

P F C

HABITAR EN  
COMUNIDAD

---

FLORENCIA **DEPPERER**  
TAMARA **WARECKI**





# PFC

## HABITAR EN COMUNIDAD

Proyecto Final de Carrera 2019  
Universidad Nacional de Rosario  
Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño  
Cátedra: Arq. Marcelo Barrale  
Tutor: Arq. Jorge Lattanzi  
**Autoras: Deppeler Florencia, Warecki Tamara**



## PRÓLOGO

Esta publicación es el resultado del trabajo realizado durante los años 2018 y 2019 en el marco de la asignatura Proyecto Final de Carrera de la cátedra a cargo del Arq. Marcelo Barrale, en la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario.

El Proyecto Final de Carrera se desarrolla en dos módulos. Una primera etapa presencial y otra de seguimiento personalizado a cargo del tutor asignado, quien guía el desarrollo del trabajo.

El presente proyecto parte de la necesidad de plantear una hipótesis que ayude a resolver el déficit de vivienda que atraviesa actualmente la ciudad de Rosario. Al mismo tiempo se busca un impacto favorable sobre un entorno específico en general, que posibilite el desarrollo urbano, social, económico y cultural.

# ÍNDICE

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>01- INTRODUCCIÓN</b>                              | <b>5</b>  |
| Síntesis Proyectual                                  | 7         |
| Vivienda como Proyecto urbano                        | 9         |
| <br>                                                 |           |
| <b>02- SITIO</b>                                     | <b>11</b> |
| Historia y Estado Actual                             | 13        |
| Análisis del sitio                                   | 16        |
| <br>                                                 |           |
| <b>03- CASOS DE ESTUDIO</b>                          | <b>19</b> |
| 8 House- BIG                                         |           |
| Edificio Plaza de Armas- Larraín, Duhart, Sanfuentes |           |
| Homes for All- BIG                                   |           |
| Viviendas en Fukuoka- Steven Holl                    |           |
| <br>                                                 |           |
| <b>04- PROYECTO URBANO-ARQUITECTÓNICO</b>            | <b>25</b> |
| Masterplan                                           | 29        |
| Propuesta                                            | 30        |
| Viviendas Colectivas                                 | 37        |
| Operación Proyectual                                 | 40        |
| Geometrales                                          | 44        |
| Unidades                                             | 79        |
| Materialidad                                         | 84        |
| Sistema de oscurecimiento                            | 85        |
| <br>                                                 |           |
| <b>05- CONCLUSIÓN</b>                                | <b>86</b> |
| <br>                                                 |           |
| <b>06- BIBLIOGRAFÍA</b>                              | <b>87</b> |



# 01

## INTRODUCCIÓN



***“Casa es donde se vive, un plástico bajo el que vive una familia. Los arquitectos lo usan para describir un edificio y eso ha distorsionado lo que es una vivienda. Lo que hay que hacer es tomar ese lugar al que da sentido una familia y tratar de ver con ellos como mejorarlo. De ahí arrancamos. Partimos del hecho humano, del grupo. A esos es a los que hay que apoyar para que lleguen a tener una vivienda mejor”. Joan Macdonald***

## SÍNTESIS PROYECTUAL - Abstract

El acceso a la vivienda propia de las familias argentinas es desigual, y es un problema especialmente para la clase social baja y para la clase media.

La incapacidad del mercado formal para proveer tierra y vivienda a precios accesibles para todos los sectores de la población, los procesos de fragmentación espacial y de segregación residencial, vinculados a la existencia de grandes áreas sin servicios, hace difícil acceder a una vivienda decente y se alejan de la equidad urbana y social.

Entendemos por vivienda al lugar en donde se llevan a cabo la mayoría de las actividades básicas de la vida diaria. Pero no es sólo un ambiente físico. Es parte de un concepto afectivo y social, donde se generan relaciones entre las personas, un lugar donde nos sentimos contenidos y lo percibimos como propio. La vivienda como espacio que posibilita el habitar.

Pero no solo habitamos en nuestras viviendas, necesitamos de elementos que la contengan. La cuestión del hábitat se trata de un tema complejo e integral que debe ser abordado desde varios aspectos, ya sean cuantitativos (asegurando una vivienda a cada familia) como cualitativos (las viviendas deben estar acompañadas por elementos que la integren a la ciudad).

**Palabras clave:** espacio público, vivienda social, espacios comunitarios, integración, terrazas colectivas, interacción vecinal, entorno.

El siguiente trabajo intenta dar una respuesta a la problemática de la **vivienda social** como así también dotarla de la infraestructura necesaria para garantizar las condiciones de vida de sus habitantes, a partir de proveer servicios urbanos básicos, espacios públicos y equipamientos que fomenten la inclusión social, la creación de empleo, el desarrollo y la interacción de la comunidad con su entorno.

La concepción del proyecto parte de influir y potenciar el sector donde se ubica, generando un diálogo entre diversas escalas: urbana, barrial y arquitectónica, pensando en las distintas maneras de habitar y su relación entre sí, desde lo doméstico a la vida en **comunidad**. Por lo tanto, las relaciones humanas son el desencadenante del proyecto, contenidas en **espacios públicos** de calidad como así también en viviendas dignas que mantengan un carácter vecinal.

El proyecto se ubica en el encuentro de los barrios rosarinos General San Martín, conocido como La Tablada, y Villa Manuelita, en el distrito sur de la ciudad. El punto central donde se desarrolla el proyecto se ubica en la intersección de Bv. Seguí y Av. Grandoli.

***“Las ciudades tienen la capacidad de proporcionar algo para todo el mundo, sólo porque, y sólo cuando, se crean para todo el mundo”. Jane Jacobs***



## VIVIENDA COMO PROYECTO URBANO

En proyectos de esta magnitud, se debe partir de la directriz de que las viviendas no deben ser piezas autónomas. Cuando funcionan, al ser capaces de favorecer la creación de redes sociales y comunitarias, se forman sobre las bases de un proyecto urbano.

Es importante comprender el rol de las calles como espacio público, éstas conforman a la **ciudad** y son la base para el encuentro social y la creación de vínculos entre las personas. Por lo tanto es fundamental recuperar su vitalidad, porque así se genera un sentimiento comunitario de pertenencia que favorece a la seguridad y cuidado recíprocos.

El **espacio público** es el escenario de la interacción social. Es el soporte físico de las actividades cuyo fin es satisfacer las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales para convertirse en un espacio común y colectivo. Pero también posee un componente inmaterial, intangible: es donde convergen manifestaciones y comportamientos de distintos grupos y donde se dan cita diversas relaciones sociales.

Los espacios públicos urbanos pueden contribuir a la construcción de identidad social, sentido de pertenencia y confianza en lo colectivo. Actúan como motivadores de desarrollo urbano, económico y social y a la vez, son lugares de tolerancia, creación, producción y difusión cultural.

En la atención que se presta a los espacios públicos urbanos se reconoce el derecho que los ciudadanos tienen a una mejor calidad de vida.

Los sectores más vulnerables de la sociedad, con imposibilidad de acceder a una vivienda, se han acrecentado rápidamente en los últimos años, multiplicando los asentamientos irregulares. Dichos asentamientos se sitúan en las zonas más desprotegidas y expuestas a las inclemencias naturales, como inundaciones o incendios.

Los espacios verdes urbanos mejoran la longevidad y la calidad de vida de sus habitantes; fomentando la creatividad, las capacidades mentales y afectivas de la población. Son lugares empleados desde lo proyectual para tender “redes” entre elementos heterogéneos, conectar diferentes edificaciones mediante el espacio público. Por otra parte, la presencia de edificios alrededor de un parque suele ser potenciadora de su diseño, recualificándose mutuamente.

Para lograr el **desarrollo social** es importante que estos espacios públicos estén acompañados de **espacios comunitarios**. Estos son lugares intermedios que forman parte de la transición entre el ámbito público (la calle y el barrio) y el privado (el hogar). Es en este espacio donde se puede diluir el límite entre el barrio y el hogar: zonas de transición hacia la intimidad o hacia la sociabilidad.

Con la utilización de estos **espacios intermedios**, como pasarelas, galerías, azoteas accesibles, etc. se busca favorecer esa relación entre la vivienda y la ciudad. Son espacios de contacto que potencian la sociabilización, lugares de relación, extensión de lo privado en lo público y viceversa. La calidad de la

vivienda está condicionada desde lo urbano con una adecuada relación con el espacio público. Cuantos más gradientes haya entre lo público y lo privado, mejor.



02

EL SITIO









## SITIO: HISTORIA Y ESTADO ACTUAL

El lugar, ubicado en el encuentro de los barrios General San Martín o Tablada y Villa Manuelita, en la zona sur, se distingue por un carácter industrial y portuario, con el trazado del ferrocarril como huella de sus actividades principales. El primer nombre que tuvo Gral. San Martín fue el de Mataderos, debido a la presencia de mataderos municipales en la época en que se comenzó a poblar la zona. Posteriormente toma el nombre La Tablada a raíz de las «tabladas» de las que estaban contruidos los bretes y corrales donde bajaban los animales que llegaban del ferrocarril y se amontonaban para el sacrificio.

Por el año 1874, el límite sur de la zona urbanizada de la ciudad era aproximadamente el actual Bv. 27 de Febrero. Desde allí, hacia el sur, el lugar estaba prácticamente despoblado, motivo por el cual la Municipalidad decretó la instalación de un matadero y varios asilos. El matadero fue inaugurado dos años más tarde sobre el llamado Camino de la Costa, actual Av. Grandoli, entre las calles Ayolas y Bv. Seguí. En los alrededores se creó un asentamiento de ranchos cuyos habitantes se dedicaban principalmente al aprovechamiento de los restos de la faena. Esto dio origen al actual barrio Villa Manuelita. En 1931 el matadero fue trasladado más al sur donde, desde 1992, funciona el Parque del Mercado.

Durante su historia, Tablada llegó a tener dos estaciones de ferrocarril y estuvo atravesada por cinco líneas de distintos ferrocarriles. En 1890 se construyó la estación terminal del Ferrocarril Córdoba a Rosario en la intersección de Bv. 27 de Febrero y calle 25 de Diciembre —hoy calle Juan Manuel de Rosas—.

En la década del 90, durante el gobierno de Carlos Menem, se privatizaron los servicios de carga y se cerraron los de los pasajeros y el ramal Rosario-Puerto Belgrano fue entregado en concesión, separado del Ferrocarril General Belgrano, del que antes formaba parte.

Actualmente el barrio sigue manteniendo su carácter portuario-industrial dentro de una trama de casas bajas. Se distingue la falta de espacios públicos y recreativos en relación al frente costero y la proliferación de asentamientos irregulares que ocupan terrenos estatales (sectores que ocupan la traza del Bv. Seguí, zonas inundables como la trocha del ferrocarril y barrancas). Se encuentran también edificaciones en desuso como la antigua fábrica de corchos, en la intersección de Seguí y Grandoli, donde solía ubicarse el matadero municipal. Por otro lado, se distingue la falta de servicios básicos como el sistema cloacal, originándose zanjas en las veredas que provocan un ambiente poco higiénico. Todo esto refleja el estado de abandono y deterioro, tanto urbanístico como paisajístico, del lugar.

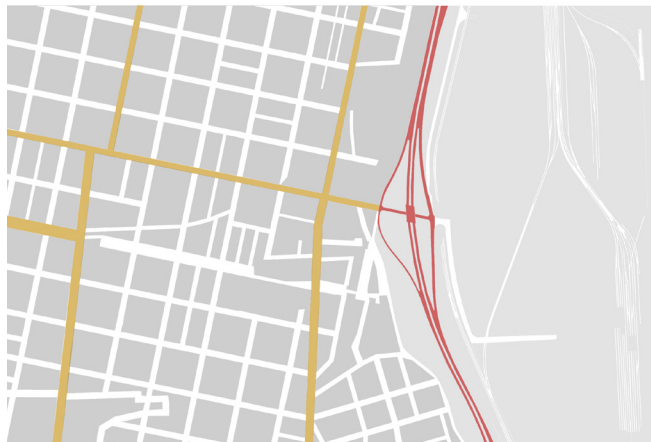




## ANÁLISIS DEL SITIO

### ACCESIBILIDAD

El lugar se encuentra rodeado de vías de circulación importantes que permiten el acceso al puerto, como la Av. Circunvalación, la calle Ayolas que conecta el nivel alto con el bajo costero y el Bv. Seguí, el cual se encuentra interrumpido por asentamientos irregulares afectando su debida circulación y la impronta que caracteriza la vitalidad de un boulevard.



### TRAZADO FERROVIARIO

Los barrios Tablada y Villa Manuelita históricamente fueron sectores caracterizados por el paso del ferrocarril, que servía puntualmente al ex matadero municipal, la principal fuente de empleo del barrio. Este trazado ferroviario modificó topográficamente el lugar. Actualmente las líneas férreas se encuentran en desuso.





### ESPACIOS PÚBLICOS VERDES

Se distingue una poca preocupación urbanística en cuanto a proveer de espacios públicos recreativos que favorezcan la calidad de vida de los habitantes y la calidad paisajística del barrio.

### ASENTAMIENTOS IRREGULARES

El sector se ve afectado por el aumento de viviendas precarias que ocupan terrenos estatales como la trocha ferroviaria y la barranca. El hacinamiento trae consecuencias desfavorables para la población, al no contar con viviendas dignas y propias.

### USOS

- Industrias y depósitos
- Equipamiento sanitario
- Equipamiento educativo
- Viviendas sociales





# 03

## CASOS DE ESTUDIO



## 8 HOUSE - BIG

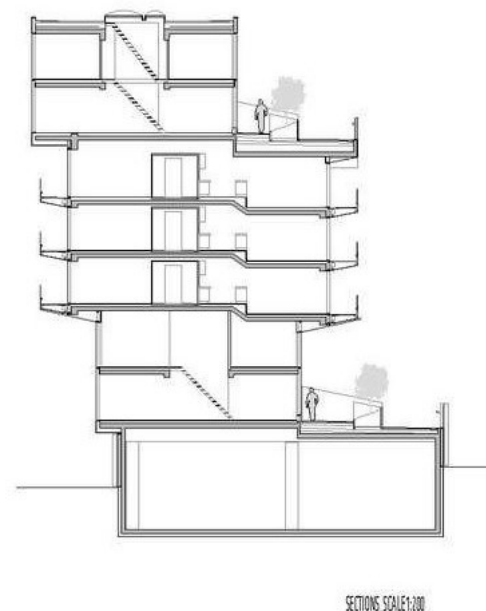
Copenague, Dinamarca

8 House integra todos los elementos de la vida urbana en un solo edificio a través de diferentes capas que coexisten, creando prácticamente un vecindario donde la vida en suburbio es similar a la vida que se desarrolla en la ciudad, donde edificios de vivienda y oficinas coexisten.

Mientras los departamentos se ubican en la parte superior, la parte comercial se despliega en la zona inferior. Gracias a esto, las viviendas alcanzan mejor iluminación y vistas, mientras que las áreas comerciales y de oficinas sirven al peatón en la calle.

Un corredor continuo permite un recorrido por todo el edificio desde el suelo hasta su parte más alta. Una calle de casas en hilera se extiende a lo largo del bloque y sube a la última planta, para luego volver a bajar. Mientras normalmente la vida social, el encuentro espontáneo y la interacción vecinal están restringidos al nivel de la calle, la 8 House permite llevarlos hasta la última planta. De esta manera los peatones y residentes pueden recorrer, incluso en bicicleta, el edificio.

El proyecto se inspira en conceptos de A. y P. Smithson. En donde las casas quedan definidas por su estrecha relación con la calle y con las otras viviendas a través de ésta. En la entrada a cada una, los Smithson barajaron la posibilidad de disponer de un patio, es decir un espacio exterior privado que sirviese de transición entre la casa y la calle. Aparecen situados en altura de manera que se favorece el vínculo entre la vivienda y el espacio exterior que es la calle en el aire.



## **EDIFICIO PLAZA DE ARMAS -Larraín, Duhart, Sanfuentes. Santiago, Chile**



El proyecto fue concebido por diferenciación de sus funciones; el equipamiento-comercio y viviendas se materializaron en la idea de Placa-Torre. La Torre contiene las unidades residenciales, estableciéndose como el sector privado de la obra, abriéndose a las vistas, e incorporando, por ser una torre aislada, soluciones para un mayor confort dentro de las viviendas, como ventilación cruzada e iluminación natural. Por otra parte la placa, un único gran bloque que solo limita con otras construcciones por su sección este, se encuentra el sistema de galerías, albergando el comercio y canalizando los flujos peatonales de la ciudad. Conceptualmente se genera un zócalo comercial.

El espacio comprendido entre ambos volúmenes se planteó como una terraza en la que, dada su amplitud producto de la ampliación del terreno, se propuso la construcción de una cafetería. Sin embargo, esta sección nunca se llevó a cabo, dejando la superficie de la terraza sin uso desde muy temprano. Vemos en esto una oportunidad de tomarlo de ejemplo y mejorar las ideas que no se llevaron a cabo.



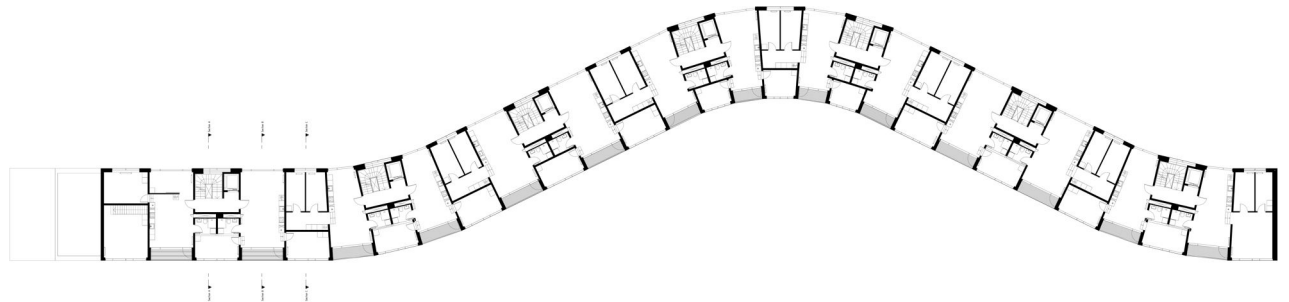
## HOMES FOR ALL- BIG

Copenhague, Dinamarca

El trazado ondulante del edificio remata la zona verde situada en el lado norte de la parcela, mientras que por el otro lado da a la calle principal. El trazado ondulado en plano logra que cada piso disfrute de un punto de vista ligeramente distinto que los otros, aportándole un carácter único.

Las amplias cristalerías a toda altura de los pisos dejan entrar una gran cantidad de luz natural, ofreciendo un panorama igualmente amplio del patio o del barrio. Se presenta como una fachada permeable que elimina perceptivamente la idea de frontera, de vínculo y de barrera urbana. Como es habitual en la cultura danesa, la idea es que desde dentro de la vivienda siempre se pueda establecer un diálogo con el exterior, pero también que desde fuera se pueda ver el movimiento en el interior de las casas, sin pudor ni críticas.

La distribución interna de los departamentos propone un protagonismo de los ambientes comunes, donde el estar comedor es un espacio pasante que permite el asoleamiento y la conexión visual hacia ambas orientaciones.



## VIVIENDAS EN FUKOKA - Steven Holl

Fukuoka, Japón



La propuesta de Holl para el NexusWorld es una de las más coherentes del conjunto ya que se basa en un principio básico de la arquitectura japonesa tradicional: la flexibilidad. Se trata de un conjunto de 28 viviendas que constituyen un bloque básicamente unitario, aunque tratado según dos conceptos: el de “espacio articulado” y el de “espacio vacío”.

El interior de los apartamentos se conforma a partir de un espacio articulado, un desarrollo de los tradicionales conceptos multifuncionales japoneses, los llamados fusuma, que son paneles deslizantes opacos, que pueden ser retirados a voluntad o expandiendo o subdividiendo el ambiente de acuerdo a las condiciones de la familia, llevados a una dimensión contemporánea.



La utilización de puertas, plafones y armarios pivotantes permite reconfigurar la planta de cada vivienda de acuerdo con cambios horarios, episódicos o estacionales. Los dormitorios pueden convertirse en espacios de estar durante el día. Esta flexibilidad permite también que las habitaciones cambien de tamaño, cuando nacen niños, cuando los hijos crecen y dejan el hogar o cuando los padres envejecen y se mudan.





# 04

## PROYECTO URBANO - ARQUITECTÓNICO



***“El concepto Ciudad se refiere fundamentalmente a la capacidad del proyecto de vivienda colectiva para incidir favorablemente en la estructura urbana en la que se inserta, tanto por la aportación de nuevos usos en convivencia con los residenciales, como por la proposición de soluciones arquitectónicas de relación entre vivienda y espacio público”. Herramientas para habitar el presente. Montaner, Muxi, Falagán***







- 1- Viviendas en bloque
- 2- Escuela técnica naval
- 3- Museo y biblioteca
- 4- Comedor y Talleres comunitarios
- 5- Mercado
- 6- Viviendas en bloque
- 7- Viviendas en trama



0 25 50 100

## MASTERPLAN

Elegimos este sector para nuestro proyecto porque nos parecía interesante resolver el problema que puede suponer la intersección de dos avenidas importantes, la relación con los espacios públicos en el inicio del Boulevard y la dirección directa con el puerto de fondo.

Con el masterplan intentamos incorporar el rol recreativo al industrial / portuario ya existente. La idea es **revitalizar** el sector, generar un movimiento de gente circulando en las calles que reactive al barrio y acompañe al rol residencial; y a la vez mantener la esencia del lugar, aprovechando características arraigadas como la huella ferroviaria y la ex fábrica de corcho.

Por un lado, proponemos crear áreas públicas verdes y secas en el borde costero aportando un nuevo espacio para toda la ciudad en el corazón del barrio, un gran parque equipado que se implante como cabecera del Boulevard. Por otro lado, incorporar **viviendas colectivas** que permitan mejorar la calidad de vida de las familias que hoy en día ocupan terrenos del estado en asentamientos irregulares.

Optamos por trabajar con **dos ejes principales**, el frente costero y el frente urbano del boulevard.

Por un lado decidimos destacar la huella del ferrocarril que modificó topográficamente el lugar, donde planteamos un eje (N-S) de espacio público peatonal manteniendo los puentes existentes y generando recorridos sobre el trazado de las vías ferroviarias. En este eje se disponen los equipamientos públicos y espacios verdes predominantes, y conjuntos de viviendas en bloque hacia el río.

De esta manera, buscamos reutilizar la trocha existente (donde hoy en día se establecen familias en condiciones precarias) creando paseos en diferentes alturas y direcciones. La idea es convertirla en una explanada peatonal donde se accede a los distintos edificios públicos: Escuela Técnica Naval, Museo y Biblioteca, Talleres y Comedor Comunitario. La ubicación de estos ingresos principales obliga a las personas a acceder al nivel inferior, garantizando el uso real de este espacio.

En el otro eje (E-O) se plantea un movimiento mayormente vehicular, con comercios, un mercado y viviendas en altura, rematando con un balcón al río. Una de las acciones fundamentales será generar la apertura de Bv. Seguí, continuando con el ancho de su traza. De esta manera el sector frente al río quedaría

mucho más en relación con el barrio y la ciudad.

En cuanto al tema de la vivienda como principal acción nos disponemos a reubicar los asentamientos irregulares que hoy en día invaden sectores inadecuados y trasladar a esa gente a viviendas sociales de distintas tipologías de acuerdo al sector en el que se ubican, ya sea en bloques altos formando frentes urbanos como también conjuntos habitacionales más bajos en relación a la trama del barrio.

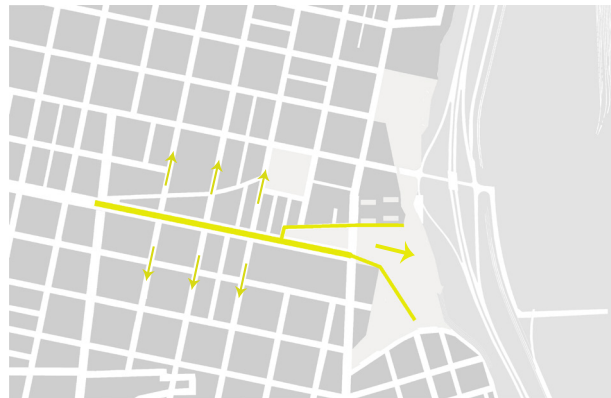
***“La expresión mayor de la vida ciudadana es el encuentro en los espacios de participación comunitaria, poder encontrarse con los otros, intercambiar, compartir y comunicarse, sentirse parte unos de los otros. Es imprescindible que la ciudad ofrezca espacios de encuentro de los que el habitante pueda apropiarse. Cuantos más espacios públicos tengamos más humanos y sociables seremos”***  
**Roberto Frangella**



## PROPUESTA

### ESTRATEGIA ESPACIAL URBANA

La principal acción a realizar es abrir Bv. Seguí hacia el río y así liberar el espacio para el uso de la comunidad. También se obtendría mejor flujo de circulación hacia las calles internas del Boulevard.



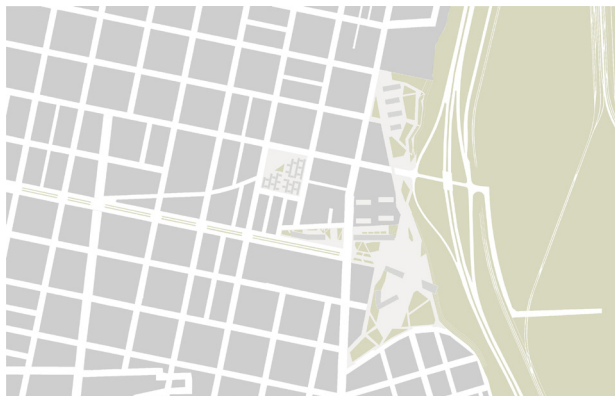
### RECORRIDO PEATONAL

Proponemos continuar con el recorrido peatonal de Seguí y llegar al gran espacio público. También planteamos otros atravesamientos peatonales en sentido Norte-Sur y Sur-Norte que se abren hacia varias direcciones.



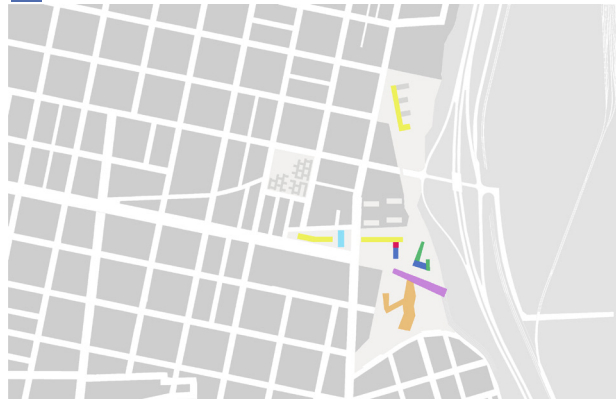
### ESPACIOS PÚBLICOS VERDES

Nuestra propuesta incorpora gran cantidad de espacio verde abierto al barrio para libre uso, acompañado de equipamiento público.



### USOS

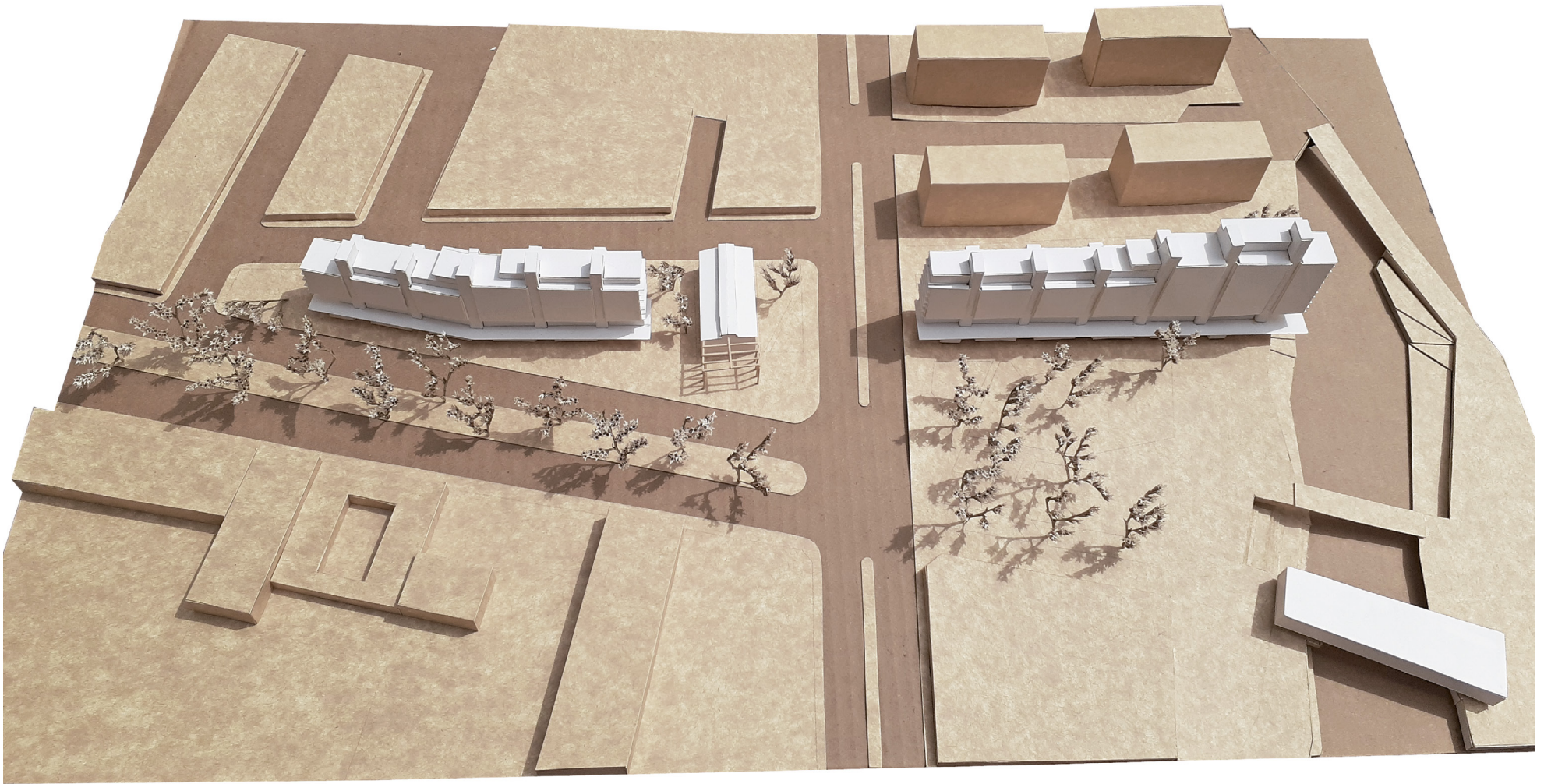
|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Locales comerciales   | Escuela Técnica Naval |
| Mercado               | Biblioteca/ Museo     |
| Comedor comunitario   | Bar/ Restaurantes     |
| Talleres comunitarios |                       |



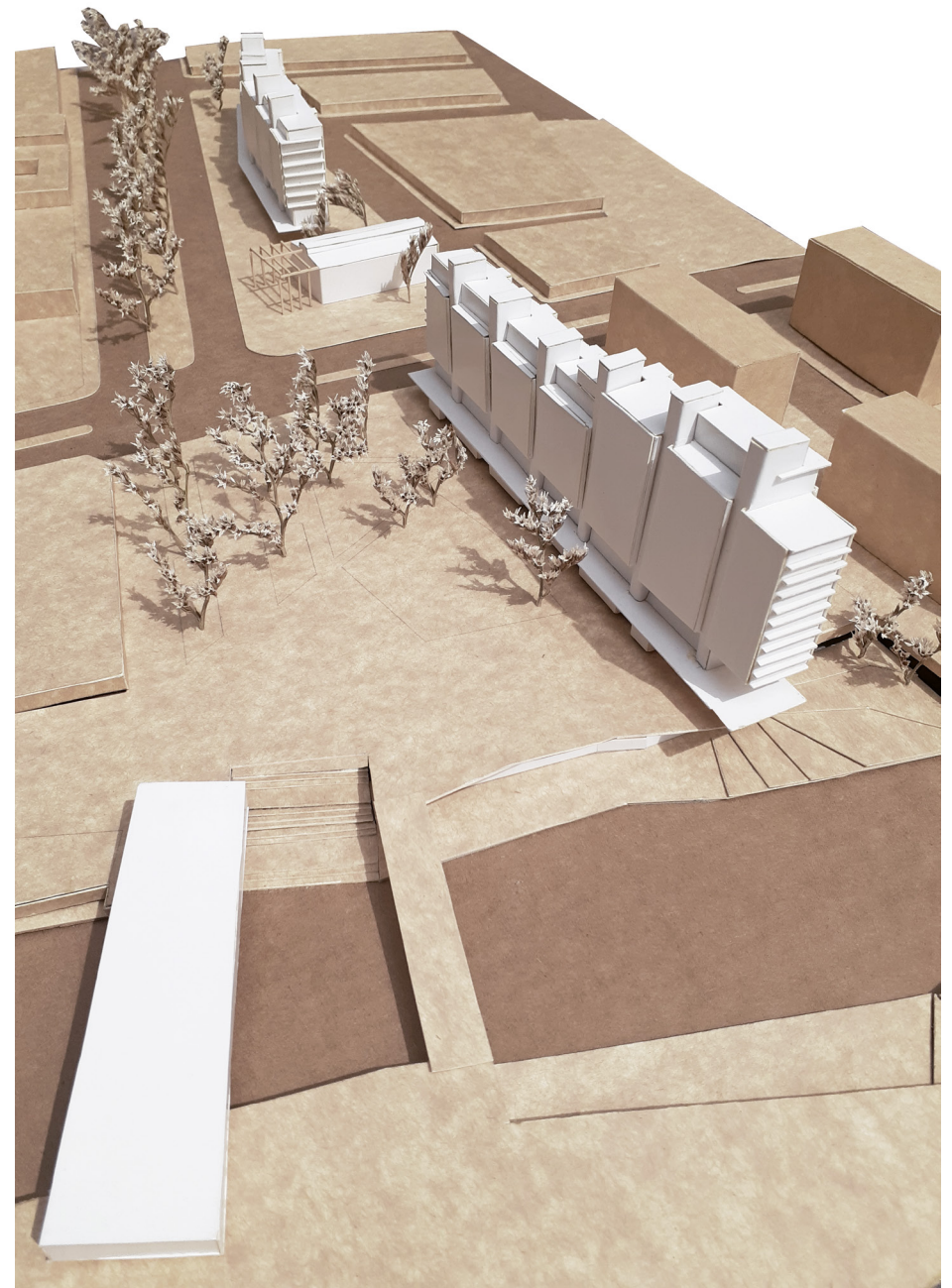
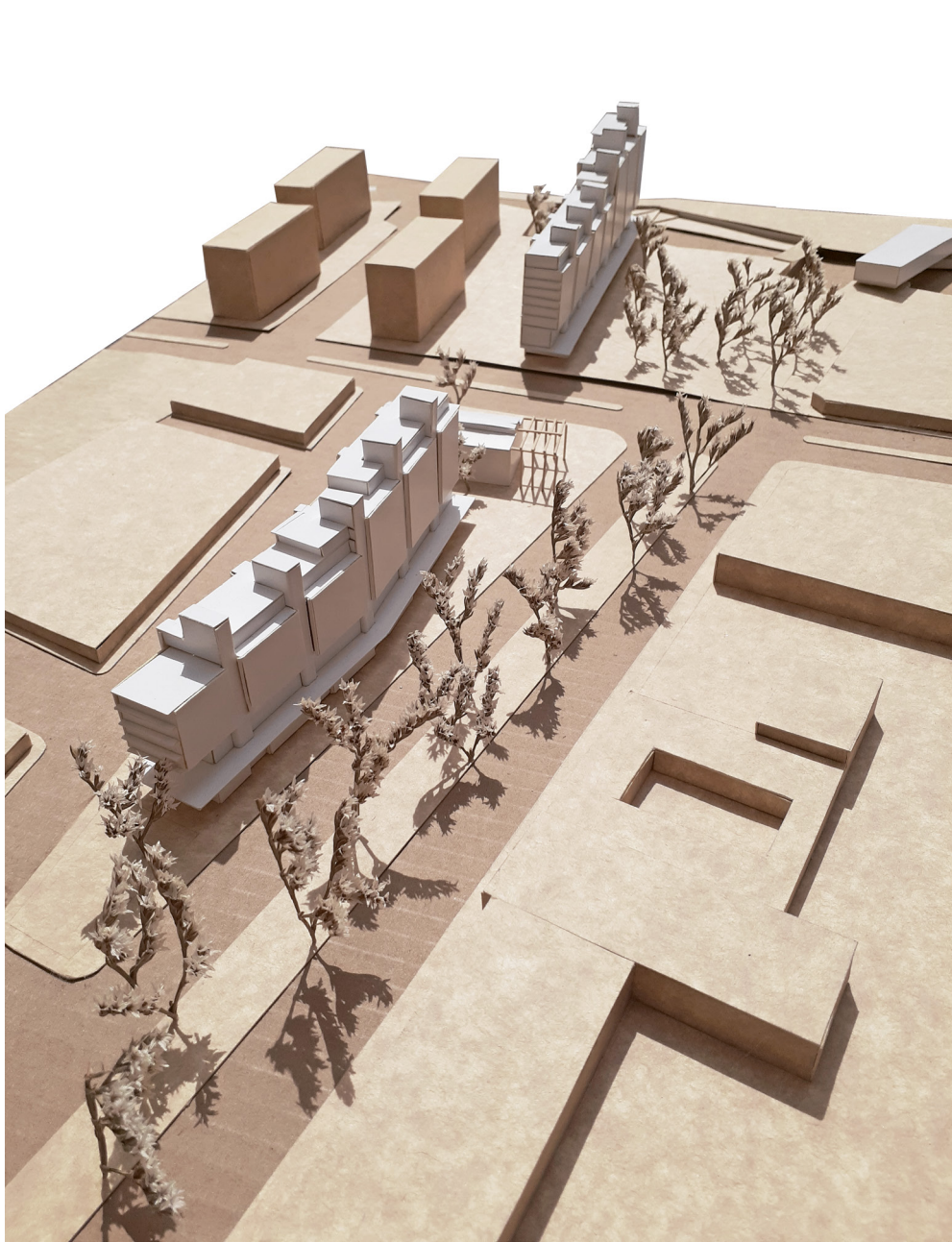
### TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

- 1- Viviendas en bloque frente al Bv. Seguí (esc. urbana)
- 2- Viviendas en bloque frente a Av. Grandoli (esc. urbana)
- 3- Viviendas en trama en relación al damero (esc. barrial)























## VIVIENDAS COLECTIVAS

Como comentamos anteriormente, el sentido primordial del proyecto radica en mejorar la calidad de vida de la sociedad en todas sus escalas, lo que conlleva a desarrollar no solo viviendas sino también el entorno que las contiene, generando un enriquecimiento mutuo. Por lo tanto proponemos un edificio que posibilite la relación con el espacio público a una **escala urbana**, un edificio que cree ciudad.

Optamos por consolidar un frente urbano hacia Bv. Seguí a través de bloques que se posicionan generando una apertura progresiva hacia el gran espacio verde de la barranca.

Por otro lado, y enfocándonos específicamente en una escala arquitectónica, nos parecía muy importante fomentar la **integración** y la **relación social** entre los vecinos del mismo edificio. Para lograr esto es necesario generar espacios de encuentro, por lo tanto pensamos en **terrazas colectivas** con equipamientos a distintas alturas que impulsen el encuentro vecinal.

La situación que planteamos de bloque con circulaciones puntuales genera en parte individualidad y aislamiento. Para moderar esta realidad, decidimos combinar ambas experiencias. La **interacción vecinal**, que en un barrio residencial se da generalmente en planta baja, la

trasladamos al primer piso a modo de vereda elevada. De esta manera, adoptamos el concepto “Streets in the sky” desarrollado por los Smithson, el cual se basa en tomar las propias calles que conforman el espacio urbano y que sirven de acceso a las viviendas y trasladarlas a los bloques en altura mediante una traslación formal a la vez que funcional. La arquitectura que proponían era una manifestación de una nueva forma de entender los espacios compartidos de los edificios.

***“La calle no sólo significa acceso, sino que también es un lugar para expresarse socialmente. En estas calles es donde encontramos la relación casa-calle”. A.Smithson. Urban Structuring, 1967***

Desde esta vereda elevada se desarrollan las viviendas, ya que en planta baja se disponen únicamente comercios, los cuales inciden directamente en el peatón y proponen una interacción más amplia entre la comunidad en general. De esta manera, el paseo comercial favorece la integración, y apuesta a la re cualificación del área, buscando un desarrollo económico para la gente del barrio.

Al trabajar sobre terrenos separados pero en situaciones similares, decidimos generar una continuidad entre los bloques, de manera que se lea como un mismo conjunto

**“Sólo tiene sentido considerar una casa como parte de una comunidad, resultado de la interacción entre unos y otros”. Manifiesto de Doorn - TEAM X**

que se interrumpe para dar lugar a la Avenida Grandoli y el mercado. Para esto el edificio se dispone a distintas alturas escalonándose de acuerdo a su relación con el **entorno**: en el inicio se presenta más bajo en relación al barrio y casas bajas, luego sube hacia Grandoli y el mercado generándose una continuidad entre ambos bloques; y hacia el final, donde el entorno se hace más amplio (aparecen los espacios públicos y el río) el edificio se eleva a su mayor altura a modo de remate para aprovechar las visuales y generar un espacio colectivo y de recreación.

El proyecto se trata de un juego de volúmenes donde se utiliza la repetición como estrategia. Esta repetición se da en dos direcciones, vertical y horizontal. En el sentido horizontal se trata de una **sucesión de capas** de diferentes usos y tipologías (estacionamiento, comercios, viviendas en dúplex, viviendas simples y unidades con patios delanteros, terrazas y espacios comunes).

En el otro sentido el edificio está compuesto por módulos verticales que lo estructuran (núcleos de circulación vertical), encastrados en la trama que conforma el bloque de viviendas. Se trata de la repetición de un módulo base entre cada núcleo de ascensor y escalera, de esta manera se va conformando el bloque apareciendo excepciones en determinados puntos como las esquinas (el inicio y el remate). Lo que buscamos con el remate es generar un **vínculo entre el edificio y el espacio público**, aproximar a los habitantes con su entorno. Por lo tanto es allí, donde el edificio se apoya sobre la trocha y en

donde la terraza del primer piso crece y balconeando con una gran terraza en doble altura. Los espacios se fusionan visualmente y generan un diálogo entre sí.

Es acá donde aparecen **espacios intermedios urbanos**, un espacio que combina comedor y talleres **comunitarios**, que buscan por un lado fortalecer el vínculo barrial entre los habitantes y también ofrecer una ayuda a quien lo necesite, ya sea con un plato de comida o con la posibilidad de aprender diferentes oficios que faciliten la incursión laboral.



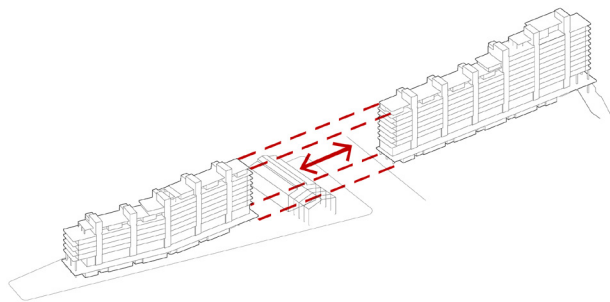




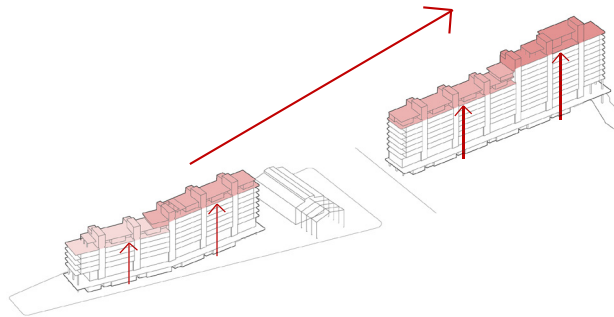


## OPERACIÓN PROYECTUAL

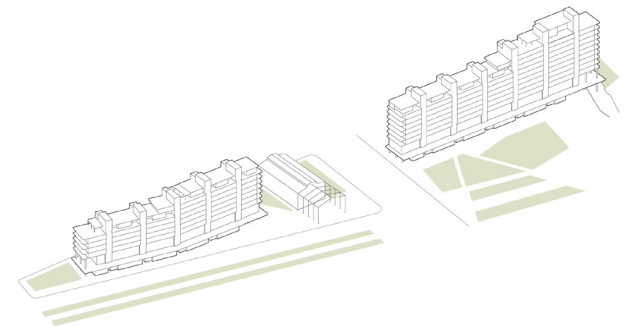
CONTINUIDAD ENTRE BLOQUES



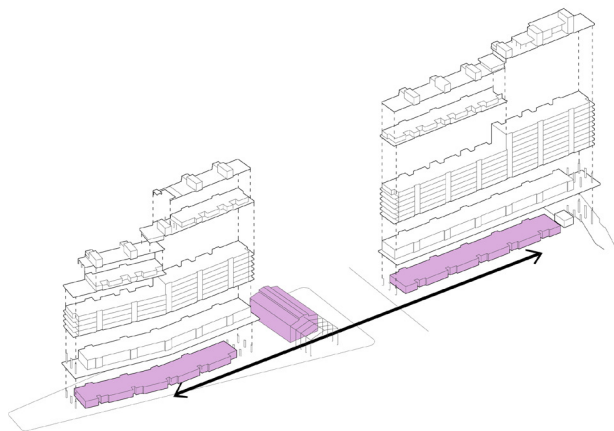
ESCALONAMIENTO HACIA EL RÍO



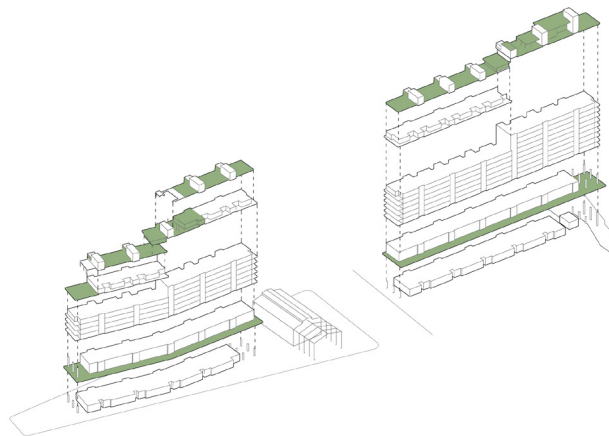
ESPACIOS VERDES



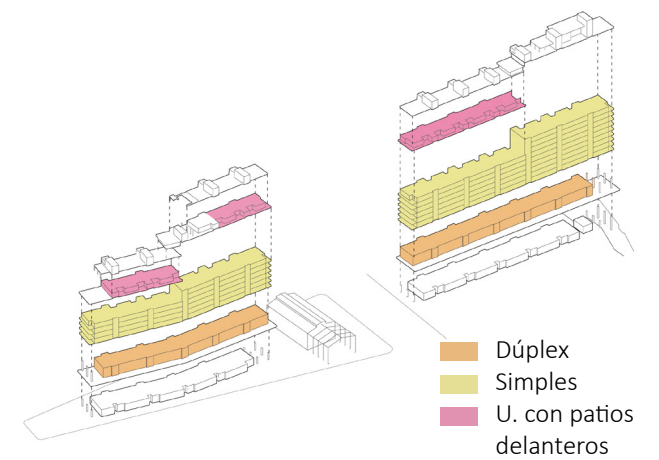
### PASEO COMERCIAL



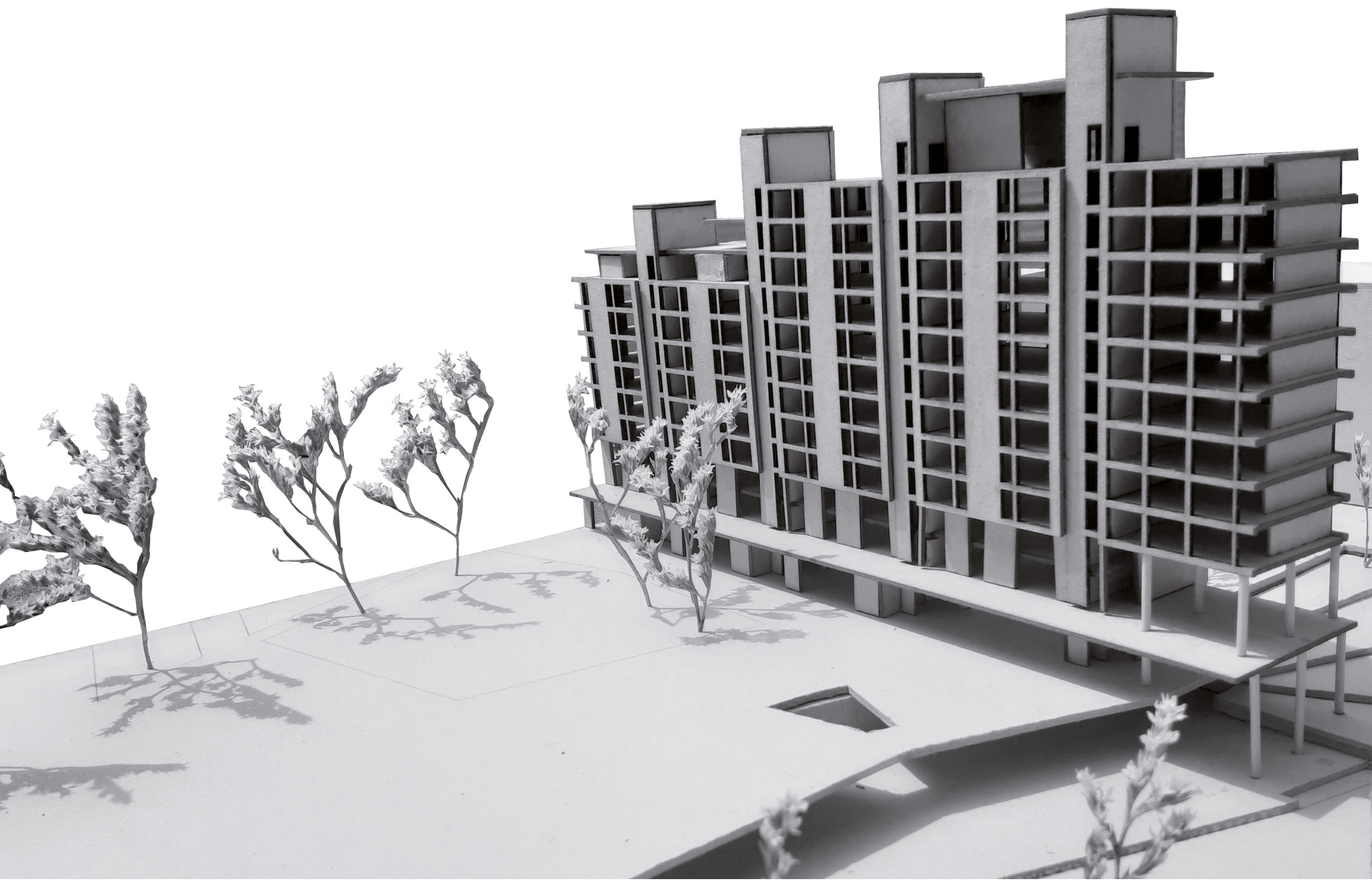
### TERRAZAS COLECTIVAS



### TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA



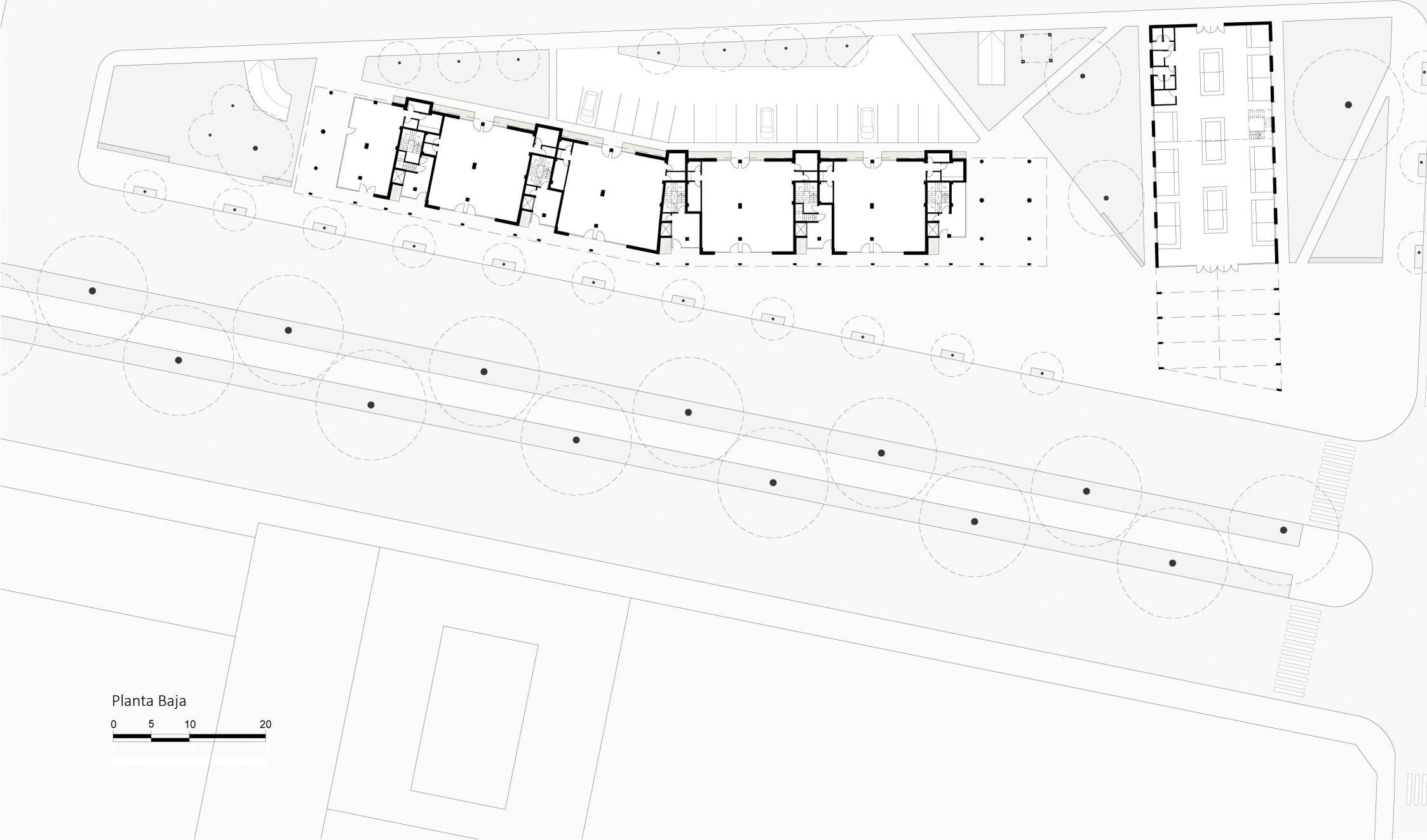




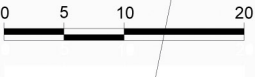




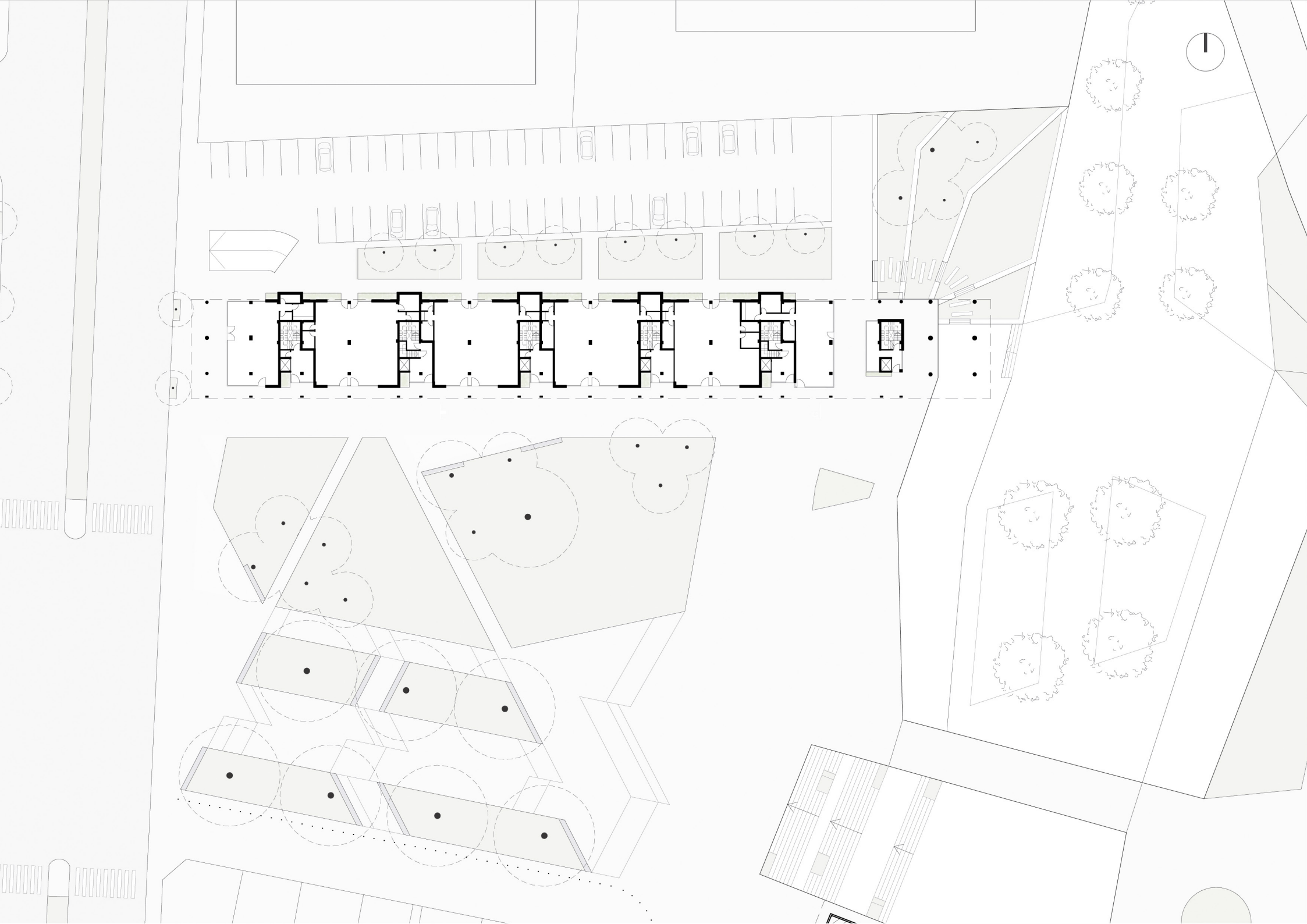
GEOMETRALES

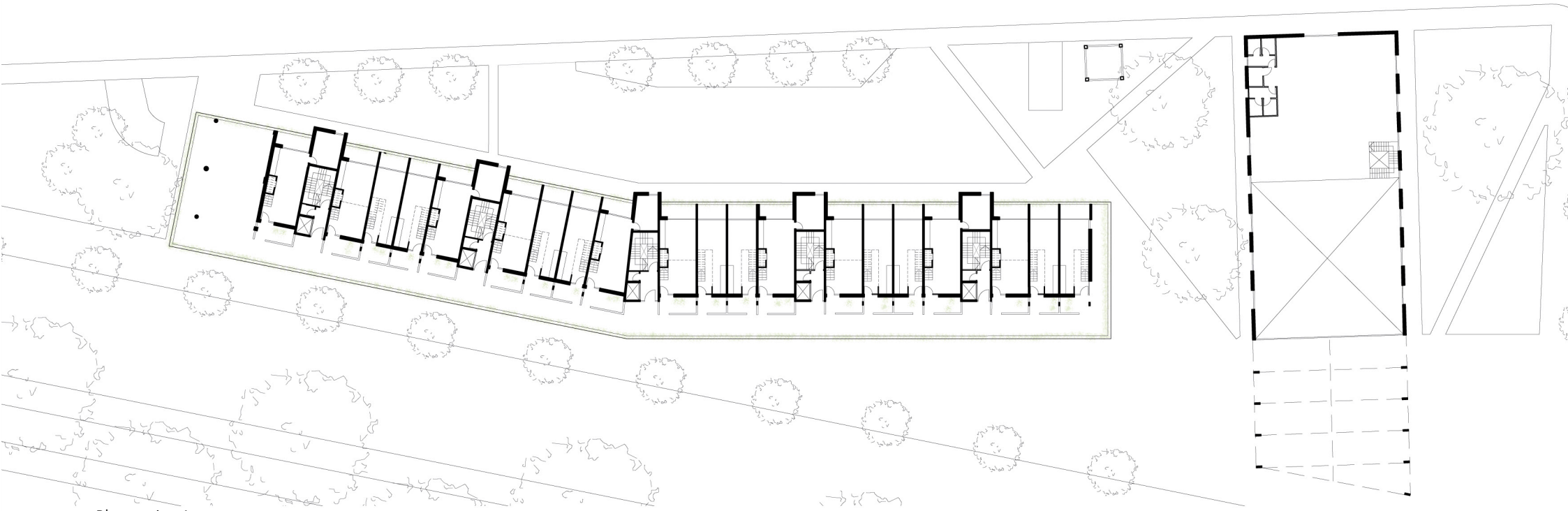


Planta Baja

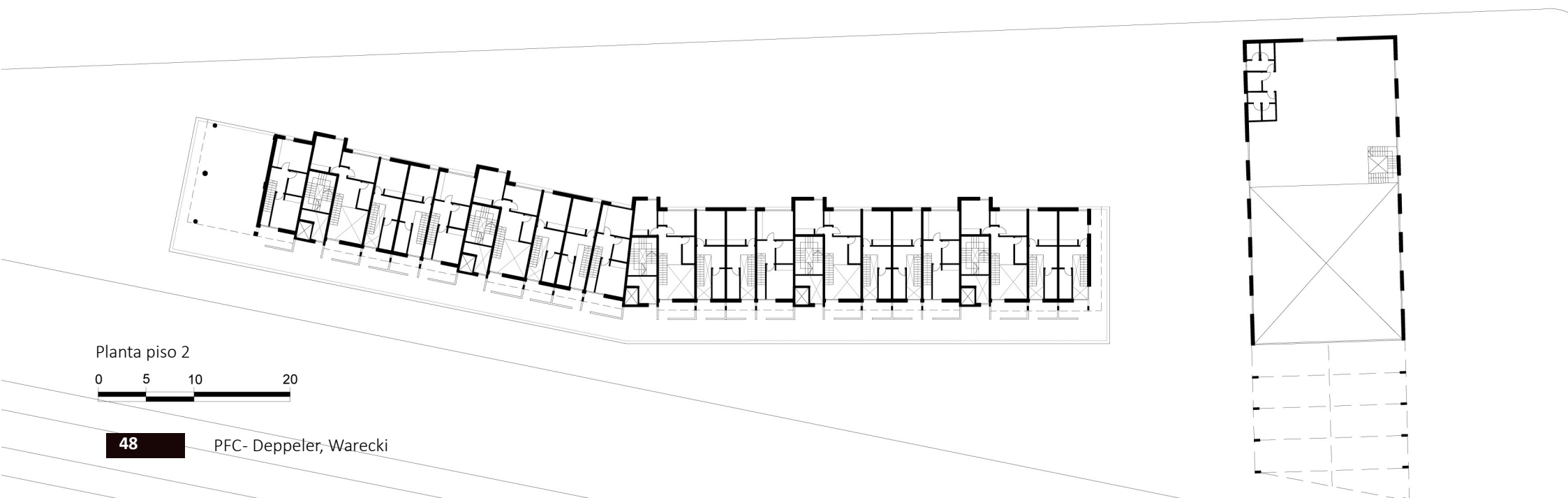






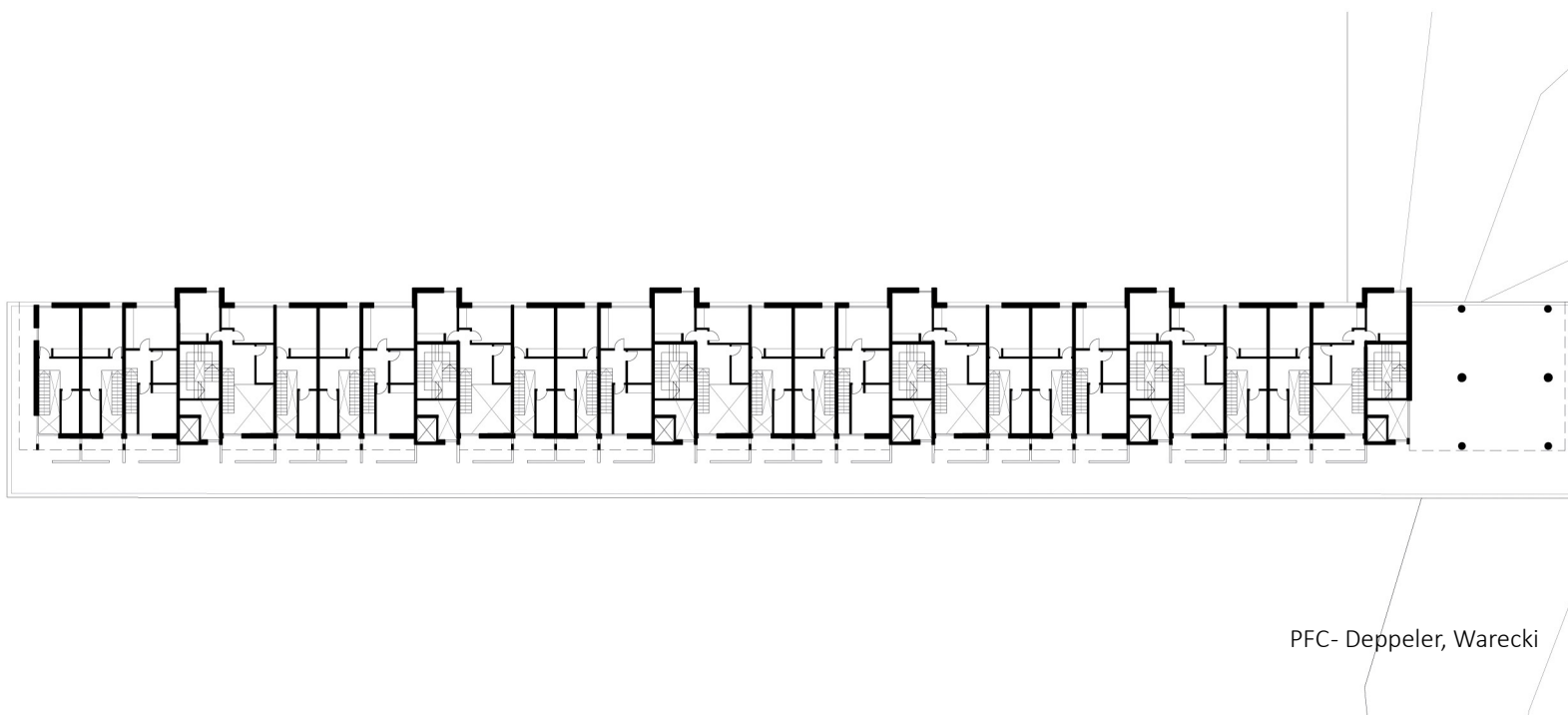
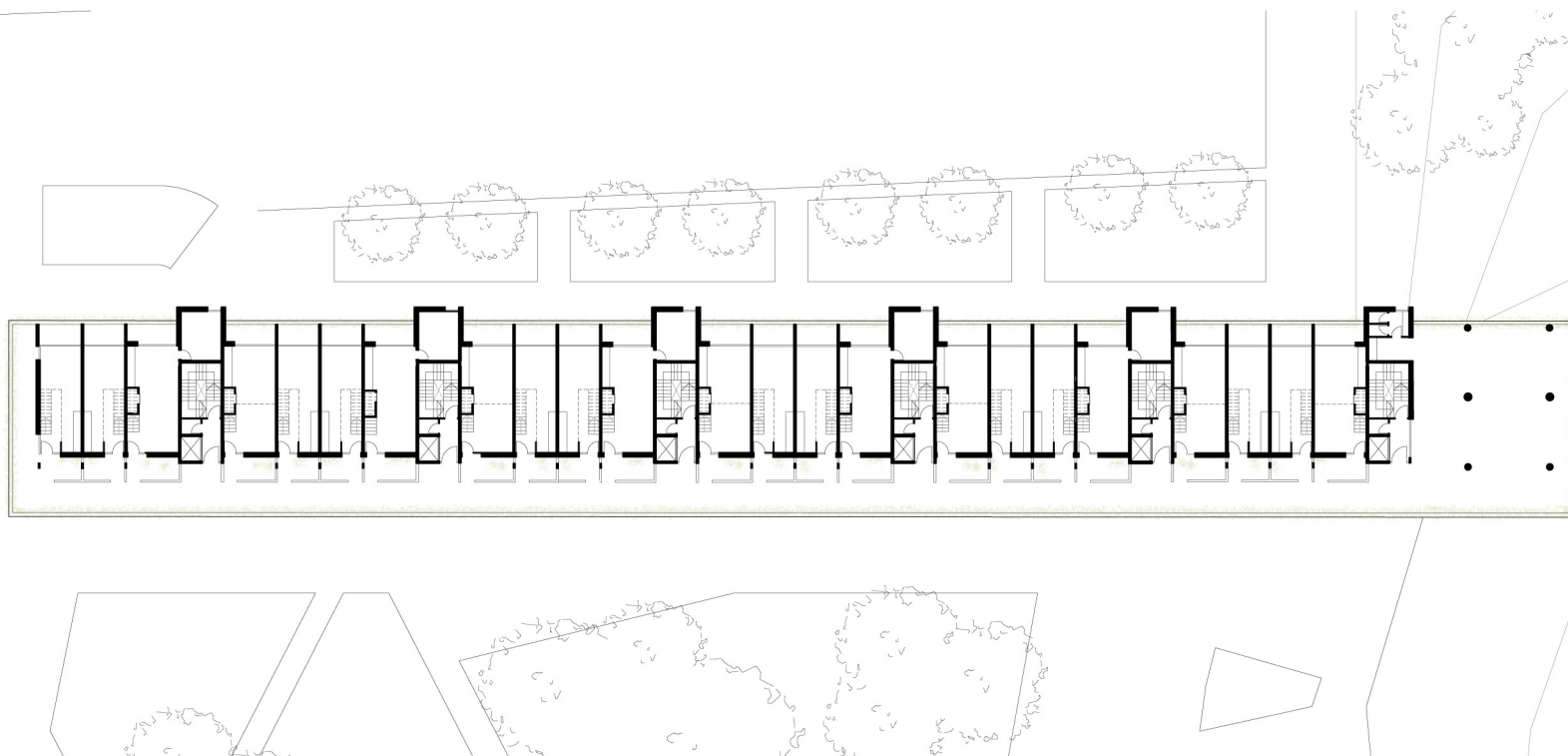


Planta piso 1



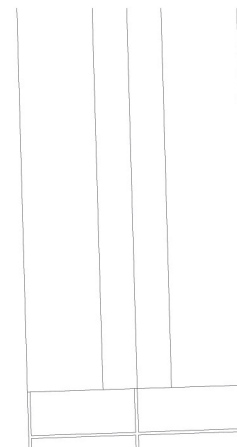
Planta piso 2

0 5 10 20



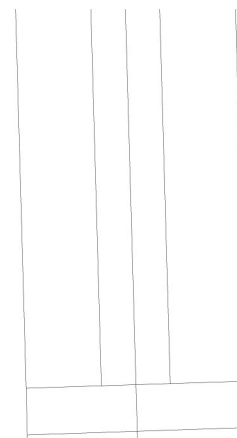
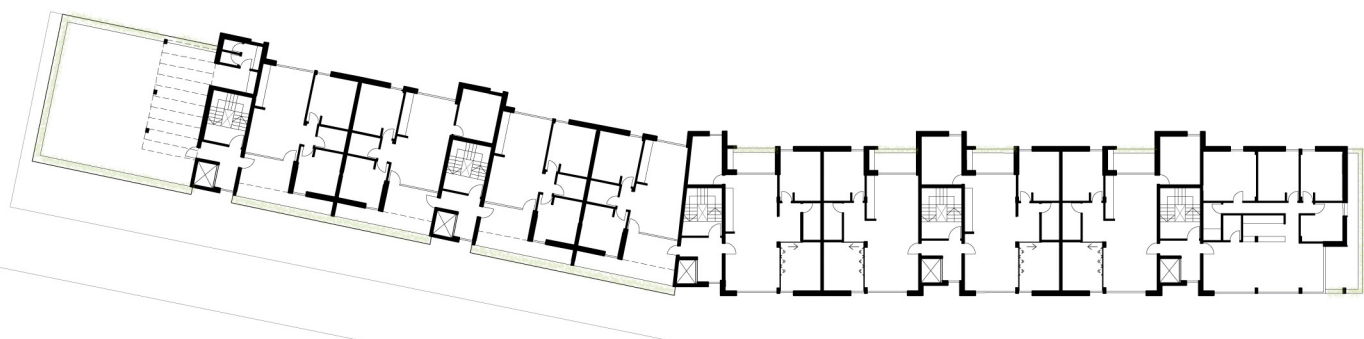


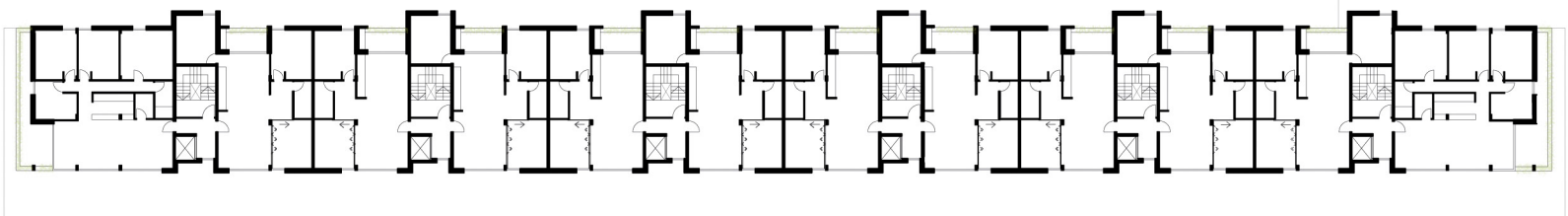
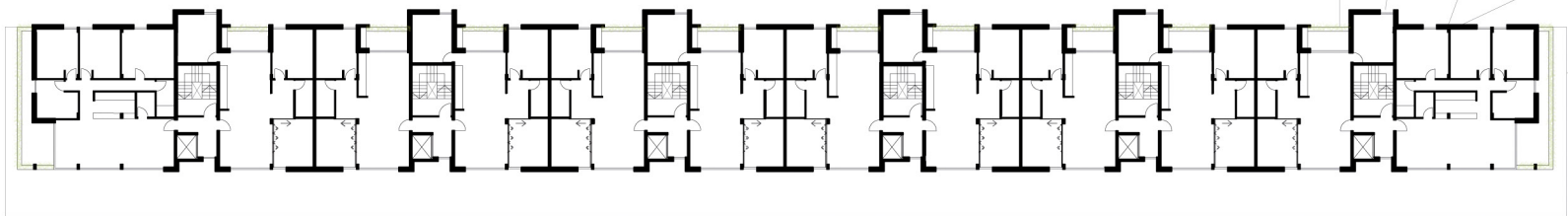
Planta piso 3



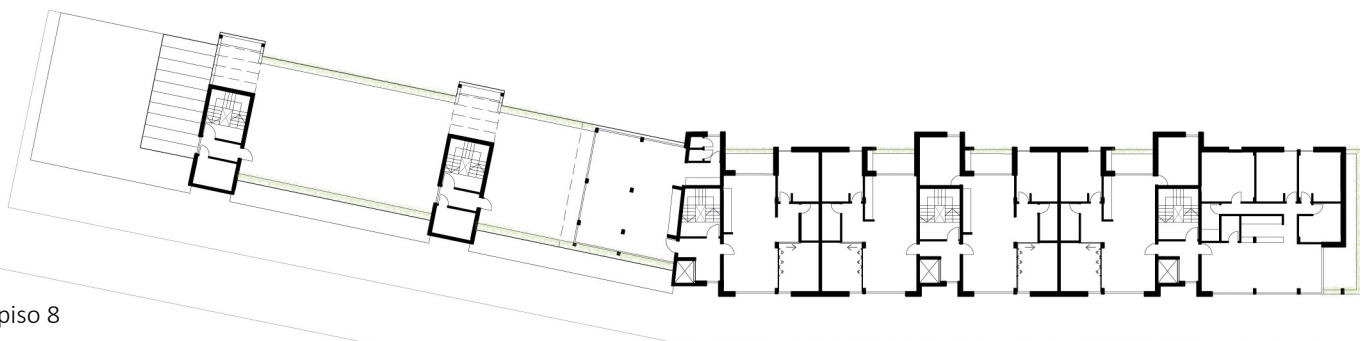
Planta piso 7

0 5 10 20



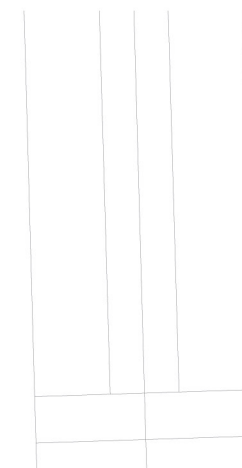
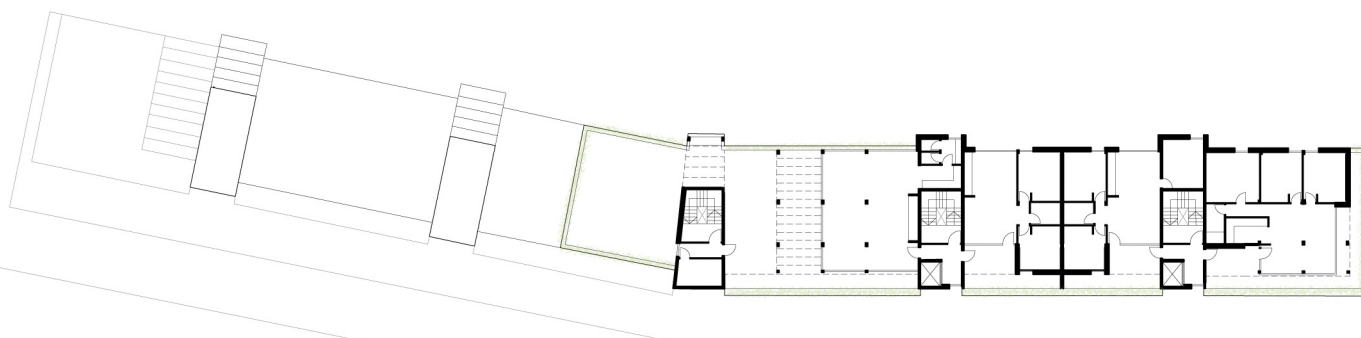


Planta piso 8

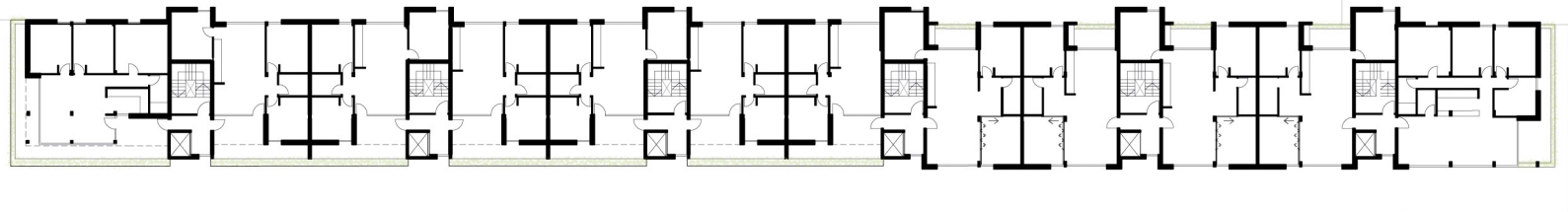
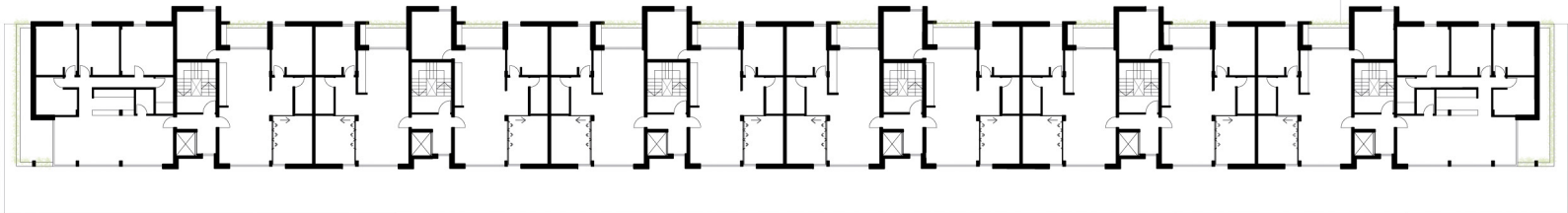


Planta piso 9

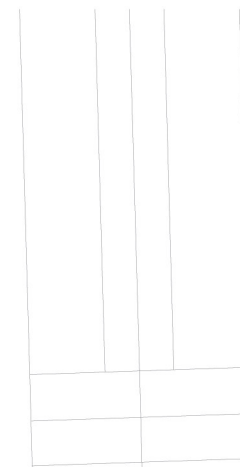
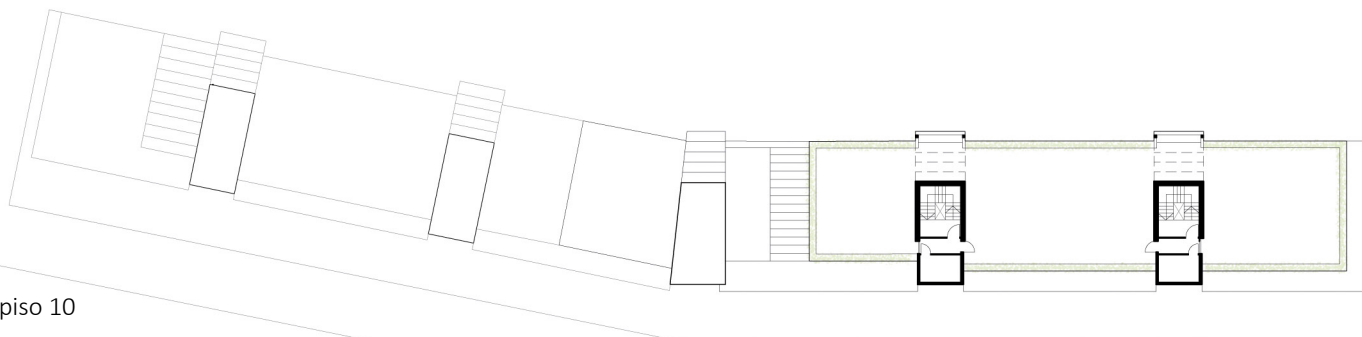
0 5 10 20



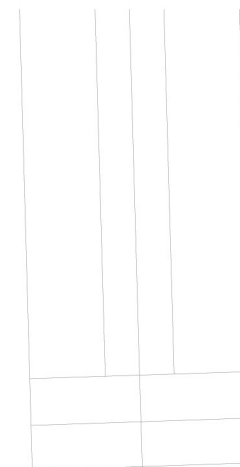
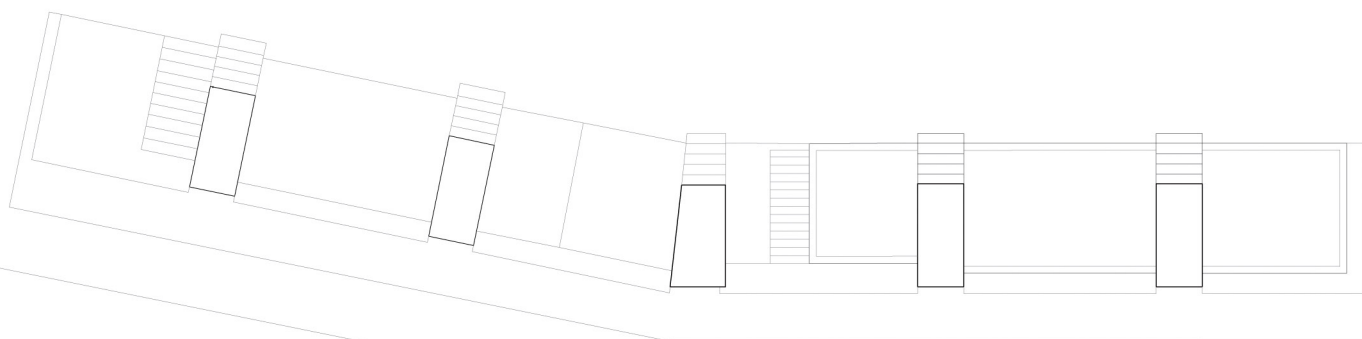




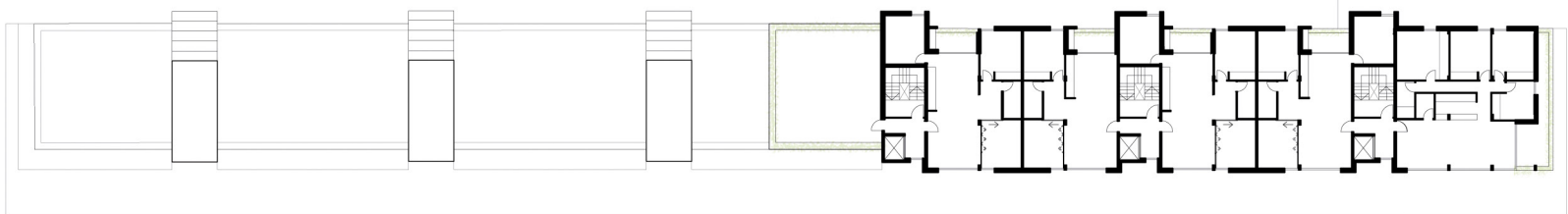
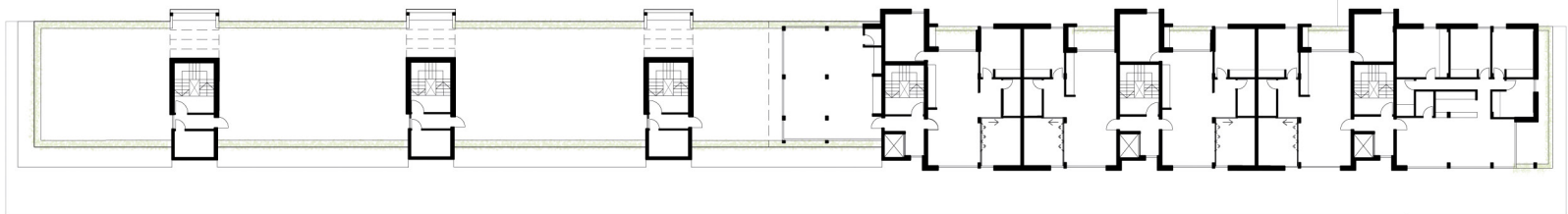
Planta piso 10



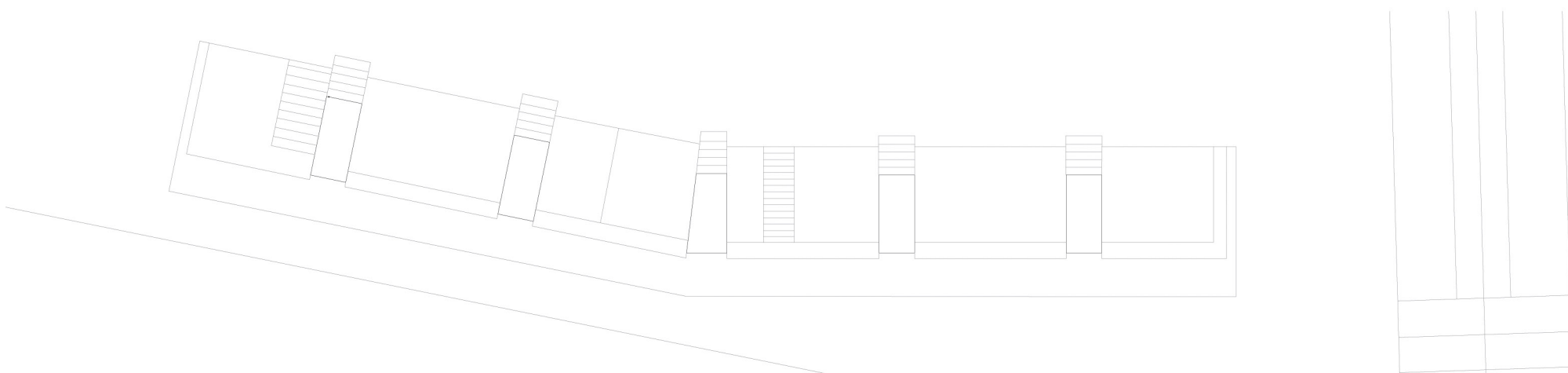
Planta piso 11



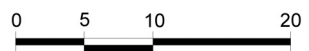
0 5 10 20

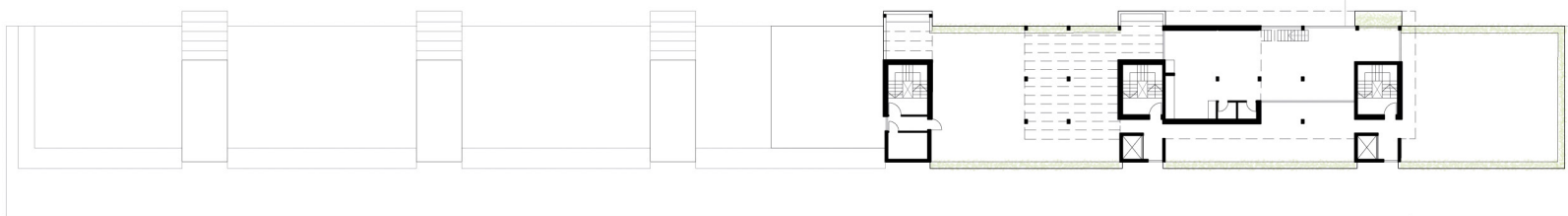


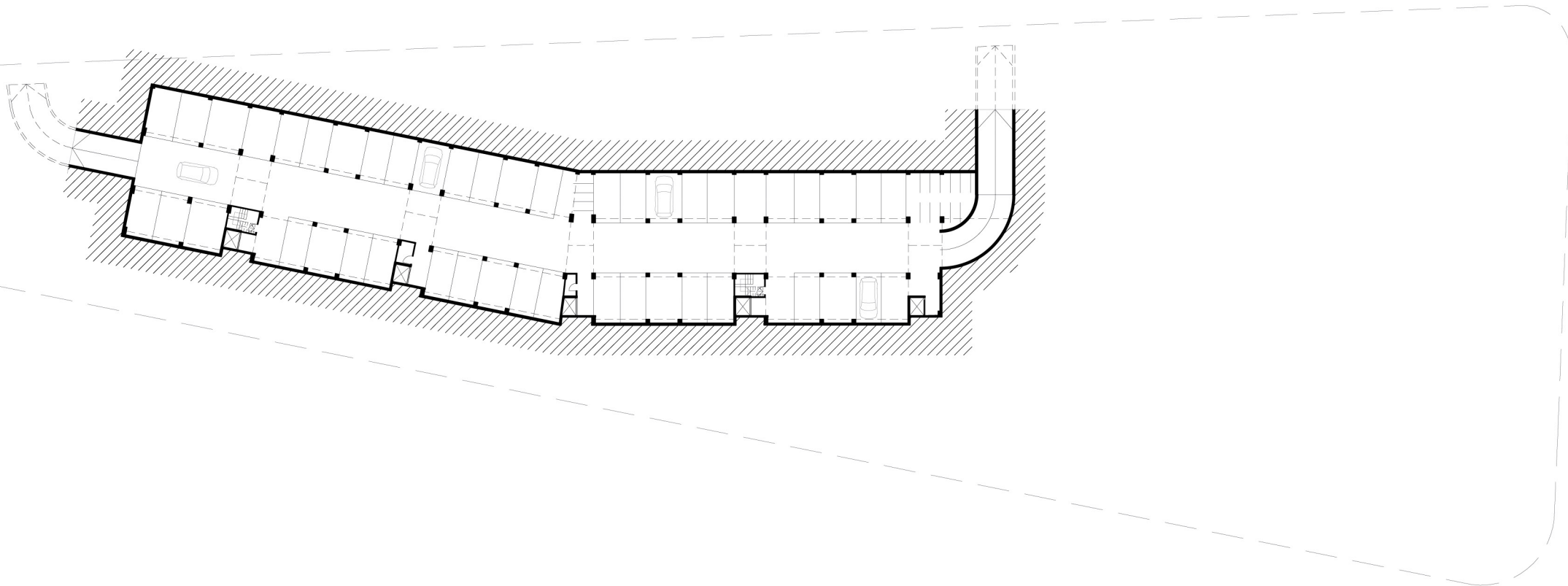




Planta piso 12



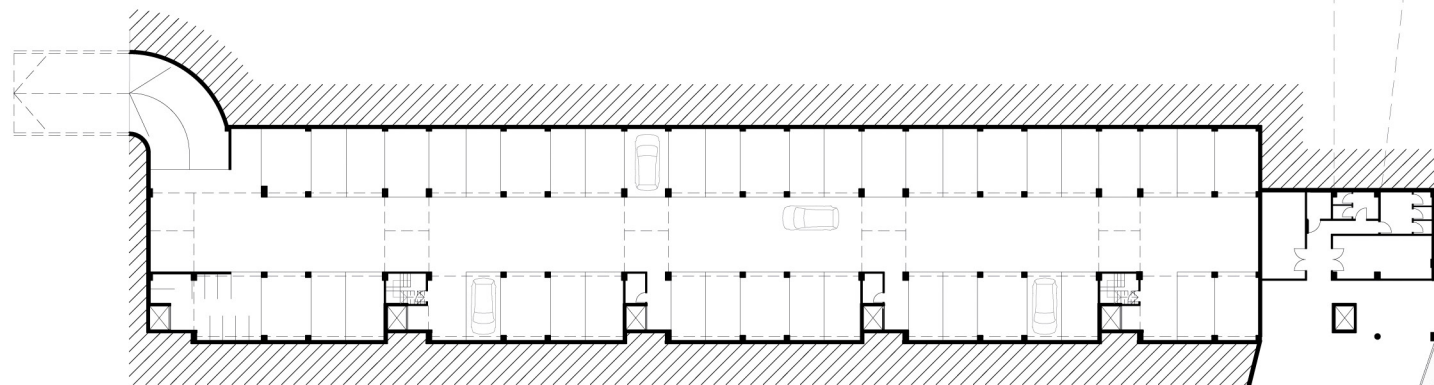




Planta Subsuelo

0 5 10 20





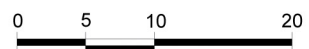
Comedor  
comunirtario

Talleres  
comunirtarios





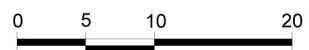
Vista Sur





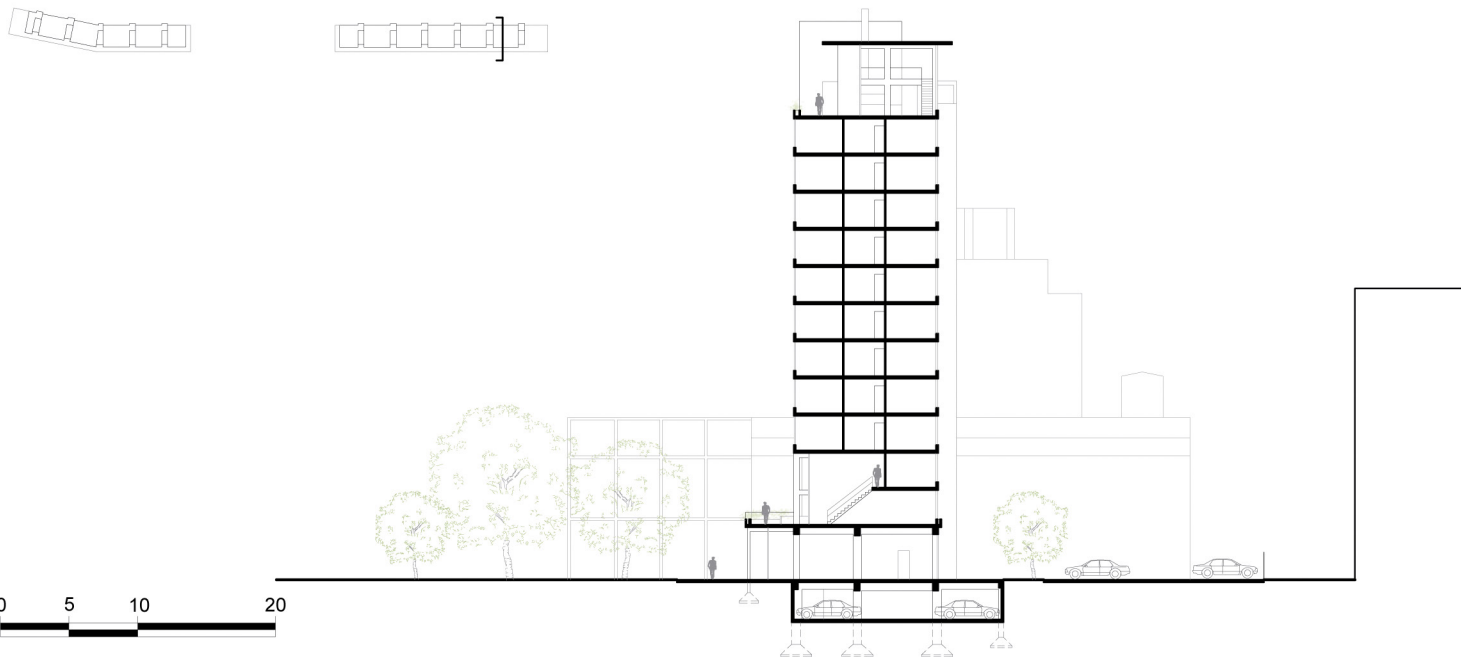
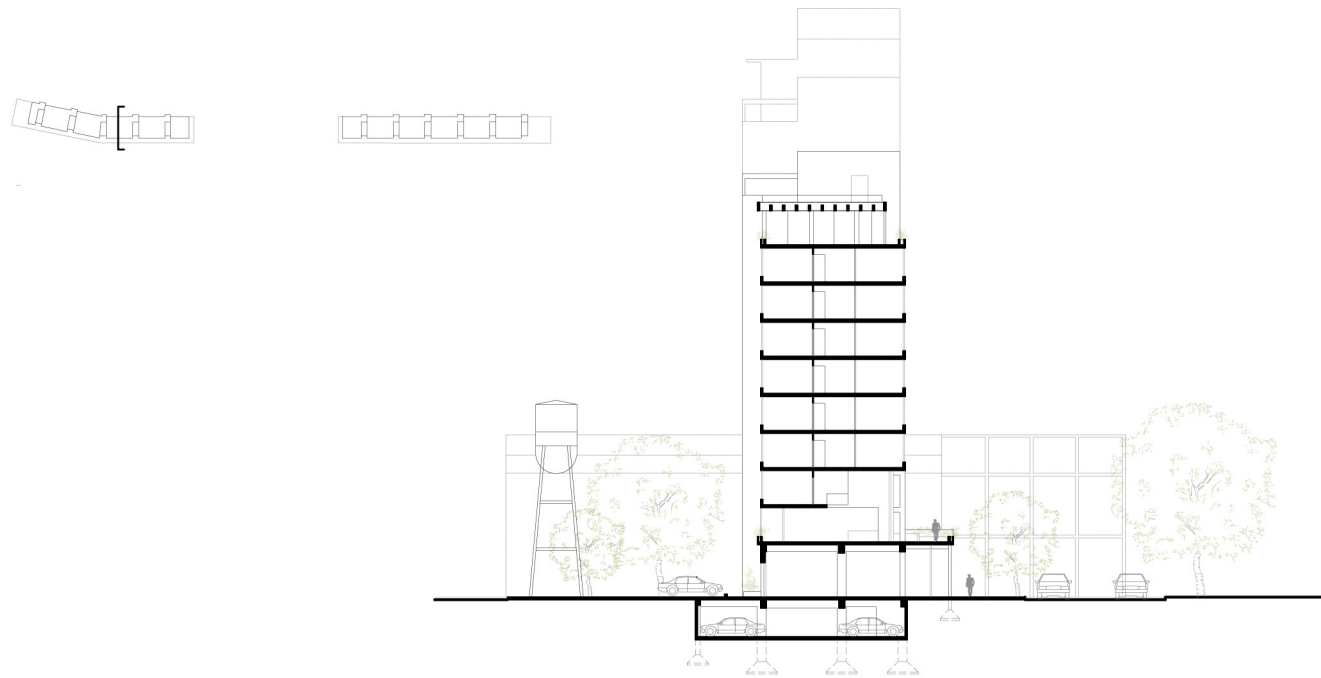


Vista Norte





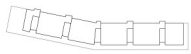












Vista Este



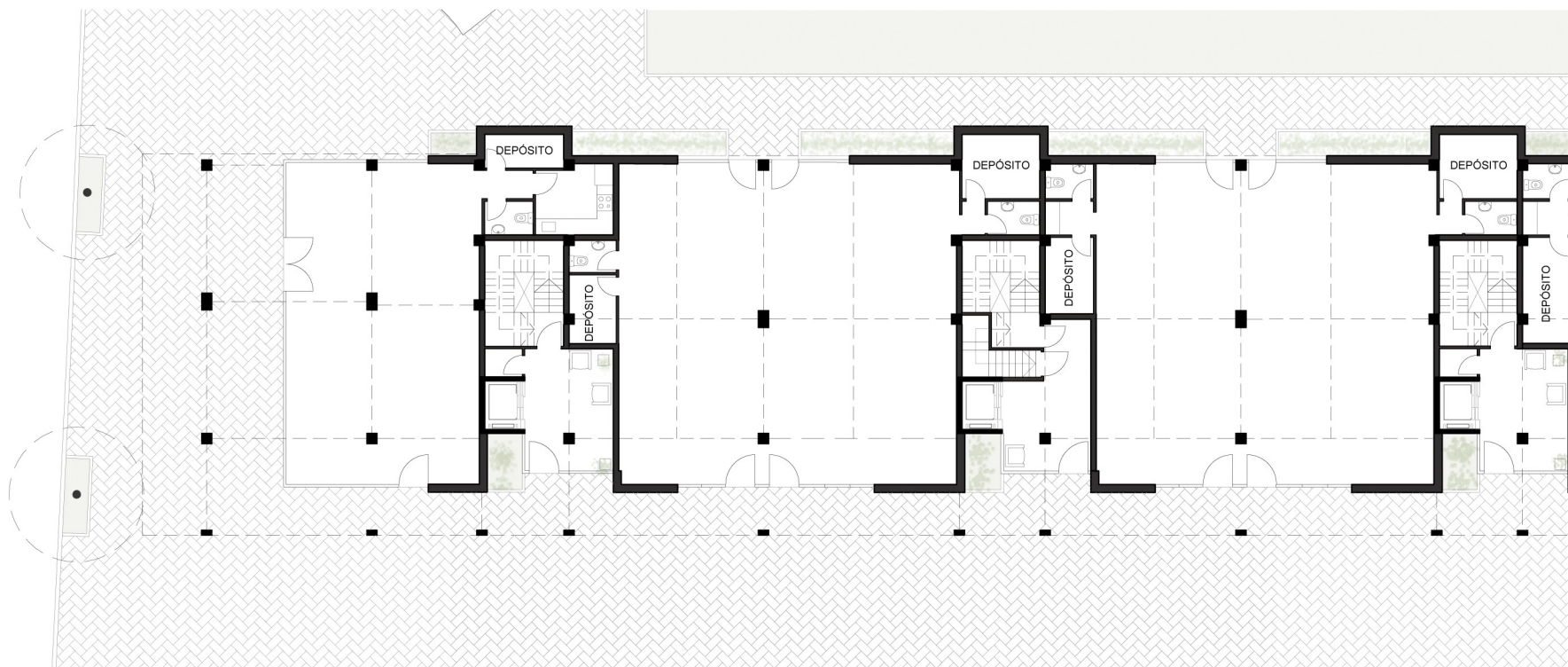






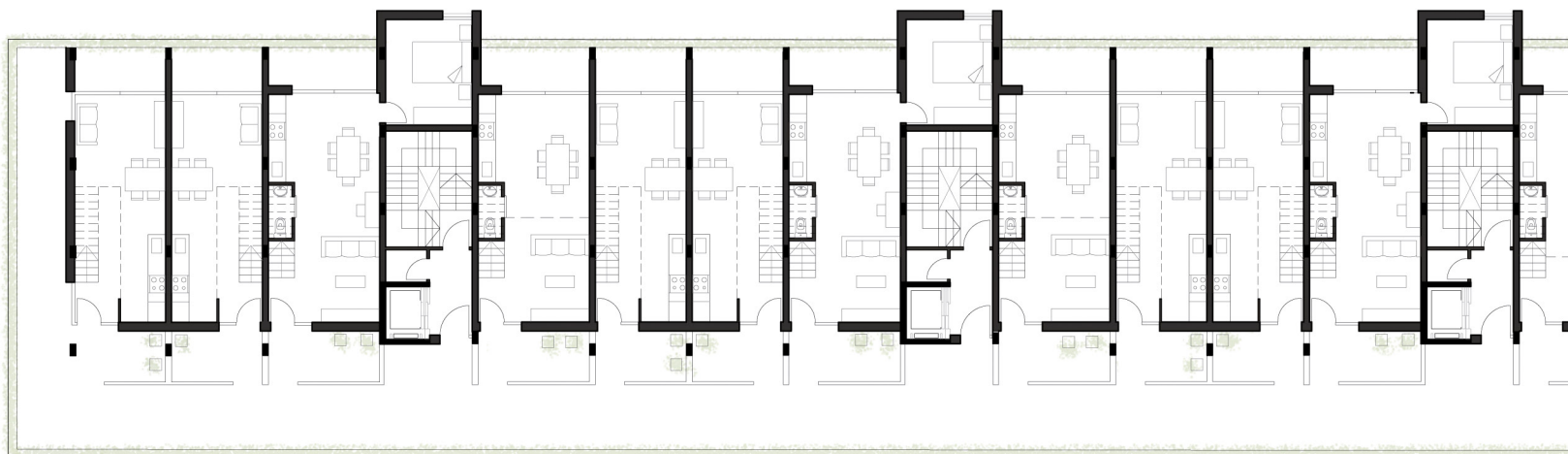




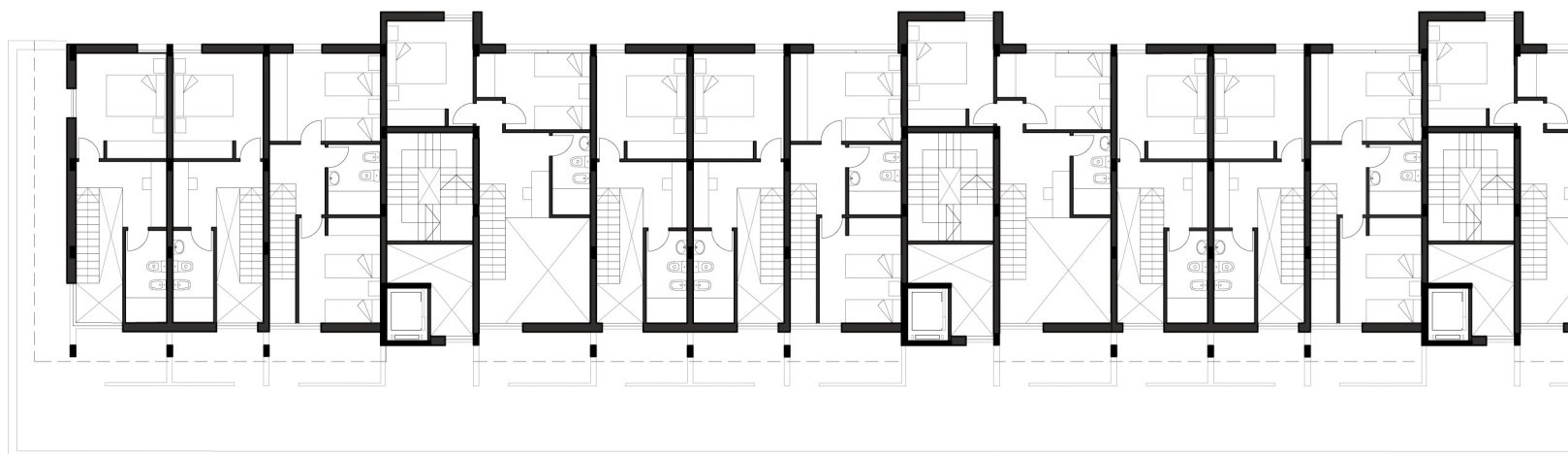


Planta Baja Esc. 1:250

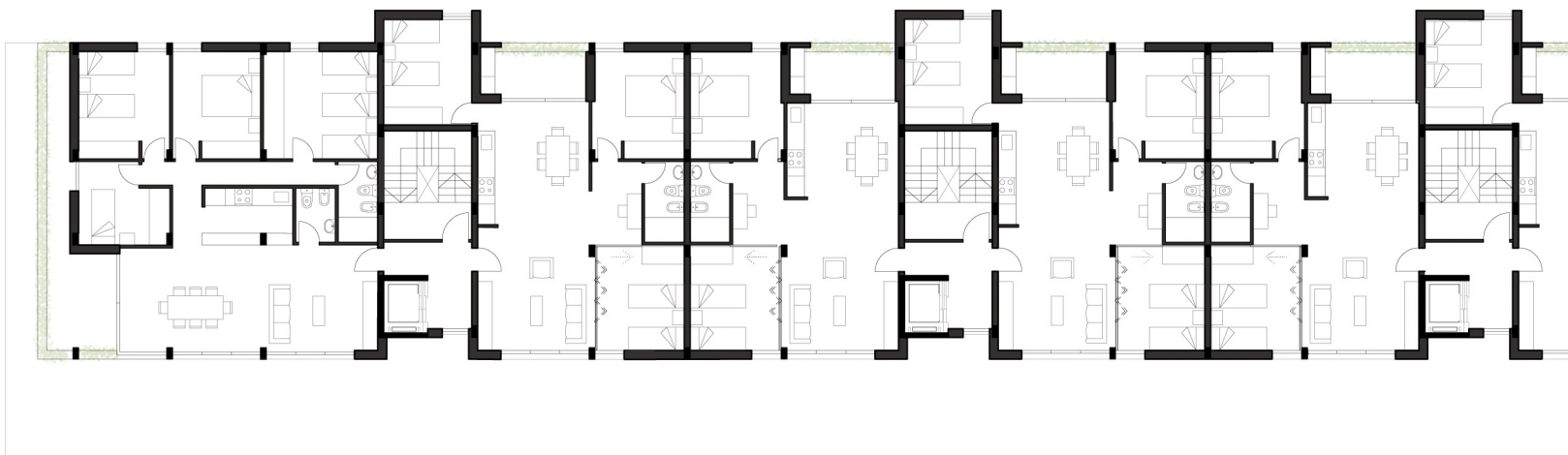




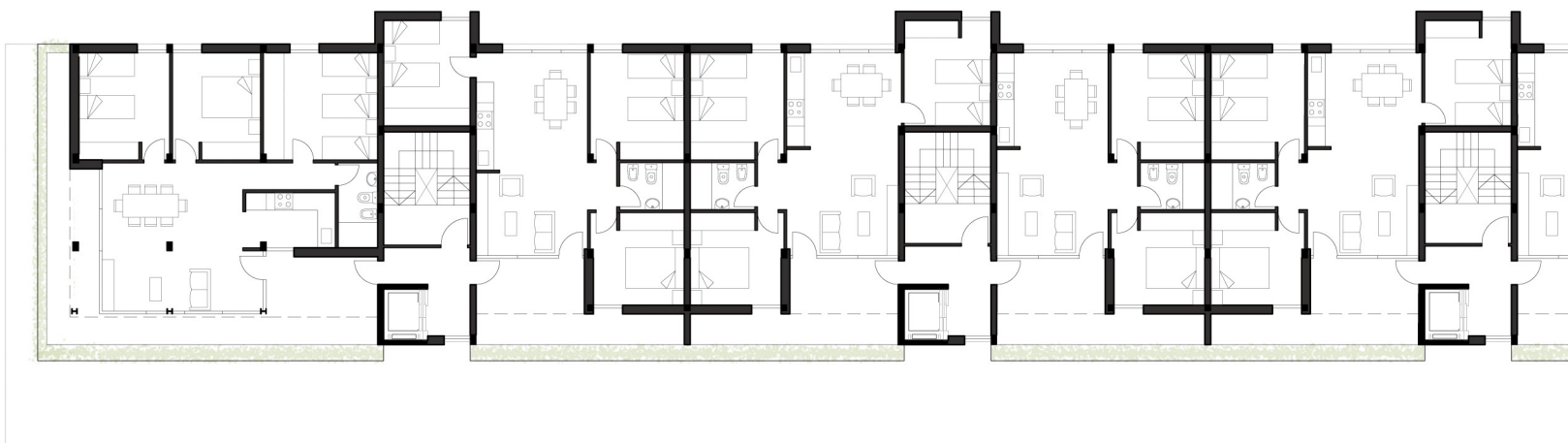
Planta piso 1 Esc. 1:250



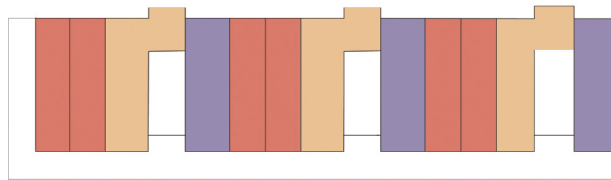
Planta piso 2 Esc. 1:250



Planta piso 3 Esc. 1:250

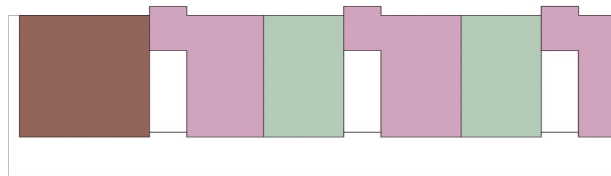
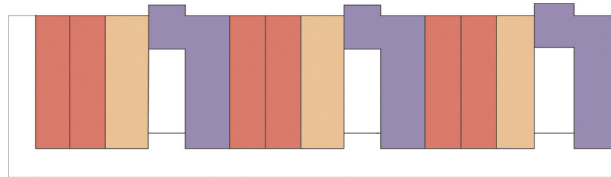


Planta piso 9 Esc. 1:250

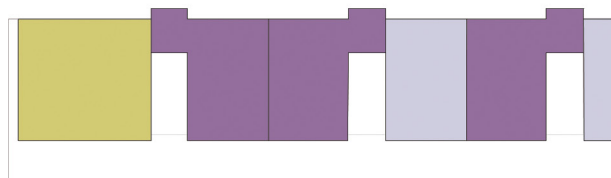


## ESTRATEGIA DE AGRUPAMIENTO

- Dúplex 1 Dorm.
- Dúplex 2 Dorm.
- Dúplex 3 Dorm.



- Simple 2 Dorm.
- Simple 3 Dorm.
- Simple 4 Dorm.



- U. de patio delant. 2 Dorm.
- U. de patio delant. 3 Dorm.
- U. de patio delant. 3 Dorm. esq.





Vista Sur Esc. 1:250



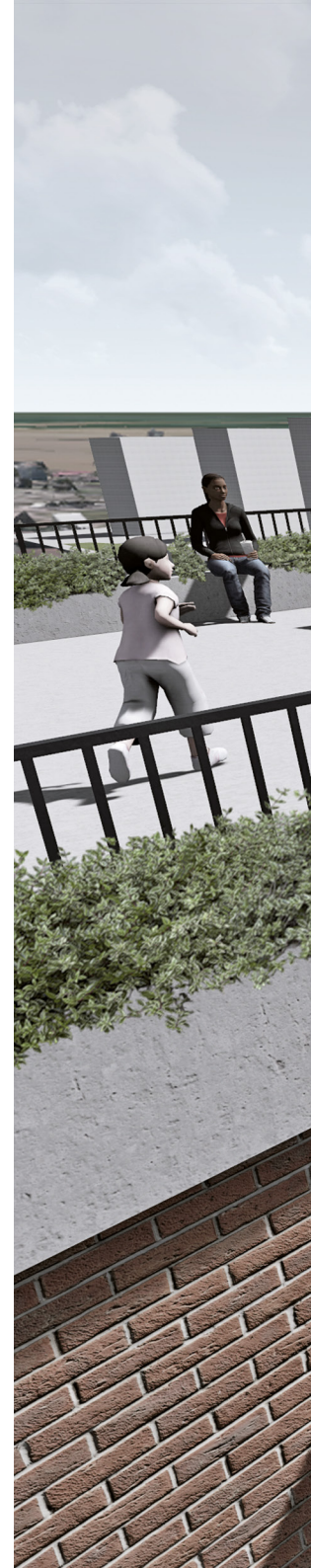
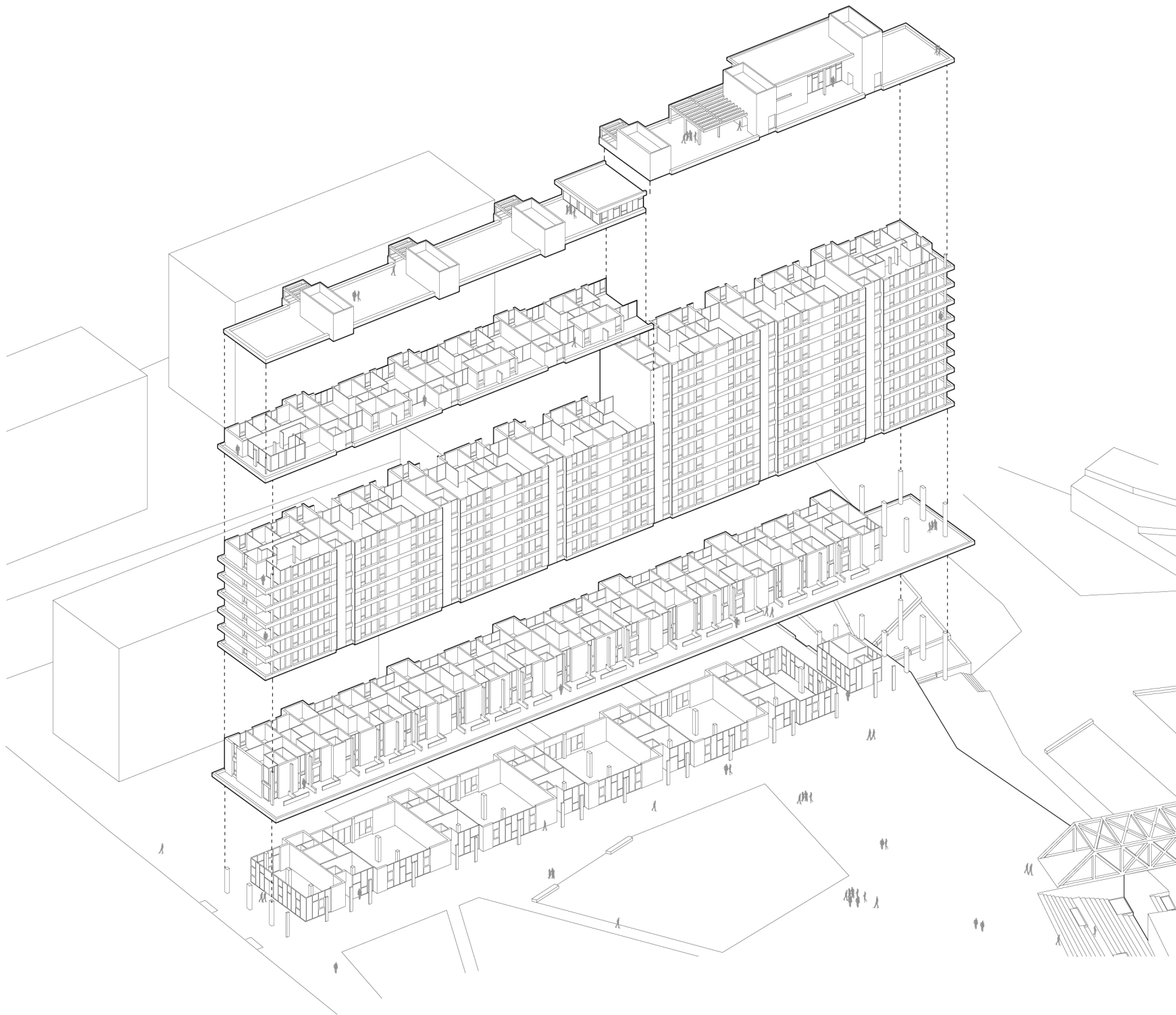
Vista Norte Esc. 1:250





Vista Oeste Esc. 1:250











***“La adaptación de la vivienda a la diversidad de modelos familiares y a la evolución de cada uno de ellos, la necesidad de construir un entorno doméstico carente de jerarquías, y la dotación adecuada en el hogar de los espacios que facultan tanto labores productivas como reproductivas, constituyen los ejes de reflexión agrupados en torno al concepto Sociedad. ” Herramientas para habitar el presente. Montaner, Muxi, Falagán***

## UNIDADES

Las primeras preocupaciones al momento de pensar las unidades de viviendas fueron por un lado otorgar una **diversidad tipológica** que responda al tamaño y necesidades de cada familia. Por otro lado proponer **viviendas flexibles** que se adapten a los cambios que puedan surgir al momento de ser habitadas. También nos parecía importante la **relación con el entorno** y los espacios exteriores.

En primer piso proponemos unidades en dúplex en relación a la vereda elevada que permite el acceso a ellas. En este caso los dúplex se retroceden para dar lugar a pequeños jardines delanteros que funcionan como espacios intermedios entre la intimidad de la vivienda y la circulación exterior. Hacia arriba se ubican los departamentos simples a los cuales se ingresa por el interior de los núcleos. En el remate se desarrollan unidades simples con patios delanteros que se receden, provocando que el edificio se vaya afinando hacia arriba.

Al pensar en la distribución interna de las unidades notamos que al sur es donde están las mejores visuales y al norte la mejor orientación solar. Para poder aprovechar las dos situaciones pensamos en un espacio pasante para el sector de estar/comedor con paños vidriados que permitan una conexión visual con el entorno y un balcón al norte, hacia el ingreso del sol.

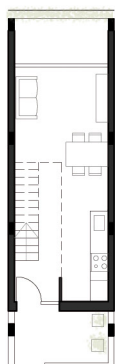
Las células fueron pensadas con la utilización del módulo mínimo. En el área destinada a dormitorios (3m.) y en el área social (3,80m.)

Proponemos también una flexibilidad de la vivienda que permitan transformarla cuando se necesitan otros tipos de espacios o la cantidad de habitantes varíe. En este caso planteamos paneles plegables que permitan transformar el dormitorio y ampliar los ambientes comunes. Esto permite al usuario intervenir en la configuración espacial de su propia casa de acuerdo a sus necesidades.

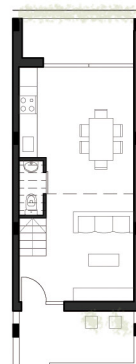




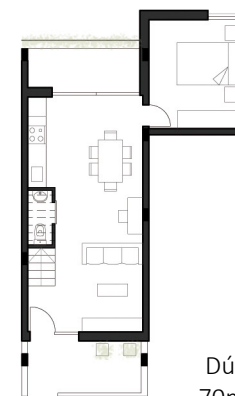
**DÚPLEX.** Cantidad 43 unidades de 1, 2 y 3 dormitorios.



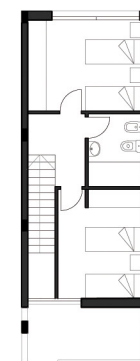
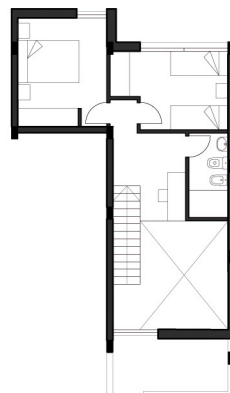
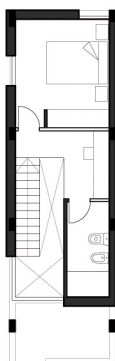
  
 Dúplex 1 Dorm.  
 45m<sup>2</sup>- Cant: 22u



  
 Dúplex 2 Dorm.  
 60m<sup>2</sup>- Cant: 11u



  
 Dúplex 3 Dorm.  
 70m<sup>2</sup>- Cant: 10u

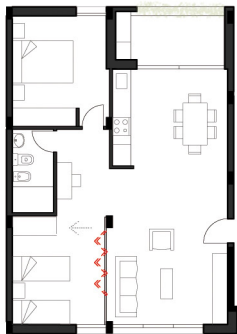
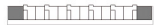




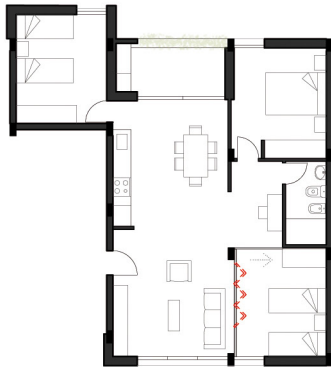




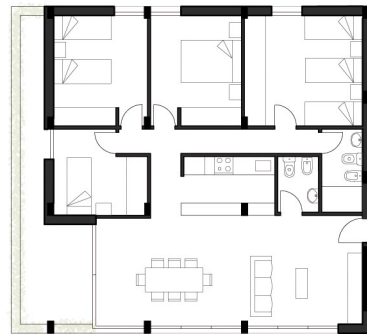
**SIMPLES INTERNOS.** Cantidad 137 unidades de 2, 3 y 4 dormitorios.



Simple 2 Dorm.  
64m2- Cant: 42u  
Opción 1

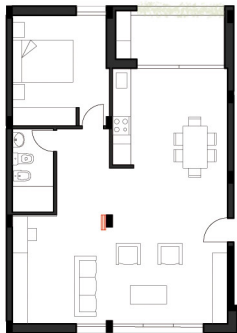


Simple 3Dorm.  
76 m2- Cant: 70u  
Opción 1

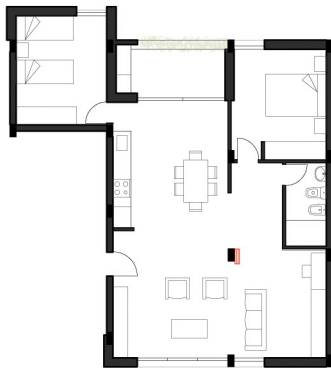


Simple 4 Dorm.  
98 m2- Cant: 25u

**Flexibilidad:** Posibilidad de ampliación del sector social



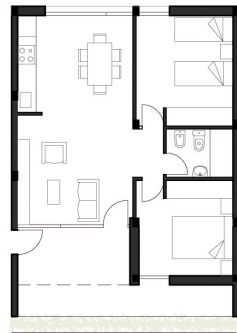
Opción 2



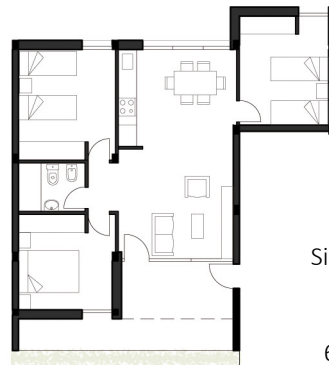
Opción 2



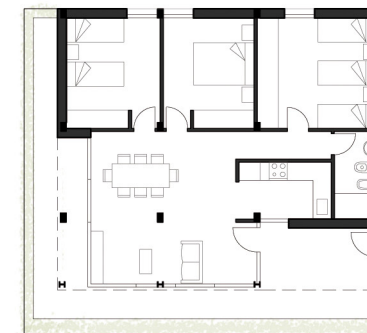
**SIMPLES CON PATIOS DELANTEROS.** Cantidad 14 unidades de 2 Y 3 dormitorios.



Simple con  
patio delantero  
2 Dorm.  
55m2 Cant: 7u



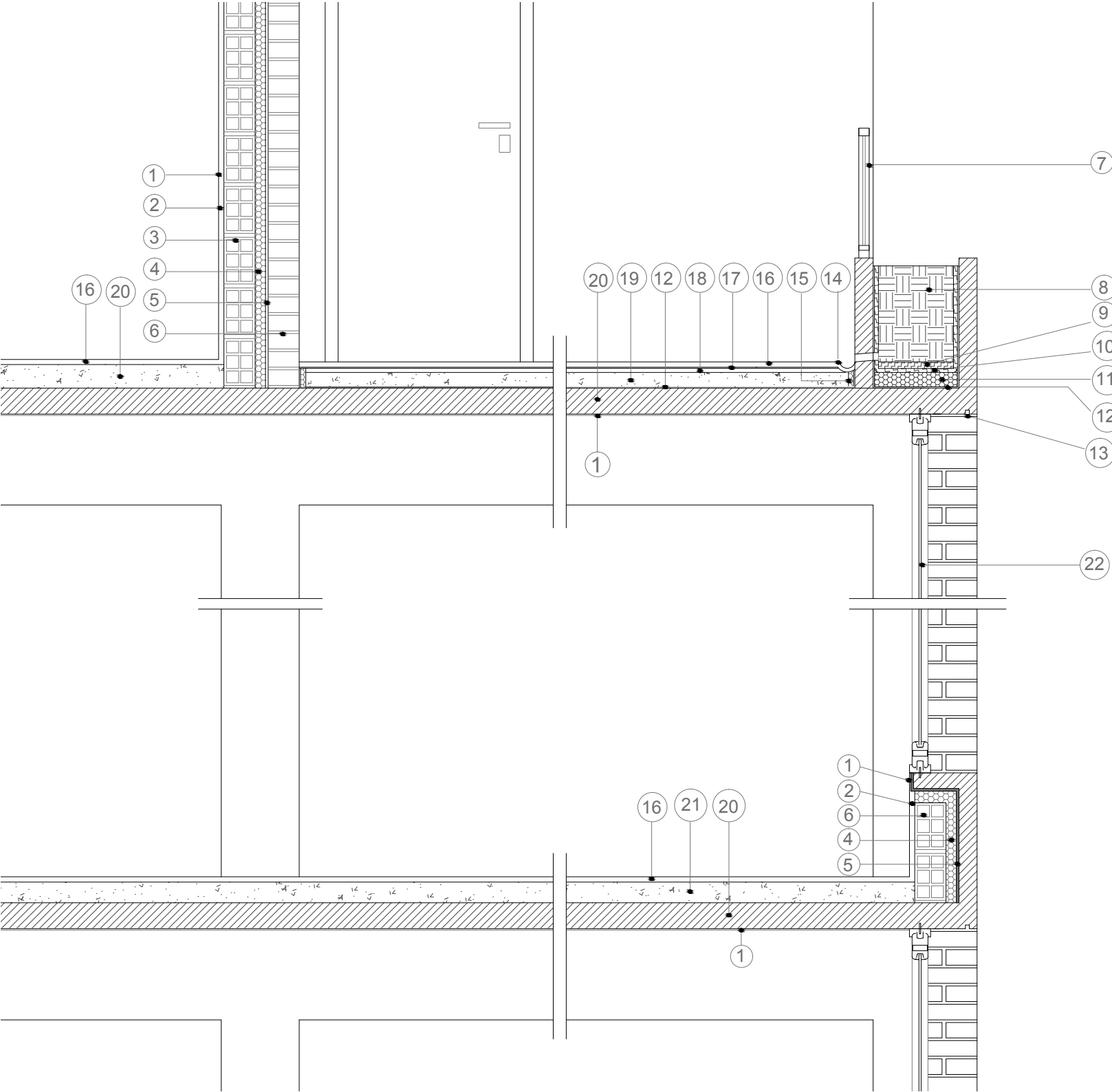
Simple con patio  
delantero  
3 Dorm.  
67m2 Cant: 5u



Simple con patio  
delantero  
3 Dorm. en esq.  
78 m2 Cant: 2u

**Cantidad total de viviendas: 194 unidades.**





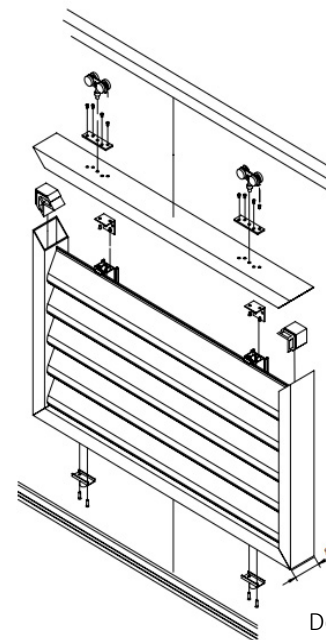
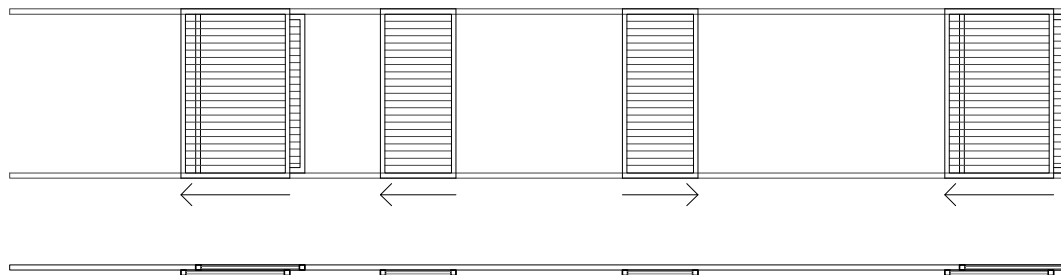
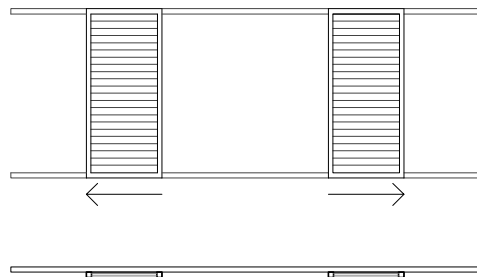
## MATERIALIDAD

Detalle constructivo 1:20

- 1- Revoque fino a la cal pintado e: 0,5cm
- 2- Revoque grueso e: 1,5cm
- 3- Ladrillo cerámico hueco 12x18x33
- 4- Poliestireno expandido 4cm
- 5- Azotado Hidrófugo 1cm
- 6- Ladrillo visto
- 7- Baranda de aluminio con planchuelas y pasamano de tubo rectangular
- Sistema de Cubierta verde Sika:
  - 8- Tierra vegetal
  - 9- Membrana Sika Sarnavert Aquadrain 550 (drenaje, retención de agua y protección e:2,5cm)
  - 10- Membrana Sika Sarnafil TG 66-15 (impermeabilización FPO y barrera antirraíz e:1,5cm)
  - 11- Poliestireno expandido de alta densidad
  - 12- Barrera de vapor (film de polietileno)
- 13- Goterón
- 14- Albañal
- 15- Cámara de expansión EPS
- 16- Piso de cemento alisado e:3cm (cemento, arena fina, piedra partida)
- 17- Membrana impermeable
- 18- Carpeta de cemento y arena e:2cm
- 19- Contrapiso de hormigón de pendiente con perlitas de poliestireno expandido
- 20- Losa Hº Aº
- 21- Contrapiso de hormigón
- 22- Carpintería de aluminio

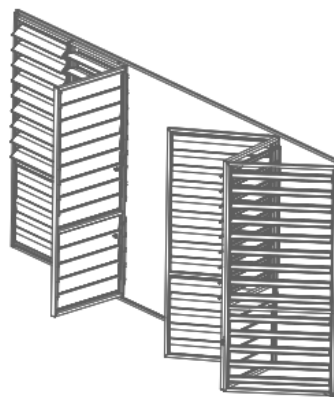
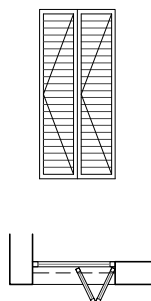
## SISTEMA DE OSCURECIMIENTO

### PERSIANA/CELOSÍA CORREDIZA DE ALUMINIO



Detalle s/ catálogo Alufix

### PERSIANA PLEGABLE DE ALUMINIO



Detalle s/ catálogo Celex

Se tratan de persianas de aluminio que al ser corredizas permiten regular la entrada de luz tapan-do por completo la abertura si fuera necesario. Se deslizan sobre un riel o guía metálica hasta el tope máximo de deslizamien-to, el ancho de la carpintería. Estos elementos contribuyen al concepto de trama sobre los módulos centrales de la facha-da, permitiendo una constan-te transformación de la misma.

Se proponen persianas que acen-túen la verticalidad de los módulos salientes, declinando el sentido ho-rizontal de las persianas corredizas. Los dos tipos de sistemas se enfocan en oscurer específi-camente los dormitorios, am-bientes donde la luz puede ser mo-lesta en determinados momentos.

## CONCLUSIÓN

Esperamos que nuestro trabajo aporte al desarrollo y estudio de la vivienda social. Al momento de decidir durante el cursado de la materia dónde se llevaría a cabo el proyecto optamos por que esté ubicado en Rosario ya que es el lugar en el que nacimos, nos criamos y nos formamos académicamente, con el objetivo de contribuir con el desarrollo de nuestra ciudad. Nos entusiasmó la idea de poder rehabilitar un sector que hoy en día está muy desmejorado y que necesita ser intervenido.

Decidimos trabajar con esta temática ya que nos parece una problemática actual muy importante desde distintos puntos de vista. Creemos que revitalizando los sectores de la ciudad en donde se encuentren asentamientos precarios; y convirtiéndolos en viviendas dignas contenidas en el espacio público, la ciudad crecería a nivel cualitativo, influyendo positivamente en la vida de la población. Los habitantes son el principal sostén de una ciudad. Hacer arquitectura es hacer ciudad.



## BIBLIOGRAFÍA

**“Herramientas para habitar el presente - La vivienda del siglo XXI”** - Joseph María Montaner, Zaida Muxí, David H. Falagán

**“Espacio público y derecho a la ciudad”** - Jordi Borja. Barcelona, 2012

**“Urban Structuring”** - A.Smithson, 1967

**“Manifiesto de Doorn”** - TEAM X

**‘Muerte y vida de las grandes ciudades’.** ¿Sigue vivo su legado?-Jane Jacobs

**“Alternativas para la vivienda. Ante la crisis del modelo aplicado por el Estado para la producción de la vivienda popular”** EPEV, UNR Editora. Universidad Nacional de Rosario, 1995

**“Hábitat popular y vivienda social”** - AyP

### Páginas Web

<https://rosarioysuzona.blogspot.com/>  
<http://www.villamanuelita.org/>  
<https://barriotablada.blogspot.com/>  
<https://www.plataformaarquitectura.cl>  
<https://proyectos4etsa.wordpress.com/>  
<https://www.floornature.es/>

