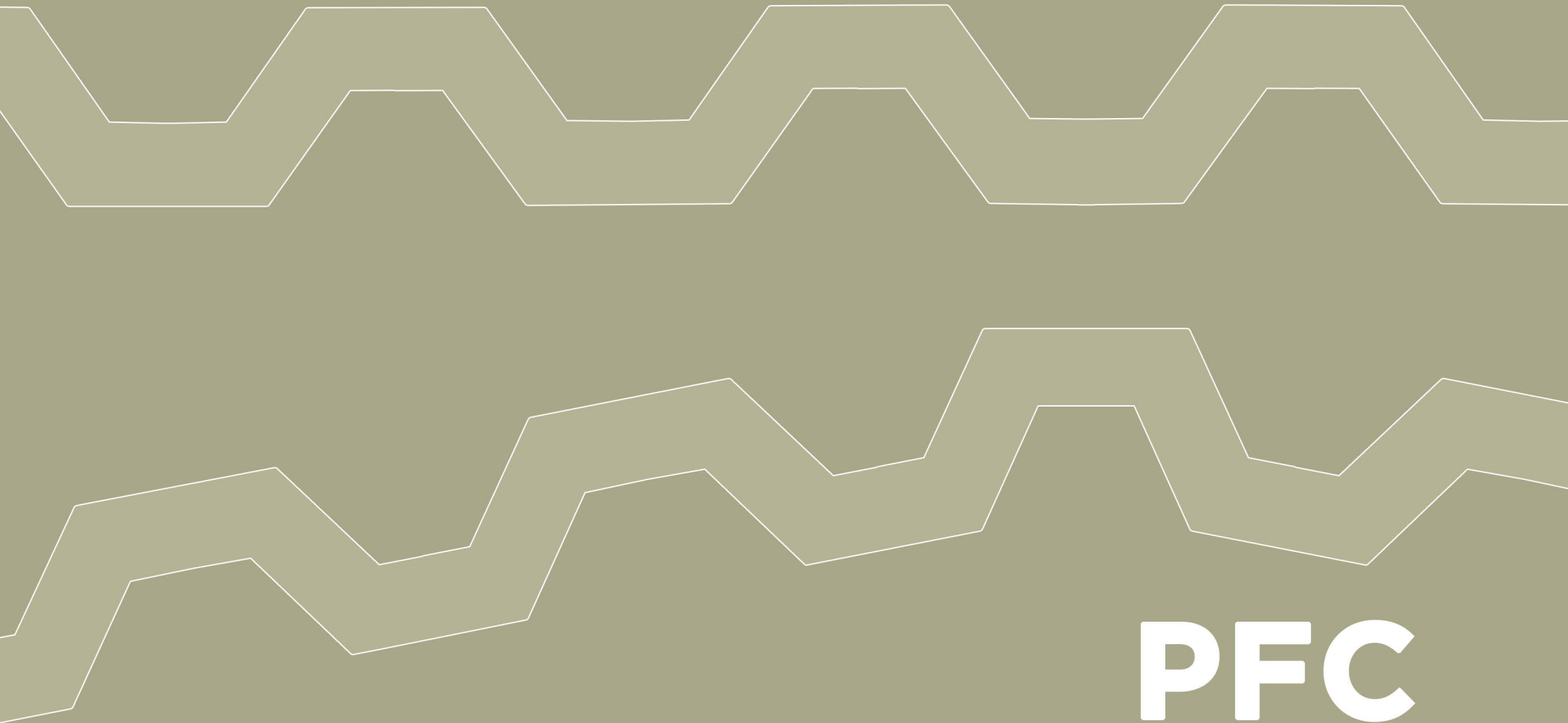




PFC

HABITAR EN
COMUNIDAD

HABITAR EN COMUNIDAD

Rosario, Argentina.
Agosto, 2020

LLORENS, GEORGINA
georllorens@gmail.com

MOMO, MARÍA FERNANDA
mfernandamomo@gmail.com



Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.

PROYECTO FINAL DE CARRERA
CÁTEDRA: Titular Arq. Barrale, Marcelo
TUTOR: Arq. Cuffaro, Mauro

00 INTRODUCCIÓN

Proyecto Final de Carrera

01 INVESTIGACIÓN

Casos de estudio

Vacío urbano

Espacios intermedios

Red modular y composición edilicia

02 UBICACIÓN

Área Metropolitana de Rosario

Directrices generales

Pueblo Esther

Estrategias de desarrollo local

03 PROYECTO URBANO

Intervención

Conectividad

Densidades

Suelo urbano

Programa

Masterplan

04 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

05 DESARROLLO

06 DETALLES

07 BIBLIOGRAFÍA

00

INTRODUCCIÓN

Para abordar el proyecto final de carrera elegimos el programa de viviendas, ya que lo consideramos un problema recurrente en nuestra profesión.

En este caso, se trata de una regeneración urbana, un nuevo tejido residencial ubicado en el área central de la ciudad de Pueblo Esther, la cual pertenece al Área Metropolitana de Rosario.

Debimos prever con responsabilidad densidades diferenciadas de acuerdo a las cualidades específicas que propone el ECOM; así como también una articulación que contemple la nueva urbanización con la producción de la tierra y la naturaleza. Es por esto, que las tipologías fueron pensadas funcionalmente de acuerdo a cada sector, existen viviendas de baja densidad con su respectiva parcela de tierra para el trabajo de huerta y viviendas en altura, cercanas a la avenida principal con comercios para abastecer las necesidades de los residentes.

De este modo, y para mantener el sentido de pertenencia del lugar, sin romper la armonía entre el paisaje y la cultura local, el objetivo es lograr una convivencia entre lo existente y lo nuevo, también previendo equipamientos necesarios que sumen como nuevas infraestructuras locales necesarias.

01

INVESTIGACIÓN

HÁBITAT Del lat. *habitat*, 3.ª pers. de sing. del pres. de indic. de *habitare* ‘habitar’.

- 1. m. Ecol. Lugar de condiciones apropiadas para que viva un organismo, especie o comunidad animal o vegetal.
- 2. m. Ambiente particularmente adecuado a los gustos y necesidades personales de alguien.
- 3. m. Urb. Espacio construido en el que vive el hombre.

COMUNIDAD Del lat. *communitas*, -atis, y este calco del gr. *koinótes*.

- 1. f. Calidad de común (que pertenece o se extiende a varios).
- 2. f. Conjunto de las personas de un pueblo, región o nación.
- 3. f. Conjunto de personas vinculadas por características o intereses comunes.



Los proyectos de viviendas pueden tener un papel motor en el desarrollo local y sostenible de los territorios, que de cobijo y lidere otros proyectos transformadores.

Muchos edificios cuentan con plantas bajas que no se destinan a viviendas, sino a comercio o equipamientos, generando actividades y servicios para el barrio. Esto permite incrementar la *red comunitaria* en el entorno y potenciar las relaciones con el vecindario.

Es precisamente la estabilidad en la tendencia de la vivienda lo que facilita el arraigo del propio grupo del barrio, potenciando la creación de comunidad.

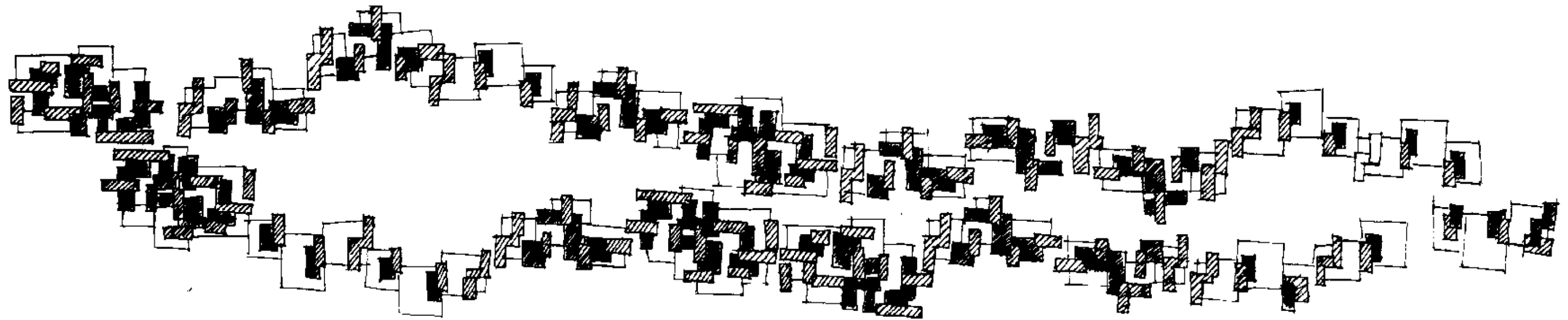
Los espacios comunitarios son lugares intermedios entre el ámbito público (la calle y el barrio) y el privado (hogar).

Es en este espacio donde se puede diluir la transición hacia la intimidad o hacia la sociabilidad. Son especialmente los usos de las plantas bajas, que se relacionan físicamente con la calle y la ciudad, una oportunidad para convertirse en espacios de relacion e intercambio con el entorno.

CASOS DE ESTUDIO

ALGUNAS REFLEXIONES SOBRE POSIBILIDADES DE ABORDAR EL PROYECTO - Gustavo Cataldi

Habiéndose llevado a cabo el reconocimiento del territorio, habiéndose acercado afectivamente a los espacios de la periferia, habiéndose palpado el vacío inconmensurable, pero no vacío, habiéndose asumido su extensión, como toda el área que rodea la ciudad al oeste, habiéndose sentido su topografía pampeana, su clima, sus verdes, sus marrones, sus actividades productivas variadas, sus esporádicas residencias, sus barrios salpicados en el con-fín de la ciudad existente, intentamos algunas respuestas (también afectivas, de los deseos despertados por la mirada de este territorio) para imaginar el espacio urbano deseado con el que acercarnos al proyecto: relación residencia-espacio público doméstico, densidades, concentraciones, dispersiones, espacios abiertos públicos de diferentes escalas, posibilidades de ocupaciones puntuales en relación a lugares descubiertos por afectos, y todo lo que pueda sugerir la alternativa de un orden urbano devenido de asociar una minuciosa mirada a la periferia, con el vacío como protagonista importante.



80 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL - Toni Girones

Planteado como una nueva trama urbanizada que se impone a los trazados agrícolas preexistentes, el nuevo lugar se origina a partir de grandes parcelas que contienen edificios aislados, dispuestos ortogonalmente.

La propuesta plantea las preguntas en los espacios intermedios, en las transiciones, en los umbrales, como puente o enlace para establecer continuidades y no estancamientos, intentando abrir los límites entre diferentes realidades.

Los accesos y los espacios comunitarios se proyectan como lugares de relación, zonas intermedias entre las viviendas y el espacio exterior. Así en la pasarela, una malla de acero corrugado responde con más o menos densidad a las necesidades del programa (barandillas, celosías, balcones, riego gota a gota) pudiendo acoger colonizaciones vegetales que refrescarán unos espacios que por su orientación serán muy apreciados en las estaciones cálidas.

Es una vivienda que disfruta de dos orientaciones opuestas y que plantea una secuencia transversal de espacios.

La propuesta se construye con materiales sencillos, económicos y de bajo mantenimiento, pero con cuidada disposición y ejecución. Materiales que se muestran tal como son y que respondiendo a determinadas funciones, evolucionan en sincronía con el paso del tiempo.



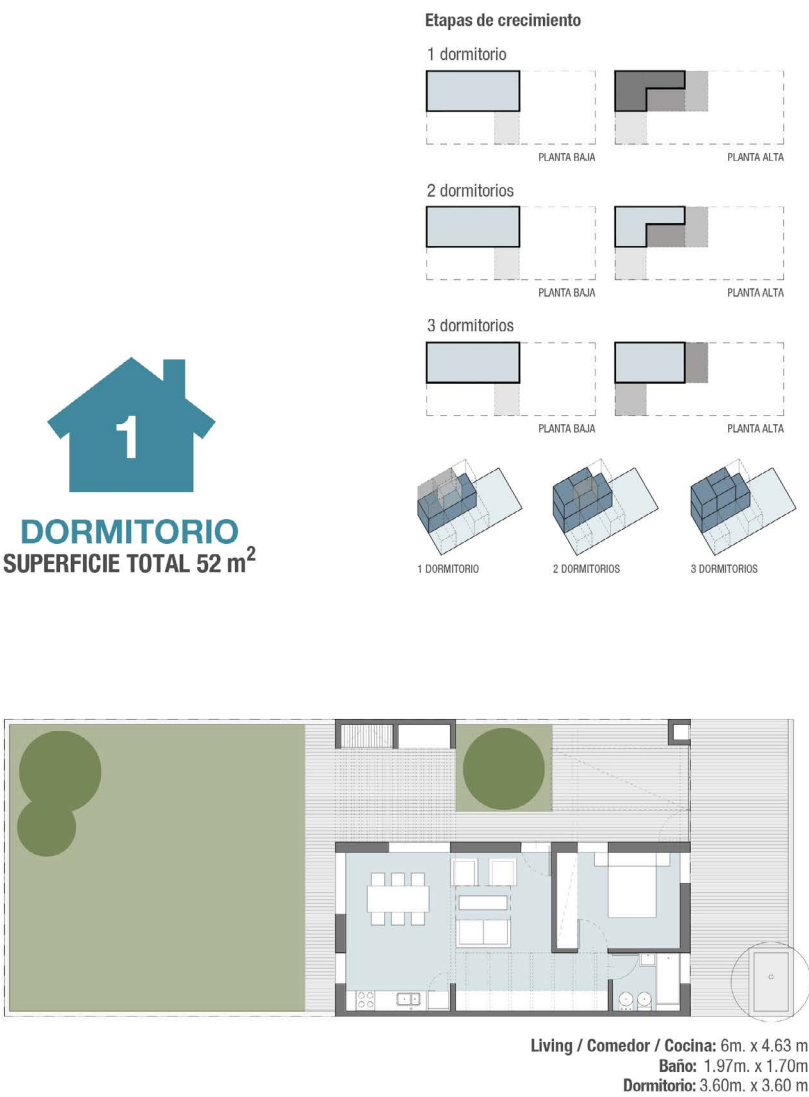
PRO.CRE.AR
Ejes del Procrear

Procrear es una política de desarrollo territorial, urbano y habitacional de alcance federal y con una perspectiva integral que busca mejorar las condiciones de acceso al hábitat.

Procrear ofrece soluciones que atienden a la diversidad de las demandas habitacionales, así como a la particularidad de cada provincia y municipio donde se lleva adelante.

Desde una política pública de desarrollos urbanísticos y habitacionales, se propone generar espacios públicos de calidad que favorezcan la salud e higiene comunitaria. A su vez, nuevas infraestructuras que permitan la conectividad y los usos comerciales, culturales y barriales. Junto con el Plan Nacional de Suelo Urbano se complementa un abordaje orientado a la demanda de aquellos sectores que no logran acceder a una solución habitacional a través del mercado inmobiliario.

En este caso, se trata de una vivienda individual con crecimiento evolutivo con un dormitorio en su etapa inicial pudiendo crecer hasta tres dormitorios previendo desde su diseño las futuras ampliaciones.



Frente

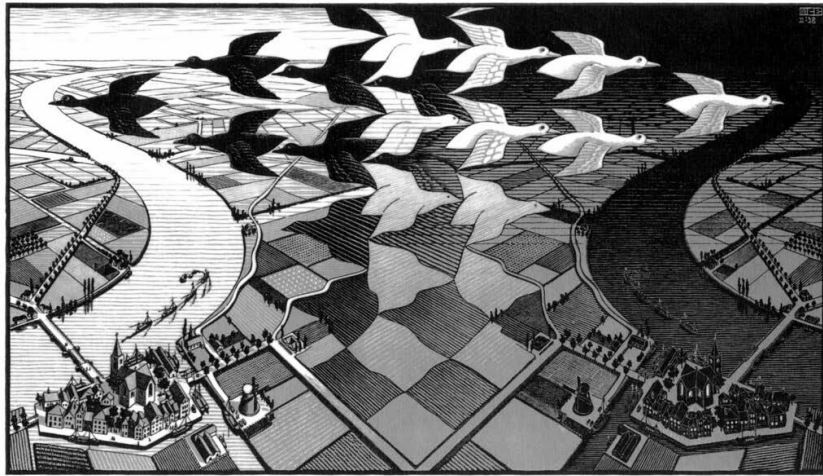


Contrafrente

MAURITS CORNELIS ESCHER Y LA SIMETRÍA

La composición modular consiste en la utilización de un *módulo* que es una *forma* que repetida construye una *forma compuesta* de mayor tamaño o incluso infinita. Los módulos siempre encajan sin dejar huecos, son como piezas de un rompecazabezas donde todas las piezas fueran idénticas en tamaño y forma.

El artista que más trabajó con la idea del módulo fue *M. C. Escher*.

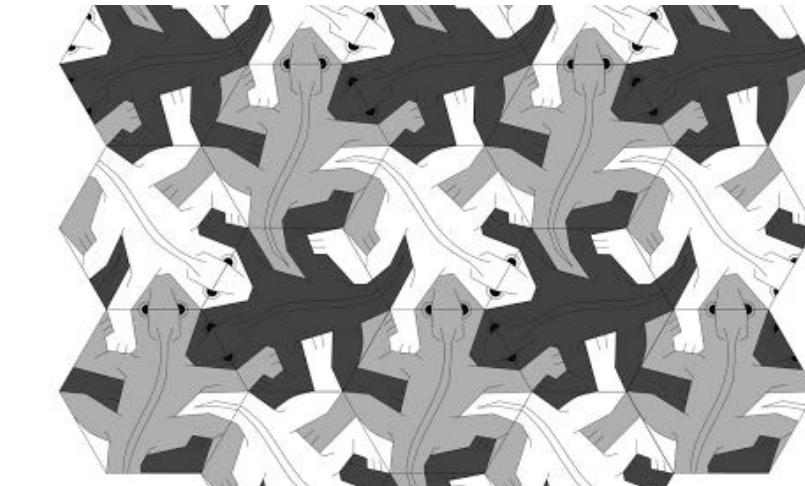


“Adoramos el caos, porque nos encanta producir orden.”
Maurits Cornelis Escher

Maurits Cornelis Escher fue uno de los artistas gráficos más famosos del mundo. Gran parte de su trabajo está ligado con la geometría. Estaba interesado en la forma de dividir el plano de manera periódica; Juega con la arquitectura, la perspectiva y los espacios imposibles.

Su obra experimenta espacios paradójicos que desafían a los modos habituales de representación. Escher trata de engañar a nuestros sentidos. Según él, sus obras consisten básicamente en la “división regular del plano” y en la convivencia simultánea, aparentemente imposible pero real, de conceptos antagónicos como dentro-fuera, cóncavo-convexo, arriba-abajo, etc

Además de una serie de propiedades matemáticas relacionadas con las figuras en el plano, los dibujos de Escher presentan simetrías. De hecho, si se estudia una figura considerando los movimientos que la hacen coincidir consigo misma (simetrías) se descubre que existen 17 clases de figuras.



Una de las preocupaciones de Escher se refiere a la partición periódica del plano; esto tiene que ver con movimientos (transformaciones) tales como giros, reflexiones y traslaciones.

Nuestro objetivo fue encontrar la estructura de una pieza que tras una sucesión de movimientos geométricos “rellenara” en gran proporción el plano (vacío urbano)



VACÍO URBANO

Las dinámicas de crecimiento y metabolismo urbano han ido dejando una huella compuesta de este tipo de espacios. Estos *vacíos urbanos*, son vacíos, no porque estén “carentes de materia”, sino porque carecen de función dentro de la anatomía de la ciudad.

También se les puede catalogar de espacios vacantes. Lo vacante (*del latín vacare*) responde a una condición espacial, significa “estar vacío, sin ocupar”. El vacío implica, por concepto, la existencia de un “lleno” para que se perciba como una ausencia o una interrupción. En este caso, el lleno es la ciudad construida y dotada de uso, mientras que lo vacío, lo vacante y lo residual, es todo lo contrario.

La aparición de estos espacios vacantes, dan lugar a pensar en una posible transformación del espacio creando proyectos imprescindibles al lugar, a la cultura, a las densidades, a la productividad, etc. sin realizar una intervención invasiva, es decir, sin modificar la propia esencia.

“Son lugares obsoletos en los que sólo ciertos valores residuales parecen mantenerse a pesar de su completa desafección de la actividad de la ciudad. Son, en definitiva, lugares externos, extraños, que quedan fuera de los circuitos, de las estructuras productivas”. Territorios - Solá-Morales, Ignasi.



ESPACIOS INTERMEDIOS

La investigación también tiene como objeto de estudio el límite entre el espacio interior (vivienda) y su entorno inmediato (espacio exterior, social, paisaje, ciudad). Este espacio, es fundamental para mejorar las condiciones de habitabilidad, sustentabilidad y relación con el entorno existente. Es una “interface” que sintetiza todas las relaciones e intercambios.

En el proyecto, el límite entre el interior y el exterior, entre lo público y lo privado, se transforma convirtiéndose en un lugar de relaciones, y no, en un espacio inactivo y/o vacío.

Se crean distintos *espacios de transición* convirtiendo al barrio en un lugar de encuentro. Este espacio debe ser un lugar vital, donde numerosos grupos puedan usarlo y cruzarse entre sí.

“Si hay vida y actividad dentro de la ciudad, hay numerosos intercambios sociales, mientras que, si las calles están vacías y desoladas, no ocurre nada”. Ciudades para la gente - Jan Gehl

El proyecto debe quedar integrado al entorno inmediato, debiendo ser capaz de articular estos espacios y generar una armonía con el sitio. Si bien la vivienda es el fundamento del proyecto, esta debe contar con equipamientos e infraestructuras que se integren para mejorar la calidad de vida y abastecer las necesidades básicas de la población.

La provisión de apertura de calles, avenida comercial, equipamientos recreativos, suelos productivos, etc. refuerzan las interacciones dentro de la comunidad y su intercambio con el entorno formal que la rodea.

“Y a veces la nueva urbanidad o espacialidad urbana deseada empieza a tener entidad allí, algún mecanismo o lógica de algún orden se debe intentar para poder «reproducir» (y no repetir) ese espacio urbano deseado de la periferia. Su variación debe asumir diferentes densidades, diferentes concentraciones, y dispersiones, alteraciones dimensionales, incorporación de vacíos intersticiales de diferentes escalas, etc. En síntesis, la variedad que la ciudad posee y necesita, pero desde un proyecto único”. Matéricos periféricos 7 - Gustavo Cataldi.

RED MODULAR Y COMPOSICIÓN EDILICIA

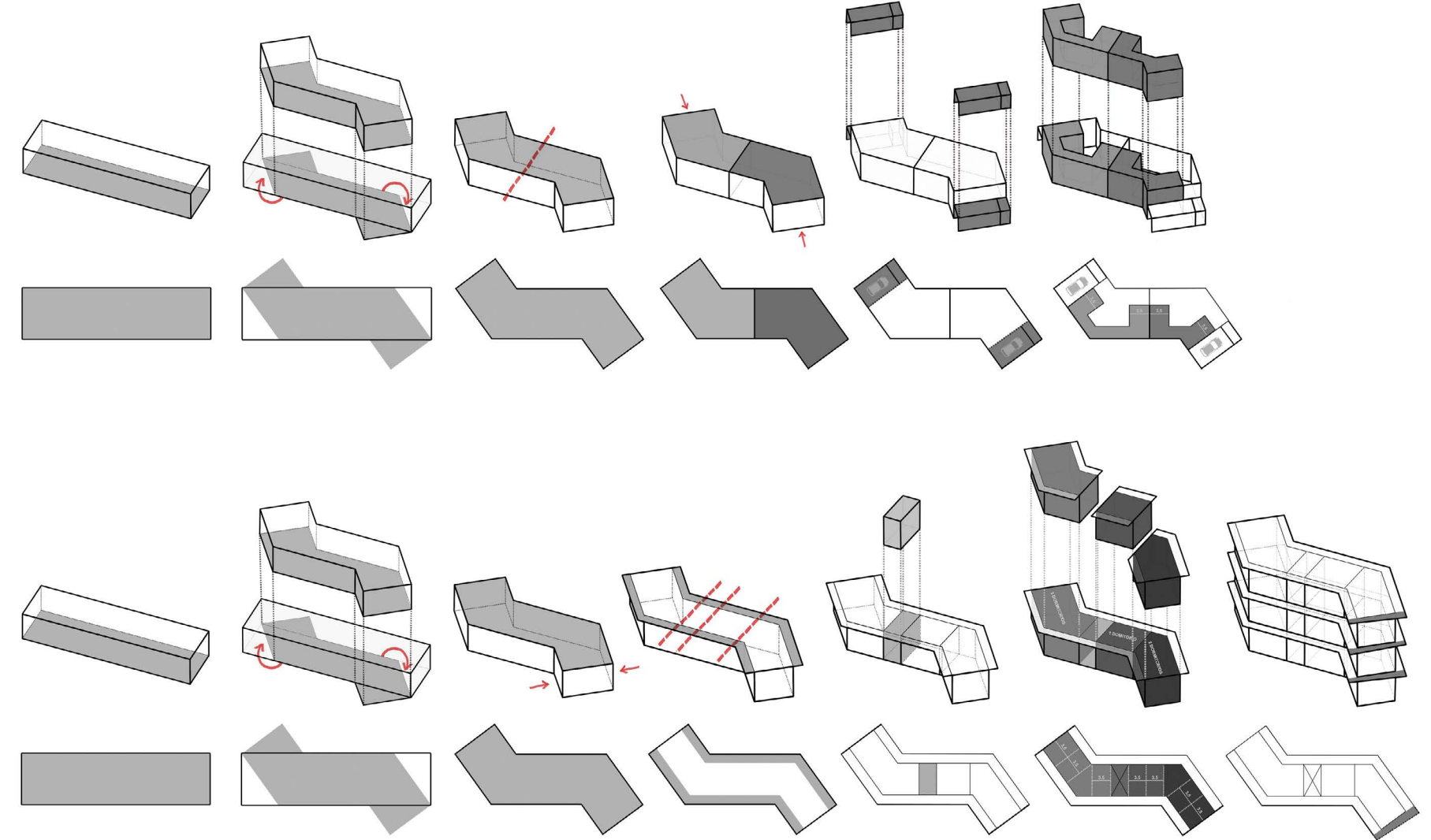
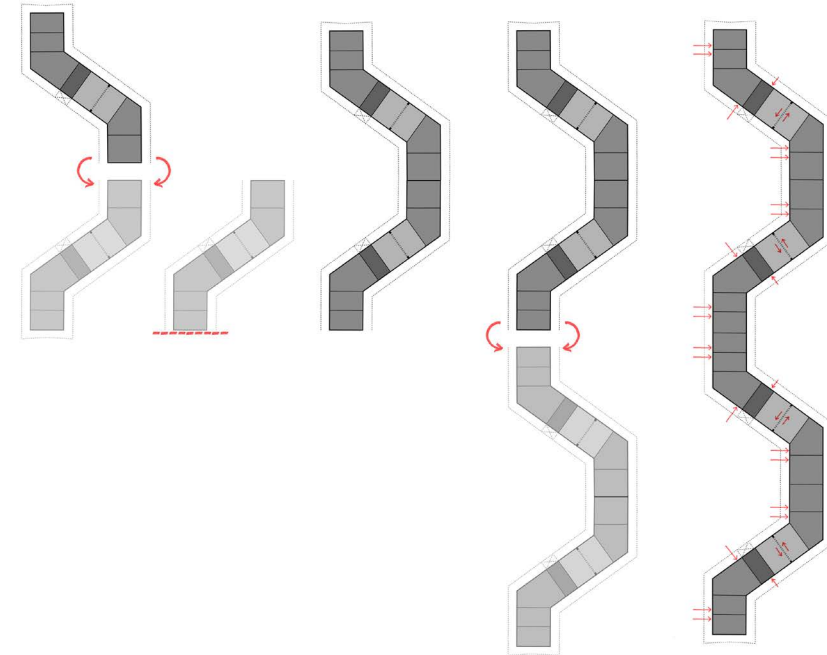
En la búsqueda del concepto para abordar nuestro diseño arquitectónico, partimos de la *forma*, como idea principal, para finalmente convertirlo en una *composición edilicia*. Comenzamos con una figura básica como es el rectángulo.

Teniendo en cuenta esta geometría y la ubicación del terreno, le generamos a la misma, dos inclinaciones opuestas en los extremos para brindar mejor orientación y distintas visuales; dando como resultado una nueva figura.

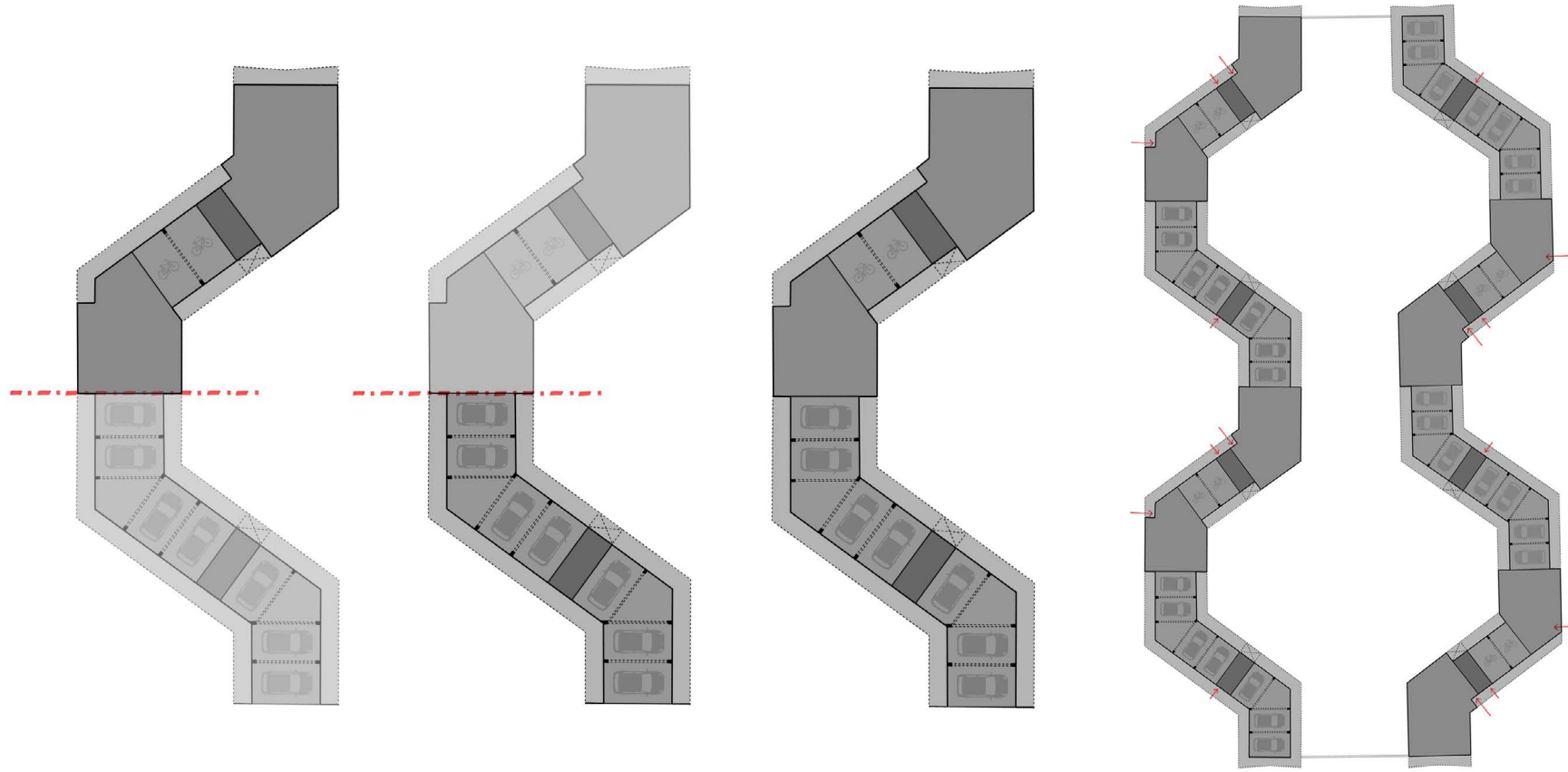
El programa se caracteriza por ser un tejido residencial, es así, que se hace inevitable pensar la forma como una pieza única. Es por esto, que nos basamos en el sistema de repetición. Todo cuerpo simple, que por repetición genera agrupaciones, se le llama *módulo*. El módulo es, por tanto, la pieza más sencilla que se repite de forma sistemática y da lugar a estructuras más complejas llamadas *redes modulares*.

En el proyecto, las redes modulares se van distribuyendo a lo largo del terreno conformando así un nuevo tejido residencial, rompiendo con la monotonía de la cuadrícula existente.

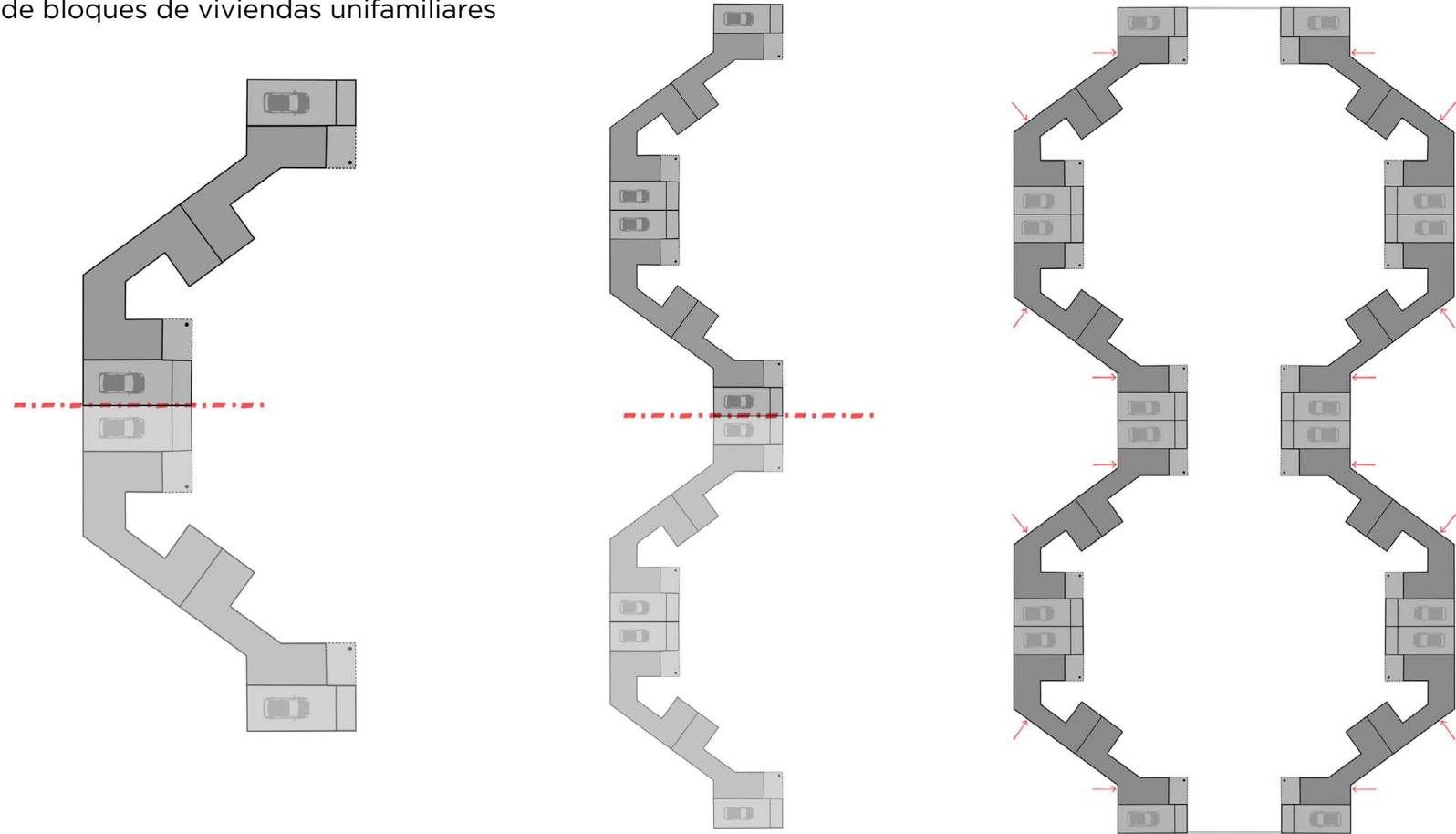
Este tejido está compuesto por bloques que al enfrentarse unos con otros originan cada conjunto. En el centro de cada uno de estos, se crea un gran espacio verde común al que anteriormente mencionamos como espacio intermedio.

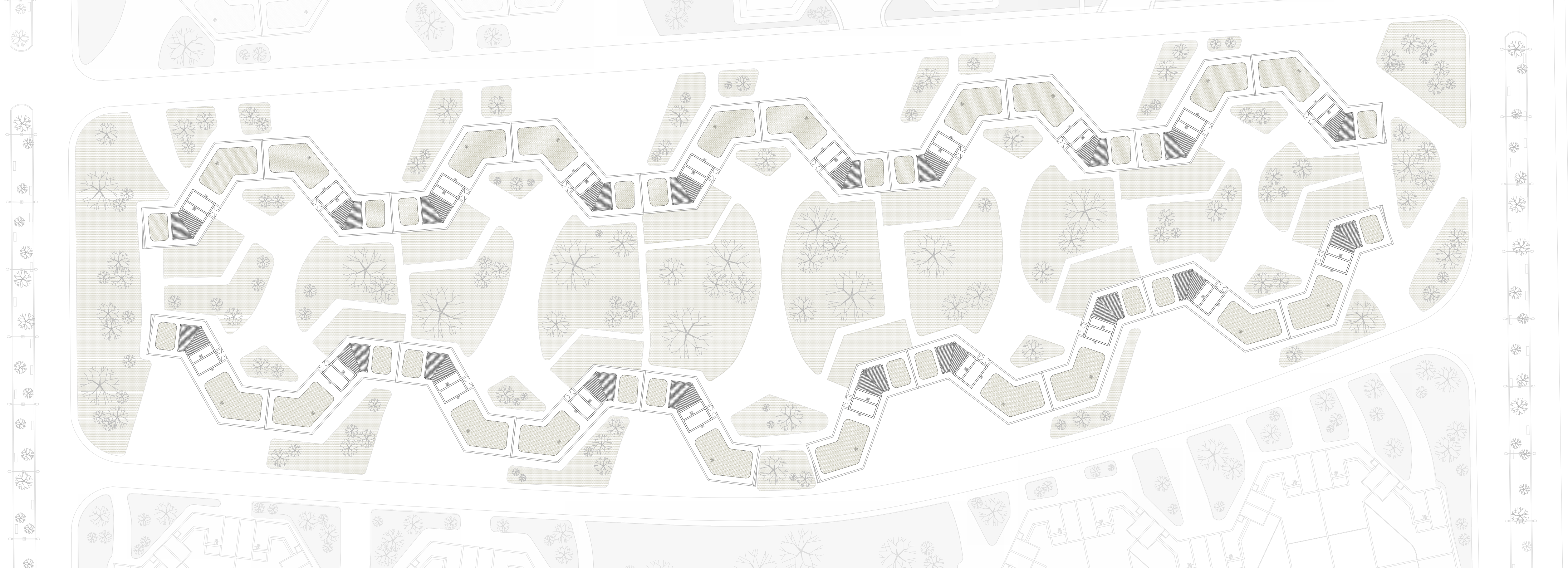


Conjunto de bloques de departamentos en altura



Conjunto de bloques de viviendas unifamiliares





ÁREA METROPOLITANA DE ROSARIO

CORREDOR SUR

Es un corredor conformado por una sucesión de núcleos urbanos y áreas rurales intermedias. La distancia que mantienen los núcleos urbanos entre si, favorece su reconocimiento y contribuye a definir una identidad local. Esta independencia entre centros ayuda a preservar una cierta tranquilidad dentro de cada localidad y asegurar una calidad de vida.

Una condición, que incide fuertemente en el paisaje del corredor sur, es la sucesión de cursos de agua que discurren perpendiculares al río Paraná. Los arroyos del Medio, Pavón, Seco, Frías y Saladillo, a los que se suman pequeñas cañadas intermedias, estructuran fuertemente el territorio y condicionan los procesos de urbanización y ocupación del suelo.

La ribera del río Paraná a lo largo de este corredor, presenta importantes variaciones. Es baja a la altura de Villa Gobernador Gálvez, y elevada en, Alvear, Pueblo Esther, General Lagos y parte de Arroyo Seco. Desde este punto hacia el sur, el contacto con el río se produce por medio de una ribera ondulada de gran valor paisajístico acentuado por la presencia de importantes humedales.

La ocupación del frente ribereño con usos productivos es de grande impacto, pese a ser ostensiblemente inferior a la que tiene lugar en el Corredor Norte. El desarrollo residencial, tanto en loteos de larga data como en los de reciente formación, compromete la posibilidad de una accesibilidad publica al rio, dado que en general no se ha preservado una franja de dominio público sobre el borde del agua.

“La arquitectura debe pertenecer al entorno donde va a situarse y adornar el paisaje en vez de desgraciarlo.” - Frank Lloyd Wright.



DIRECTRICES GENERALES
CORREDOR SUR

Área natural protegida



RESERVA PROVINCIAL: Proteger los baños. Controlar el avance sobre la barranca y la ribera baja. Garantizar el acceso público al frente ribereño. Potenciar usos turísticos y recreativos. Costa Natural Pública.

Parques metropolitanos



Legislar la radicación de industrias. Mejorar las condiciones ambientales degradadas. Adecuación tecnológica de industrias contaminantes. Garantizar el acceso público a los bordes. Proteger bajos, humedales y sistemas lagunares.

Área rural



POLÍTICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Sostener la producción rural. Desalentar la expansión de la planta urbana. Impedir la conurbación lineal sobre ruta 21. Mantener los espacios rurales entre las localidades. Desestimar la radicación dispersa de industrias. Autopista como borde territorial.

Área rural periurbana



DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE: Protección del pequeño productor/quintas. Nuevos emprendimientos/orgánicos. Definición del borde urbano. Privilegiar el completamiento de las plantas urbanas. Desalentar procesos de expansión.

Áreas urbanas



INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO URBANO: Completamiento del tejido. Consolidación de la identidad del núcleo central. Consolidar nodos comerciales y de servicios. Identificación de áreas de oportunidad.

Expansión urbana



ARTICULACIÓN ENTRE LAS NUEVAS ÁREAS URBANAS: Completamiento del tejido. Nuevos patrones de urbanización (tipos edificios y densidades). Identificación de áreas de oportunidad.



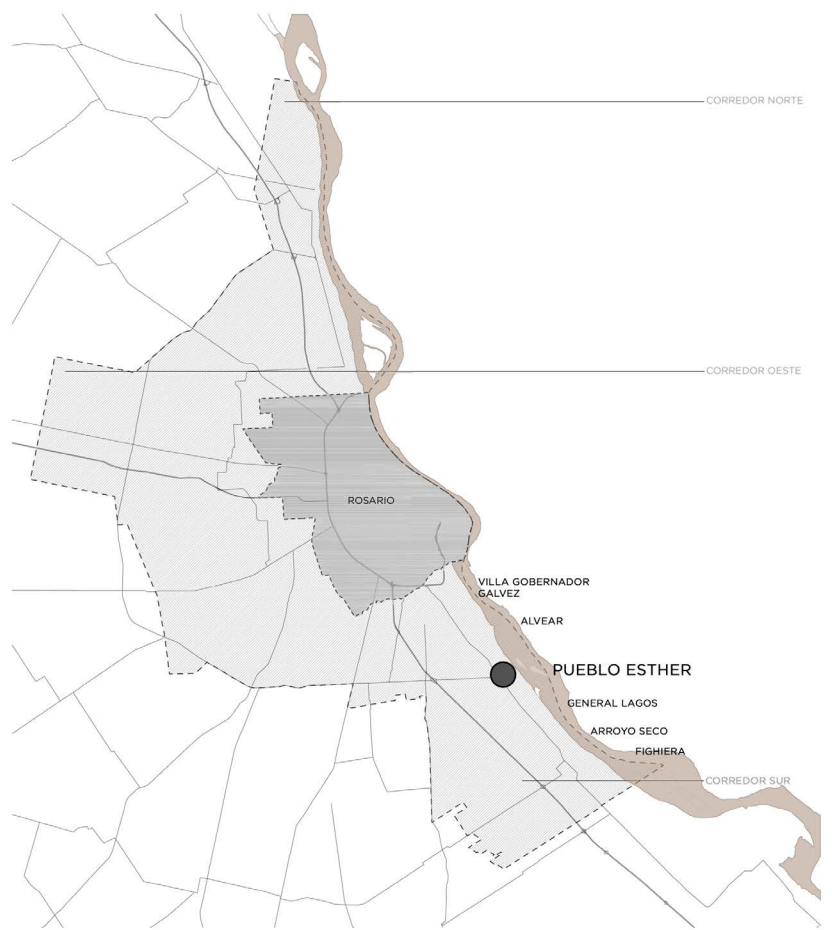
PUEBLO ESTHER

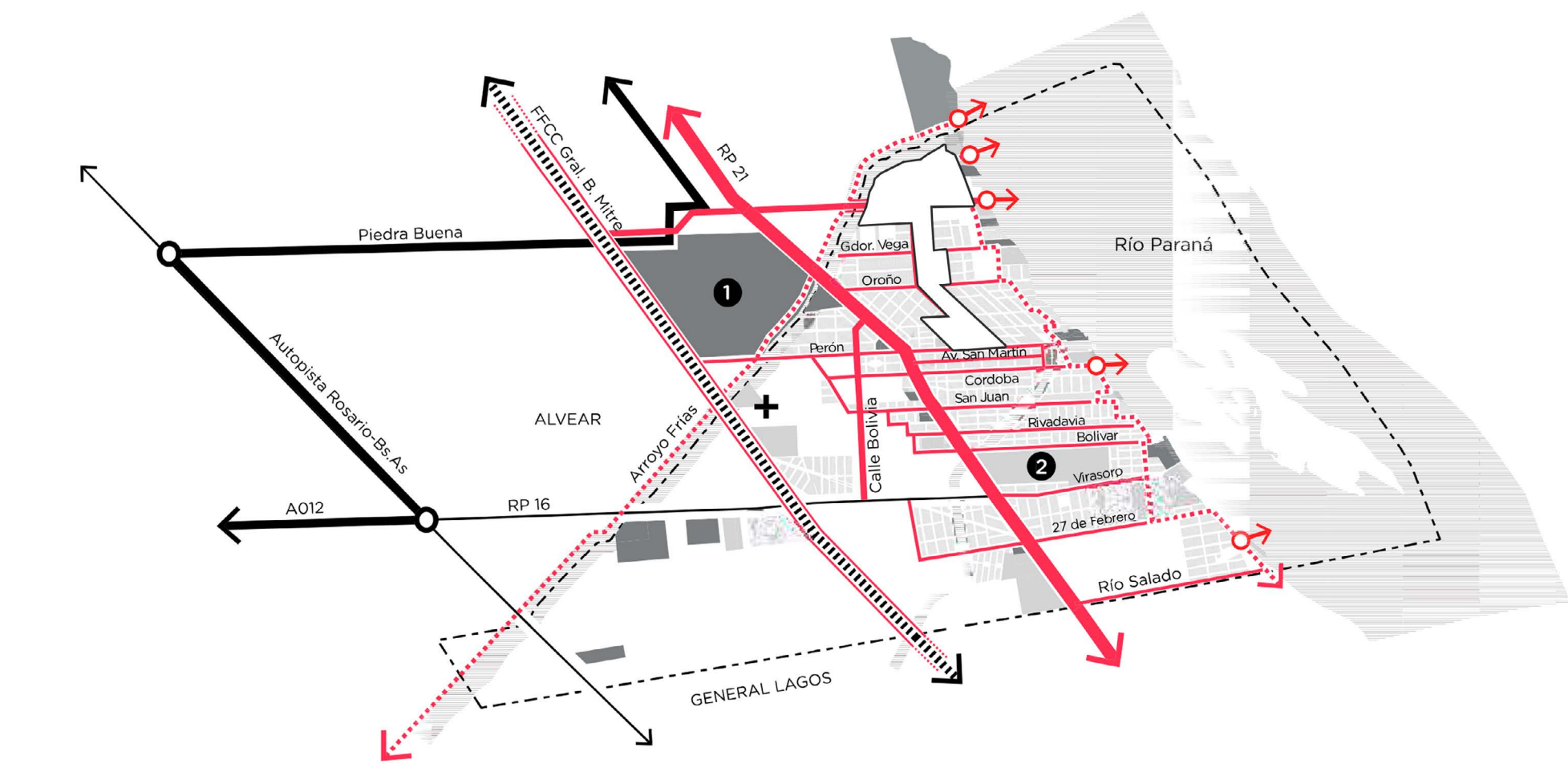
Pueblo Esther integra el corredor sur del Área Metropolitana de Rosario y se estructura entorno a las vías del FF Mitre y la Ruta Provincial 21. Forma parte del mismo corredor que las localidades de Villa Gobernador Gálvez, Alvear, General Lagos, Arroyo Seco y Fighiera. Las áreas intermedias entre estas localidades se caracterizan por su condición rural.

El área urbana de Pueblo Esther se desarrolla principalmente sobre la Ruta Provincial 21, perdiendo densidad hacia el Río. La presencia del Arroyo Frías y el Río Paraná otorgan condiciones ambientales y paisajísticas de gran interés para la región.

El frente ribereño se caracteriza por la heterogeneidad de usos, contando con propiedades privadas, enclaves productivos, asentamientos de pescadores y el camping municipal al sur de la localidad.

El perfil de Pueblo Esther es una localidad cuya mayor superficie tiene un uso predominantemente rural y suburbano, contando con un área residencial permanente y residencial de fin de semana.





- Reorganización de la movilidad, accesibilidad y conectividad**
- Corredor de transporte interurbano ruta provincial n°21
 - Nuevas trazas y revalorización de las vías de estructuración existentes
 - Recuperación de ambas márgenes del arroyo Frías y acceso a la ribera
 - Canalización de transporte de cargas
 - Sistema ferroviario existente
 - Nudos viales
 - Nuevos accesos, conexiones y bajadas al río y arroyo
- Infraestructura, servicios y equipamientos existentes**
- Industrias
 - Planta de tratamiento cloacal
 - Parque Industrial Alvear
 - Aeródromo



- Infraestructuras y grandes equipamientos existentes**
- 1 Anfiteatro Comunal
 - 2 Administración Comunal
 - 3 Camping Comunal
 - 4 Polideportivo Sindicato de Seguro
 - 5 Polideportivo
 - 6 Aeródromo
 - 7 Centro Cultural Pueblo Esther
 - 8 Centro de Salud
 - Industrias existentes
 - 9 Astillero UABL
 - 10 Parque Industrial Alvear
- Definición de nuevas políticas de transformación**
- Consolidación del suelo urbano
 - Expansión planificada
 - Áreas de reordenamiento y reestructuración
 - 1 Proyecto Especial Alvear-Pueblo Esther (acceso a la ribera)

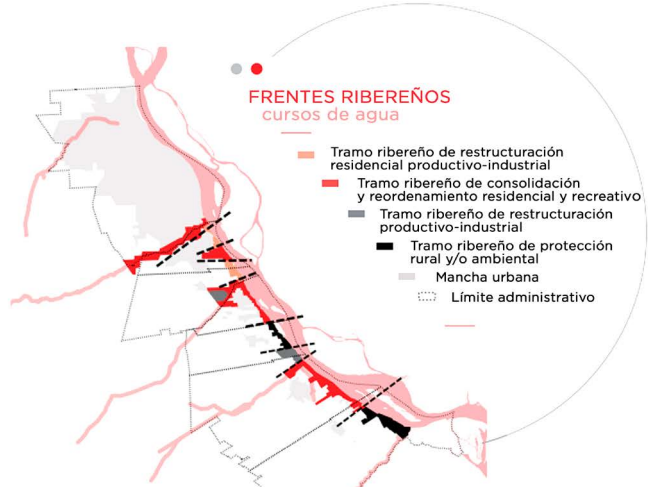
ESTRATEGIAS DE DESARROLLO LOCAL

La localidad de Pueblo Esther se localiza a 18 km al sur de la ciudad de Rosario. Tiene una extensión territorial de 27 km², siendo el 59% de suelo urbano (incluyendo trazados viales, ferroviarios y espacio público) y 41% de suelo rural. Su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 6,50 km². Según el Censo Nacional realizado en el año 2010 su población es de 7.195 habitantes, con una variación intercensal relativa -2001/2010- del 38,70%. La densidad poblacional en su área residencial es de 1.107hab./km², mientras que en la totalidad del tejido alcanza los 266 hab./km². Pueblo Esther aporta en cantidad de habitantes el 5,8% del la población total del Corredor Sur.

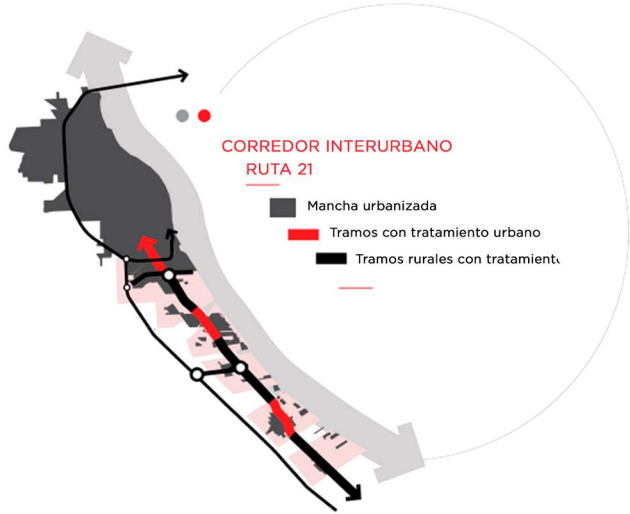
Tres grandes objetivos generales marcarán el futuro desarrollo de la comuna de Pueblo Esther:

1. Reorganizar los bordes ribereños: Actualmente el frente fluvial se presta como una sucesión de fragmentos inconexos. Para abordar esa problemática, se plantea potenciar el espacio público como recurso de acceso, focalizando las intervenciones en la ribera del Paraná, que presenta tramos de gran atractivo.

El balneario público, localizado en el borde sur, y la desembocadura del arroyo Frías, al norte de la localidad, se presentan como sitios particulares y de gran potencial que cuentan con un gran encanto natural. Además, se torna fundamental garantizar la continuidad de los trazados para un sistema vial coherente y fluido.

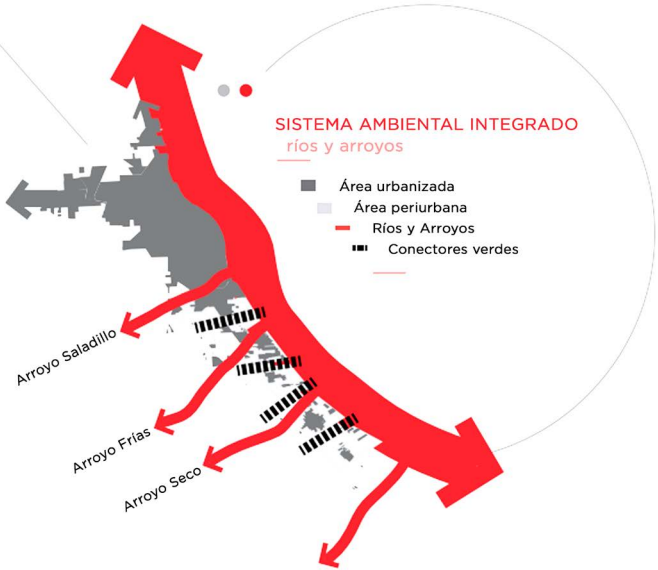


2. Conformar un nuevo eje central de estructuración urbana: Ante la oferta de suelo vacante estratégicamente localizado, se plantea conformar un nuevo eje central que vincule un área recreativa con el corazón de la ciudad. Históricamente, la expansión de la planta urbana de la comuna se ha desarrollado en torno a la ruta provincial n°21 y frente a la ribera. Esta configuración ha liberado una franja interior caracterizada por la presencia de parcelas con quintas o vacantes de uso, mientras que el suelo consolidado resultante se conformó como simple sucesión de loteos sin criterios de planificación.



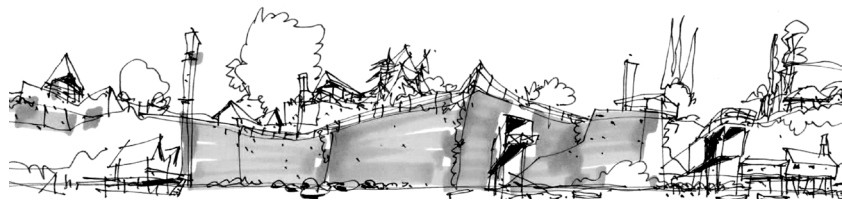
El descuido por los trazados, la falta de equipamiento e infraestructura de ese crecimiento y la falta de acceso a la barranca y al río, son algunos de los factores que precipitan la reestructuración urbana.

3. Potenciar adecuadamente el uso productivo agroecológico: Especialmente en las áreas de huertas o suelo de uso rural periurbano, reconociendo en la producción frutihortícola una fuente de trabajo y desarrollo fundamental en la localidad. Para ello se propone categorizar los suelos y reconocer “parcelas de valor ambiental productivo”.



03

PROYECTO URBANO



Pueblo Esther conserva la identificación independiente de su núcleo urbano, gracias a la presencia de áreas rurales que circunda y distancia a las plantas urbanas de las otras localidades, lo cual constituye una potencialidad a mantener.

Otras de las mayores fortalezas de esta comuna radica en la oferta de condiciones especiales para la radicación de vivienda, que satisfaga en alguna medida la demanda existente en el Área Metropolitana de Rosario, y la presencia de importantes parcelas con suelo vacante de uso, ubicadas en una posición estratégica con respecto al área urbanizada y en relación con los frentes ribereños del río Paraná y el arroyo Frías.

Esta condición representa una oportunidad para desarrollar nuevos programas de vivienda, enmarcados en un proyecto de carácter integral capaz de generar situaciones de nueva centralidad.

Es por esto que el terreno a intervenir se nos presenta como una oportunidad para desarrollar un nuevo potencial para la localidad; siendo este un nuevo tejido residencial que no se manifieste de manera nociva y que actúe de manera integrada.

INTERVENCIÓN

Desarrollamos un nuevo tejido residencial dentro de un área de uso vacante de 96Ha. El mismo se encuentra delimitado por la Ruta Provincial N 21, el Arroyo Frías y el Río Paraná, ubicado entre elementos fuertemente naturales y, a la vez, entre zonas urbanizadas.

Éste área se presentó como una potencialidad a intervenir, tanto por su ubicación estratégica dentro de la trama urbana, como por su gran espacialidad.

Encontramos en el lugar una oportunidad para poder conectar los barrios existentes generando una nueva urbanización que se entrelace y se integre al entorno.

Con esta nueva intervención lo que buscamos, fue lograr una interrelación entre lo existente y lo construido, generando espacios públicos, equipamientos, infraestructura de servicios, que conecten la ciudad y funcionen dando un impacto favorable, no solo en el área a intervenir, sino en su totalidad.



CONECTIVIDAD

El proyecto urbano se desarrolla en torno a un eje principal ubicado verticalmente de norte a sur; en el mismo iniciamos la apertura de un fuerte corredor comercial que actúa de borde entre el terreno a intervenir y la zona urbana existente. Creando así una conectividad esencial para la localidad.

Además, realizamos la apertura de nuevas calles internas al tejido residencial, permitiendo así una conectividad más fluida entre el Este y el Oeste. Esto favorece un acceso permeable permitiendo la llegada al río.

DENSIDADES

Nos guiamos de las pautas establecidas por el ECOM en cuanto a densidades constructivas. Al ser un terreno del Área Metropolitana de Rosario debíamos ser responsables en cuanto a alturas.

En el sector central del terreno, hacía el río, las alturas van disminuyendo. Es por esto, que generamos un frente comercial a la avenida principal, la cual se extiende a lo largo de Norte a Sur.

Este frente está compuesto por los bloques de mayor altura, proponiendo planta baja de comercios y tres niveles superiores de viviendas con tres departamentos por nivel.

A medida que nos acercamos al Este nos encontramos con los bloques conformados por planta baja de cocheras y dos niveles de viviendas, que se intercalan con otros bloques de tres niveles de viviendas. Ambos rematan con terraza verde, pérgola y parrillero para eventos sociales. Y, por último, y no menos importante, desarrollamos viviendas productivas unifamiliares de planta baja y un nivel con posible expansión para una futura ampliación de la vivienda.

SUELO PRODUCTIVO

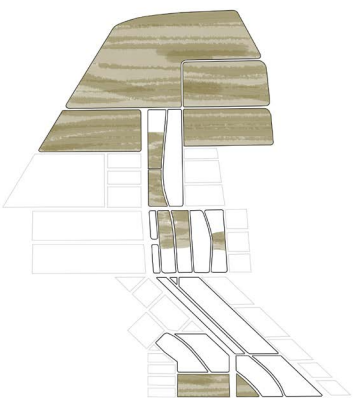
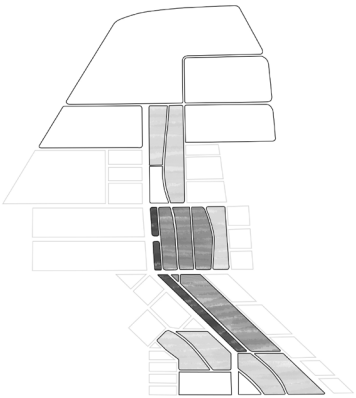
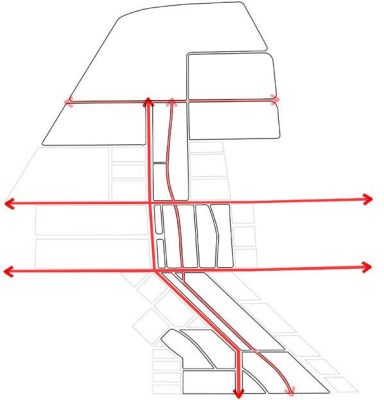
Destinamos parte del área vacante a espacios verdes comunitarios, espacios verdes recreativos y fundamentalmente un gran sector dedicado a la producción frutihortícola local.

Nos parece de suma importancia poner en marcha la generación de emprendimientos sociales de producción

y elaboración de alimentos mediante técnicas ecológicas, destinados al consumo familiar, comunitario y al mercado. Dando como resultado una generación de ingresos para las familias.

Estos espacios son gestionados por familias y grupos comunitarios basados en técnicas agroecológicas de producción y elaboración de alimentos, sin insumos de síntesis química. En este caso, el pequeño productor y su familia producen y comercializan en pequeña escala proporcionando su manutención. Representan la mejor forma de aprovechar la experiencia social y productiva. Su formación surge de la intervención de vacíos urbanos sobre los accesos viales a la ciudad, los bordes de los arroyos o espacios en tierras fiscales remanentes o sin programa de uso.

Como objetivo de estos espacios, se busca mejorar los ingresos de los huerteros al facilitar el acceso a un espacio de mayor superficie de trabajo y a mejores condiciones productivas y recuperar espacios públicos con fines sociales.



PROGRAMA

Área a intervenir: 96ha
Espacios verdes: 10ha
Huerta comunitaria: 35ha
Huerta privada: 2ha
Viviendas: 839 unidades
Locales comerciales: 3510m²
Estacionamiento: 5000m²

Departamentos en altura:

Unidades de 1 dormitorio: 217 - 26%
Unidades de 2 dormitorios: 251 - 30%
Unidades de 3 dormitorios: 251 - 30%

Viviendas unifamiliares productivas:

Unidades de 2 dormitorios: 60 - 7%
Unidades de 3 dormitorios: 60 - 7%

“Un edificio tiene dos vidas. La que imagina su creador y la vida que tiene. Y no siempre son iguales”. - Rem Koolhaas



MASTERPLAN

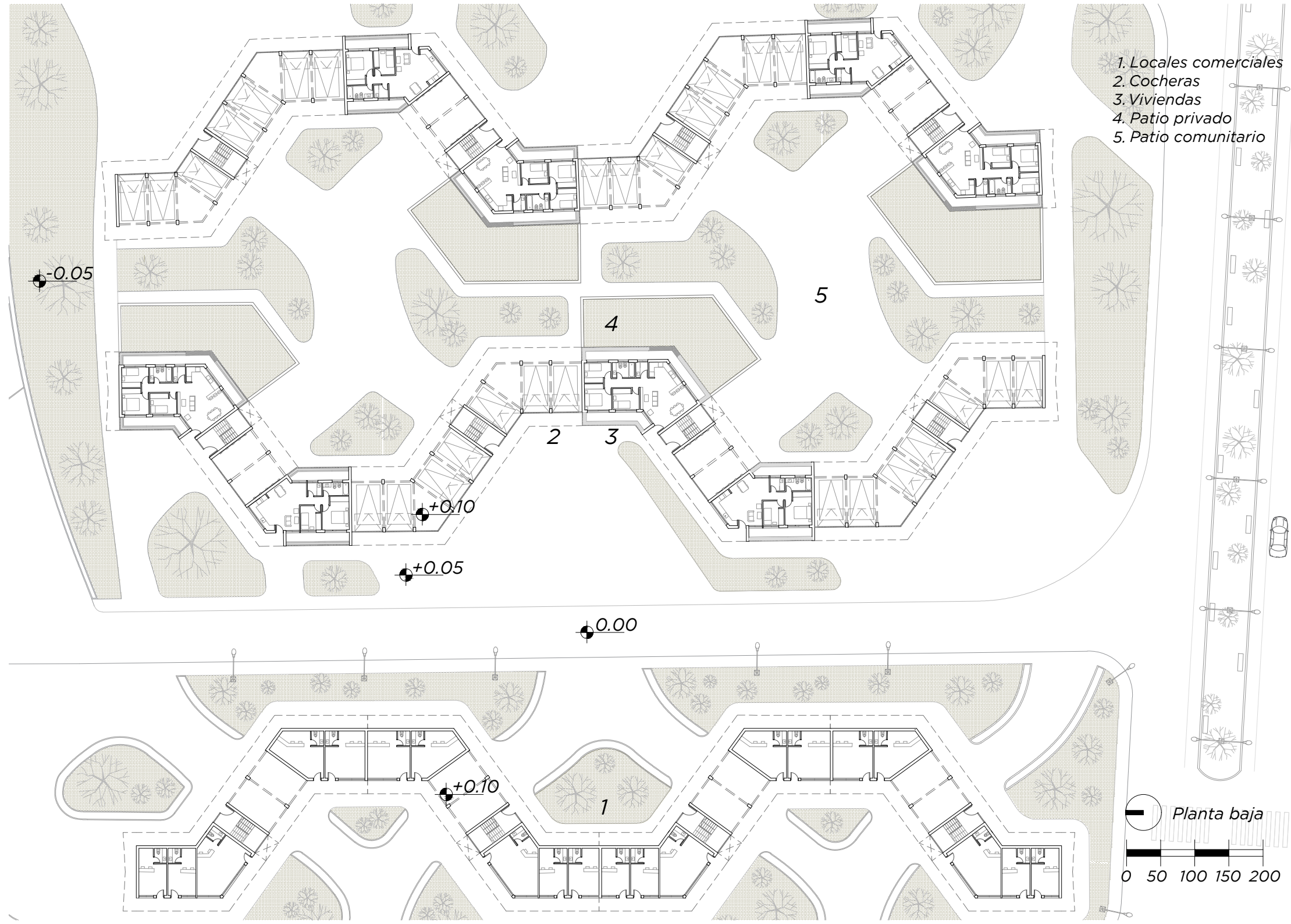
- 1-Parque/Paseo Arroyo Frías
- 2-Depósitos de huertas
- 3-Invernadero
- 4-Mercados de frutas y verduras
- 5-Escuela
- 6-Talleres de oficio
- 7-Bomberos
- 8-Comisaría
- 9-Terminal de ómnibus
- 10-Dispensario
- 11-Municipio de Pueblo Esther
- 12-Centro cultural
- 13-Centro polideportivo

- A-PB de comercio + 3 pisos de departamentos en altura
- B-PB de cocheras + 2 pisos de departamentos en altura
- C-Viviendas unifamiliares productivas





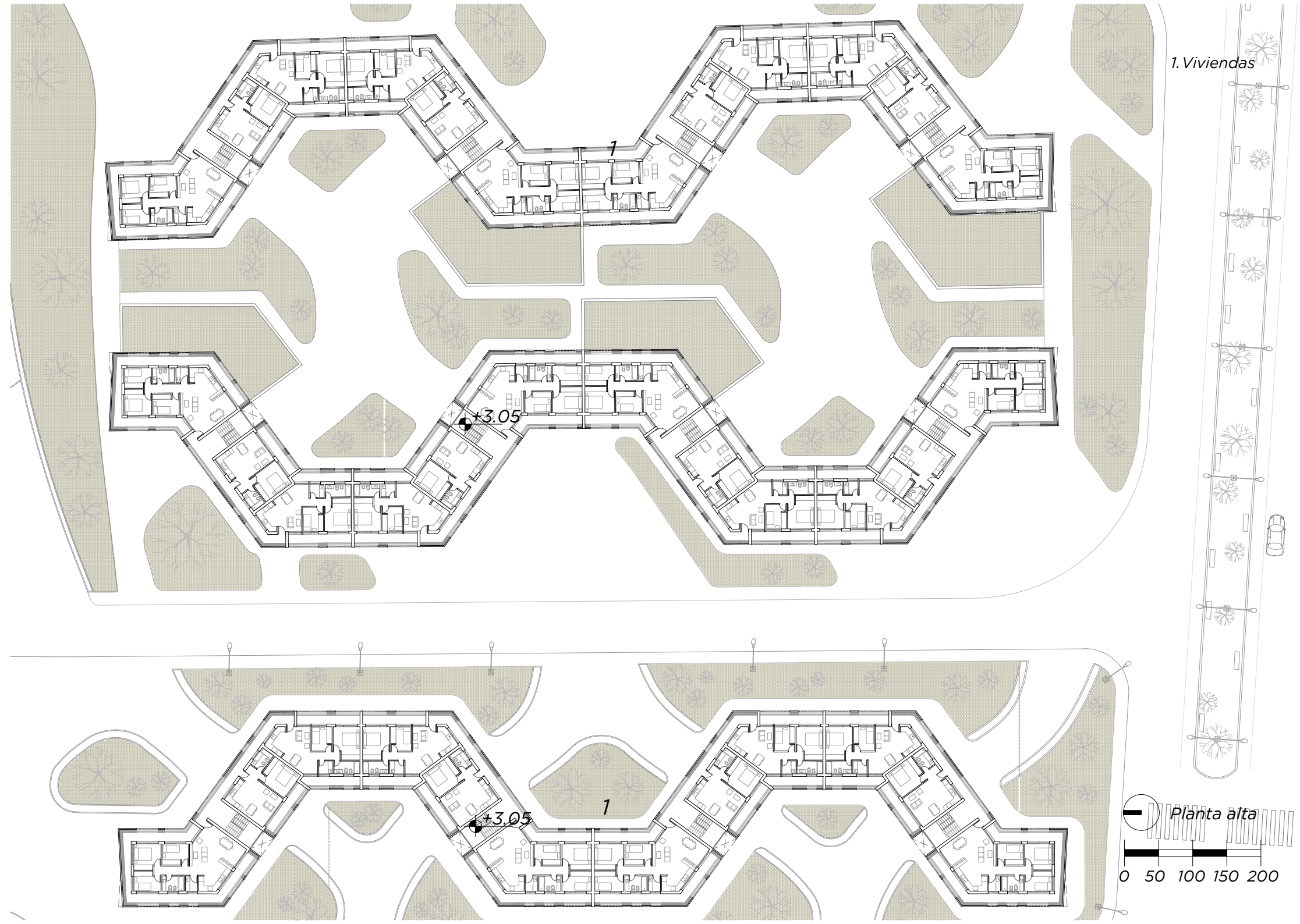
Axonometría - Comercio

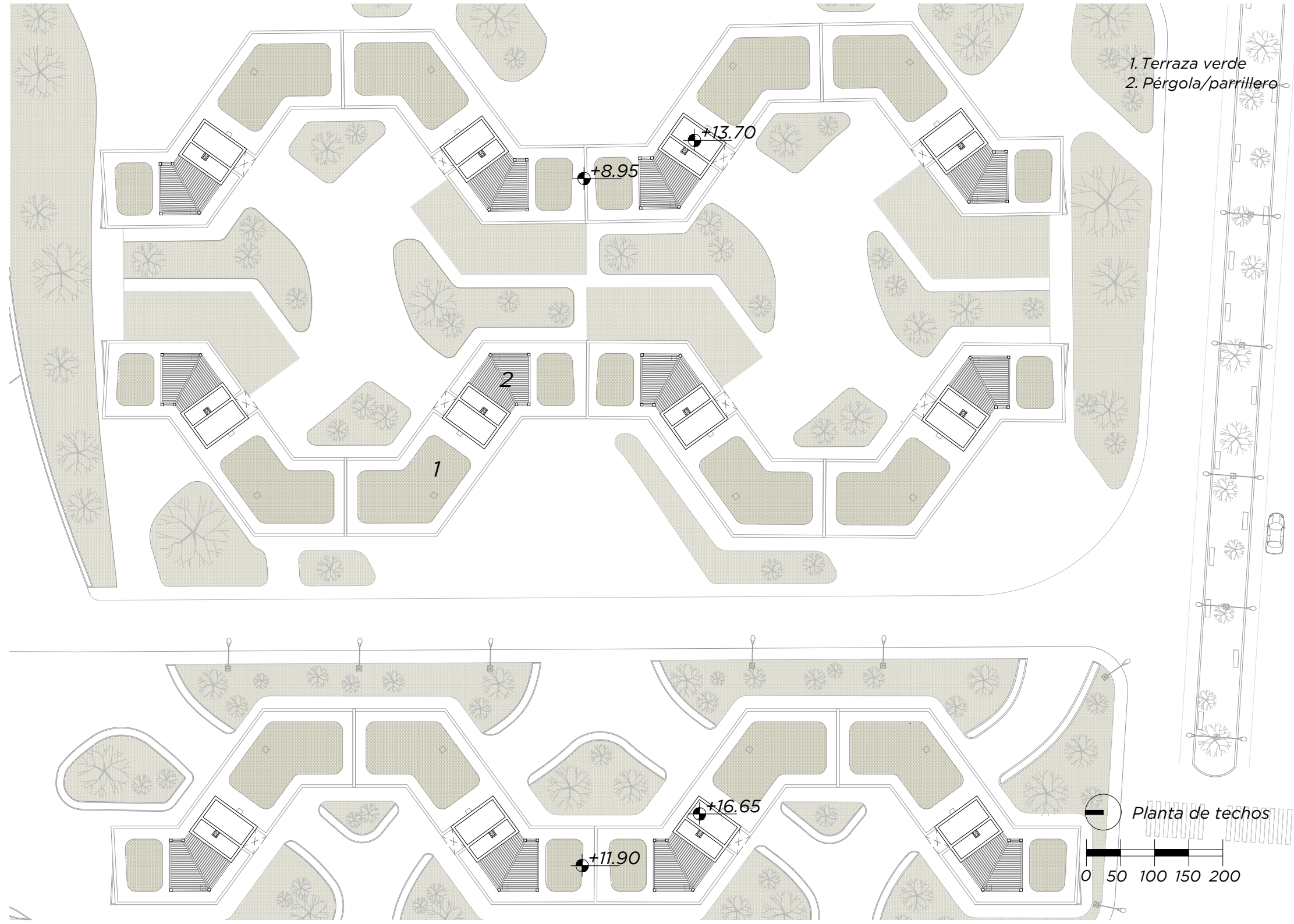
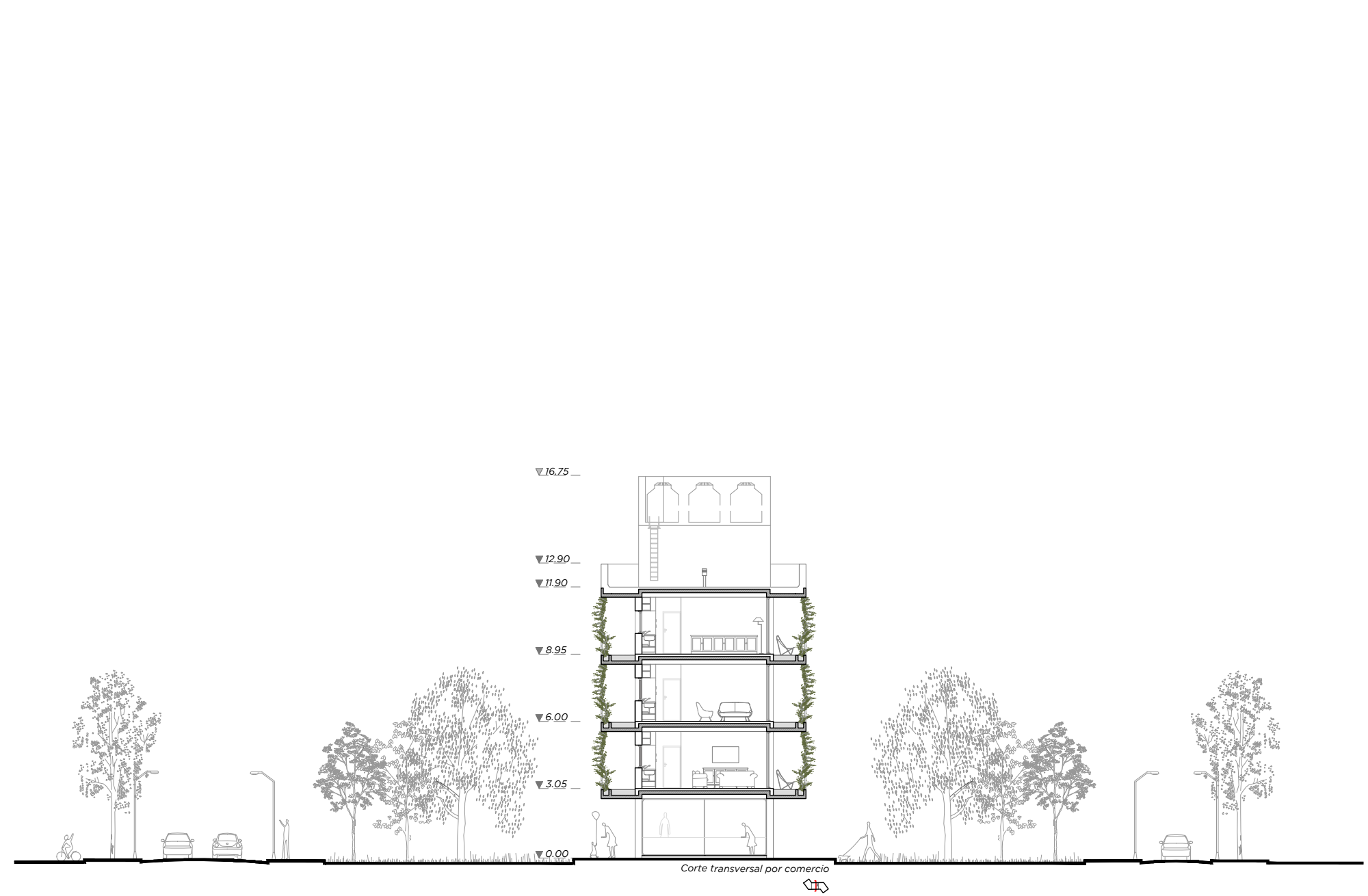


- 1. Locales comerciales
- 2. Cocheras
- 3. Viviendas
- 4. Patio privado
- 5. Patio comunitario

Planta baja

0 50 100 150 200



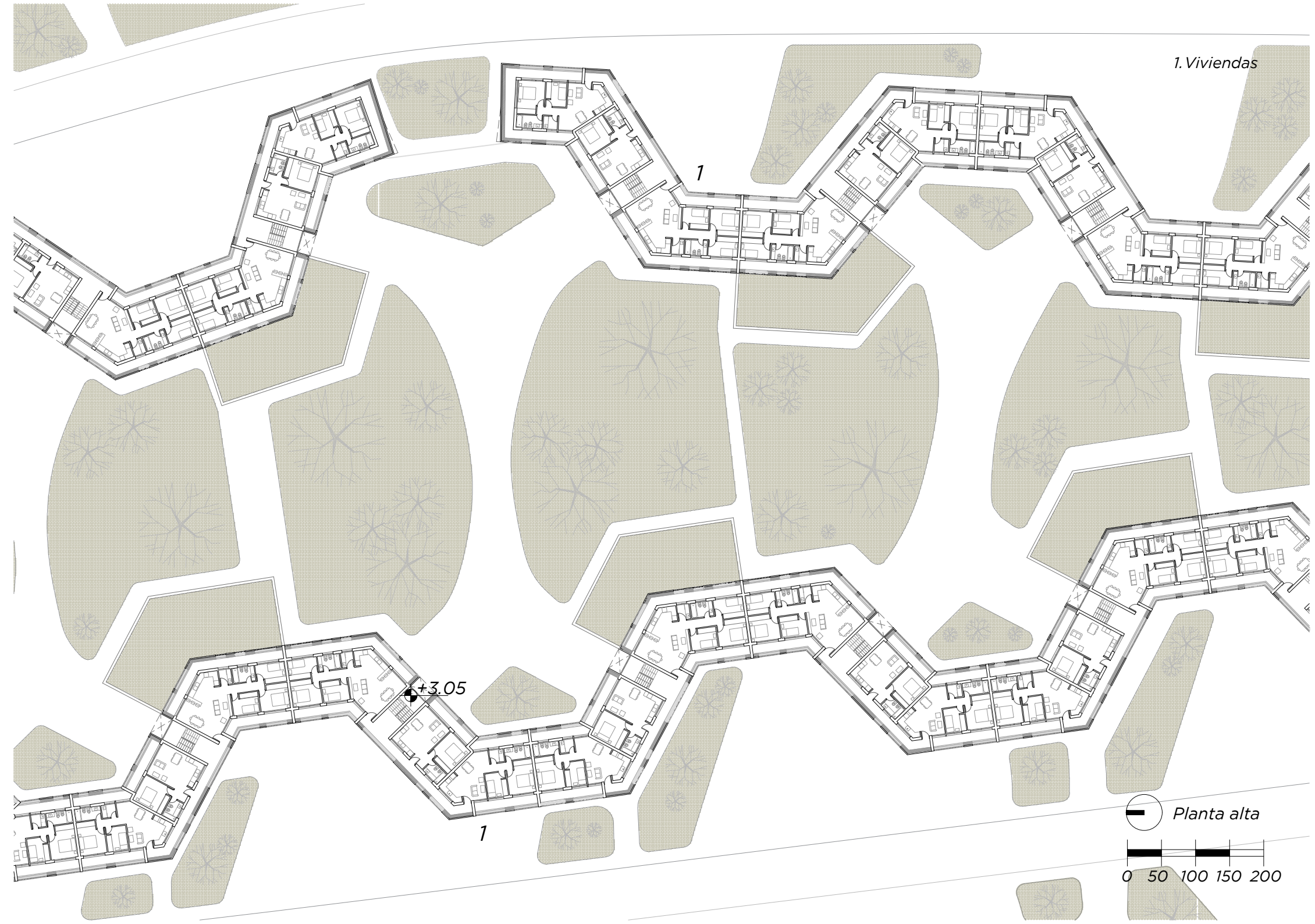


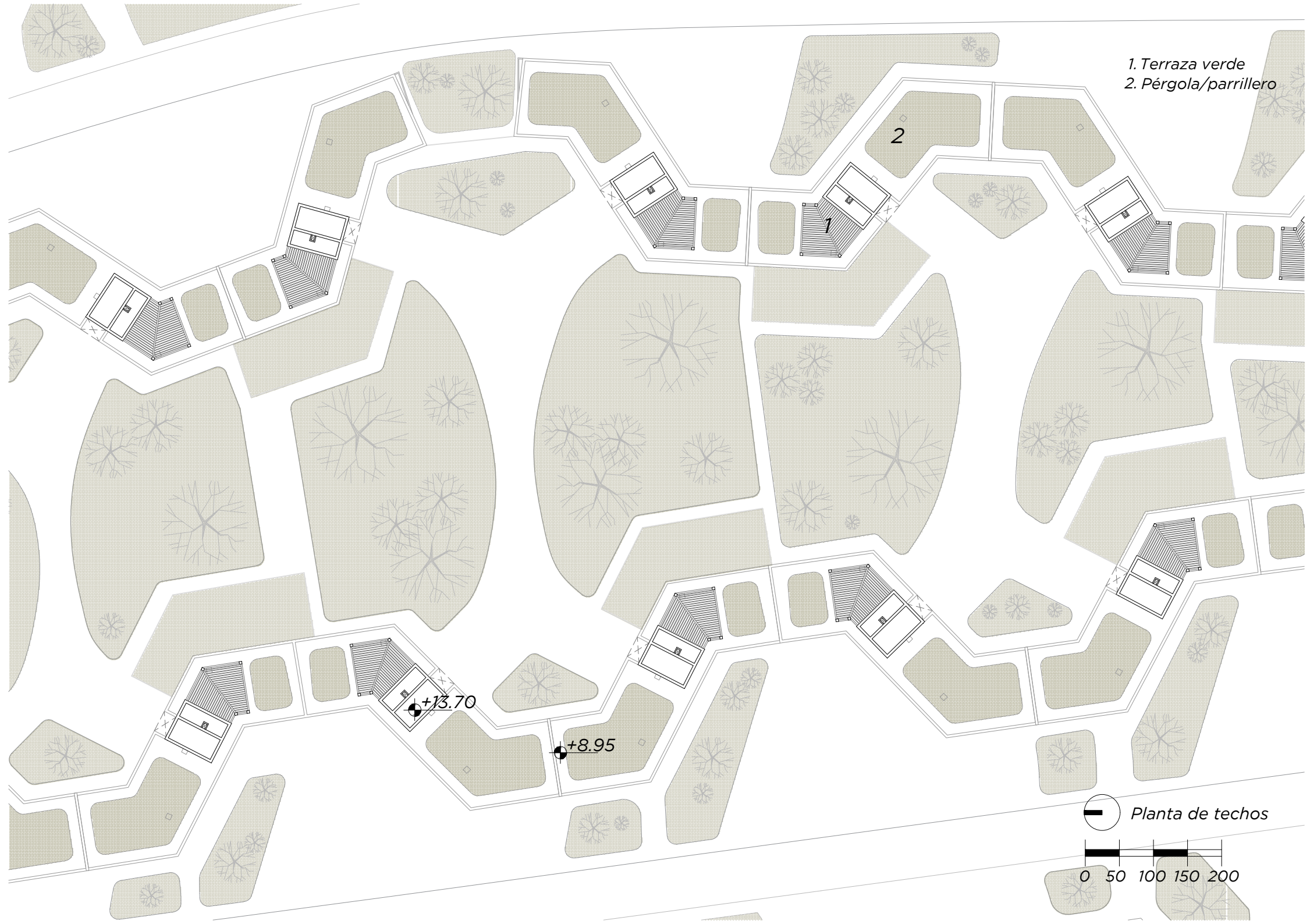


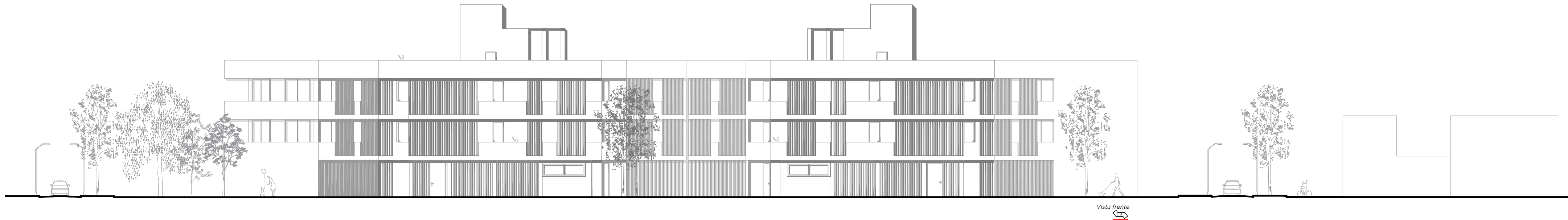
Axonometría - Departamentos en altura



- 1. Cocheras
- 2. Viviendas
- 3. Patio privado
- 4. Patio comunitario

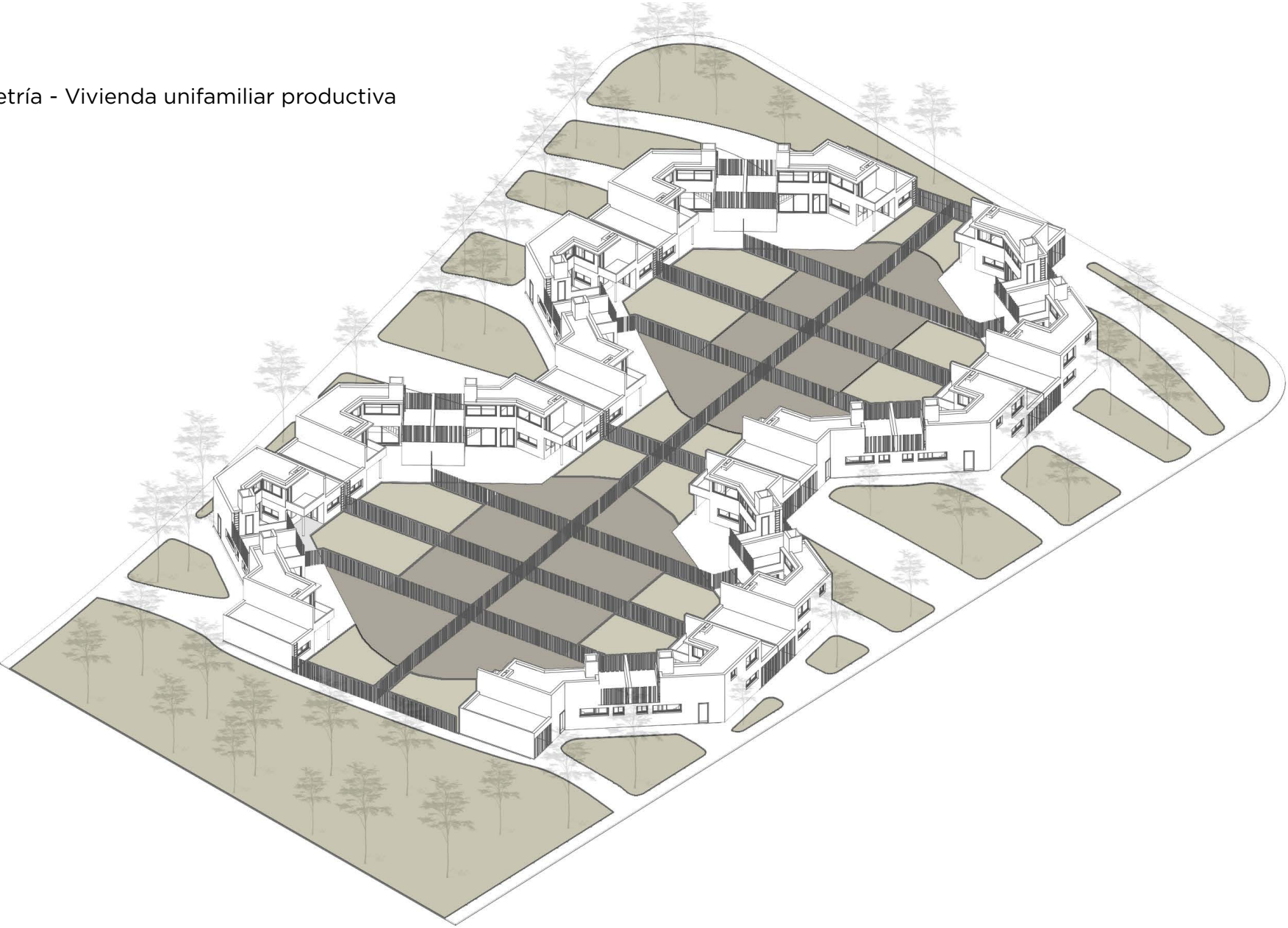




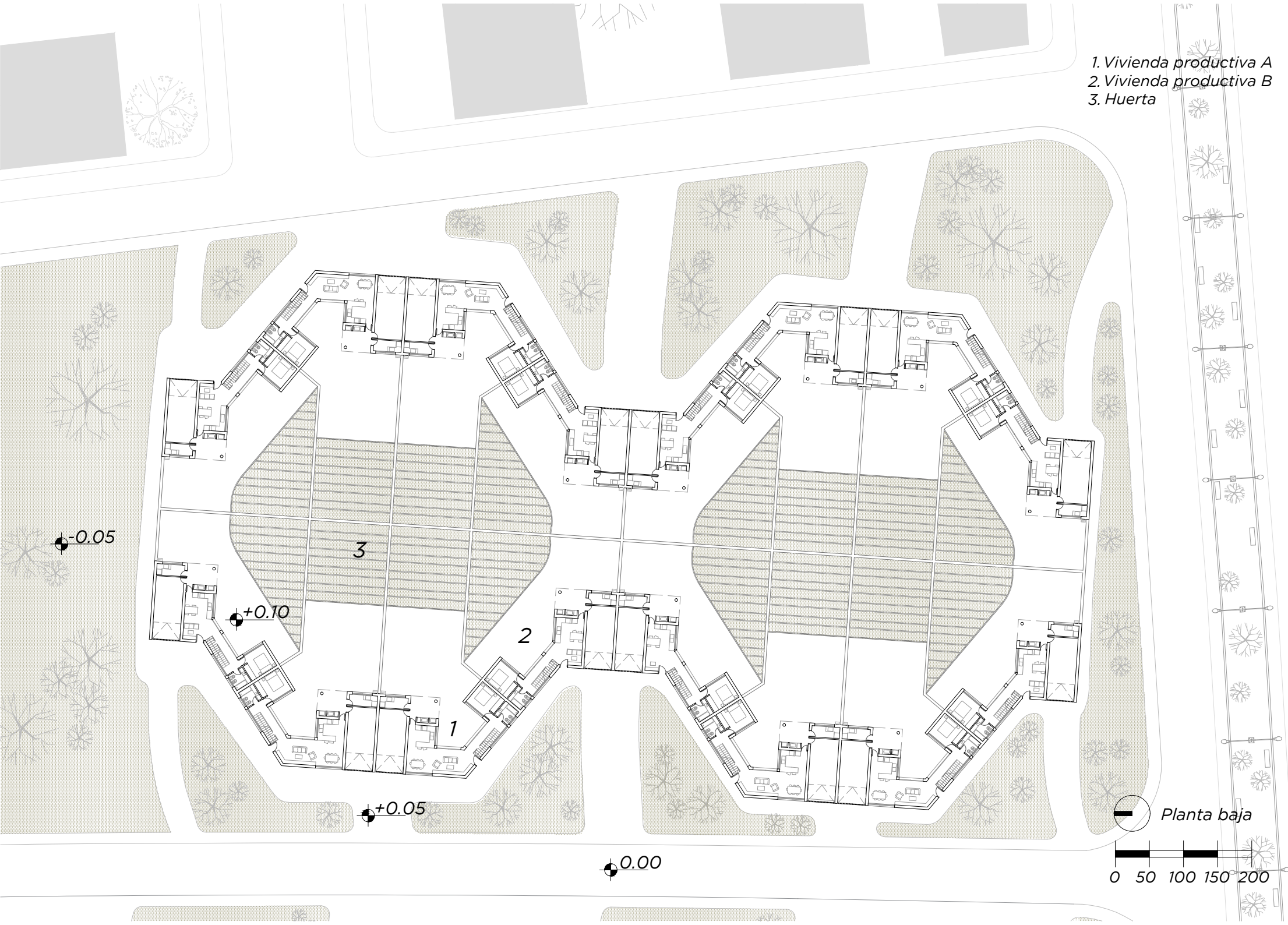




Axonometría - Vivienda unifamiliar productiva



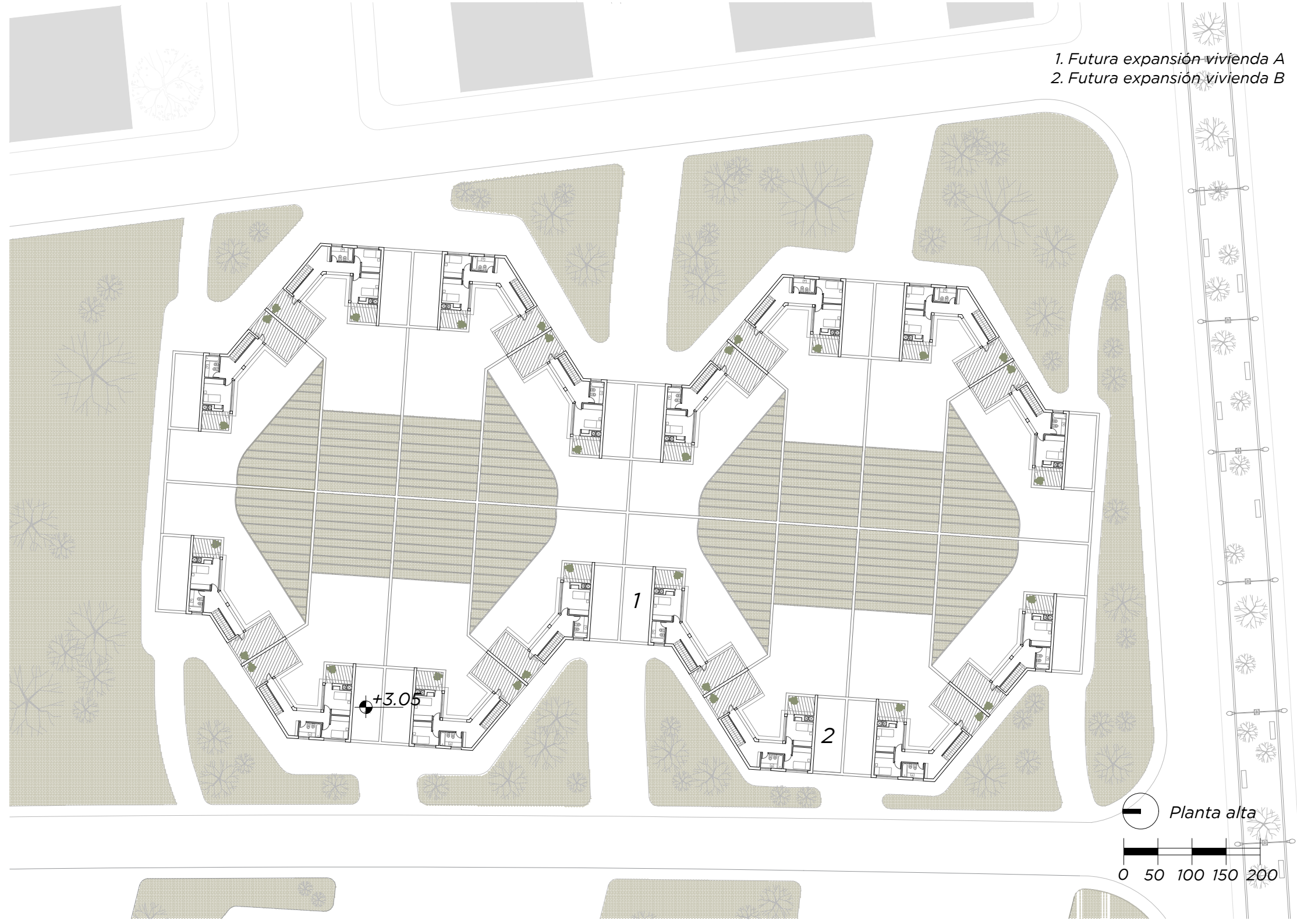
LLORENS|MOMO

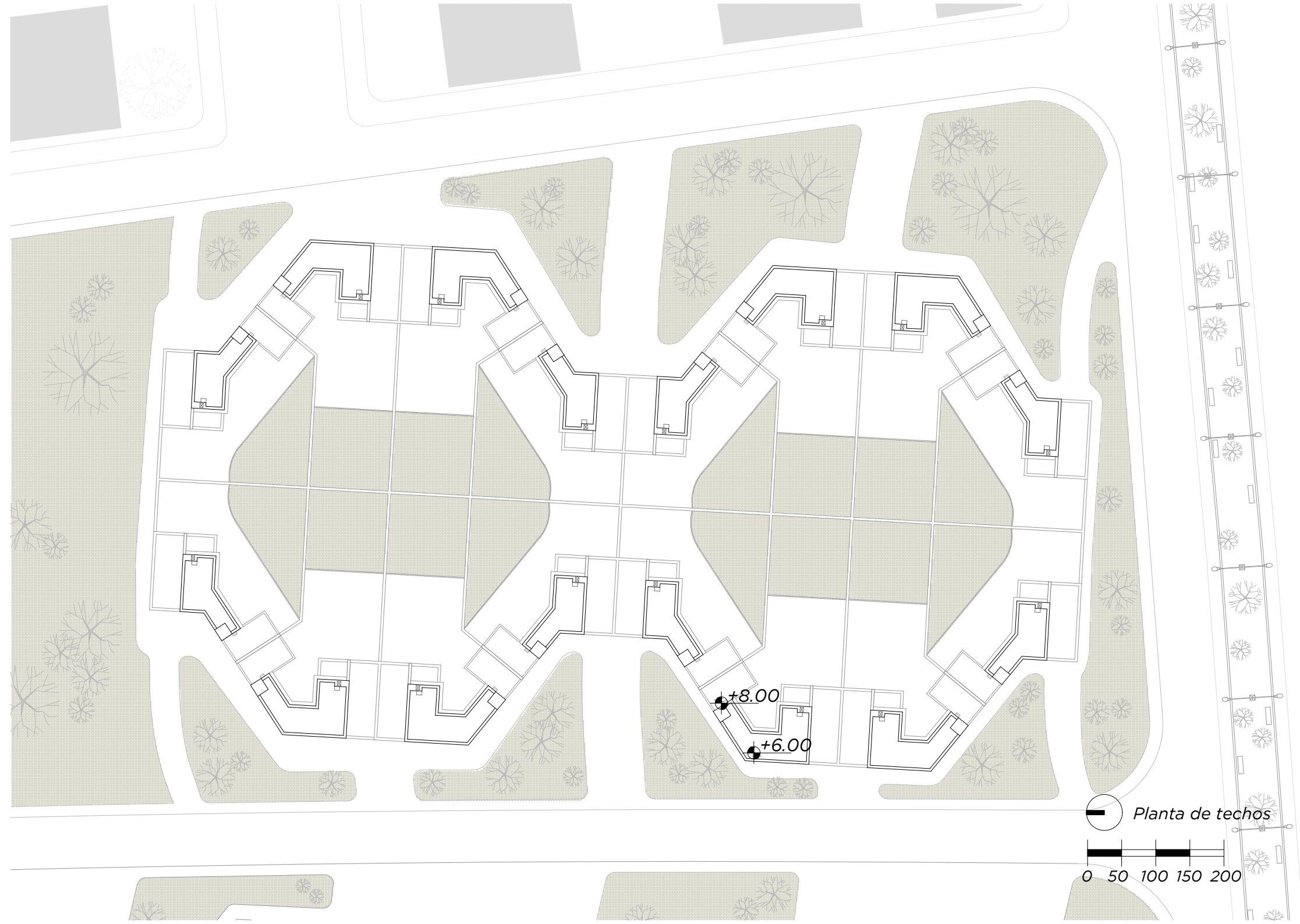
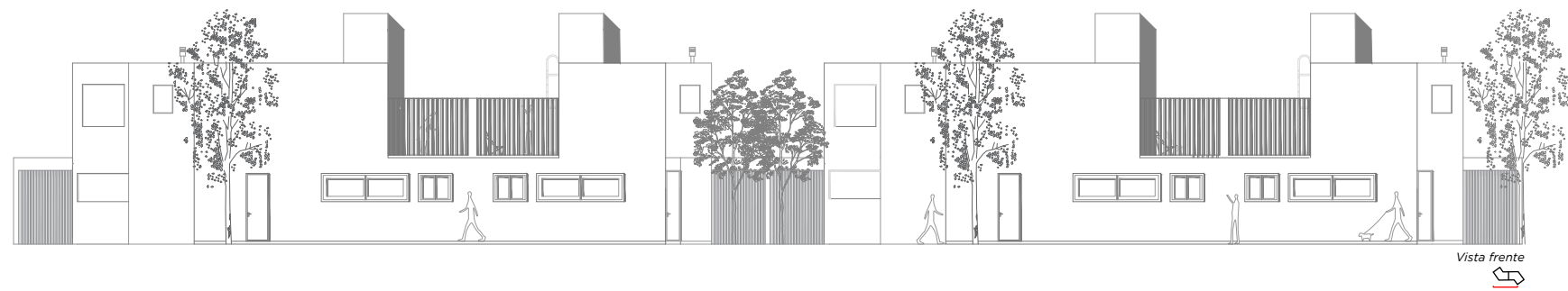


- 1. Vivienda productiva A
- 2. Vivienda productiva B
- 3. Huerta

Planta baja

0 50 100 150 200



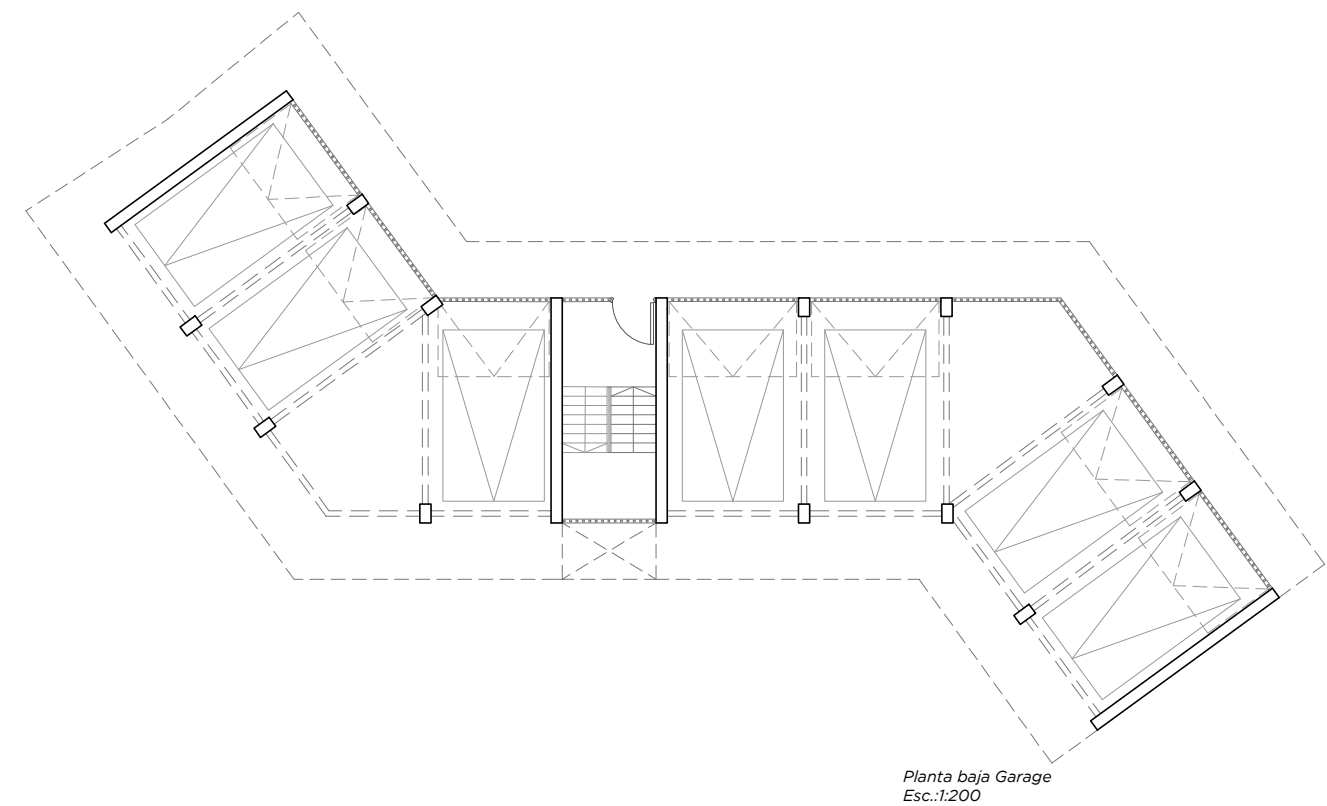
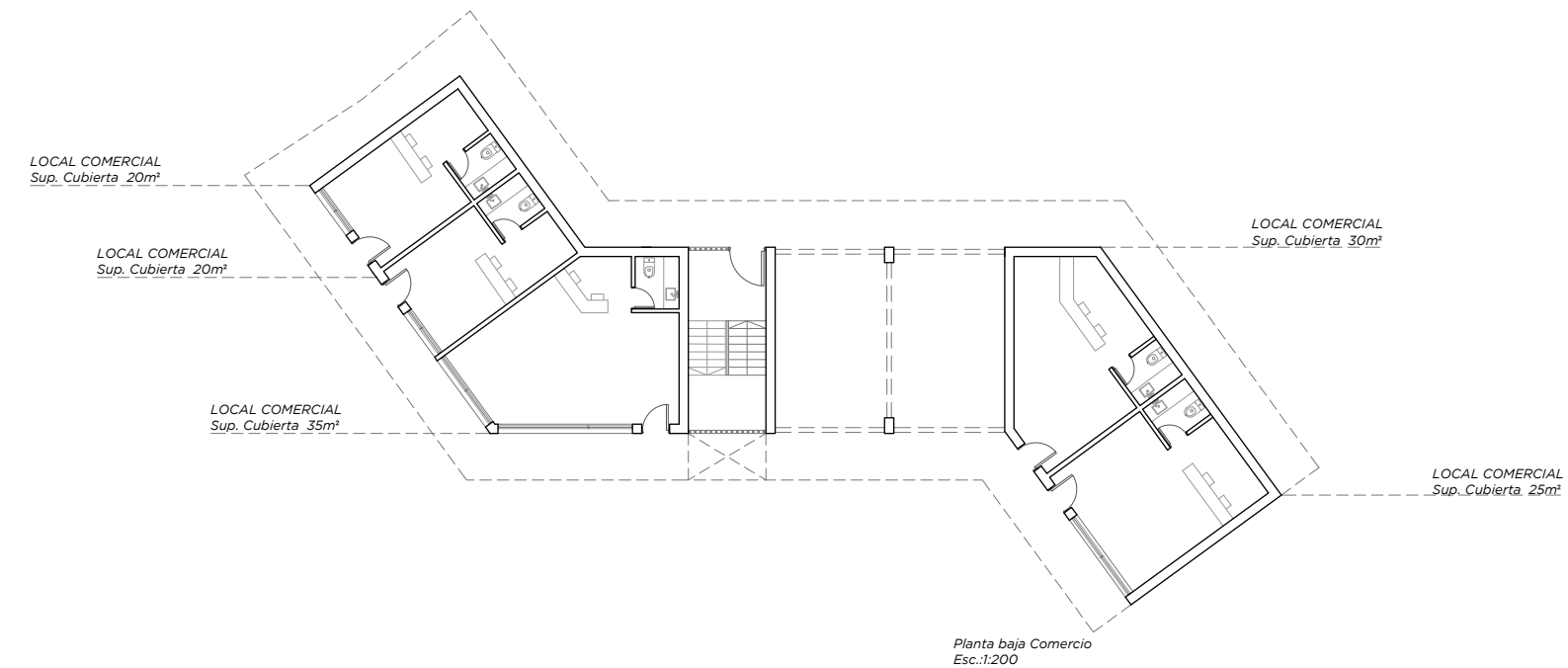




05

DESARROLLO

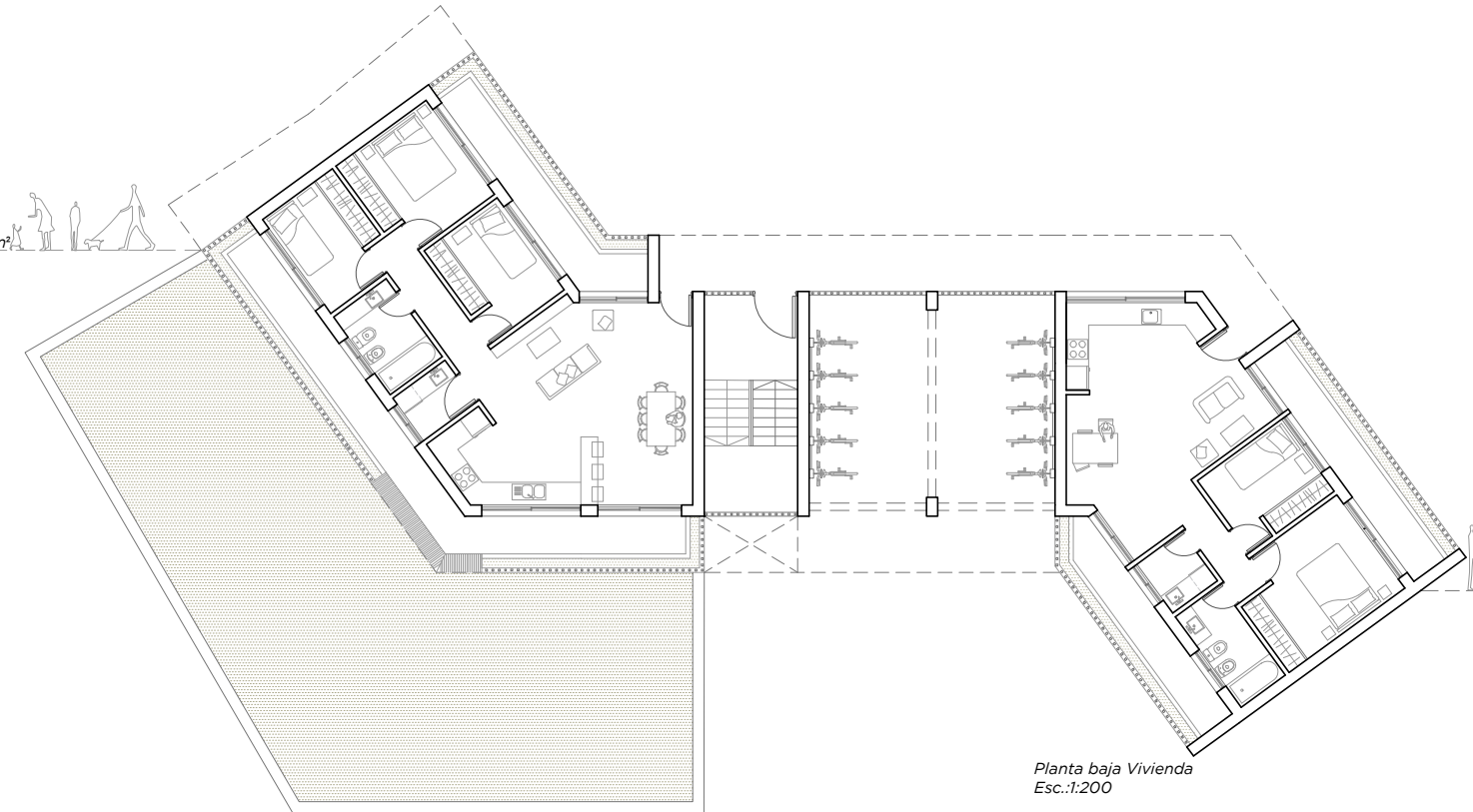






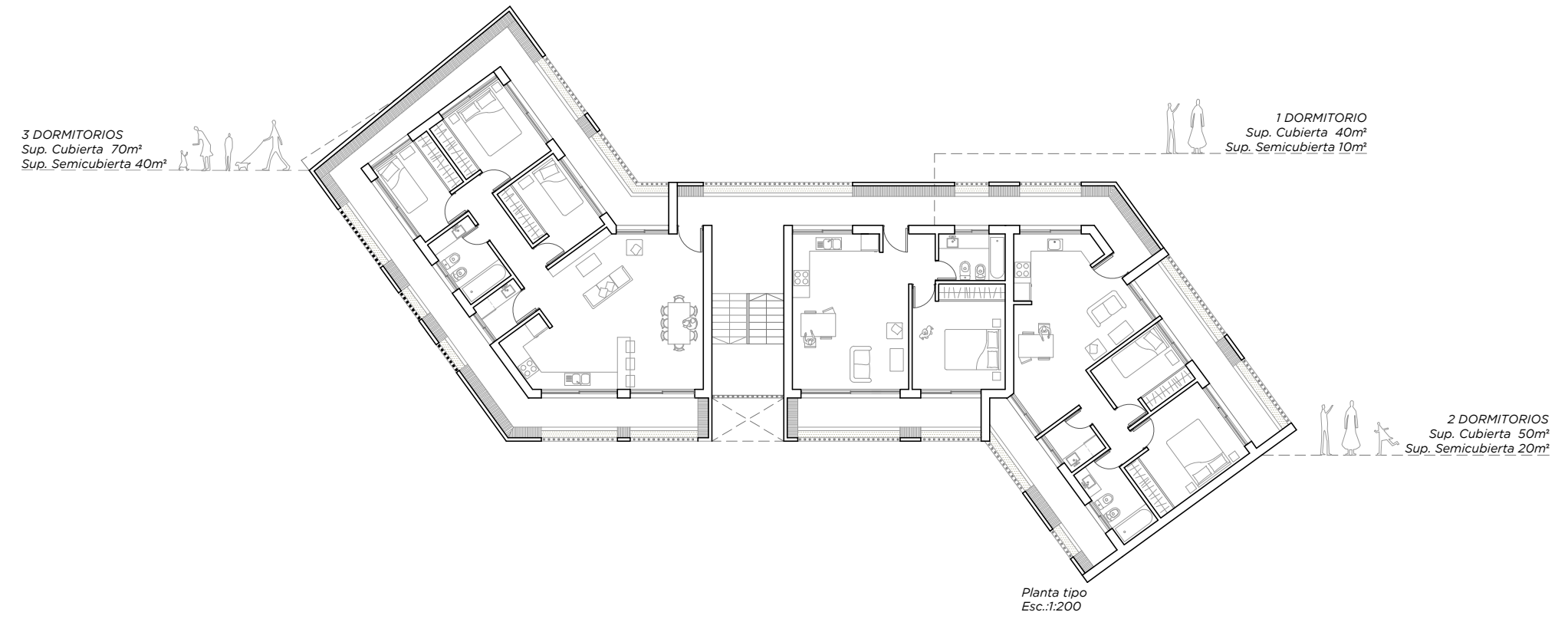
LLORENS|MOMO

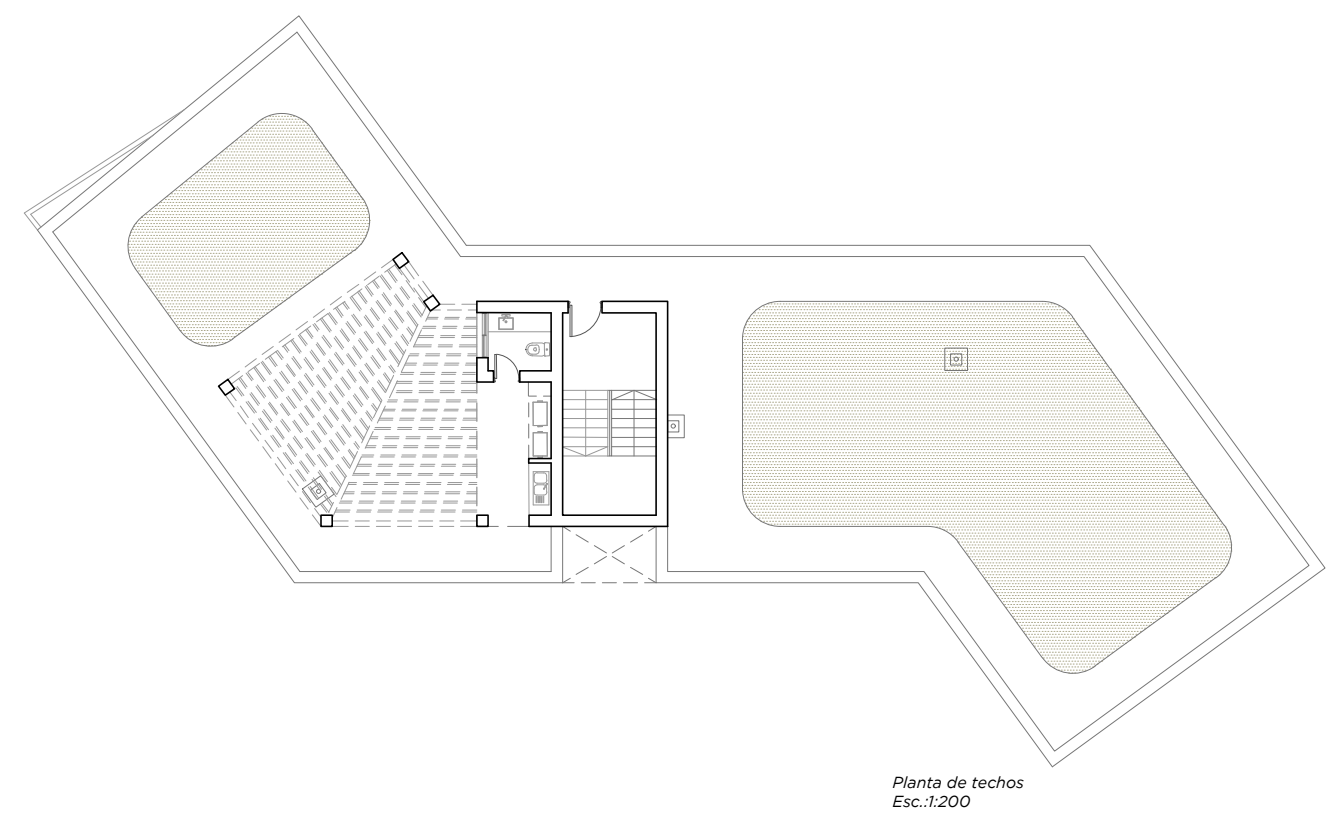
3 DORMITORIOS
Sup. Cubierta 70m²
Sup. Semicubierta 40m²



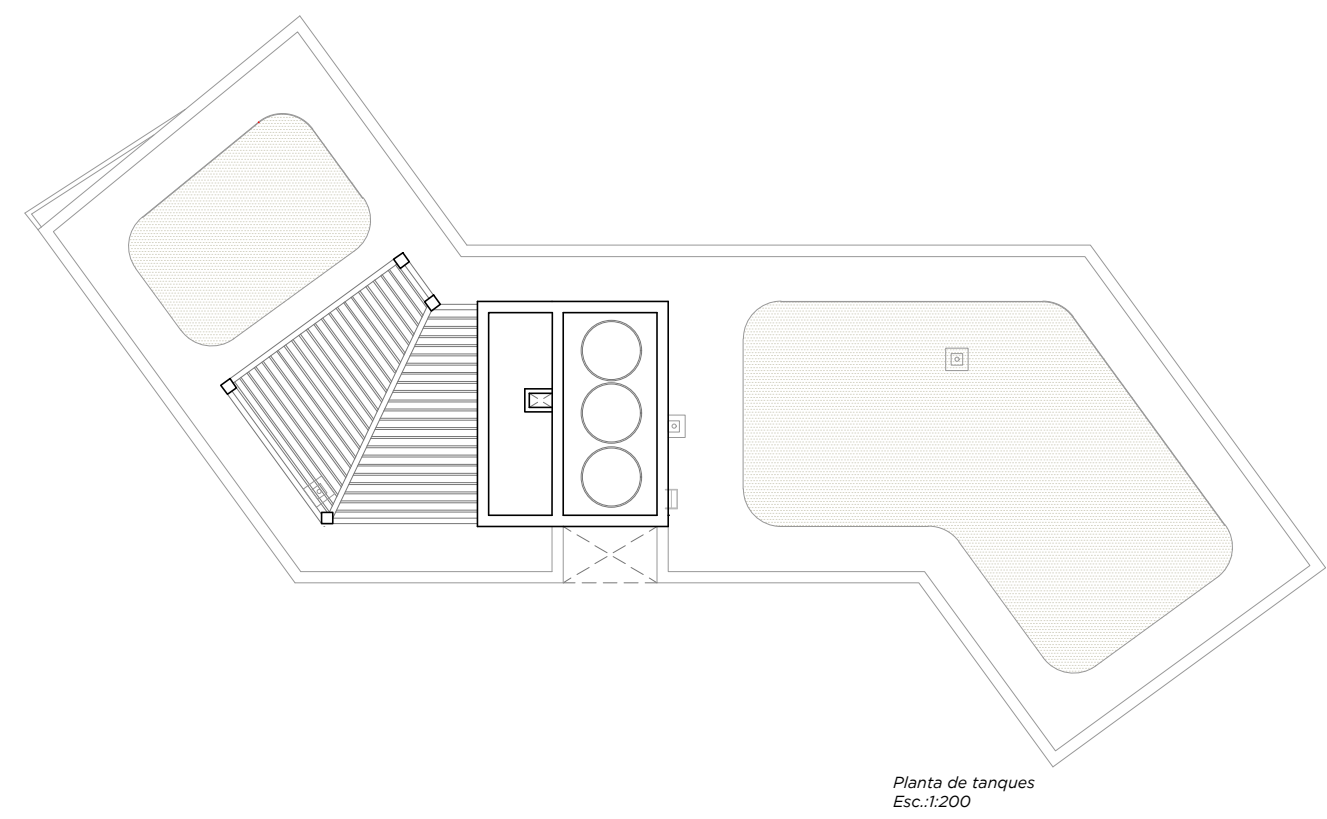
Planta baja Vivienda
Esc.:1:200

2 DORMITORIOS
Sup. Cubierta 50m²
Sup. Semicubierta 20m²





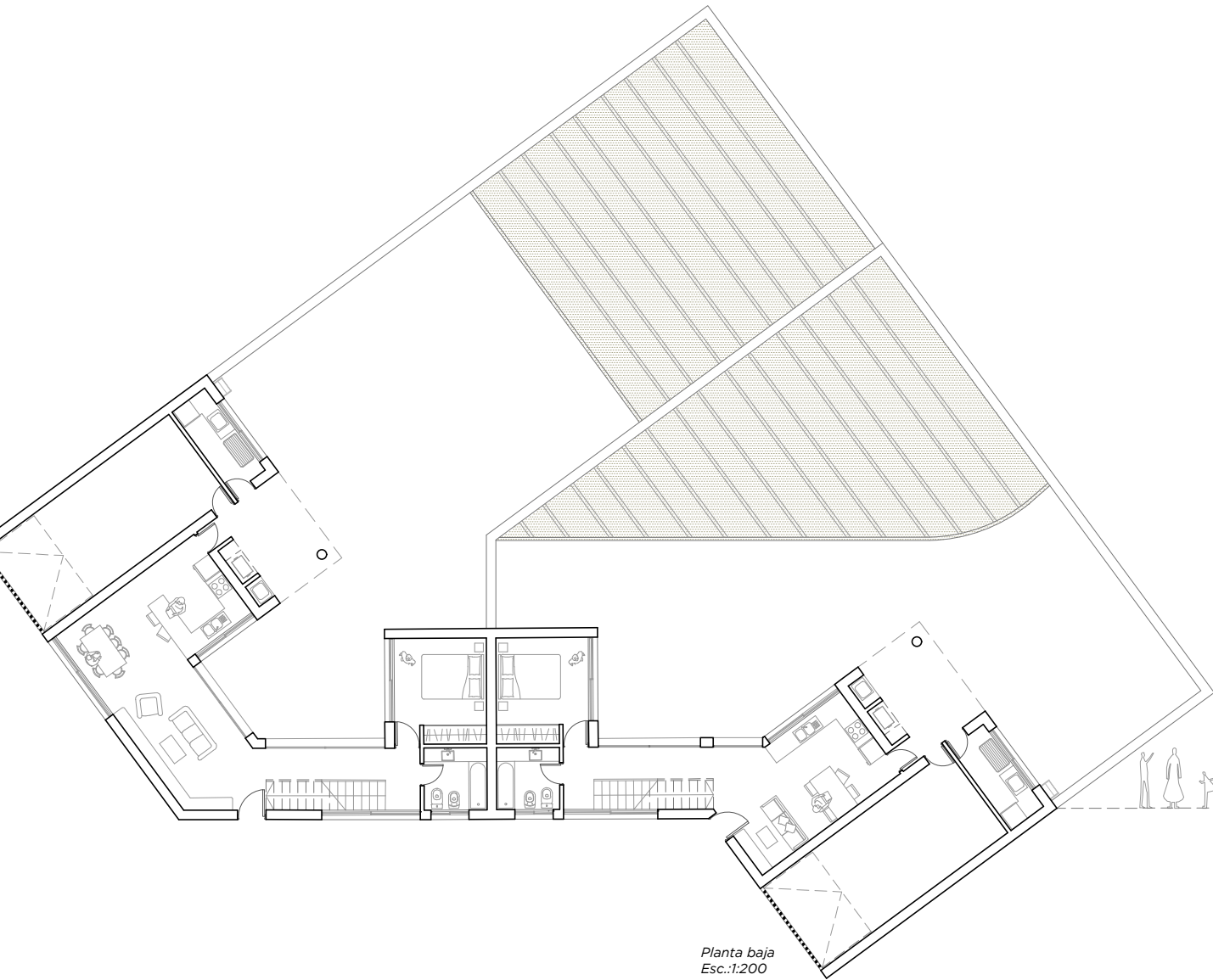
Planta de techos
Esc.:1:200



Planta de tanques
Esc.:1:200

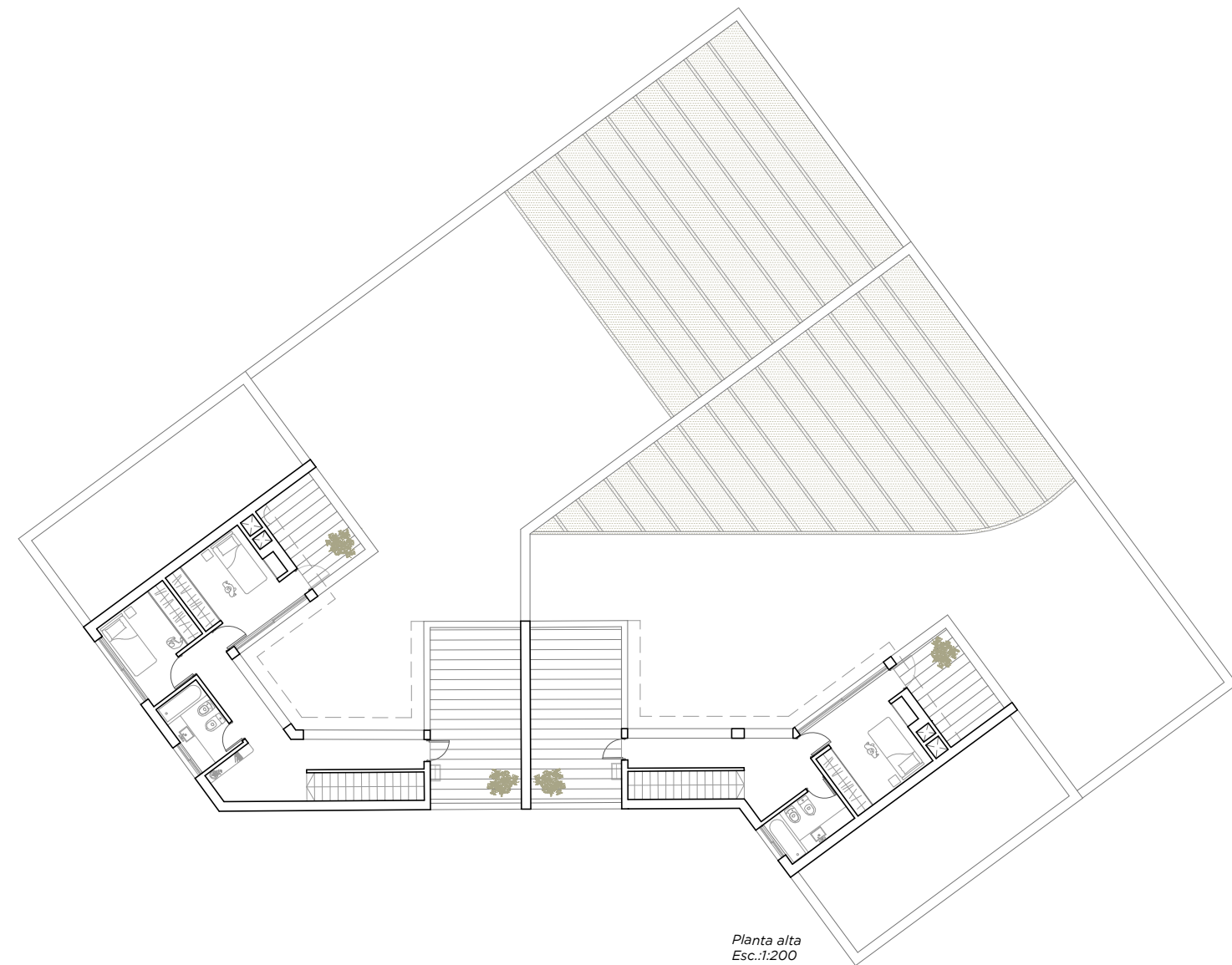


3 DORMITORIOS
Sup. Cubierta 90m²
Sup. Semicubierta 25m²
Huerta 80m²

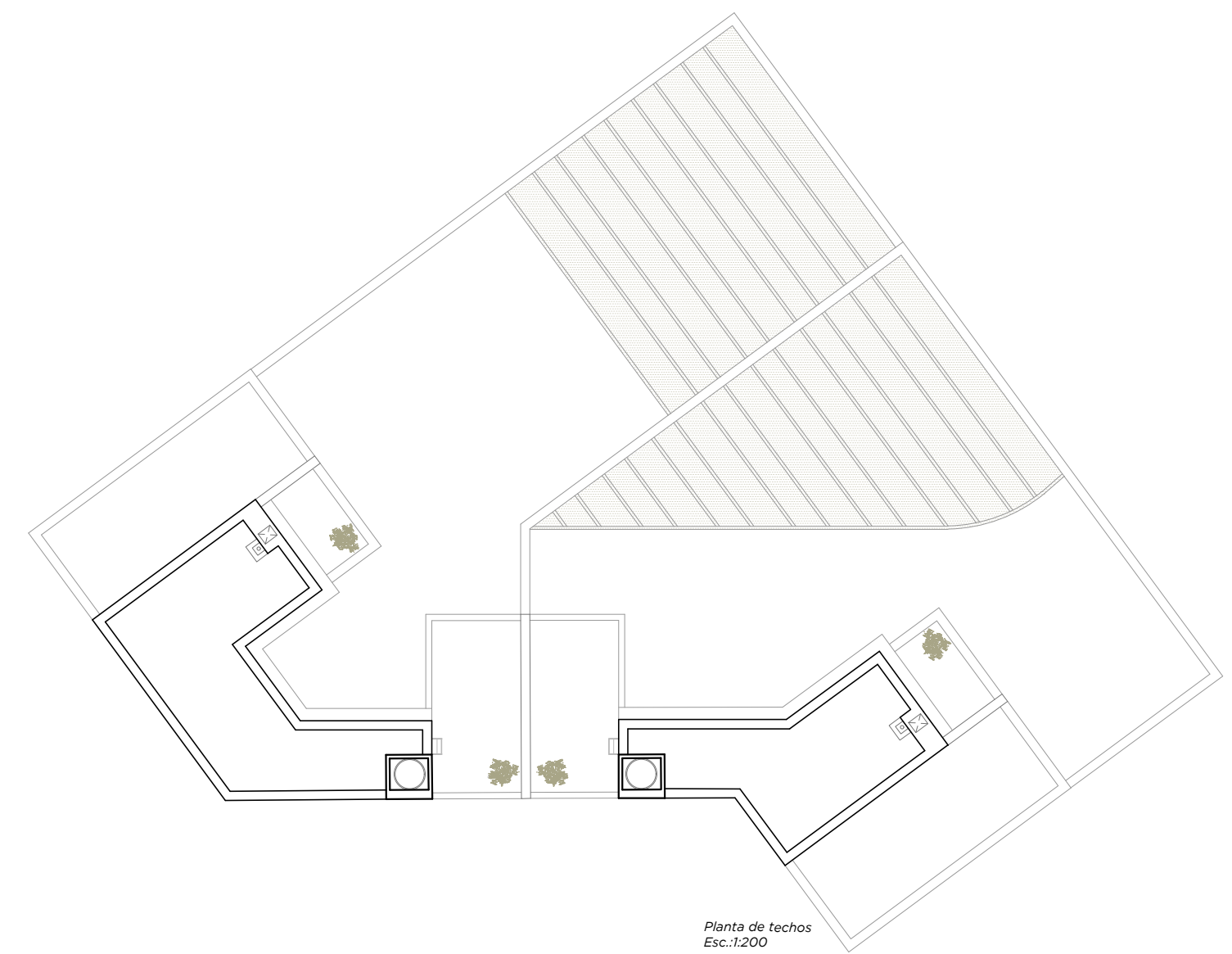


Planta baja
Esc.:1:200

2 DORMITORIOS
Sup. Cubierta 70m²
Sup. Semicubierta 25m²
Huerta 80m²

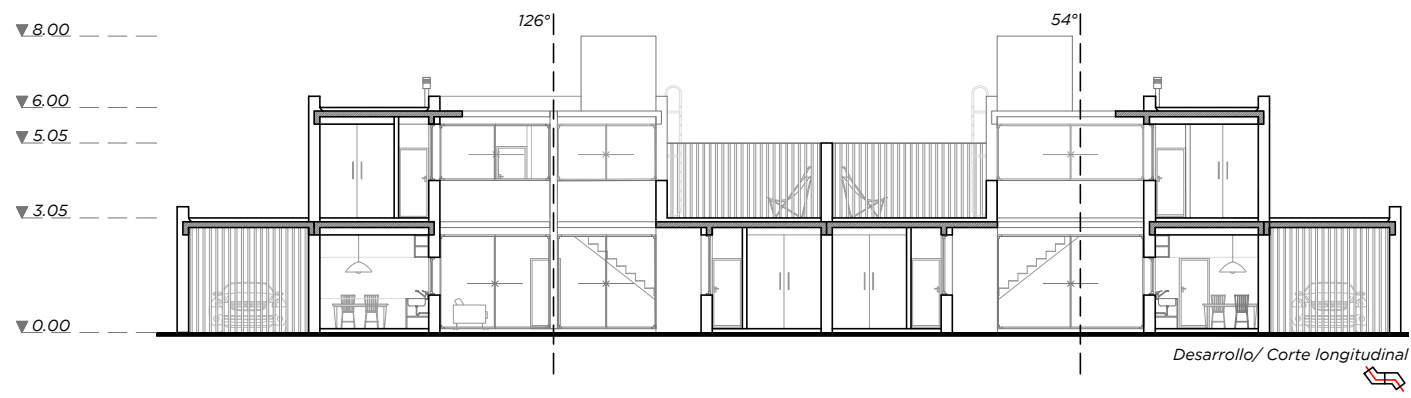


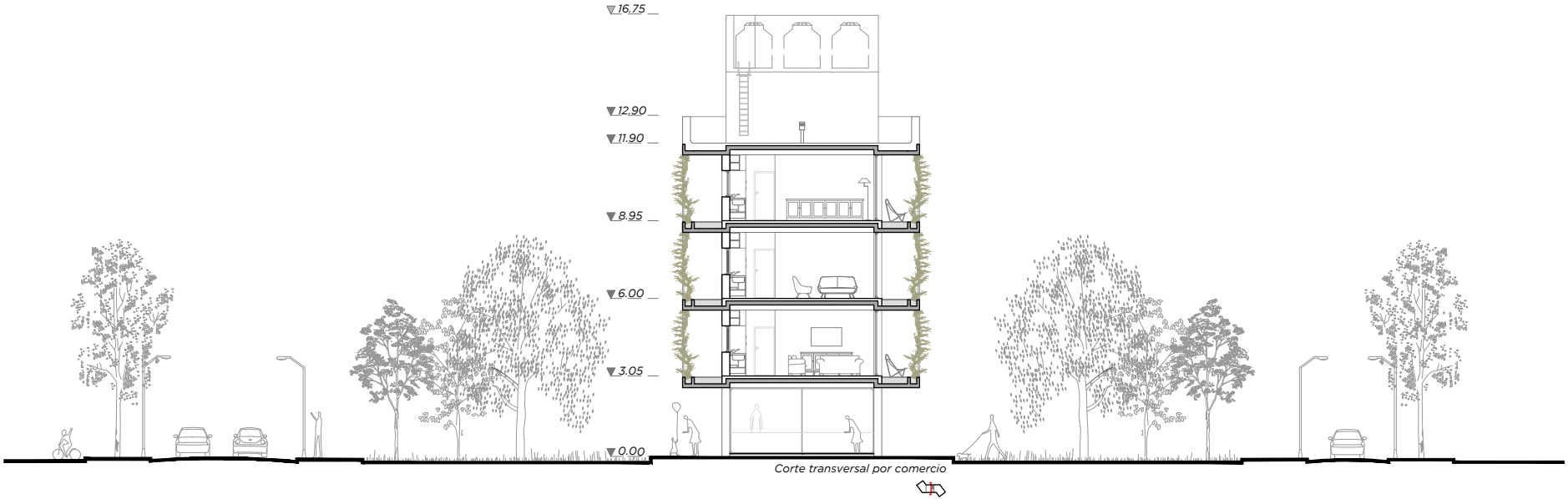
Planta alta
Esc.:1:200



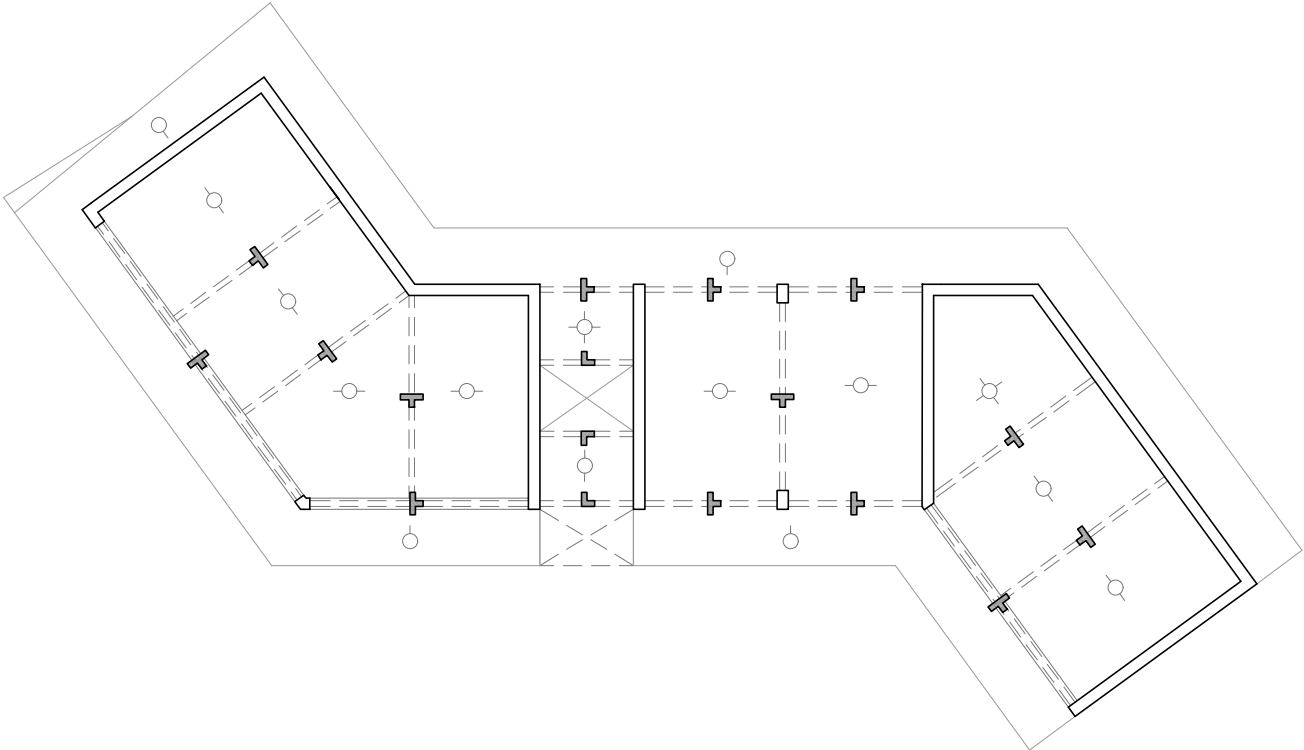


100 LLORENS|MOMO

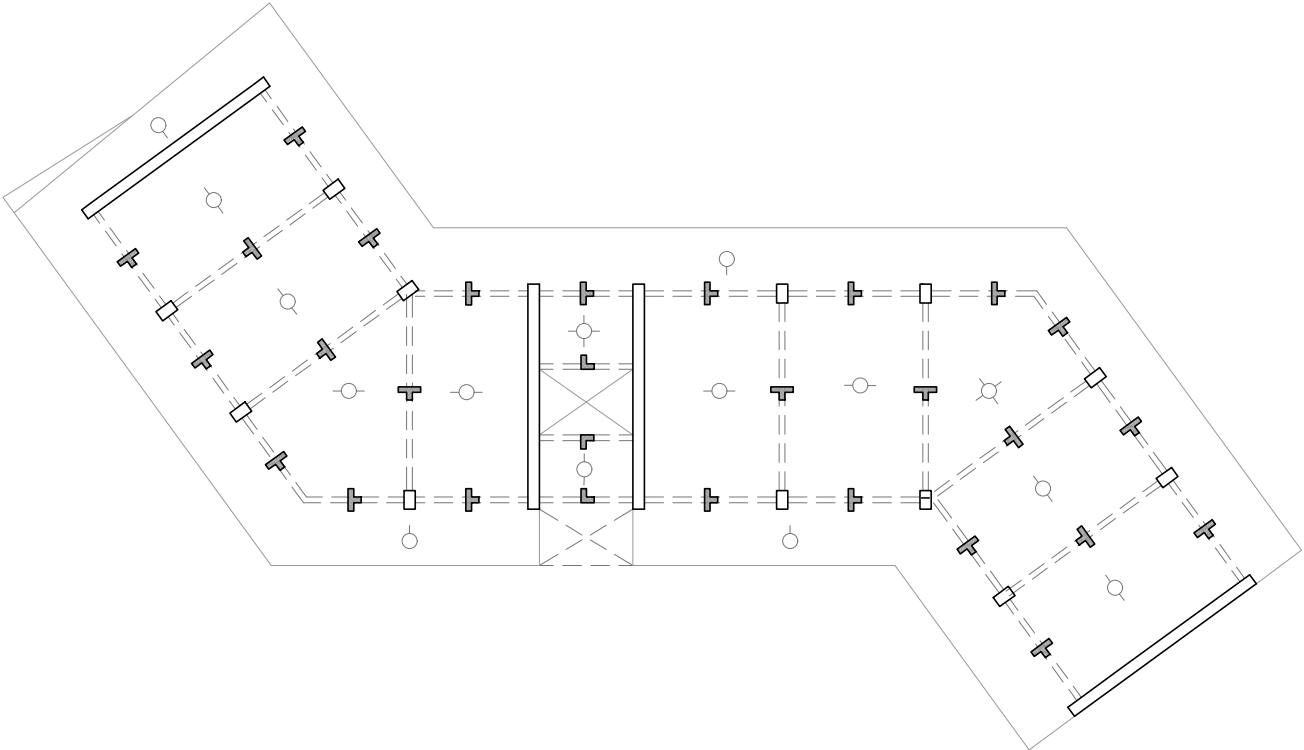




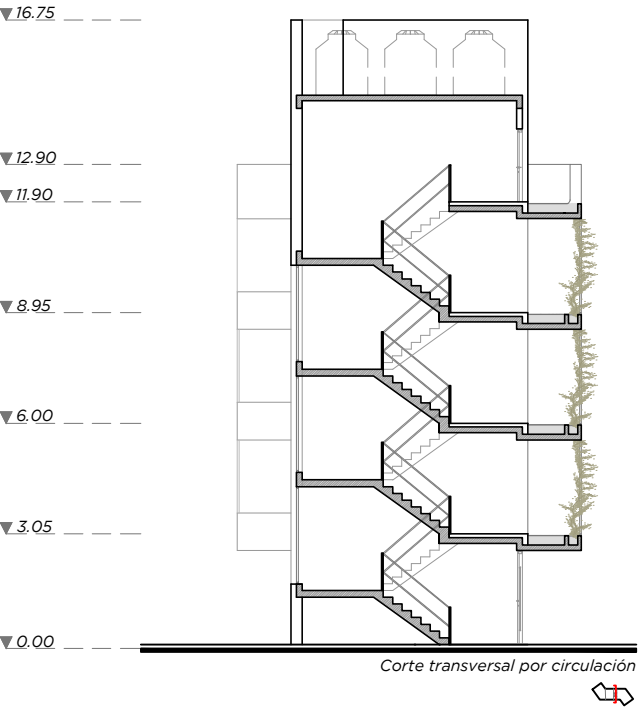


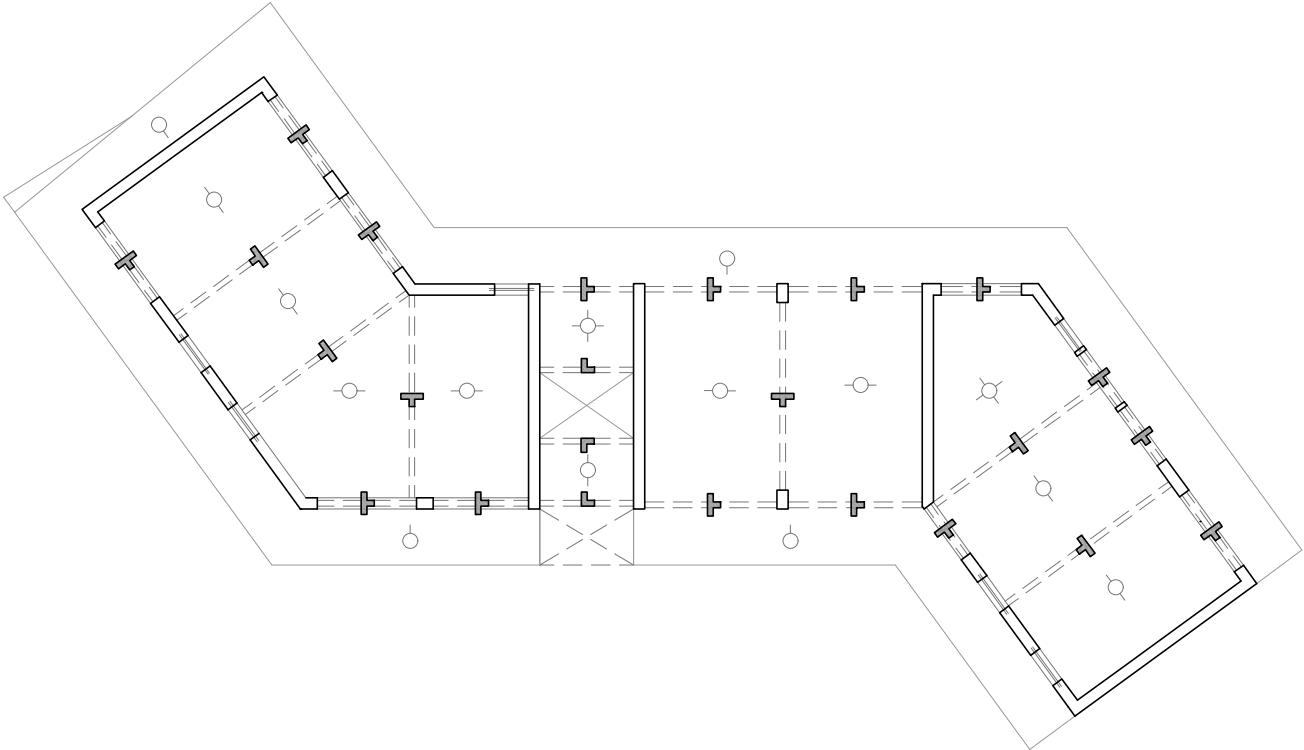


Estructura s/Planta baja Comercio
Esc.:1:200

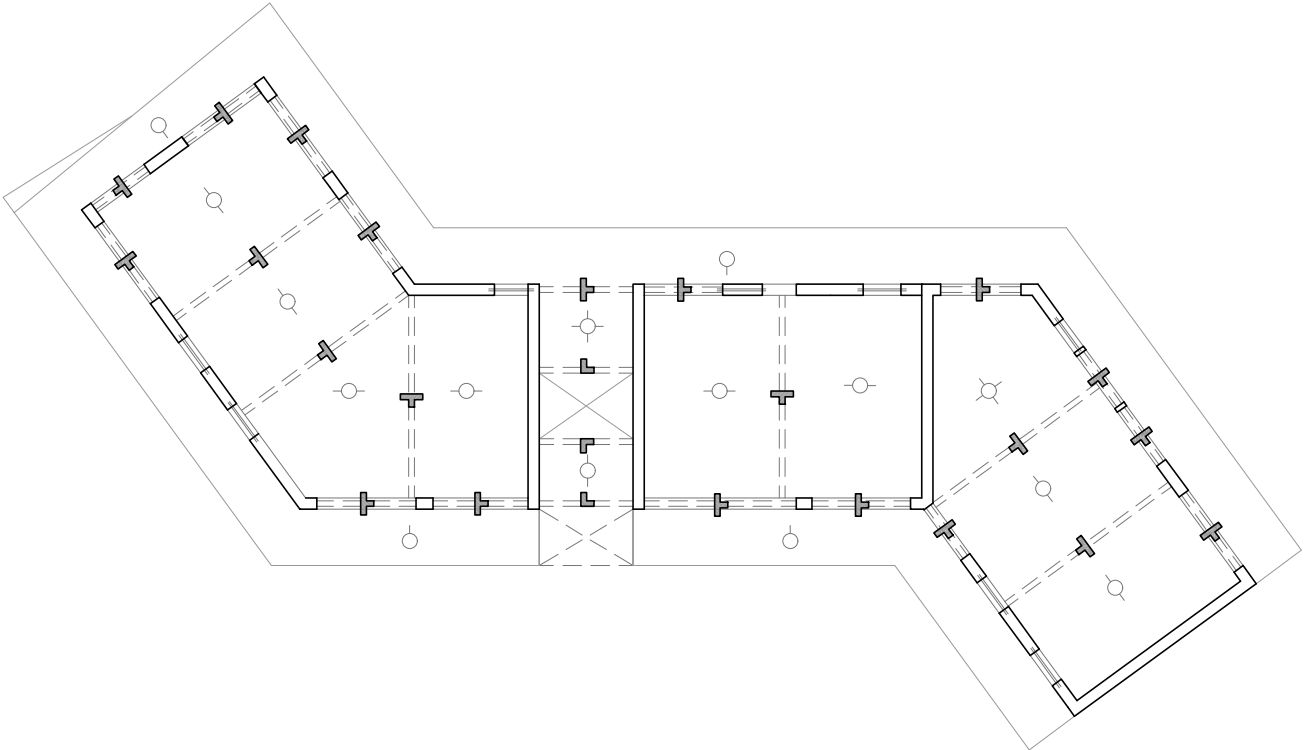


Estructura s/Planta baja Garage
Esc.:1:200





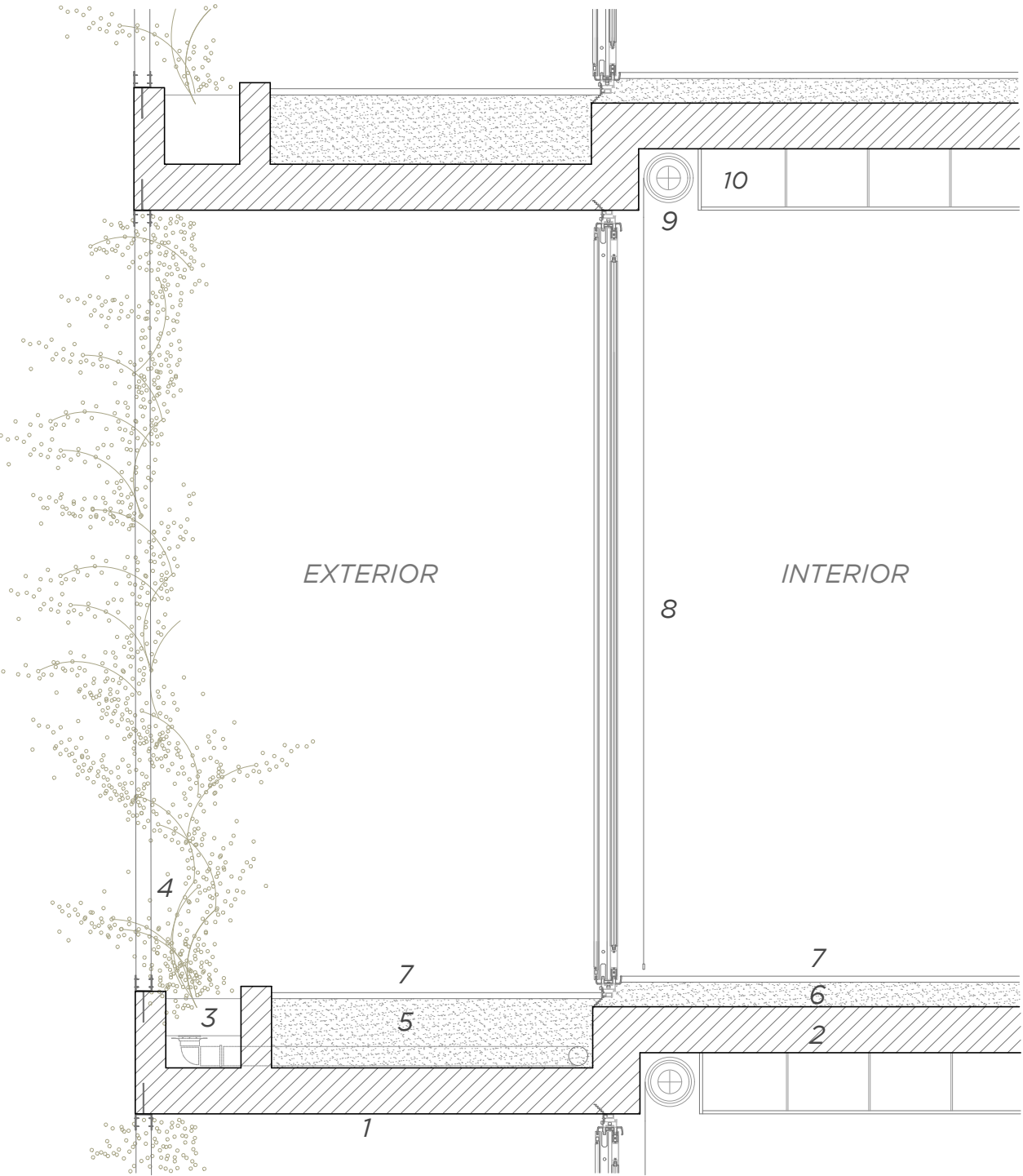
Estructura s/Planta baja Vivienda
Esc.:1:200



Estructura s/Planta tipo
Esc.:1:100

- 10. Cielorraso suspendido
- 9. Cortina
- 8. Abertura aluminio
- 7. Piso Ext./Int. e:0,02m
- 6. Contrapiso de relleno e:0,08m
- 5. Contrapiso de relleno e:0,20m
- 4. Reja vertical madera e:0,05m
- 3. Bandeja p/enredadera
- 2. Losa estructural Int. e:0,15m
- 1. Losa estructural Ext. e:0,15m

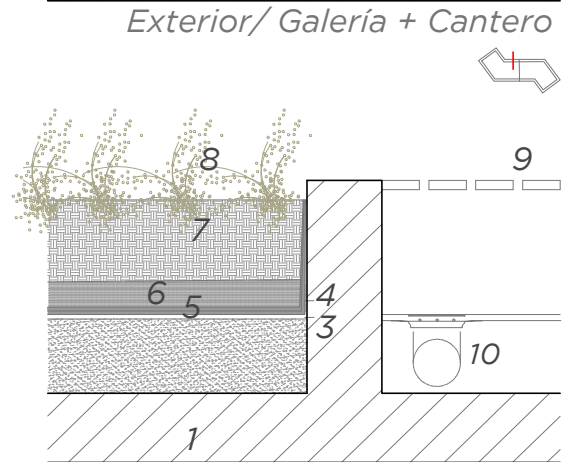
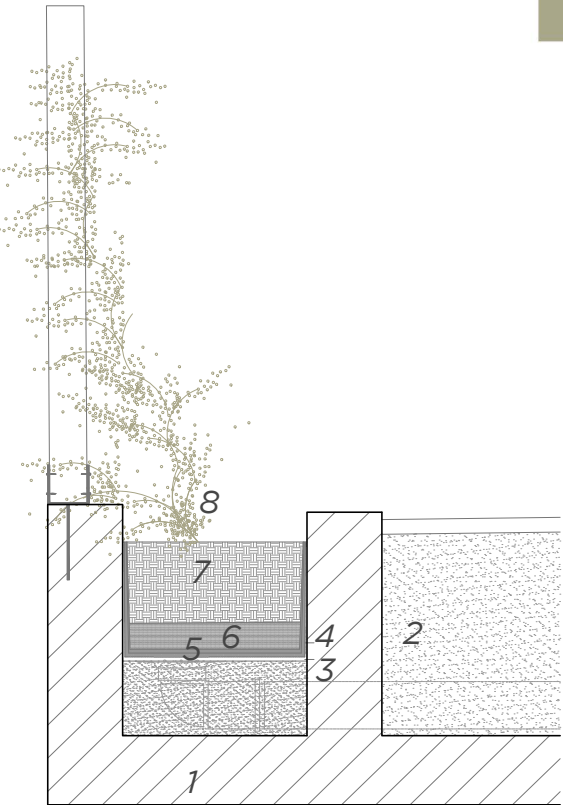
Detalle constructivo
Esc. 1:20





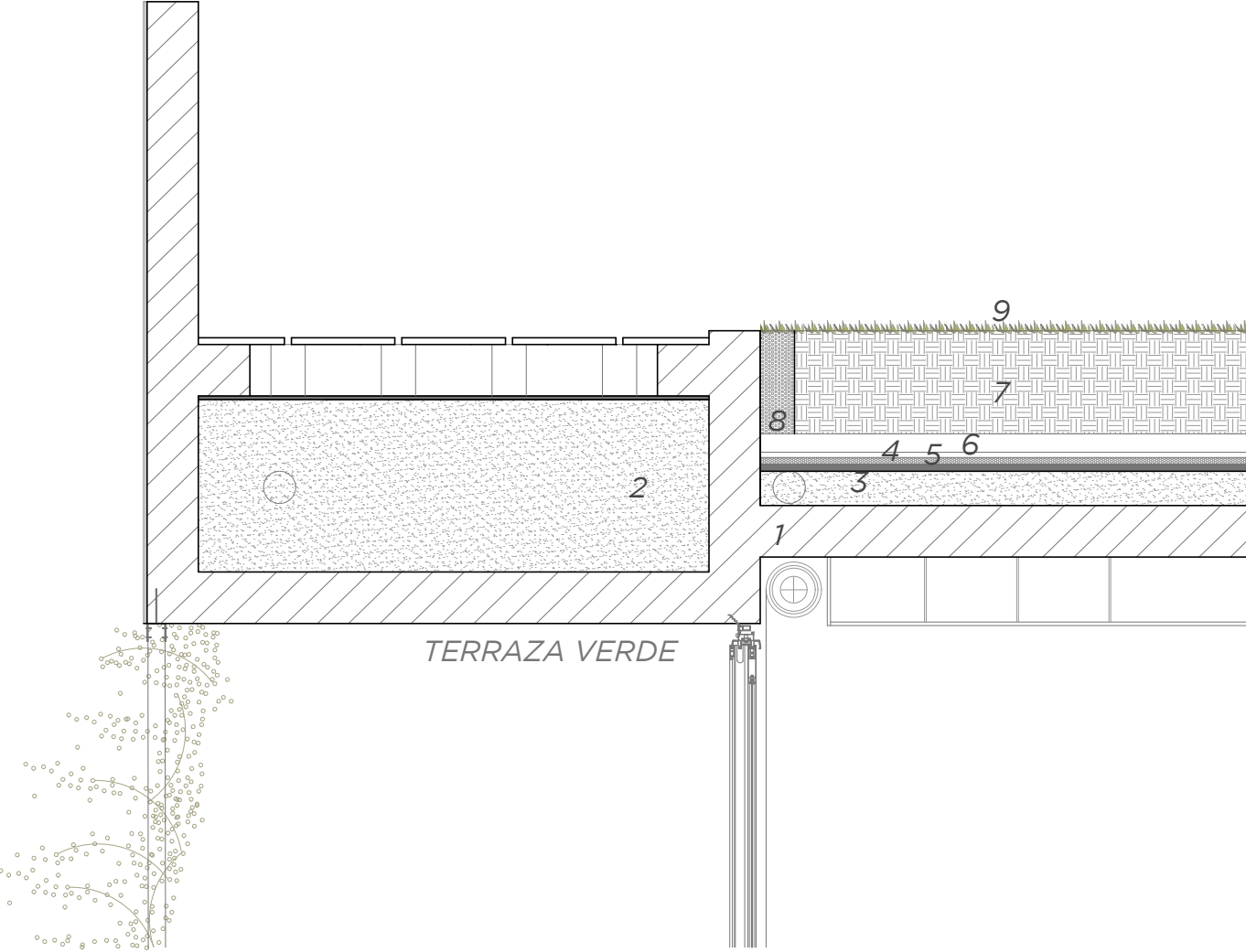
- 10. Embudo de desagüe
- 9. Albañal
- 8. Enredadera
- 7. Tierra fértil
- 6. Arena
- 5. Geocompuesto drenante
- 4. Membrana asfáltica
- 3. Base de brea
- 2. Contrapiso de relleno
- 1. Losa estructural

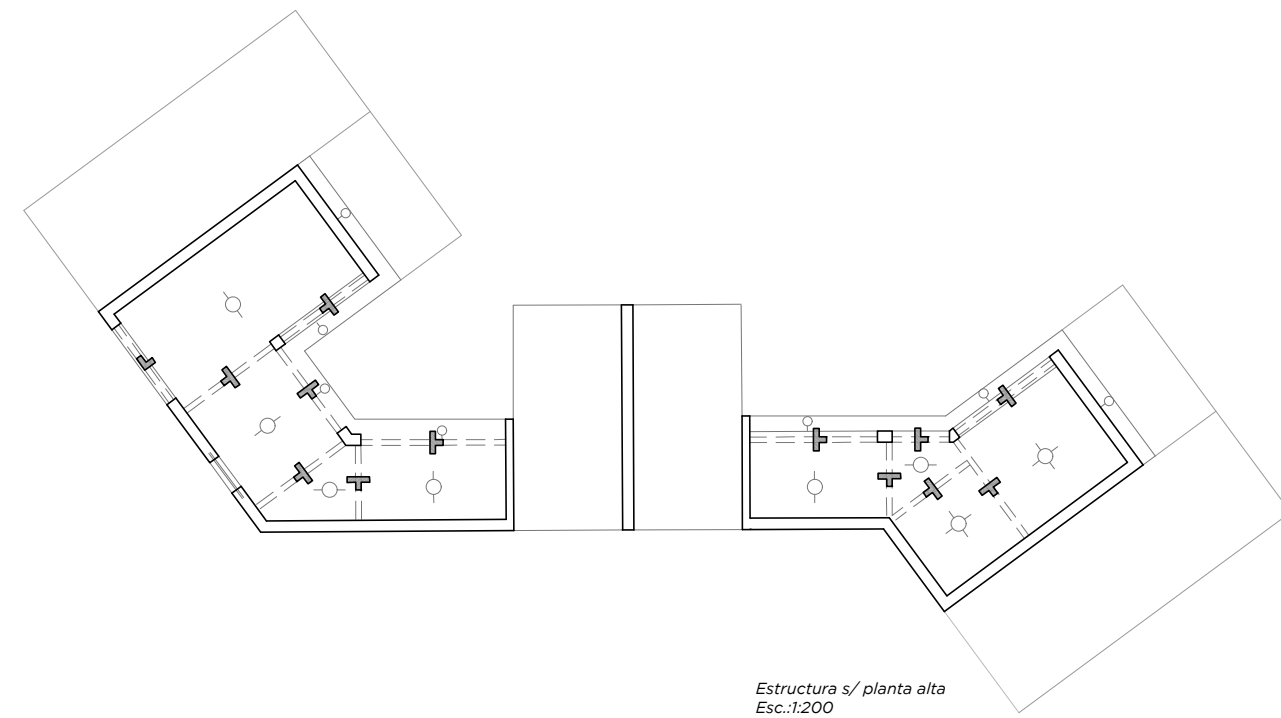
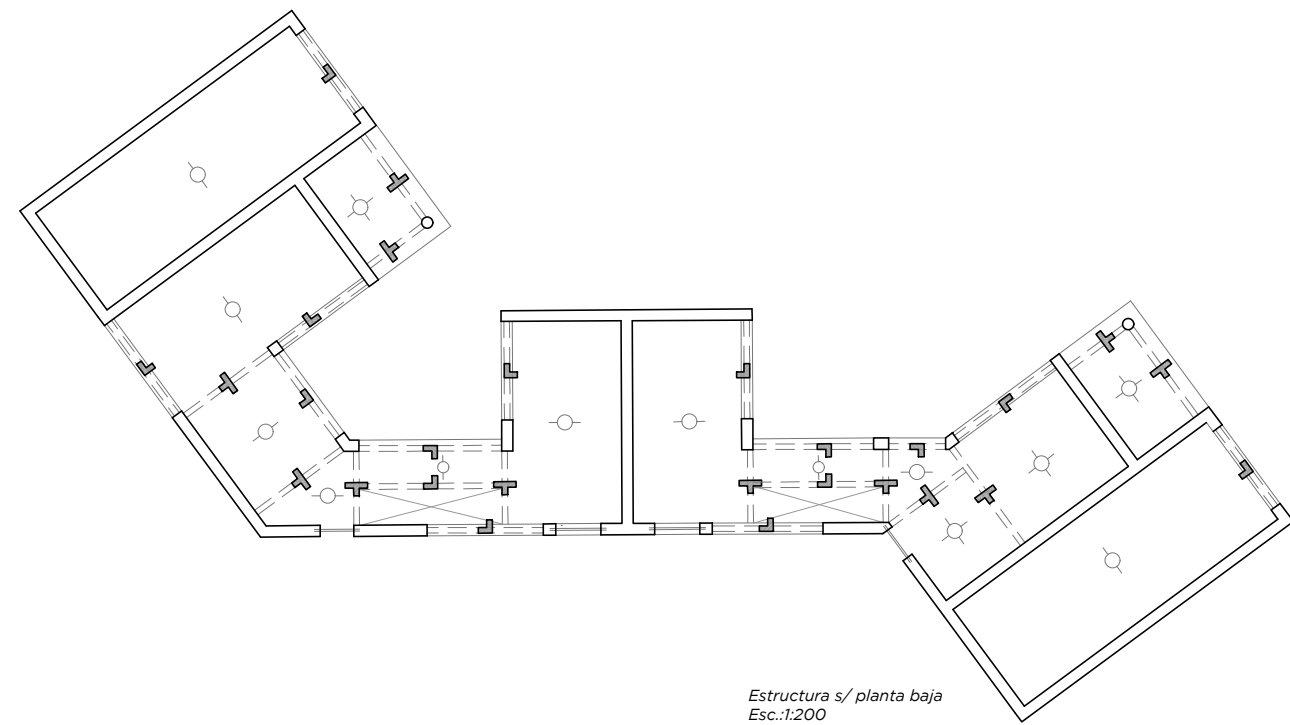
Detalle constructivo
Esc. 1:10



- 9. Césped
- 8. Sustrato mineral para drenaje
- 7. Tierra fértil e:0,30m
- 6. Arena
- 5. Geocompuesto drenante
- 4. Membrana asfáltica
- 3. Base de brea
- 2. Hormigón de pendiente e:0,30m
- 1. Losa estructural e:0,15m

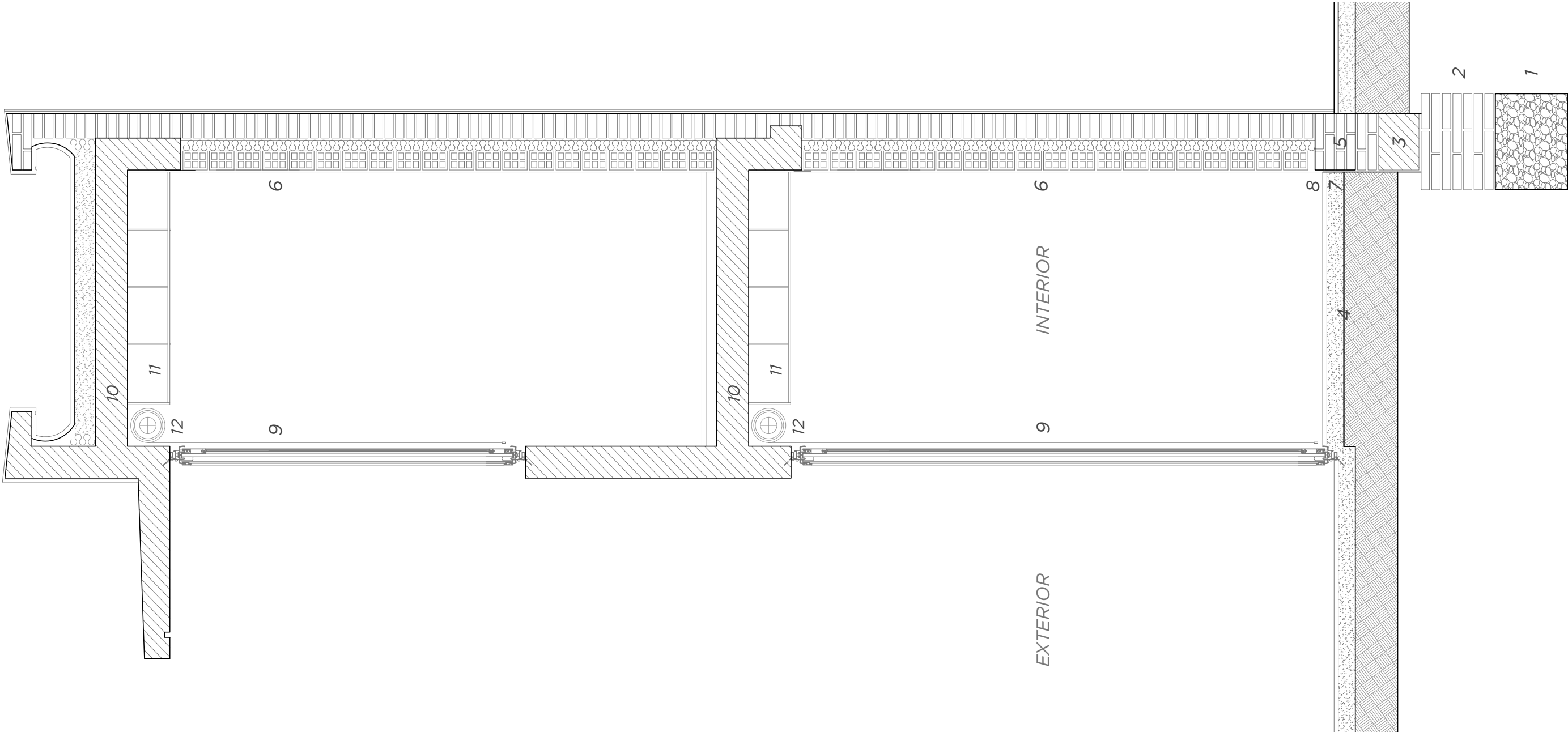
Detalle constructivo
Esc. 1:20





- 12. Cortina
- 11. Cielorraso suspendido
- 10. Losa estructural e:0,15m
- 9. Abertura de aluminio
- 8. Piso Ext./Int. e:0,02m
- 7. Contrapiso e:0,08m
- 6. Mampostería de elevación e:0,30m
- 5. Cajón hidráulico
- 4. Film de polietileno 200μ
- 3. Encadenado inferior
- 2. Zapata
- 1. Hormigón pobre

Detalle constructivo
Esc. 1:20



Matéricos Periféricos 7 - Taller Matéricos

<http://www.tonigirones.com/es/>

<https://mcescher.com>

Ciudades para la gente - Jan Ghel

www.argentina.gob.ar/interior/procrear

<https://www.argentina.gob.ar/procrear/lotesconservicios/modelos-de-viviendas>

www.puebloesther.gob.ar

www.ecomrosario.gob.ar

www.rosario.gob.ar/web/ciudad/economia-social/agricultura-urbana



FAPyD

Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.