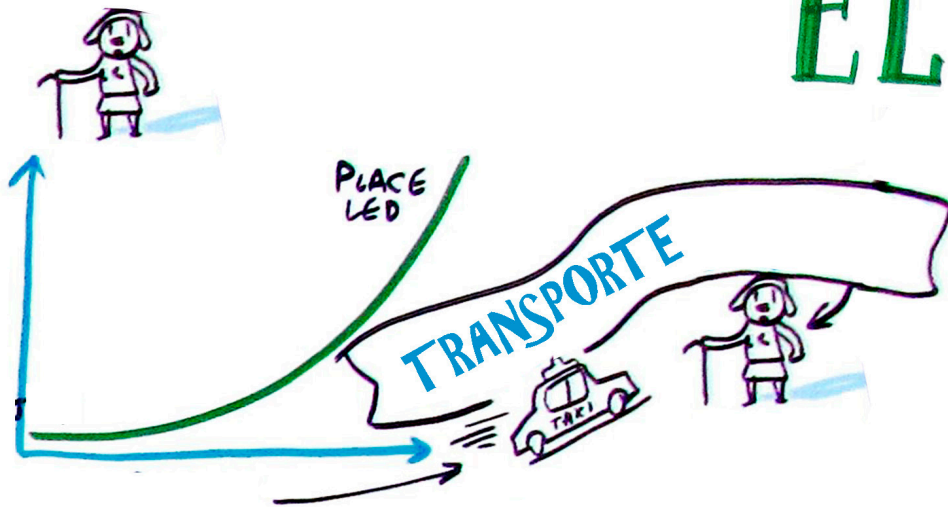




- Proponemos una diversidad tipológica, con el objetivo de ofrecer varias opciones según las necesidades y posibilidades de las familias, intentando fomentar la integración social.

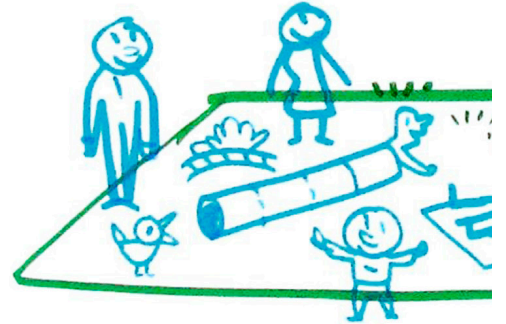


# EL MANO



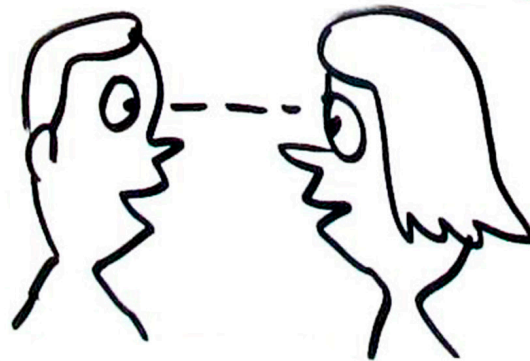
CAMINAR!!

JUGAR EN EL PAI



UN LUGAR  
para pensar

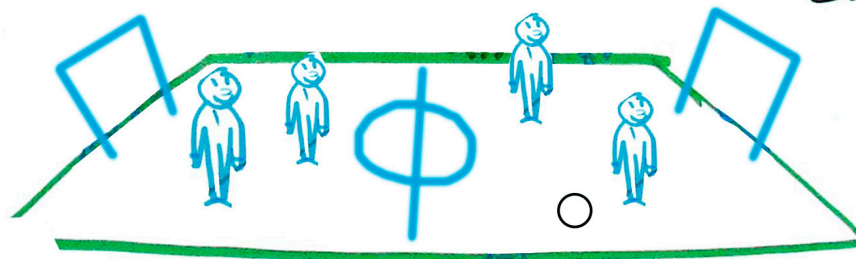
en contacto  
con la  
Naturaleza



CONOCER gente



JUGAR AL FUTBOL



PESCAR



INTERACCION  
ENTRE  
PERSONAS  
FELICIDAD

PARQUE





# GRULLO

QUE



MERCADOS

VERDURAS

EL MEJOR  
PESCADO DE  
ROSARIO!



estar con amigos



HUERTAS

Nadar



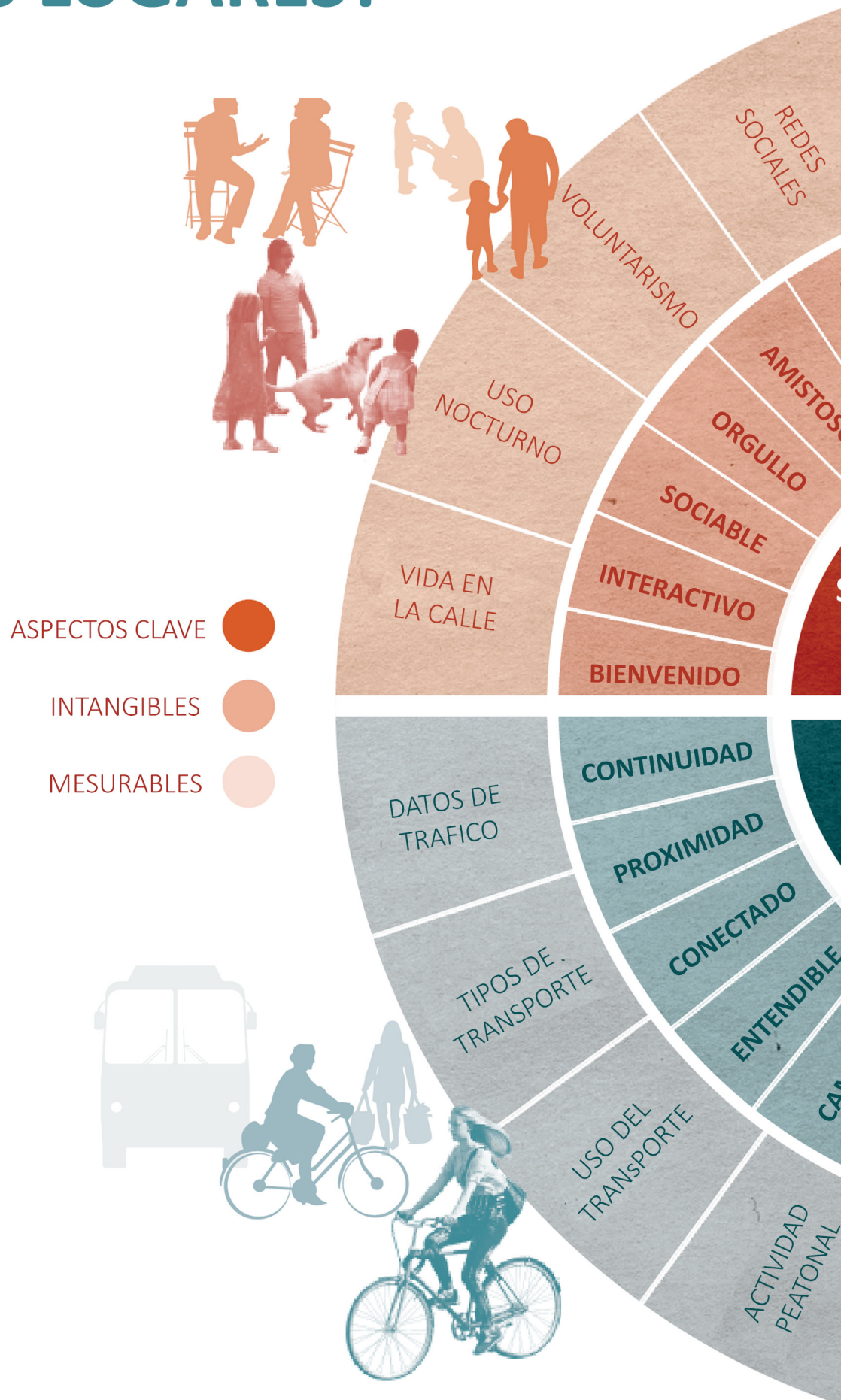
paseo por el brazo seco



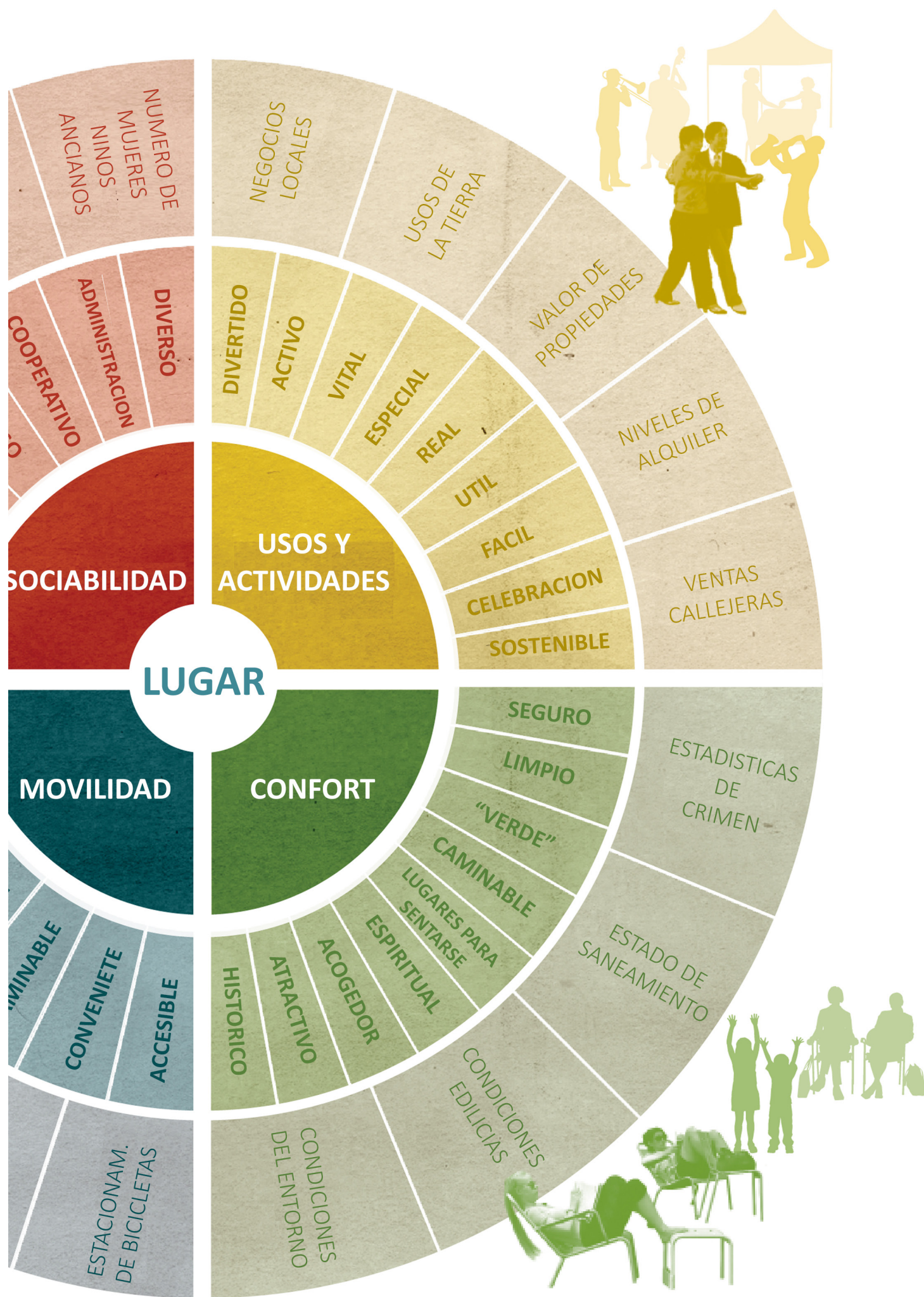
ESPACIOS  
PUBLICOS  
EN TU  
COMUNIDAD

MULTIUSO

# COMO CREAR BUENOS LUGARES?







8





## BIBLIOGRAFIA





## 8.1 Bibliografía General

- Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario (2011). **PUR 2007-2017**. Rosario, Argentina. Editorial Municipal de Rosario.
- Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario (2015). **Río+Calidad de Vida, PER 2015-2020**. Rosario, Argentina. Editorial Municipal de Rosario.
- Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Mar del Plata (2013) **Plan Estratégico 2013-2030** Editorial Municipalidad de Mar del Plata.
- GEHL, J. (2014) **Ciudades para la gente**. Dinamarca Editorial Infinito
- GEHL, J. SVARRE, B. (2013) **How to study public life**. Dinamarca Editorial Island Press
- GEHL,J. BID. (2016) **¡ A todo pedal ! guia para ciudades ciclo-inclusivas**. Argentina Editorial BID.
- JANCHES, F. ROHM, M. (2013) **Interrelaciones Urbanas**. Municipalidad de Avellaneda, Argentina. Editorial PPY
- BORJA J., MUXI Z. (2003) **El espacio público: ciudad y ciudadanía**. Barcelona, España. Editorial Elektra
- RUEDA, S. (1997). **La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa. La construcción de la ciudad sostenible** (pp. 1-18). Retrieved from <http://habitat.aq.upm.es/cs/lista.html> (Consultado 2012-06-11)
- ONU-HABITAT (2012) **Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe 2012: Rumbo a una nueva transición urbana**. Colombia
- BERVEJILLO, F. (1995) **Territorios en la globalización: cambio global y estrategias de desarrollo territorial**. Santiago, ILPES.
- KLIKSBERG, B. (2000) **Capital social y cultura: claves olvidadas del desarrollo**. Buenos Aires: BID – INTAL, 44 pp., en <http://www.iadb.org/intal/publicaciones/kliksberg.pdf>
- ASCHER, F. (1999) **De la planificación al management estratégico urbano**. Seminario Ciudades con Proyecto. Rosario: Municipalidad de Rosario - Plan Estratégico de Rosario.



- EPEV (2001) **Vivienda financiada por el estado en Rosario 1989/1999**. Rosario, Argentina  
Editorial UNR

- EPEV (2001) **Alternativas para la vivienda ante la crisis del modelo aplicado por el estado para la producción de la vivienda popular**. Rosario, Argentina  
Editorial UNR

INICIATIVA CIUDADES EMERGENTES Y SOSTENIBLES  
Banco Interamericano de Desarrollo:  
Fuente: [www.iadb.org](http://www.iadb.org)  
Planes de acción:

- **Panamá Metropolitana, sostenible, humana y global**.  
Ciudad de Panamá, Panamá

- **Salta Sostenible, inclusiva, resiliente y competitiva**.  
Salta, Argentina.

- **Paraná Emergente y Sostenible**. Paraná, Argentina.

- **Plan de Acción Mar del Plata sostenible**. Mar del Plata,  
Argentina.

- **Plan de Acción Montevideo sostenible**. Montevideo,  
Uruguay

- **Plan de Acción para Barranquilla**. Barranquilla, Colombia

Páginas web consultadas:

- [www.rosario.gov.ar](http://www.rosario.gov.ar)  
- [www.gobiernolocal.gob.ar](http://www.gobiernolocal.gob.ar)  
- [www.plataformaurbana.cl](http://www.plataformaurbana.cl)  
- [www.indec.gov.ar](http://www.indec.gov.ar)  
- [www.onuhabitat.org](http://www.onuhabitat.org)  
- [www.jauregui.arq.br](http://www.jauregui.arq.br)  
- [www.santafe.gov.ar](http://www.santafe.gov.ar)  
- [www.plataformaarquitectura.cl](http://www.plataformaarquitectura.cl)  
- [www.iadb.org](http://www.iadb.org)  
- [www.gehlpeople.com](http://www.gehlpeople.com)

Visitas a asentamientos informales:

- **Barrio el Mangrullo**, Rosario- 2015/2016.  
Intervención Urbanística. Cátedra Héctor Floriani.  
Proyecto Final de Carrera. Cátedra Eduardo Chajchir.

- **Barrio Ejército de los Andes** (Fuerte Apache),  
Buenos Aires.-2015  
Intervención Urbanística. Cátedra Héctor Floriani



## 8.2 Referentes por escala de intervención

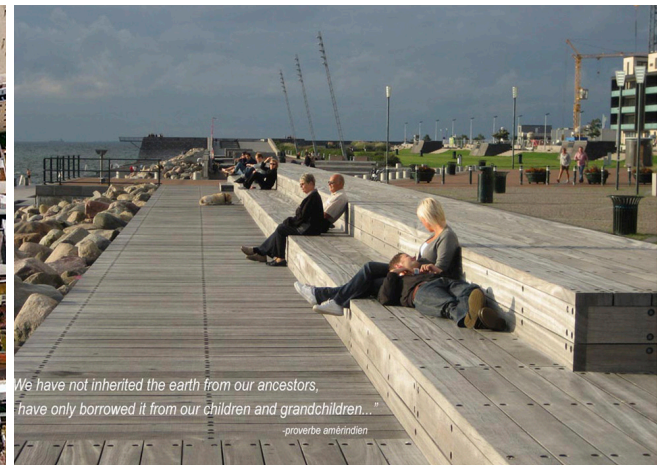
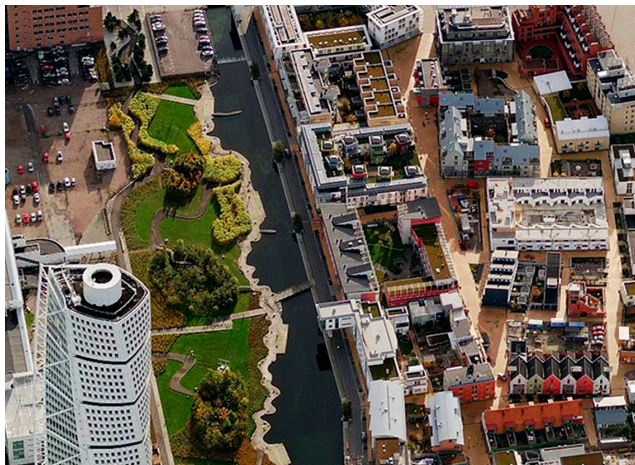
### 8.2.1 Proyecto urbano

Bo01

Klas Tham - Ayuntamiento de Malmö

Malmö, Suecia

2001



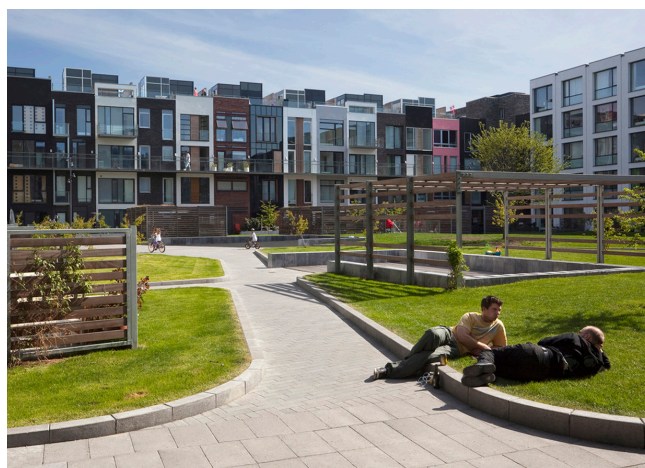
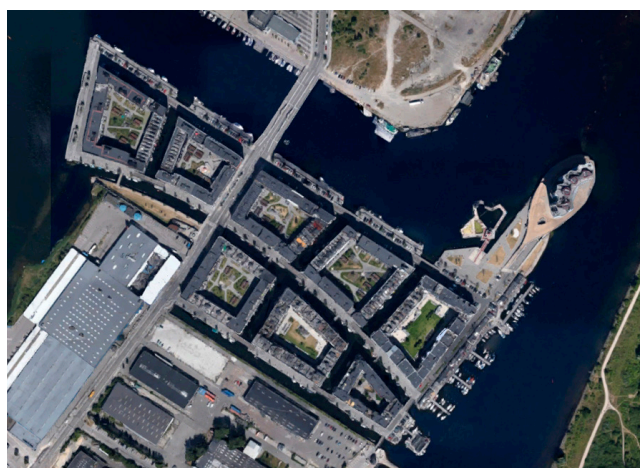


## Sluseholmen

Sjoerd Soesters

Copenhague, Dinamarca

2005



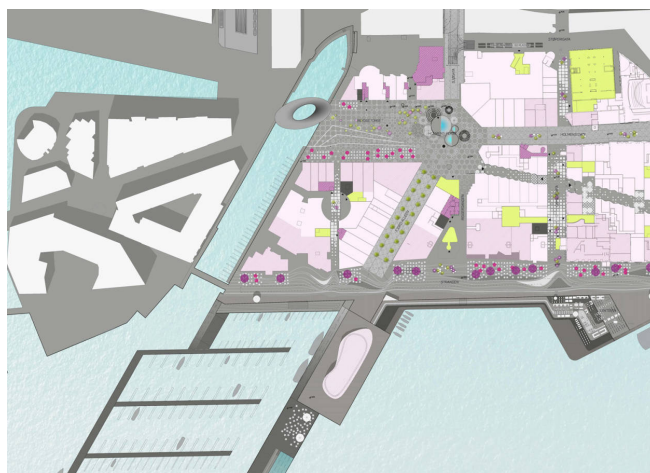


## Aker Brygge

Ayuntamiento de Oslo

Oslo, Noruega

1998





## 8.2.2 Proyecto arquitectónico

### 8.2.2.1 Agrupamiento

#### Conjunto de Viviendas Sociales Vivazz

Bernardo Angelini, David Casino

Asturias, España

2010





## 80 Viviendas de Protección Oficial.

Toni Gironés,

Salou, España

2009





## Byker Wall

Ralph Erskine

Newcastle, Inghilterra

1968 - 1981



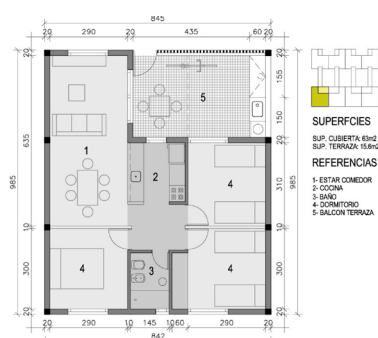
## 8.2.2.2 Tipologías

### Concurso de Viviendas Biau

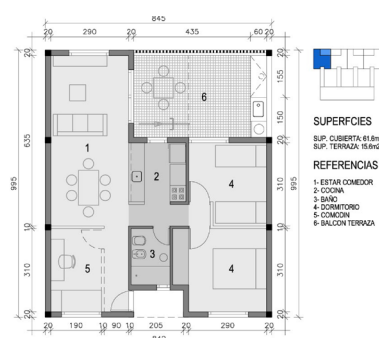
CAPSF - Cad2

Rosario, Argentina

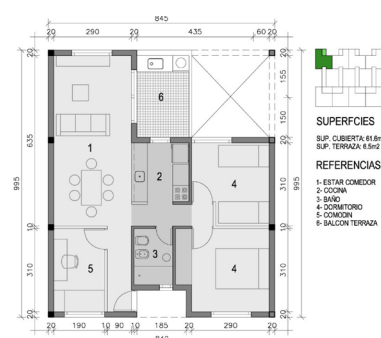
2014



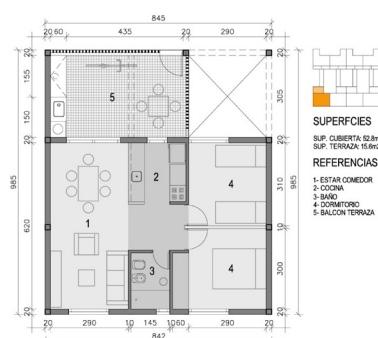
VIVIENDA 3 DORMITORIOS  
CANTIDAD 4  
PLANTA ESCALA 1:100  
6 PERSONAS



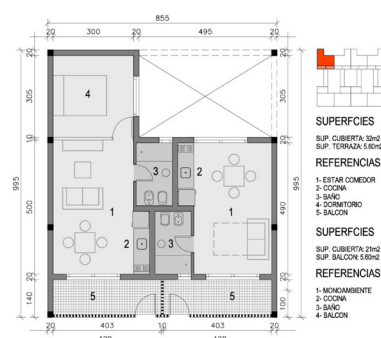
VIVIENDA 2 DORMITORIOS + COMODIN  
CANTIDAD 4  
PLANTA ESCALA 1:100  
4 / 5 PERSONAS



VIVIENDA 2 DORMITORIOS + COMODIN  
CANTIDAD 4  
PLANTA ESCALA 1:100  
4 / 5 PERSONAS



VIVIENDA 2 DORMITORIOS  
CANTIDAD 4  
PLANTA ESCALA 1:100  
3 / 4 PERSONAS



VIVIENDA 1 DORMITORIO  
CANTIDAD 4  
PLANTA ESCALA 1:100  
2 PERSONAS



VIVIENDA MONOAMBIENTE  
CANTIDAD 4  
PLANTA ESCALA 1:100  
1 PERSONAS





## Tetris

Estudio Nussbaum

Buenos Aires, Argentina

2009





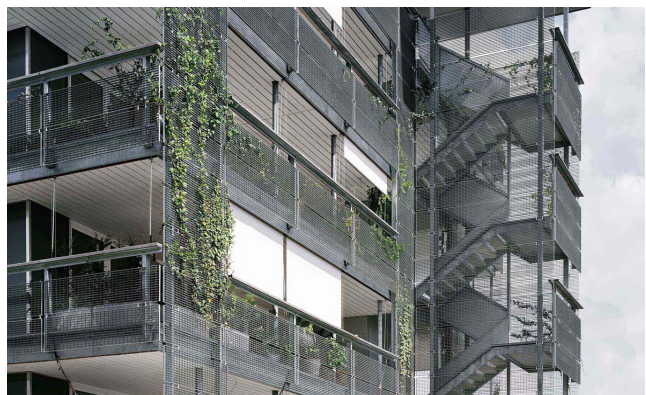
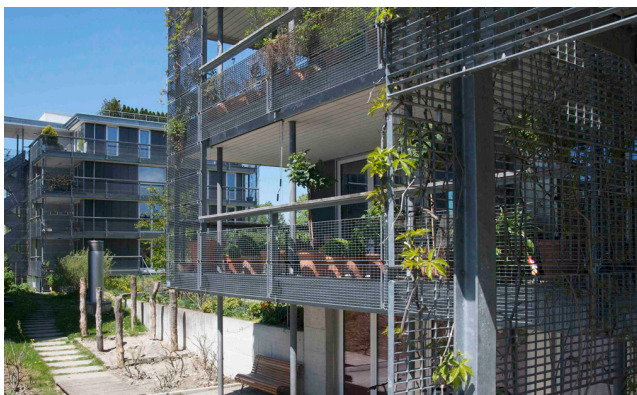
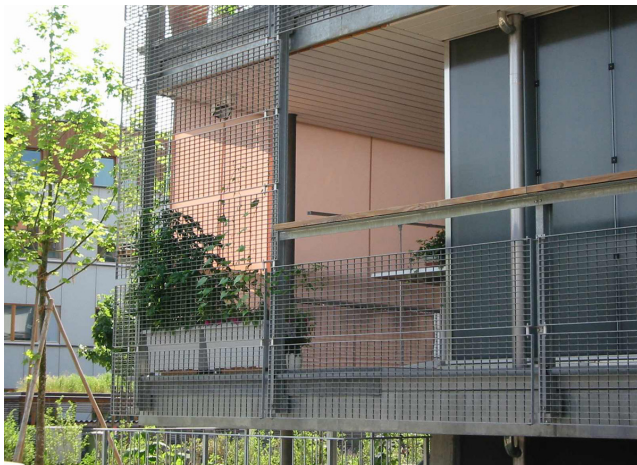
### 8.2.2.3 Materialidad

#### Balance Concept

Haerle Hubacher and Hofmann

Uster, Suiza

2002



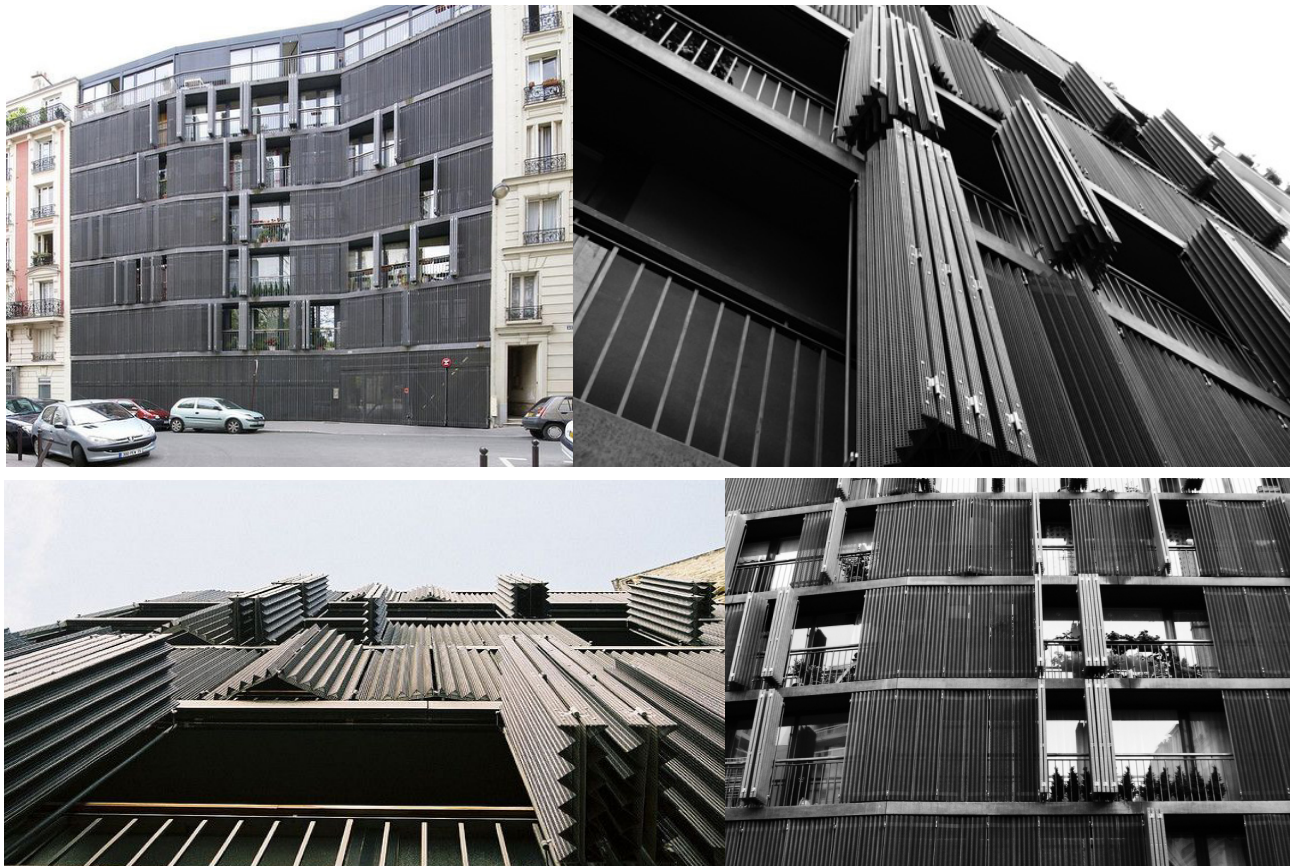


## Rue de Suisses

Herzog, Jacques & Pierre de Meuron

Paris, Francia

2000



## Rosario - Argentina

construcción de 254 viviendas para relocalizar a las familias asentadas sobre esas trazas.

Apertura de las calles Centeno, entre Ayacucho y Patricias Argentinas; Ameghino, entre Ayacucho y Necochea; Dr Riva, entre Alem y Patricias Argentinas; Colón, entre Ivanovsky y Dr Riva; y Patricias Argentinas, entre Dr Riva y Uriburu.

Apertura del Pasaje B, entre Centeno y Garibaldi, de Ayacucho a Patricias Argentinas, y del pasaje C, entre Garibaldi y Ameghino, de Ayacucho a Patricias Argentinas

Ejecución de 203 viviendas en dúplex, de





2 dormitorios, y 51 en planta baja, de un dormitorio, destinadas a las relocalizaciones.

Estado:

En proceso licitatorio.



## Metrovivivenda

### Alcaldía Mayor de Bogotá - desde 2004

Metrovivivenda es una empresa industrial y comercial de la Alcaldía Mayor de Bogotá que promueve la construcción y adquisición de vivienda de interés social en la ciudad, con el propósito fundamental de garantizar a los sectores más vulnerables y desfavorecidos una vivienda y un hábitat digno, que les brinde acceso a servicios públicos, zonas de recreación, áreas para equipamientos urbanos, y en general, de espacios que promuevan el ejercicio efectivo los derechos humanos integrales. Para llevar a cabo su función actúa como operador inmobiliario del distrito que organiza, garantiza y articula una oferta diversificada y una demanda de vivienda de interés social, a la vez que contribuye a una urbanización planificada, incluyente y ambientalmente sostenible.

**Misión:** Gestiona y provee suelo para el desarrollo de Proyectos de Vivienda de Interés Prioritario - VIP, y Proyectos Urbanos Integrales que incluyan VIP, con énfasis en el Centro Ampliado, contribuyendo a disminuir la segregación socio-espacial, a frenar

paulatinamente la ocupación expansiva del territorio y en su lugar a promover el modelo de ciudad densa y compacta.

**Visión:** En 2016 Metrovivivenda será el banco de suelo e inmobiliario de Bogotá y la región, operador de los procesos de revitalización de las ciudades de la región, contribuyendo al reordenamiento del territorio alrededor del agua y a la implementación del nuevo modelo de crecimiento urbano basado en la sostenibilidad ambiental de la región.

**Principios Estratégicos:** Cambiar el ámbito de acción de Metrovivivenda de operador de la expansión a operador de la revitalización del Centro Ampliado.

Gestionar el territorio (suelo y soporte urbano) para VIP en el Centro Ampliado de modo que se acerque a la población de menores ingresos a los sitios de empleo y con mejores condiciones urbanas.

La revitalización se hará con la integración de los residentes y/o propietarios originales y con la participación de los vecinos y habitantes de los territorios a intervenir.





9





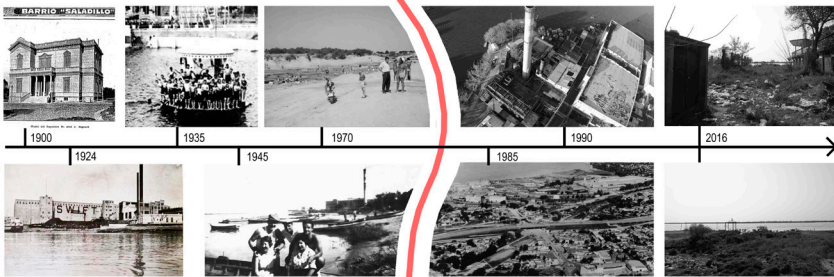
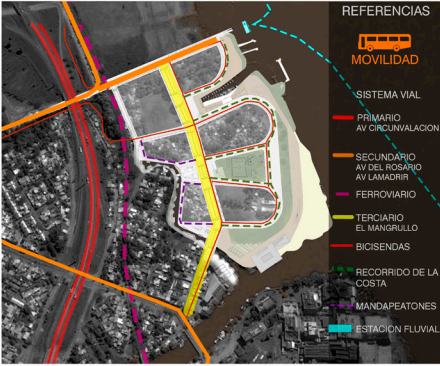
**PANELES**







ESTRATEGIAS DE INTERVENCION



EL PROYECTO PLANTEA UNA CIUDAD ORIENTADA HACIA LAS PERSONAS, FOMENTANDO EL TRANSPORTE PUBLICO MASIVO, COMO LOS COLECTIVOS URBANOS Y EL NUEVO TRANSPORTE FLUVIAL METROPOLITANO, LA PRIORIDAD PEATONAL Y EL USO DE LA BICICLETA.

PLANTEAMOS AL ESPACIO PUBLICO COMO UNA SUCESION DE LUGARES DE INTERCAMBIO, LUGARES SOCIOCULTURALES EN LOS QUE LA GENTE SE RECONOCE Y GENERA CONTENIDOS SIMBOLICOS, CONVIRTIENDOSE EN EL ELEMENTO COHESIONADOR MAS IMPORTANTE DENTRO DE LA CIUDAD, Y EL QUE MAYOR PODER PRESENTA PARA DISMINUIR LA SEGREGACION SOCIAL. CREEMOS QUE SI SE OFRECEN MEJORES ESPACIOS PUBLICOS, EL USO SE INCREMENTARA. ENTENDEMOS AL MISMO COMO UN PRERREQUISITO PARA LA VIDA SUSTENTABLE. LOS ESPACIOS PUBLICOS Y LAS CALLES SON AREAS MULTIFUNCIONALES EN LAS QUE SE PRODUCE LA INTERACCION SOCIAL, EL INTERCAMBIO ECONOMICO Y LA MANIFESTACION CULTURAL PARA UNA GRAN DIVERSIDAD DE ACTORES. SUPONEMOS A LA PLANTA BAJA COMO EL LUGAR MAS IMPORTANTE EN LAS CIUDADES YA QUE ES EL LUGAR DONDE SE DAN LAS RELACIONES HUMANAS MAS VALIOSAS DE LA MISMA. POR LO CUAL DOTAMOS A LA PLANTA BAJA DE UNA MIXTIDUD DE USOS PARA GENERAR QUE SEA INTERESANTE E INVITE A SER RECORRIDA.

EN RESUMEN, LO QUE PROPONEMOS ES UNA CIUDAD VITAL, SANA Y SOSTENIBLE, MEDIANTE UNA COMPLEJA Y VARIADA VIDA URBANA, DONDE ADEMAS DE LA PRESENCIA DE ACTIVIDADES RECREATIVAS Y SOCIALES, HAYA ESPACIO PARA EL TRANSITO PEATONAL, COMO ASI TAMBIEN, OPORTUNIDADES DE FORMAR PARTE DE LA VIDA URBANA.

PLANTA DE TECHO





# PASEO EL MANGRULLO

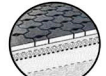


P 2 / 4

## DIVERSIDAD DE SITUACIONES



Infiltración  
tanques retardadores



Pavimento  
permeable



Cantero  
separador físico



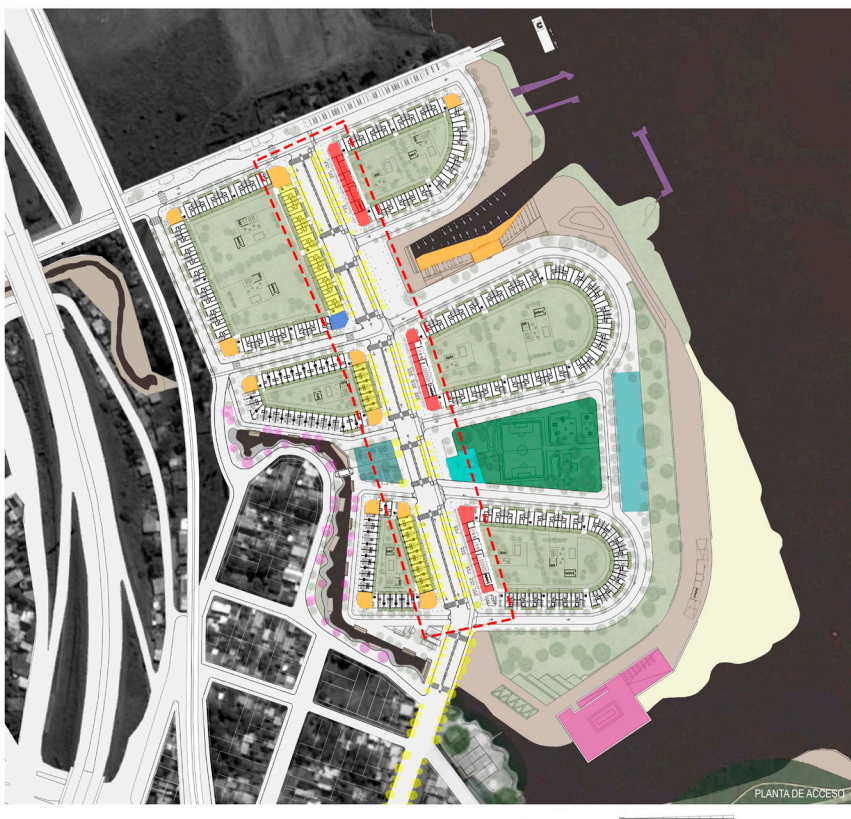
Forestación  
lapacho rosado



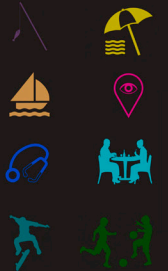
Forestación  
tilos



Forestación  
lapacho amarillo



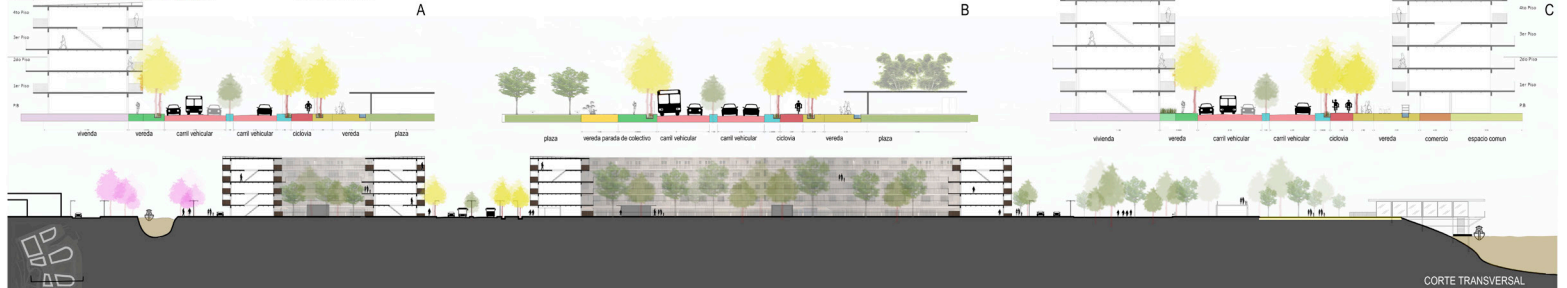
## USOS DEL ESPACIO PUBLICO



## USOS DEL TEJIDO



Prioridad peatonal  
cruce bicicleta / colectivo





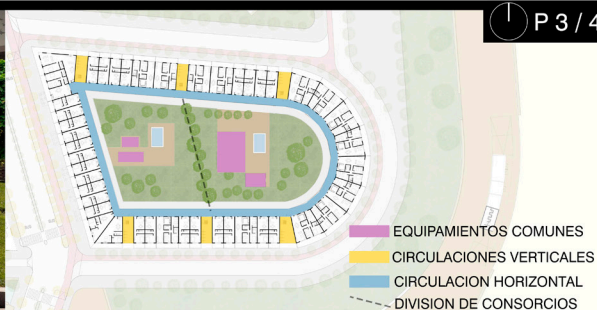
# PROYECTO DE INVESTIGACION ARQ150 VIVIENDA FINANCIADA POR EL ESTADO PROVINCIAL Y MUNICIPAL

DIRECTOR DE PROYECTO: Paganini, Elba Susana  
DEPENDENCIA: FAPyD - UNR  
UNIDAD EJECUTORA: Proyecto Arquitectónico I, II, III

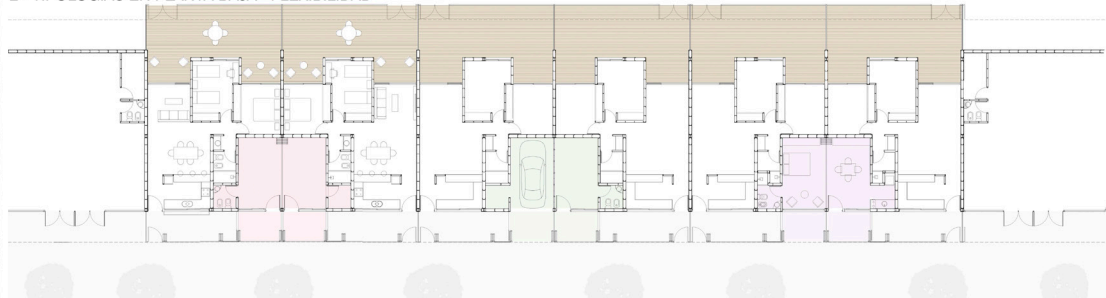
Se analizan los **objetivos particulares** del proyecto de investigación:

- 1 - **Espacios de transición** entre público- privado (residencias - espacio público)
- 2 - **Flexibilidad de usos** en tipologías de Planta Baja

ALGUNOS CASOS DE ESTUDIO:



## 2 - TIPOLOGIAS EN PLANTA BAJA - FLEXIBILIDAD



1  
COMERCIO  
CUBIERTOS 32 m²  
SEMI CUBIERTOS 11.50 m²

2  
COMERCIO  
CUBIERTOS 16 m²  
SEMI CUBIERTOS 5.75 m²



3  
COCHERA  
CUBIERTOS 16 m²  
SEMI CUBIERTOS 5.75 m²

4  
MONOAMBIENTE  
CUBIERTOS 32 m²  
SEMI CUBIERTOS 11.50 m²

## TIPOLOGIAS EN PLANTAS SUPERIORES





# 1 - ESPACIOS DE TRANSICION = VITALIDAD URBANA

INFLUENCIA DECISIVA EN LA VIDA URBANA  
DONDE LA CIUDAD SE ENCUENTRA CON LOS EDIFICIOS.

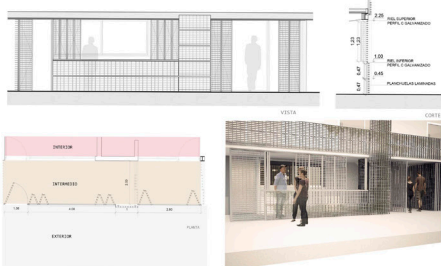


SISTEMA DE CERRAMIENTOS METALICOS MOVILES

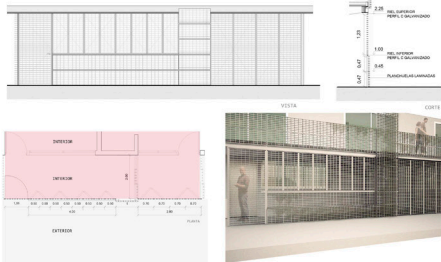
## FASE 1 - ABIERTO



## FASE 2 - INTERMEDIO



## FASE 3 - CERRADO



## MATERIALIDAD



VISTA FACHADA

## SINTESIS DE LA PROPUESTA URBANO



## ARQUITECTONICO

### 1 - ESPACIOS DE TRANSICION



### 2 - TIPOLOGIAS FLEXIBLES



### VARIEDAD TIPOLOGICA

