



RE-HABITAR EL PATRIMONIO
en el Distrito Centro de Rosario

PFC

Proyecto Final de Carrera
Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño
Universidad Nacional de Rosario
Cohorte 2019

Autores Braian **Curra** – Guillermo **Rodríguez**
Cátedra Arq. Mg. Susana Paganini
Tutora Arq. Mg. Susana Paganini
Co Tutoras Soledad **Chamorro** – Sofía **Mir** – María José **Basualdo**

El proyecto se ubica en el Distrito Centro de la Ciudad de Rosario, en el Área de Reserva de Penitenciaria; y propone sumarse a la reconversión de esta área, con un proyecto arquitectónico de viviendas pública, que priorice la conservación del patrimonio, incorpore una mixtura de usos y genere una nueva centralidad urbana, a través de una intervención que sea en simultáneo: **ARQUITECTURA, VIVIENDA.**

La propuesta incorpora un nuevo Modelo de Gestión por medio de un proyecto de viviendas de propiedad pública, teniendo como referencia el Plan Público Español (Viviendas de Protección Oficial) donde: su aplicación podría ofrecer soluciones a la problemática habitacional que existe en la actualidad en la ciudad de Rosario. Este presente proyecto además de incorporar la diversidad tipológica de viviendas y la mixtura de usos, profundiza sobre la valorización del Patrimonio local. Palabras clave: patrimonio arquitectónico, vivienda de propiedad pública, re habitar, hábitat



FACULTAD DE ARQUITECTURA, PLANEAMIENTO Y DISEÑO
UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO



AGRADECIMIENTOS

Queríamos agradecer a todo el equipo docente que ha sido parte de nuestro paso por la facultad, especialmente a la Cátedra y nuestra tutora Arq. Mg. Susana Paganini, a nuestras co tutoras, Soledad Chamorro, Sofía Mir, María José Basualdo por transmitirnos sus conocimientos muy amablemente en todo momento y sobre todo, por confiar en nosotros y motivarnos a superarnos constantemente a lo largo de todo este camino. A Mariela Szpac, Paola Meli, Constanza Galati que nos han acompañado también durante todo el proceso y nos han brindado las herramientas necesarias para culminar esta etapa llena de aprendizajes.

A nuestras familias, que fueron nuestros principales pilares y sin ellos nadie hubiese sido posible, a nuestros amigos y compañeros que nos brindaron todo su apoyo y fueron parte de nuestro camino por la Facultad, y a la Universidad Pública Nacional, por brindarnos el espacio y la oportunidad de formación.

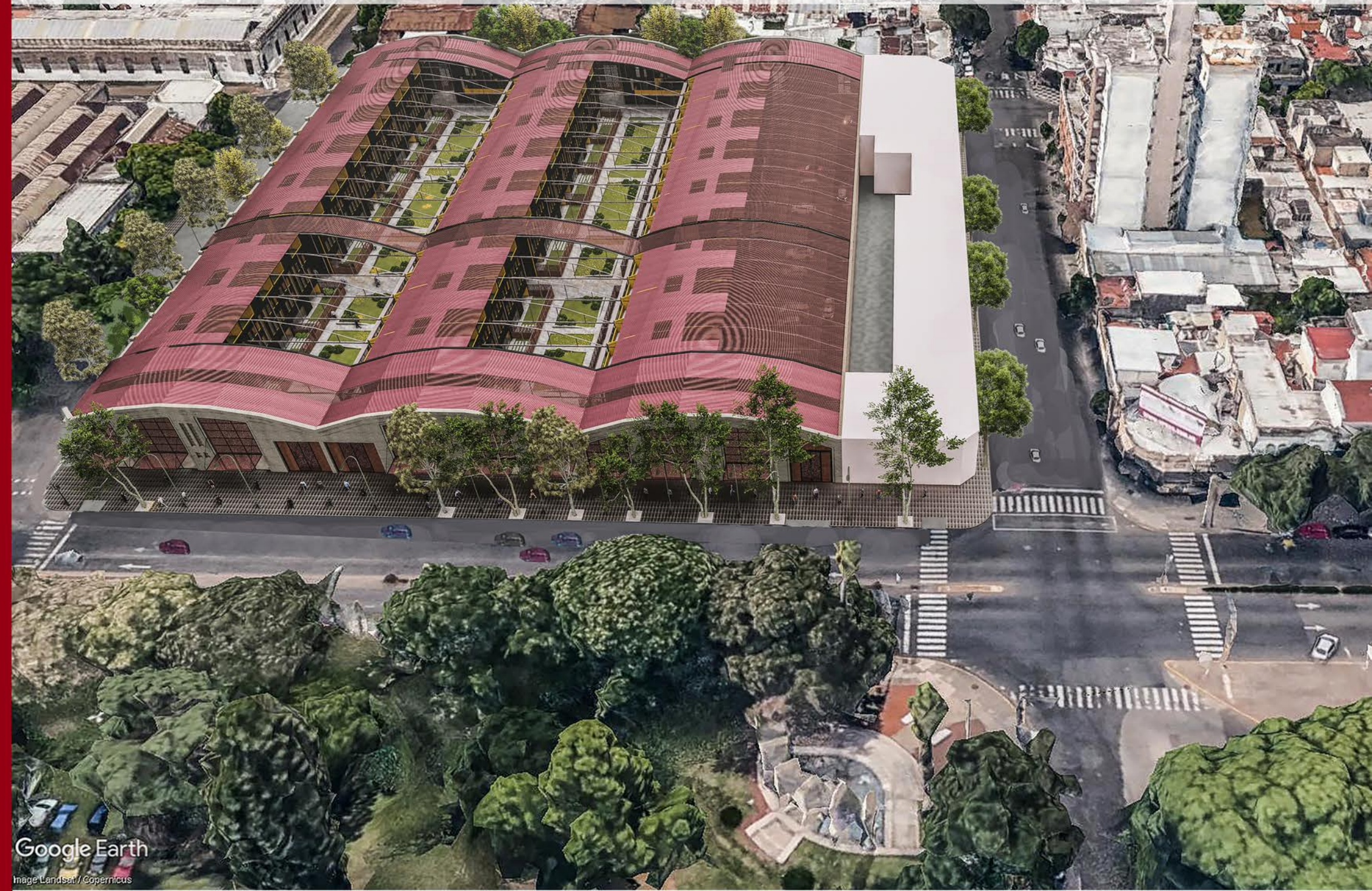
¡MUCHAS GRACIAS!

RE - HABITAR EL PATRIMONIO

EN EL AREA DE PENITENCIARIA. ROSARIO. SANTA FE

RE - HABITAR EL PATRIMONIO

EN EL ÁREA DE PENITENCIARIA, ROSARIO. SANTA FÉ.



Google Earth

Image Landsat / Copernicus

PRÓLOGO

Esta publicación es el resultado del trabajo realizado durante los años 2019, 2020 y 2021 en el marco de la asignatura Proyecto Final de Carrera, de la Cátedra a cargo de la Mg. Arq. Susana Paganini, en la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño, de la Universidad Nacional de Rosario.

Conforme con lo establecido por el Plan de Estudios (Res 849/09), el Proyecto Final de Carrera se desarrolla en dos módulos, una primera instancia presencial y otra de seguimiento personalizado a cargo de un tutor, quien es el encargado de guiar el trabajo hasta la instancia de defensa pública

Las cátedras de Proyecto Arquitectónico de la Facultad de Arquitectura, de común acuerdo con la Comisión de Seguimiento del Plan de Estudios, fijaron como marco temático para la "Convocatoria Anual Fin de Carrera" el trabajo sobre proyectos arquitectónicos contenidos en Políticas Públicas, referidos a las áreas de Hábitat, Salud y Educación.

En este caso se opta por desarrollar, dentro del eje temático Hábitat, la mixtura entre viviendas y equipamientos de usos mixtos referidos a la parte laboral, en el Área de Reserva de la Ciudad de Rosario.

ÍNDICE

PARTE I: SITIO DE INTERVENCIÓN	06
La Ciudad	07
Áreas de Reserva Primer Anillo Perimetral - Rosario	09
Área de Reserva de Penitenciaria	
- Análisis del Entorno Urbano	11
- Dominios y Usos	13
- Protección Patrimonial	15
- Estado Actual	17
PARTE II: PROYECTO URBANO ARQUITECTONICO.	26
- Objetivos Generales	27
- Objetivos Particulares	27
PARTE III: ESTUDIO DE LA PROBLEMÁTICA	30
- Situación Habitacional actual en la Ciudad de Rosario.....	31
PARTE IV: PROPUESTA PARA EL ÁREA	34
Manzanas 219 – 220 – 246 – 247.	35
Recuperacion Patrimonilo Local Ciudad de Rosario	43
PARTE V: PROYECTO ARQUITECTONICO MANZANA 247	52
- Proceso Proyectual	53
- Desarrollo Proyecto Arquitectónico Manzana 247 – Viviendas de Protección Oficial.	55
- Gestión: Plan de Viviendas de Protección Oficial	101
ANEXOS	103
- Estructura	105
- Referentes	119
PARTE VI: REFLEXIONES FINALES	124
Imagenes	125

SITIO DE INTERVENCIÓN

05

06

01

LA CIUDAD

07



Imagen Aérea Actual Ciudad de Rosario



Imagen Aérea Actual Ciudad de Rosario



Imagen Aérea Actual Ciudad de Rosario - Division Distritos



08

Finalizando el S XX, la ciudad sufrió una descentralización como operación de estructuración urbana general, que se representa con la división del territorio en 6 distritos. Con el objetivo de generar una unión más eficiente y cercana a los ciudadanos. Otra de las intervenciones que tuvo una repercusión importante, fue el transformar sectores relegados o periféricos para integrarlos a la vida de la ciudad. Esas operaciones consistían en recuperar/reutilizar numerosas edificaciones abandonadas y deterioradas, estando algunos de ellos dentro del área a desarrollar.

ÁREA DE RESERVA

Otra propuesta de ordenamiento urbanístico dado por el PUR, es la denominación de Áreas de Reserva para Planes Especiales. Ubicándonos dentro del primer anillo perimetral al área central donde se sitúa nuestro sitio a intervenir.

“Área de reserva especial (ARE) Corresponde a aquel sector del tejido urbano caracteriza -do por su alto grado de deterioro -en términos edilicios y de espacios públicos-, por la disponibilidad de tierras vacantes y/o por la presencia de tierras del dominio público -nacional, provincial o municipal- y cuya renovación -total o parcial- se impulsa.”

Estas áreas forman parte de las nuevas centralidades de la ciudad donde se destacan

- 1** EJE DEL SIGLO 21 EN EL PARQUE INDEPENDENCIA
- 2** ÁREA CIUDAD UNIVERSITARIA (CUR)
- 3** ARE PENITENCIARÍA

Definido por la presencia de depósitos municipales y la Penitenciaría Unidad N° III. La finalidad del plan que está propuesto por la municipalidad en el PUR (2017) es:

“La reconversión funcional del área (viviendas, comercios, actividades deportivas bajo cubierta) y el desarrollo de nuevos espacios públicos”



ÁREA DE PENITENCIARIA

Este sector contempla las 4 manzanas comprendidas entre las calles Suipacha, Av Ov. Lagos, Zeballos y Av. Pellegrini.

Se lo define como Área de Reserva y parte de las nuevas centralidades por desarrollarse en continuidad a otras áreas en transformación.

Donde existe una gran variedad de usos y una serie de equipamientos de gran magnitud que le otorgan al sector las condiciones de expresar un nuevo dinamismo en la ciudad. Entre ellas destacamos:

- 1 Parque Independencia
- 2 Universidad Católica Argentina
- 3 Facultad de Ciencias Economicas UNR
- 4 Hospital de Emergencias Clemente Álvarez
- 5 Museo Castagnino
- 6 Tribunales Provinciales
- 7 Cementerio El Salvador



DOMINIO Y USOS

Dentro de estas 4 manzanas, encontramos distintos dominios jurídicos.

El dominio **PÚBLICO PROVINCIAL** ocupa 14.676 m².
Y se compone de

1 Penitenciaría Unidad N° III



Por otro lado, el dominio **PÚBLICO MUNICIPAL**, que ocupa 32.205 m² en el sector. Compuesto por

2 Centro de Atención de Reclamos de Alumbrado

3 Talleres Centrales

4 Sistema Integrado de Emergencias

5 Dirección Central de Vecinales

6 GUM

7 Dirección General de Integración de Residuos

8 Escuela Técnica Doctor Eduardo Magnésico

El dominio **PRIVADO** corresponde al 8% con 3.913 M². Este incluye viviendas y comercios.

PATRIMONIO

Es así, que comenzamos a intervenir en el sitio primero estudiando el grado de protección patrimonial que se le adjudica a algunos edificios del sector.

Respetando el Grado de protección Patrimonial 2C indicado por el reglamento de edificación de rosario.

El cual implica la Conservación parcial del edificio, con tratamiento de fachadas, Intervenciones interiores y adición de nuevos volúmenes. Dentro de esta área encontramos:

1 Penitenciaría Unidad III "La redonda"

2 Galpones de la Empresa de Transportes Rosario

3 Escuela Técnica Dr. Osvaldo Magnasco



ESTADO ACTUAL

MANZANA 219

En la Manzana n° 219, actualmente se encuentra la **Unidad Penitenciaria N°3**.

Próxima a trasladarse, al nuevo Complejo Penitenciario, ubicado en la Av. 27 de Febrero y las vías del Ferrocarril, debido al deterioro edilicio en su interior como su actual ubicación en el macrocentro de la Ciudad de Rosario.

219	220
246	247



Fachada Zeballos



Fachada Suipacha



Fachada Riccheri



Fachada Montevideo

ESTADO ACTUAL

MANZANA 220

Escuela Técnica "Osvaldo Magnasco".

Guardia Urbana Municipal.

Dirección General de Gestión de Residuos.

Deposito de Obras Publicas.

Viviendas y Locales privados.

219	220
246	247



Fachada Zeballos



Fachada Riccheri



Fachada Montevideo



Fachada Ov. Lagos

ESTADO ACTUAL

MANZANA 246

Escuela n° 134.

Galpón de Movilidad y Logística.

Dirección General de Estadísticas.

Dirección de Imprentas y Publicaciones.

Sistema Integrado de Emergencias Sanitarias.

Viviendas y Locales Privados.

219	220
246	247



Fachada Av. Pellegrini



Fachada Riccheri



Fachada Montevideo



Fachada Suipacha

ESTADO ACTUAL

MANZANA 247

Dirección de Control de Vectores, Alumbrado Público y Servicios Urbanos.

Dirección de Desarrollo Sustentable.

Secretaría de Ambiente y Espacio Público.

219	220
246	247



Fachada Av. Pellegrini



Fachada Riccheri



Fachada Montevideo



Fachada Ov. Lagos

PROYECTO URBANO

25

26

02

OBJETIVOS

OBJETIVOS GENERALES

* REVALORIZAR LOS EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL EN EL AREA DE RESERVA DE LA PENITENCIARIA.

* PROYECTAR VIVIENDAS COLECTIVAS FINANCIADAS POR EL ESTADO NACIONAL PROPONIENDO UN NUEVO MODELO DE GESTION ALTERNATIVO A LOS ACTUALES

OBJETIVOS PARTICULARES

* PROYECTAR VIVIENDAS COLECTIVAS DENTRO DEL EDIFICIO DE VALOR PATRIMONIAL

* OFRECER DIVERSIDAD DE:

TIPOLOGIAS DE VIVIENDAS QUE INCORPORE DIFERENTES MODOS DE HABITAR

USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS PARA PROMOVER LA REVITALIZACION DEL AREA



PROBLEMÁTICA

SITUACION DEL MERCADO INMOBILIARIO. ROSARIO

Al momento que surge el interrogante de que es posible proyectar el sitio de intervención, **cargado de valor patrimonial, con acceso al equipamiento urbano, al transporte, conexión de todos los servicios y espacios públicos**, indagamos sobre la problemática que vive hoy la **Ciudad de Rosario**, en cuanto a su situación Habitacional, obteniendo así datos e informes que dieron el puntapié inicial para desarrollar nuestro proyecto.

Datos obtenidos del informe realizado por **Centro de Estudios Económicos Scalabrini Ortiz** donde puntualiza:

“El actual problema, no proviene de una falta de oferta, sino del rol que ocupa la vivienda hoy en día, que lejos de tener un fin social, tiene un fin netamente financiero, esto se debe a la falta de control por parte de la Municipalidad”

“En rosario cerca de 38.000 familias (10% aproximadamente) necesitan con urgencia una solución habitacional y al 50% de los hogares, aproximadamente 240.800 familias, no les alcanza el ingreso para poder alquilar un departamento de 1 dormitorio en el Distrito Centro de la ciudad”

rosario3

MIÉ 17.06.2012

ULTIMA NOTICIA VIDEO PAGINA FOLIOLETA

14 DE JUNIO DE 2012

“Hay que ponerle freno a una inmensa especulación inmobiliaria”

El presidente de la Concejalía Popular, Nire Roldán, afirmó que existen más de 100 mil departamentos vacíos en la provincia y 1.500 locales comerciales sin uso en Rosario

Por: [Nombre]



En Rosario existen más de 1.500 locales comerciales sin uso y unos 75 mil departamentos vacíos. Sumados a los 30 mil de Santa Fe, son más de 100 mil los inmuebles sin habitar en ambas

rosario3

MIÉ 17.06.2012

ULTIMA NOTICIA VIDEO PAGINA FOLIOLETA

14 DE JUNIO DE 2012

Cae fuerte en Rosario la oferta de viviendas para alquilar

Un relevamiento realizado por el Colegio de Corredores Inmobiliarios y la UNR muestra los últimos cambios en el mercado locativo.

Por: [Nombre]



El 80% de los viviendas está una mayor demanda en alquiler de vivienda

Aumenta la escasez de inmuebles en el alquiler para vivienda en Rosario. El dato surge a raíz de una encuesta realizada por el Departamento de Estadísticas del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Rosario y el Instituto de Investigaciones Económicas de la Facultad de Ciencias Económicas y Estadísticas a 479 inmobiliarias.

Rosario112

DOMINGO, 3 DE JUNIO DE 2012

SANTA FE | SANTA FE ES EL SEGUNDO DISTRITO CON MAYOR DÉFICIT HABITACIONAL EN TODO EL PAÍS

El problema es que no hay donde vivir

Un informe de la Fundación Apertura indica que hacen falta 309.567 viviendas en la provincia, lo que afecta casi al 10 por ciento de la población. Sólo Buenos Aires está por encima de la bota en el ranking de la carencia de viviendas.

Por Luis Bastús

La provincia de Santa Fe es el segundo distrito del país con mayor déficit habitacional. Hacen falta 309.567 viviendas para solucionar el mayor problema estructural que afronta el gobierno de la provincia, y que afecta casi al 10 por ciento de su población. La mensura de la falta de viviendas fue realizada por la Fundación Apertura con un informe basado en datos de la Encuesta Permanente de Hogares, el Consejo Nacional de la Vivienda, el Ieral y el censo 2010. Muestra la paradoja de que las provincias con mejores indicadores de desarrollo son las que mayores necesidades tienen en cuanto a hábitat. Es que en el ranking del déficit, arriba de Santa Fe está la provincia de Buenos Aires (que requiere 1,5 millón de viviendas para el 10 por ciento de su población), y Córdoba en el tercer puesto (le hacen falta 205 mil unidades, para el 6,2% de su población).

El estudio distingue tres situaciones diferentes de carencia habitacional, según un índice de calidad global de vivienda: irrecuperables (casos en los que amerita una vivienda nueva o la ampliación de la existente), recuperables (sólo requieren mejoras) y situaciones de hacinamiento en las que es preciso otra vivienda más, por la ampliación del grupo familiar. Esta última tipología es la que explica en gran parte las ocupaciones ilegales de terrenos ajenos en Villa Gobernador Gálvez, en bulevar Avellaneda al 4200, y 27 de Febrero y Circunvalación, entre otros casos vigentes.

De las 309 mil viviendas requeridas en Santa Fe, 36.677 son hogares cuyos moradores están en situación de hacinamiento. Otras 12.786 casas aportan a la cifra general por haber sido catalogadas como irrecuperables. Quedan unos 260.104 viviendas clasificadas como recuperables.



PROPUESTA PARA ÁREA

PROPUESTA PARA EL ÁREA DE RESERVA DE PENITENCIARIA

Destinar el gran parte del suelo del área de reserva para la construcción de vivienda pública:

Sobre la manzana **219** perteneciente a la Penitenciaría Unidad N°3, (actualmente activa, pero con pronóstico de ser trasladado a un nuevo módulo a las afueras de la ciudad), proponer un conjunto de viviendas colectivo respetando los límites existentes de la Penitenciaría e ubicando dichos volúmenes en su interior.

Sobre la manzana **220**, la implementación de un conjunto de viviendas sobre las calles Montevideo y Richieri.

Destinar también en dicha manzana, superficie para la ampliación de la escuela técnica doctor Eduardo Magnasco

Sobre la manzana **246**, destinamos el sector para un área productiva que se enriquece de talleres de aprendizaje, oficinas privadas y mercados de producción nacional y local

Sobre la manzana **247**, plantear un nuevo plan vivienda gestionada por el estado.



PROPUESTA PARA EL ÁREA DE RESERVA DE PENITENCIARIA

37



● AREA VIVIENDAS



38

PROPUESTA PARA EL ÁREA DE RESERVA DE PENITENCIARIA

39



40



- AREA VIVIENDAS
- AMPLIACION ESCUELA TECNICA DOCTOR EDUARDO MAGNASCO

PROPUESTA PARA EL ÁREA DE RESERVA DE PENITENCIARIA

41



42



- AREA VIVIENDAS
- AMPLIACION ESCUELA TECNICA DOCTOR EDUARDO MAGNASCO
- AREA PRODUCTIVA

REHABILITACION PATRIMONIAL EN ROSARIO



ISLA DE LOS INVENTOS. AREA CENTRAL
ROSARIO

REHABILITACION PATRIMONIAL EN ROSARIO

CENTRO COMERCIAL ALTO ROSARIO.
AREA CENTRAL. ROSARIO



REHABILITACION PATRIMONIAL EN ROSARIO

DISTRITO CENTRO. AREA CENTRAL.
ROSARIO



REHABILITACION PATRIMONIAL EN ROSARIO

MERCADO DE PATIO. AREA CENTRAL.
ROSARIO



PROYECTO ARQUITECTÓNICO

51

52

05

PROCESO PROYECTUAL

Las operaciones proyectuales que efectuamos sobre el edificio que hoy pertenece a la dirección general de ingeniería de tránsito de la ciudad de rosario son:

El Edificio en su estado actual **(01)**

Respetar la envolvente existente **(02)**

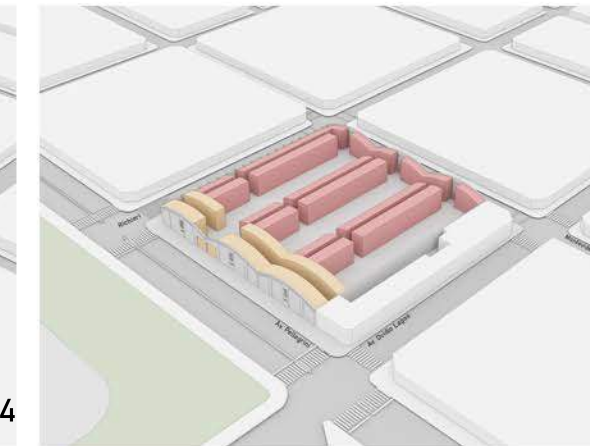
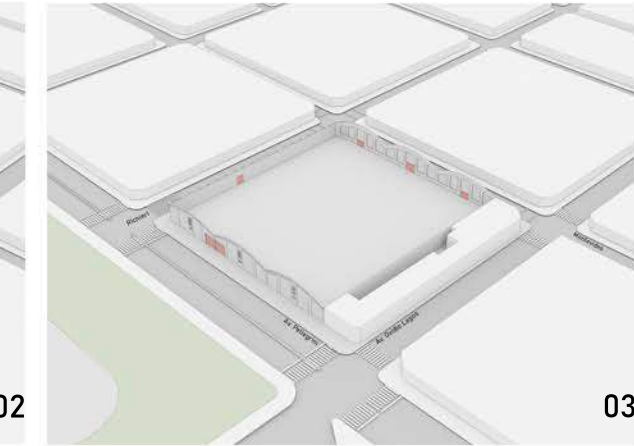
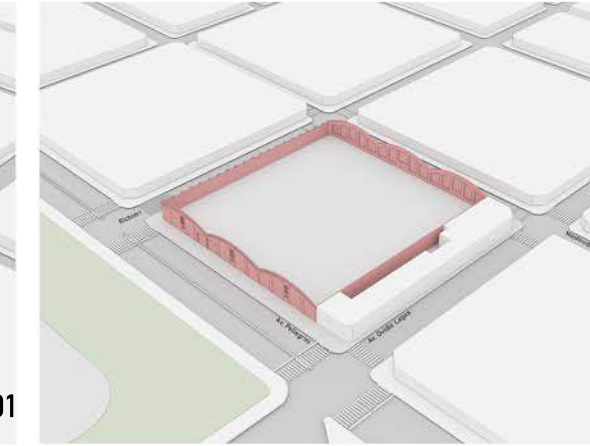
Plantear un proyecto que se adapte a los ingresos ya existentes de dicha edificación **(03)**

Analizando la existencia estructural de la cubierta, compuesta por vigas reticuladas metálicas que se disponen a lo ancho del edificio y que se encuentran separadas modularmente cada 5 metros de distancia, planteamos respetar dicha modulación para proyectar nuestra intervención **(04)**

-En cuarto lugar la anexión de nuevos volúmenes en su interior, respetando la envolvente existente en donde el color rojo corresponde a las viviendas privadas y de color naranja lo relacionado al área de comercios, oficinas y coworking **(05)**

Como ultimo la operación de sustracción sobre la cubierta de chapa existente para permitir la entrada de luz natural en el conjunto **(06)**

Por último el resultado final de las operaciones nombradas **(07)**





A continuación describiremos la propuesta planteada en el Área de Reserva de Penitenciaría, para luego profundizar sobre la manzana 247, en donde desarrollaremos el Plan de Viviendas mencionado anteriormente.

Destinar el gran parte del suelo del área de reserva para la construcción de vivienda pública:

Sobre la **manzana 219** perteneciente a la Penitenciaría Unidad N°3, (actualmente activa, pero con pronóstico de ser trasladado a un nuevo módulo a las afueras de la ciudad), proponer un conjunto de viviendas colectivo respetando los límites existentes de la Penitenciaría e ubicando dichos volúmenes en su interior.

Sobre la **manzana 220**, la implementación de un conjunto de viviendas sobre las calles Montevideo y Richieri. Destinar también en dicha manzana, superficie para la ampliación de la escuela técnica doctor Eduardo Magnasco.

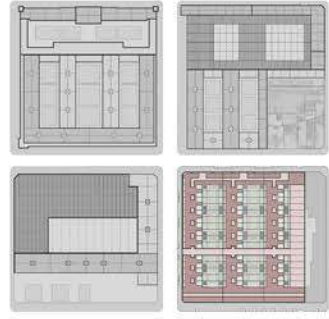
Sobre la **manzana 246**, destinamos el sector para un área productiva que se enriquece de talleres de aprendizaje, oficinas privadas y mercados de producción nacional y local.

Sobre la **manzana 247**, plantear un nuevo plan vivienda gestionada por el estado.



PLANTA DE TECHOS

0 10 20 50



VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL MANZANA 247

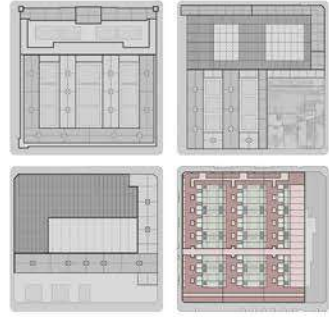
57



PLANTA DE ACCESO



58



VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL MANZANA 247

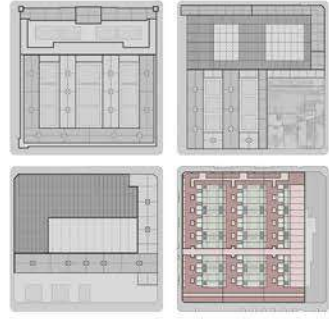
Viviendas

- Tipología A - 100 m²
- Tipología B - 53 m²
- Tipología D - 26 m²
- Tipología F - 55 m²
- Comercios - 36 m²
- Oficinas Privadas - 30 m²



PLANTA DE ACCESO





VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL MANZANA 247

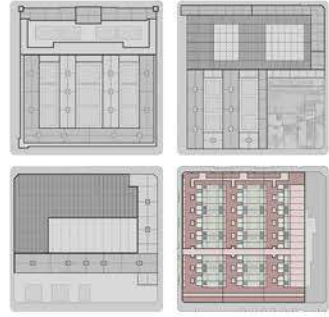
61



PLANTA 1 PISO



62



VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL MANZANA 247

Viviendas

- Tipología A - 100 m²
- Tipología B - 53 m²
- Tipología C - 75 m²
- Tipología D - 26 m²
- Tipología E - 66 m²
- Tipología F - 55 m²

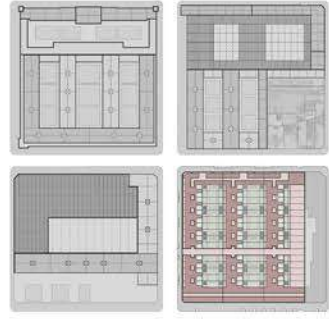
Coworking

- Sala Exposiciones - 60 m²
- Talleres - 300 m²
- Sala de Reuniones - 400 m²



PLANTA 1 PISO





VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL MANZANA 247

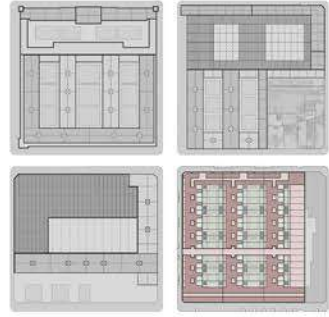
65



PLANTA 2 PISO



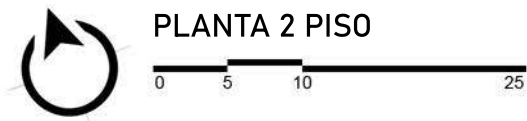
66

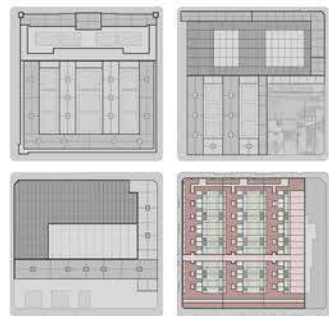


VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL MANZANA 247

Viviendas

- Tipologia C - 75 m2
- Tipologia E - 66 m2
- Tipologia F - 55 m2
- Coworking





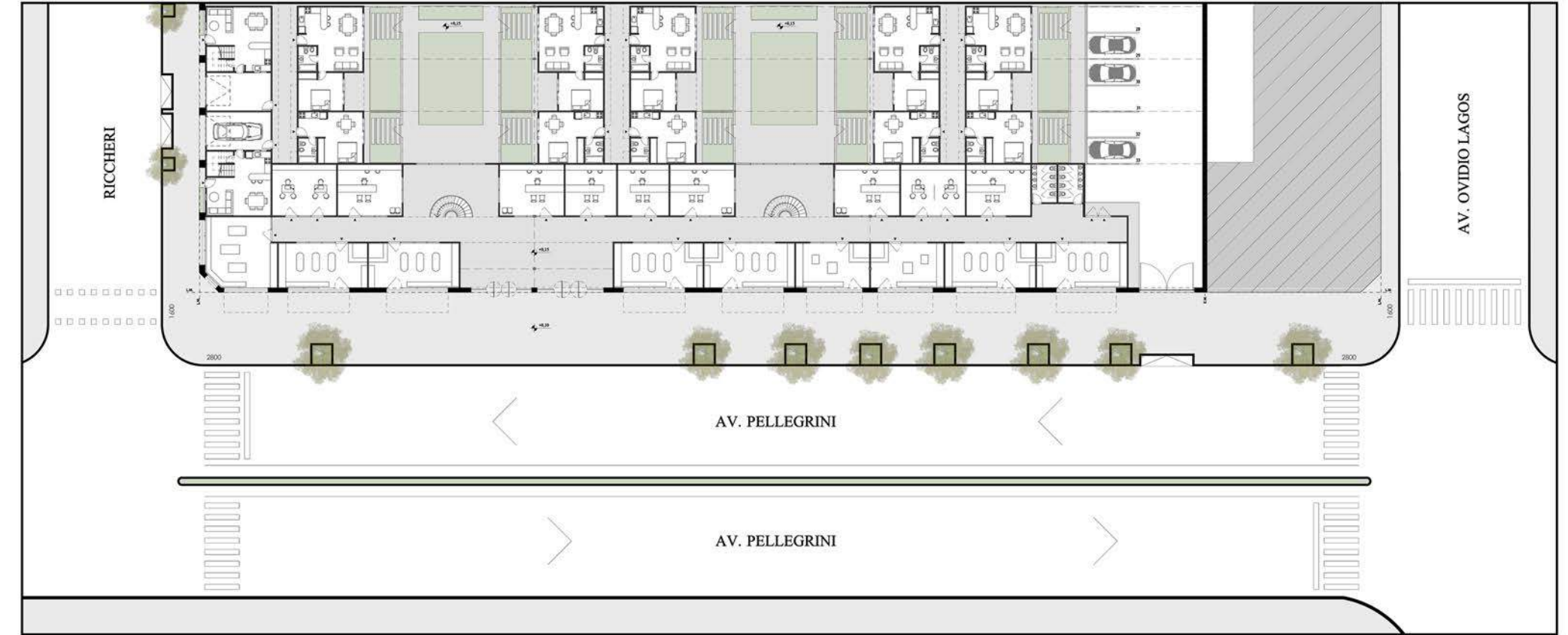
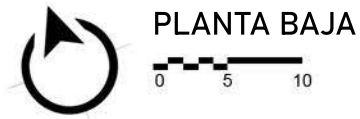
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL
MANZANA 247





**SECTOR SOBRE AV. PELLEGRINI
MANZANA 247**

71

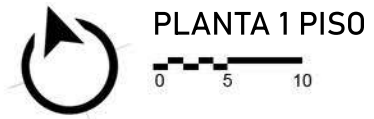


72

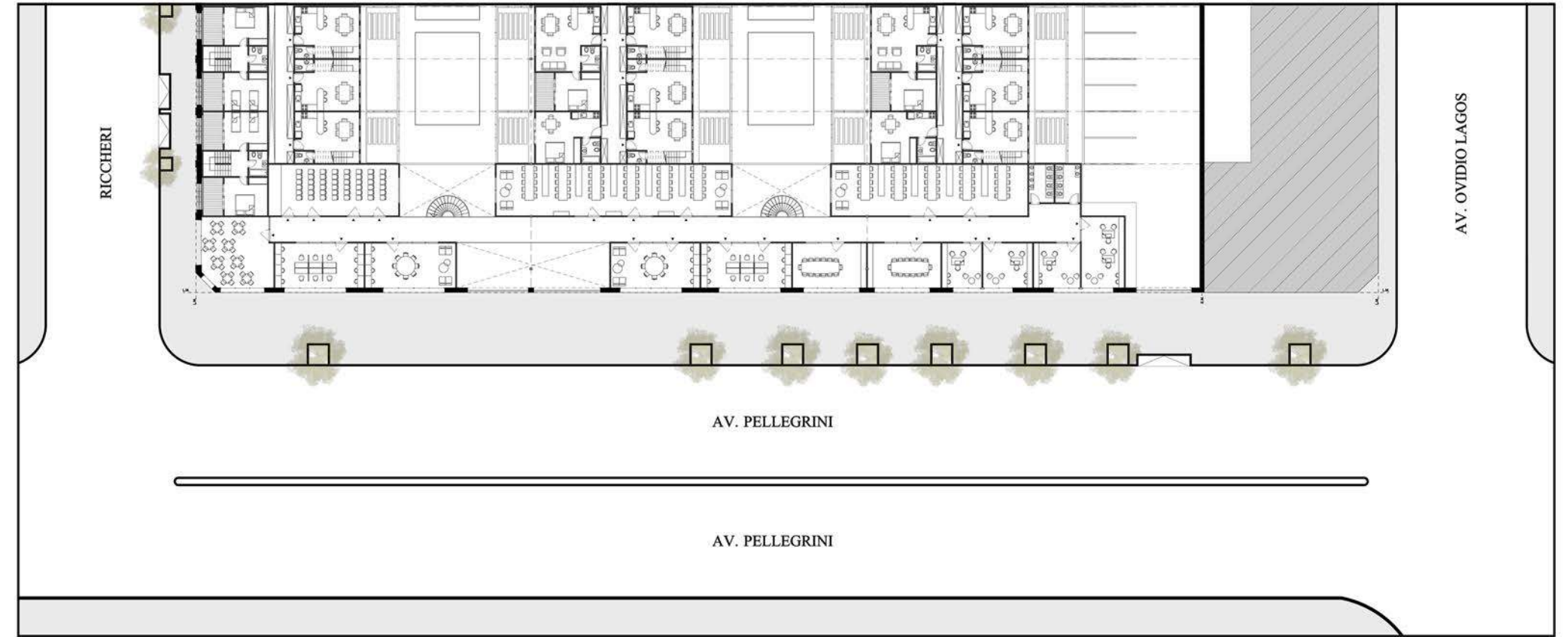


**SECTOR SOBRE AV. PELLEGRINI
MANZANA 247**

73



PLANTA 1 PISO

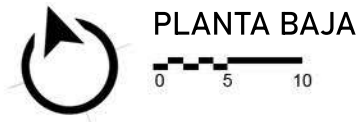


74



**SECTOR CENTRAL
MANZANA 247**

75



PLANTA BAJA

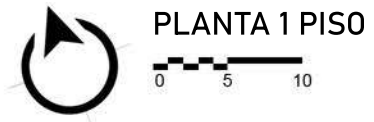


76

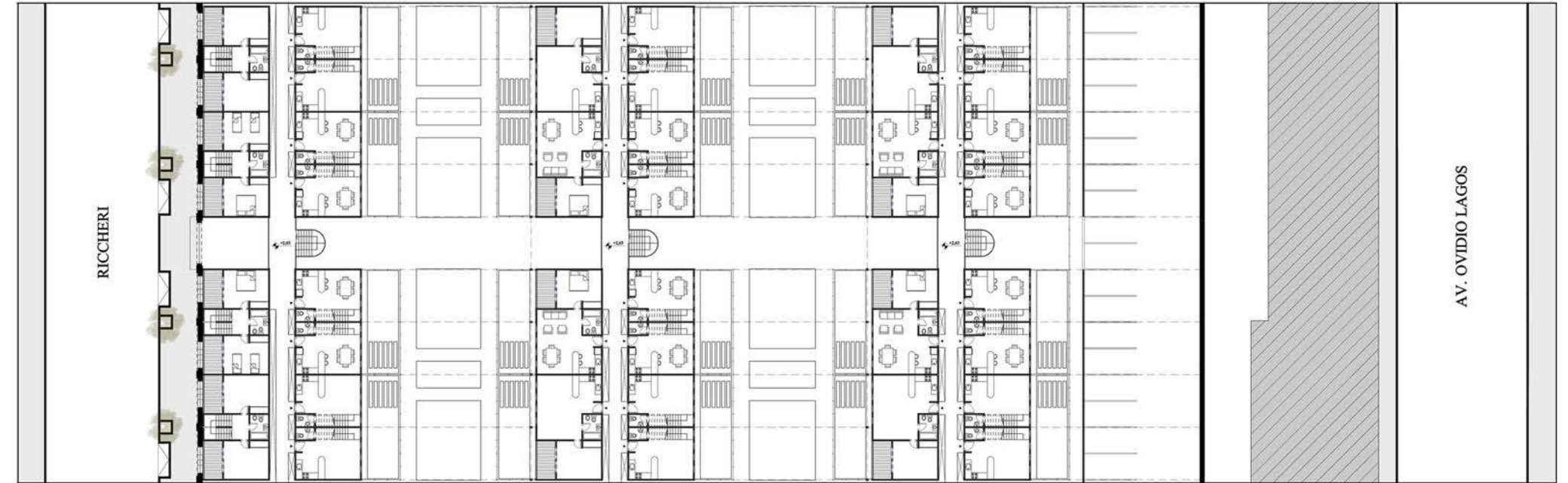


**SECTOR CENTRAL
MANZANA 247**

77



PLANTA 1 PISO



78

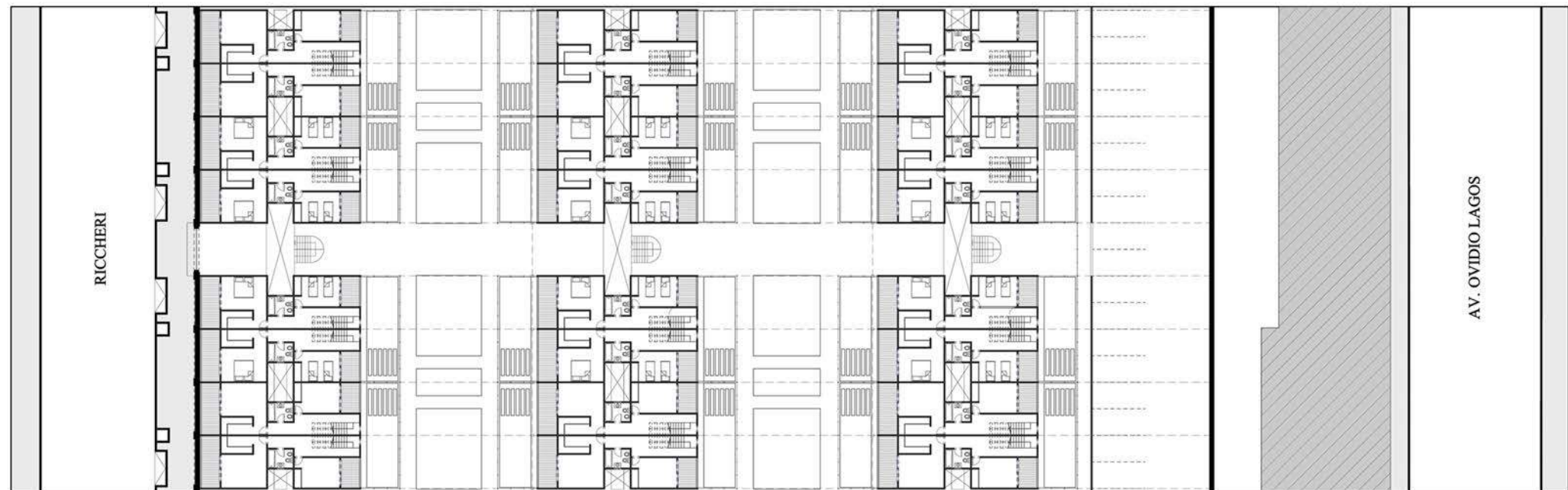


**SECTOR CENTRAL
MANZANA 247**

79



PLANTA 2 PISO
0 5 10

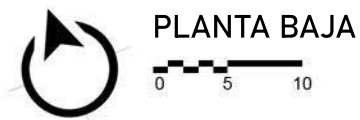


80

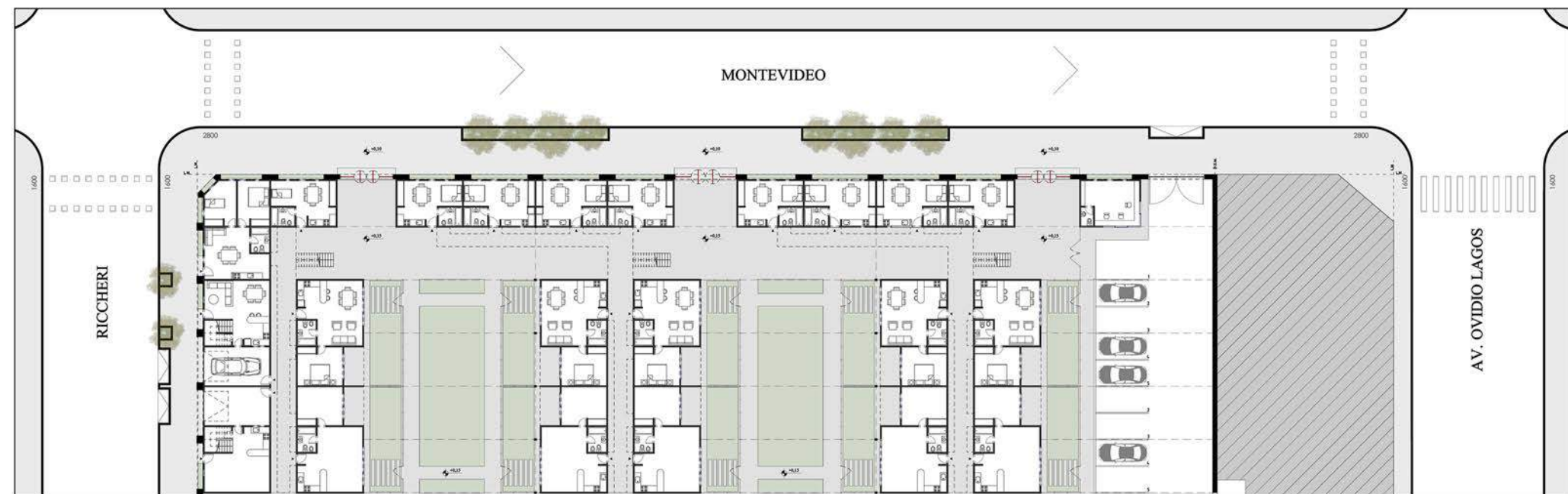


SECTOR SOBRE CALLE MONTEVIDEO MANZANA 247

81



PLANTA BAJA

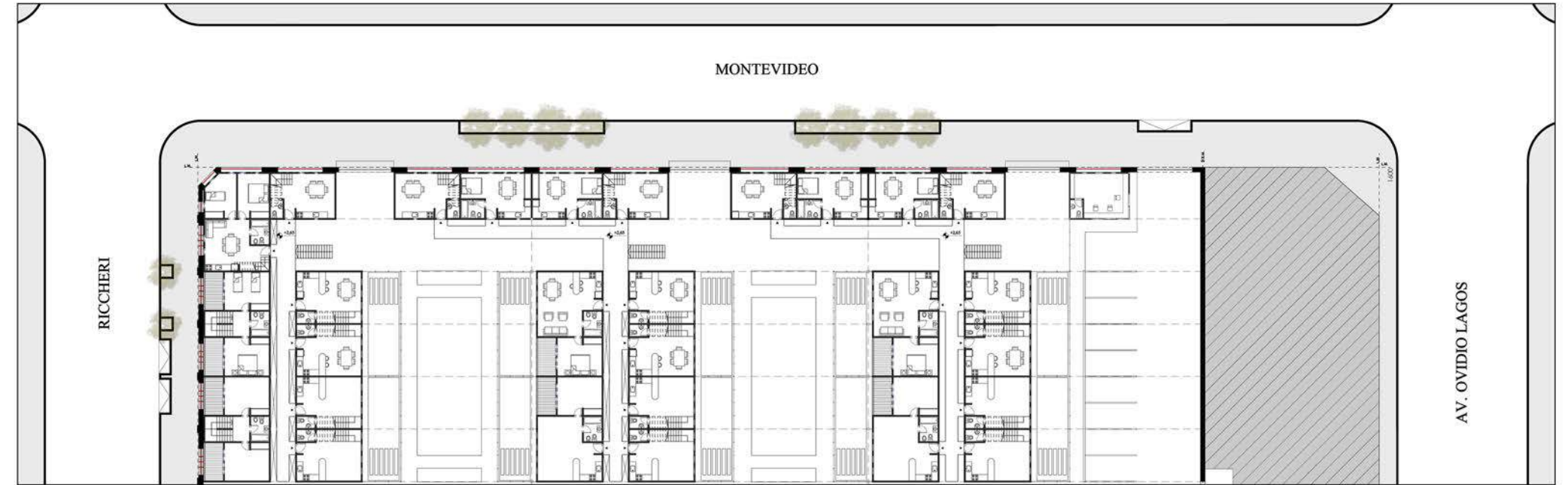
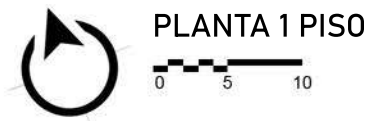


82



**SECTOR SOBRE CALLE MONTEVIDEO
MANZANA 247**

83



84

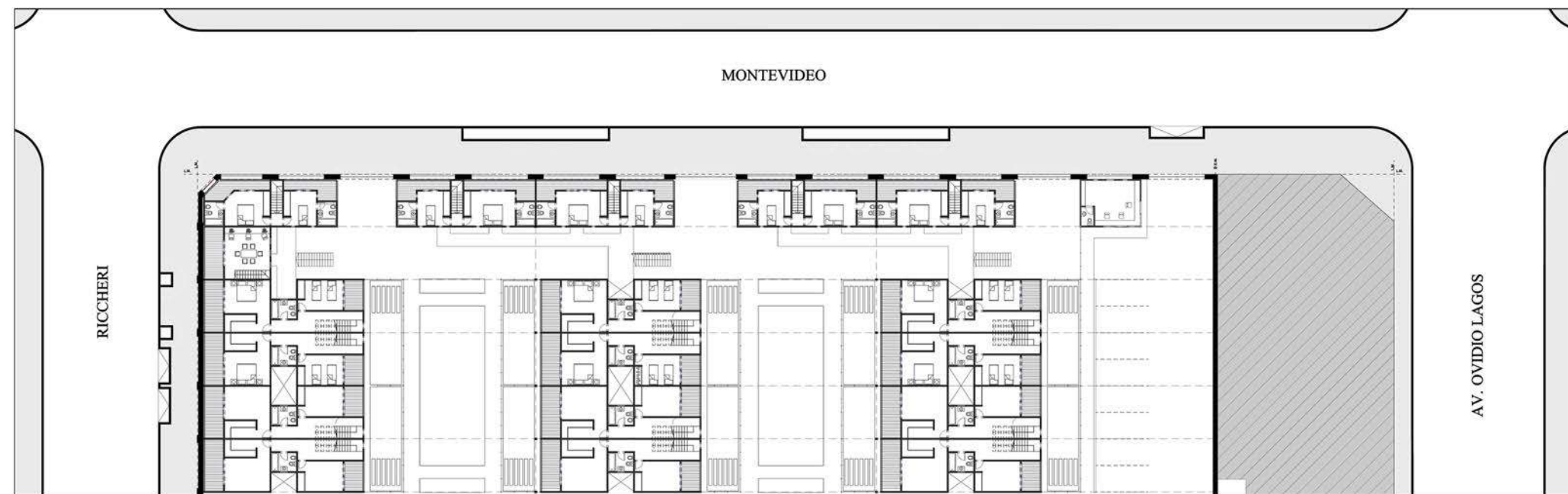


**SECTOR SOBRE CALLE MONTEVIDEO
MANZANA 247**

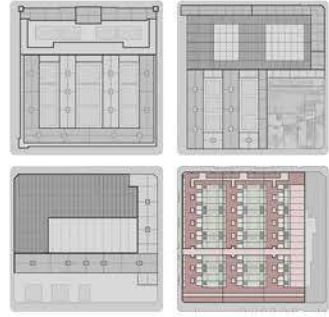
85



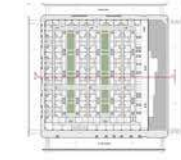
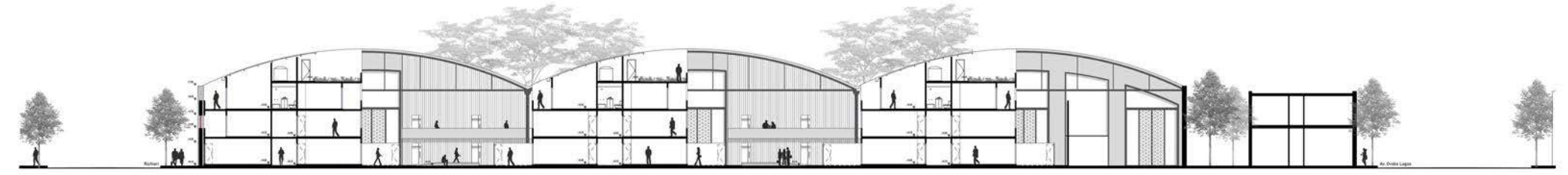
PLANTA 2 PISO



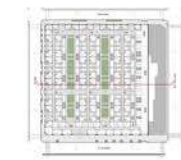
86



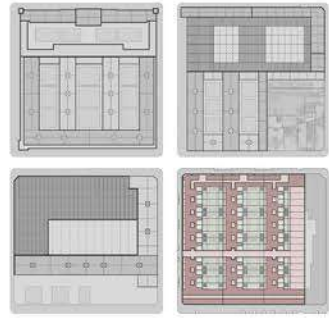
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL MANZANA 247



Corte Sector Viviendas



Corte Sector Viviendas



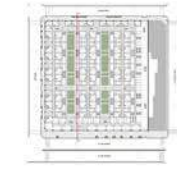
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL MANZANA 247



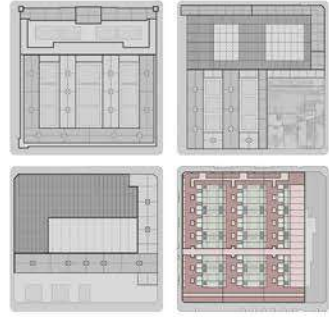
Corte Transversal Sector Viviendas + Coworking



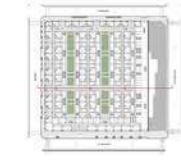
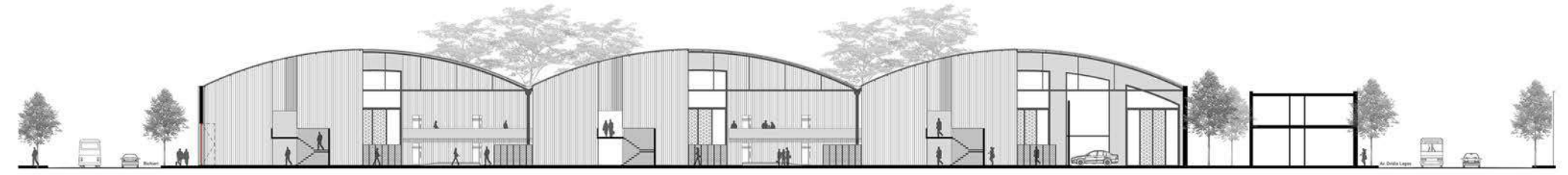
Corte Transversal Sector Viviendas + Coworking



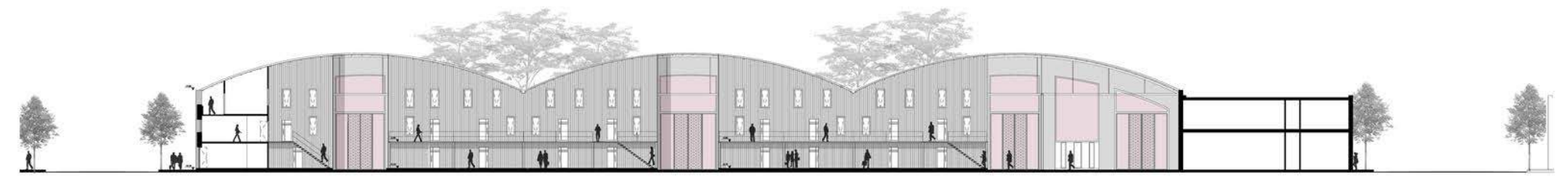
Corte Transversal Sector Viviendas + Coworking



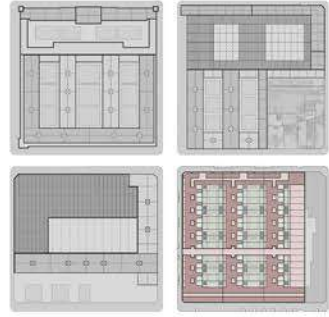
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL MANZANA 247



Corte Longitudinal Sector Viviendas

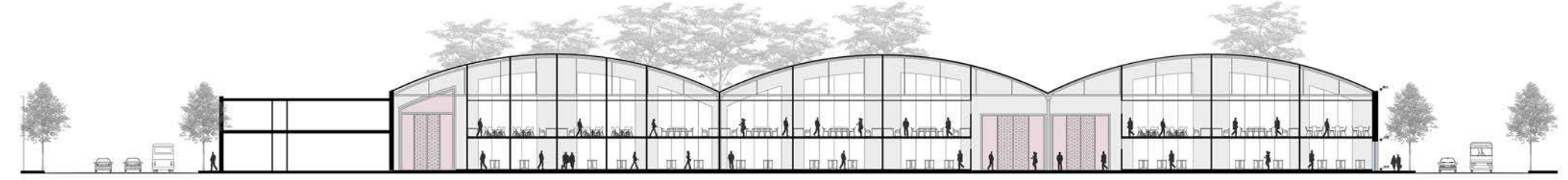


Corte Longitudinal Sector Viviendas

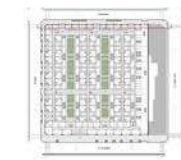
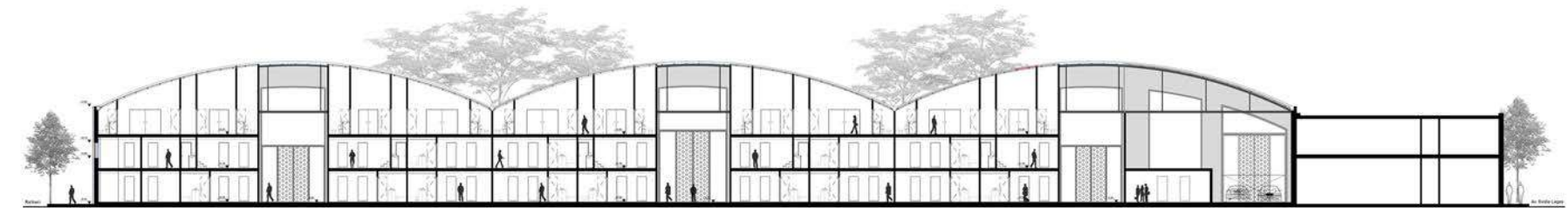


VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL MANZANA 247

CORTES
0 5 10



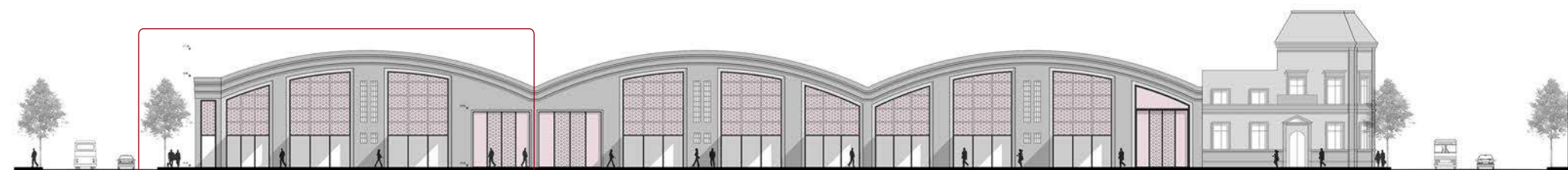
Corte Longitudinal Sector Coworking



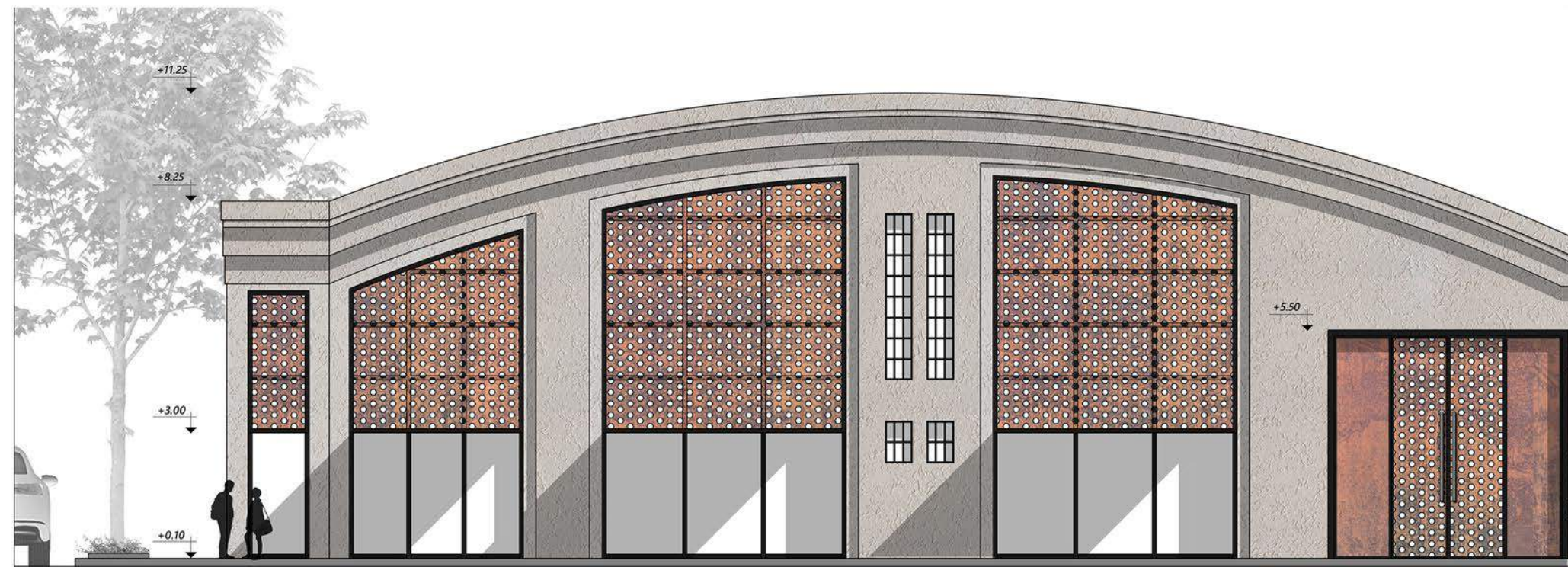
Corte Longitudinal Sector Viviendas

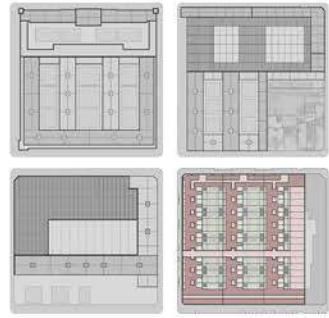


VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL
MANZANA 247



MONTEVIDEO
RICHIERI
AV. OVIDIO LAJOE
AV. PELLEGRINI
Vista Av. Pellegrini





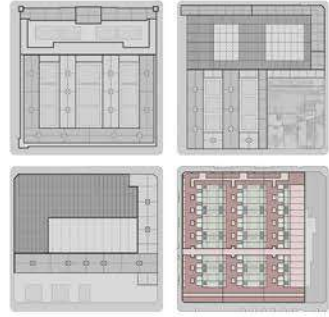
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL MANZANA 247



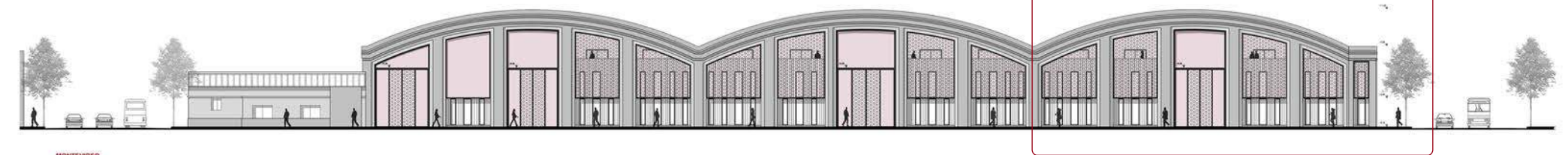
MONTEVIDEO
RICHIERI
AV. OVEIRO LADOS
AV. PELLEGRINI
Vista Calle Richieri

VISTA FACHADAS
0 5 10





VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL
MANZANA 247



MONTEVIDEO
RIVER
AV. OVIDO LAGO
AV. PELLEGRINI
Vista Calle Montevideo



VISTA FACHADAS
0 5 10

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL - VPO

Las viviendas de protección oficial (conocidas por sus siglas, VPO) son un tipo de viviendas gestionadas en el territorio español, desde el año 1939, mediante el Instituto Nacional de Vivienda y promovidas por el Gobierno de España mediante los Planes de Vivienda del Estado.

Estas construcciones se encuentran a un precio inferior tanto de venta como de alquiler, a las que comúnmente nos rodeamos en el mercado actual.

Dependiendo del plan de viviendas, las construcciones de las VPO pueden ser construidas por:

Autopromoción

Empresa Privada

Promoción Pública: En donde el estado, a través de un concurso público, adjudica la promoción a una empresa privada. De esta forma, las empresas presentan sus propuestas y es el Estado mismo el que elige aquella empresa más competente para la realización del proyecto.

Este Modelo de Gestión impulsado por el Estado Nacional para el acceso a la vivienda, nos resultó conveniente poder adaptarlo a nuestro trabajo final, ya que es una política que puede proporcionar el acceso a la vivienda a todos los sectores de la sociedad, saliendo al mercado a un precio inferior y sin perder ningún parámetro de calidad constructiva, por lo cual pasan a convertirse en productos atractivos para la sociedad y también para los encargados de goberarnos.



ANEXOS

103

104

06

MATERIALIDAD



Con respecto al sistema constructivo, se optó por un sistema tradicional, compuesto por vigas, columnas y losas de hormigón y cerramientos de muros de ladrillos portantes, lo cual significa el soporte para sus tres niveles sin esfuerzo extra y permite construir grandes superficies sin ningún problema.

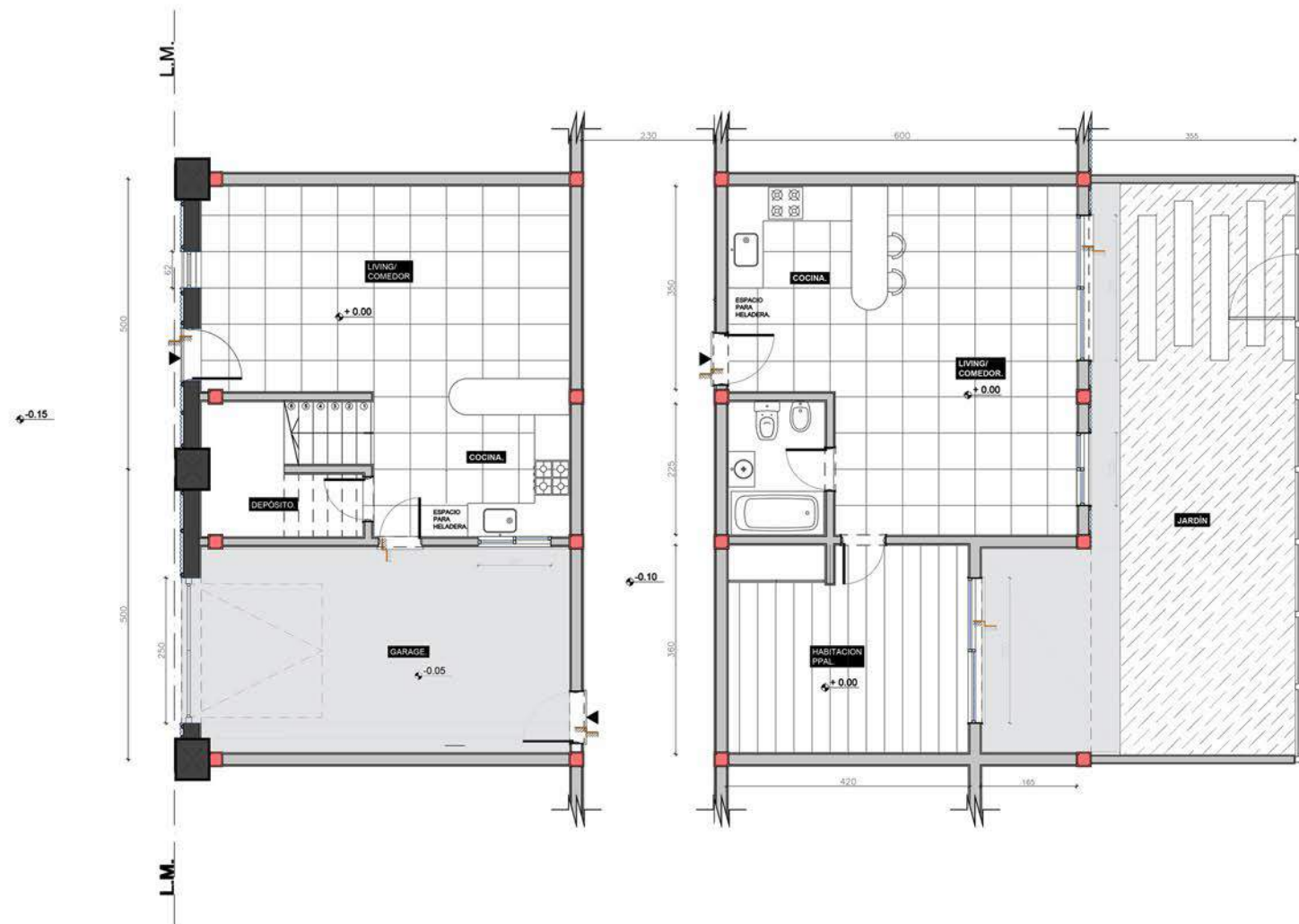
Este tipo de construcciones tiene la ventaja de presentar resistencia, durabilidad y solidez en sus construcciones, permite también crear modificaciones en su estructura y así poder ejecutar reformas pertinentes a futuro.

Además, tiene la ventaja de que los materiales utilizados tienen un buen comportamiento acústico, que aporta al aislamiento entre una vivienda y la otra, o también entre el espacio exterior y las mismas viviendas. Esto se traduce a una mayor comodidad para quienes habitan en las viviendas.

PLANTA DE ACCESO



CALLE RICCHIERI



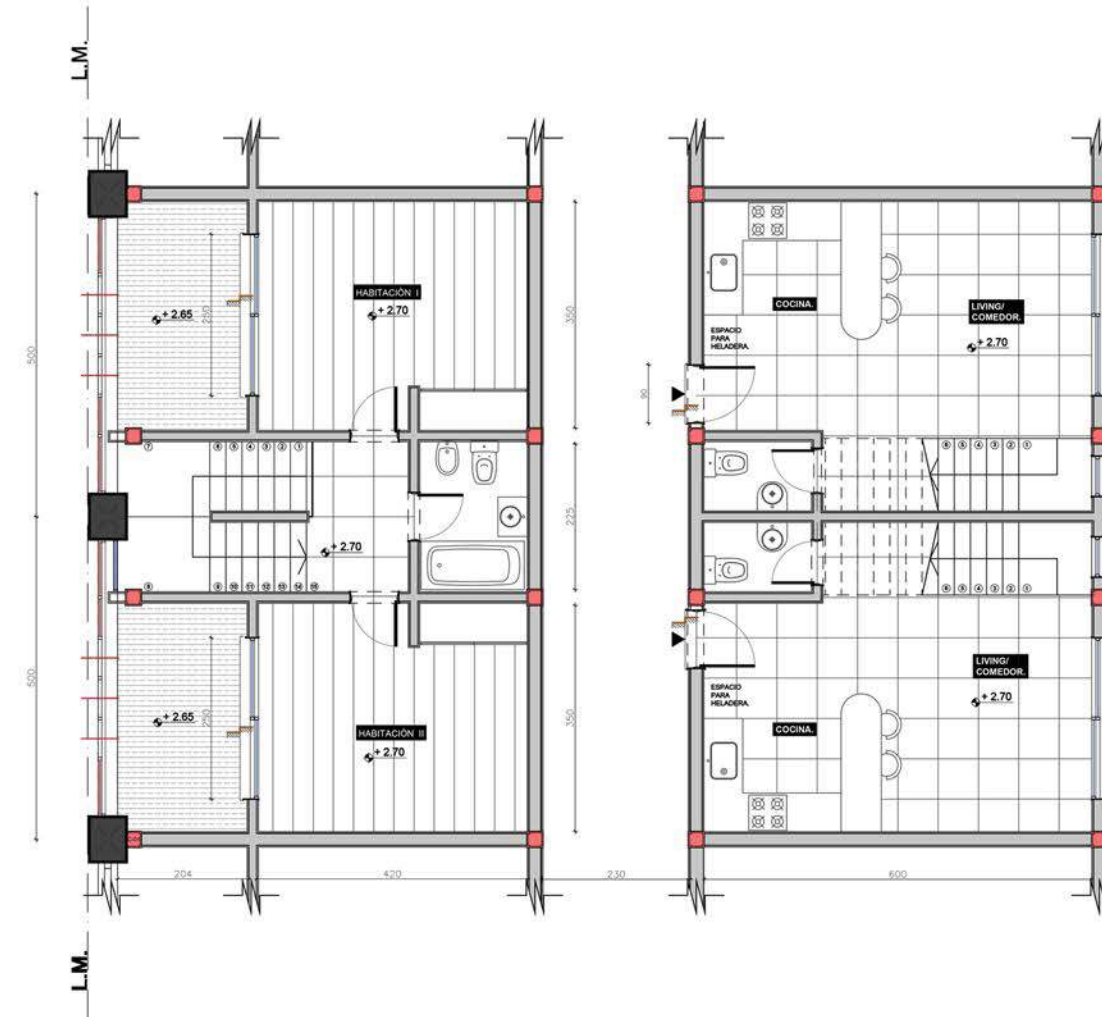
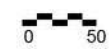
PATIO COMÚN

MATERIALIDAD



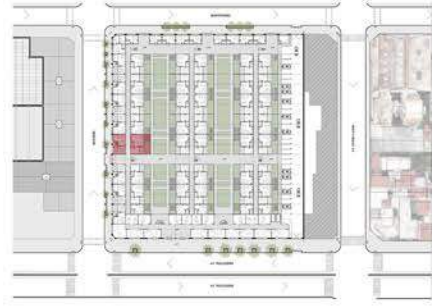
107

PLANTA DE 1 PISO



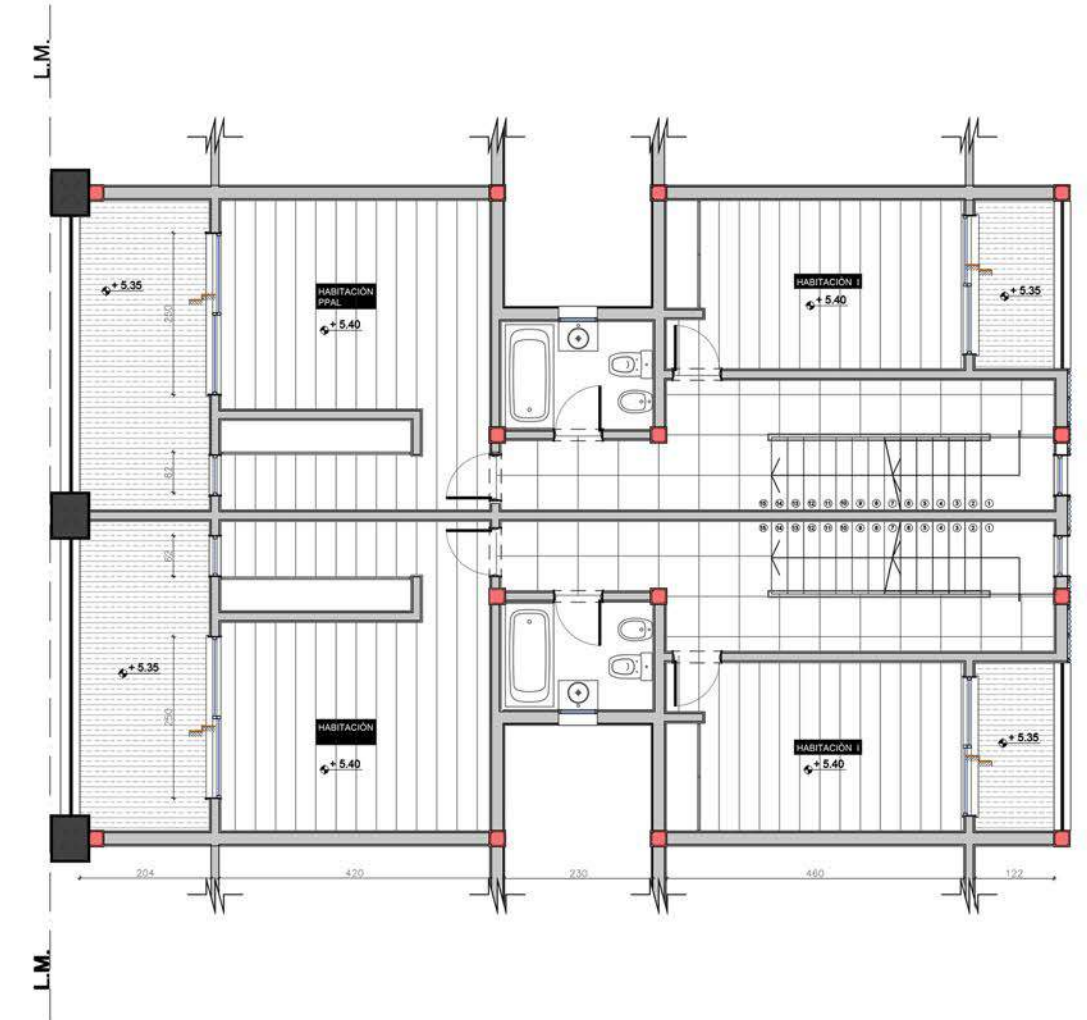
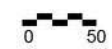
108

MATERIALIDAD



109

PLANTA DE 2 PISO



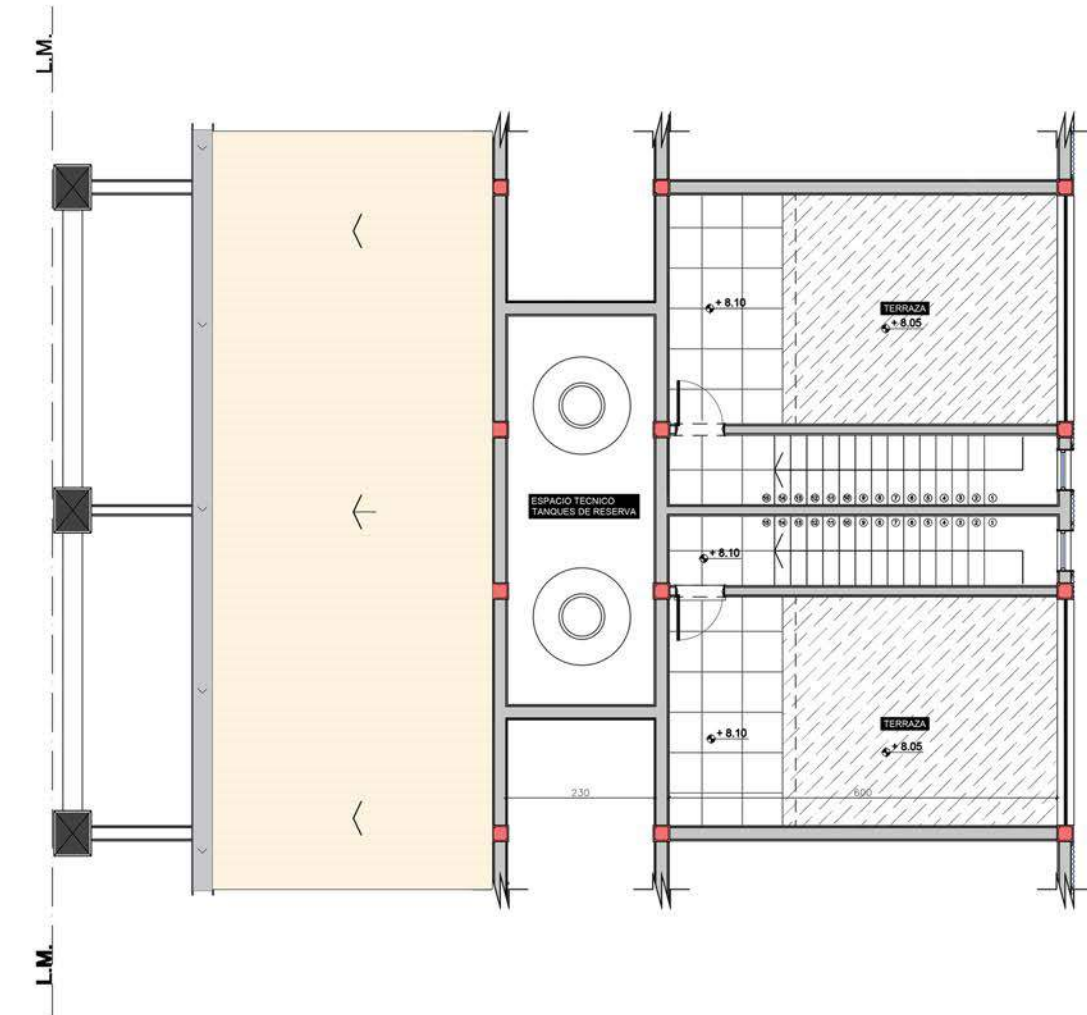
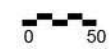
110

MATERIALIDAD



111

PLANTA DE 3 PISO



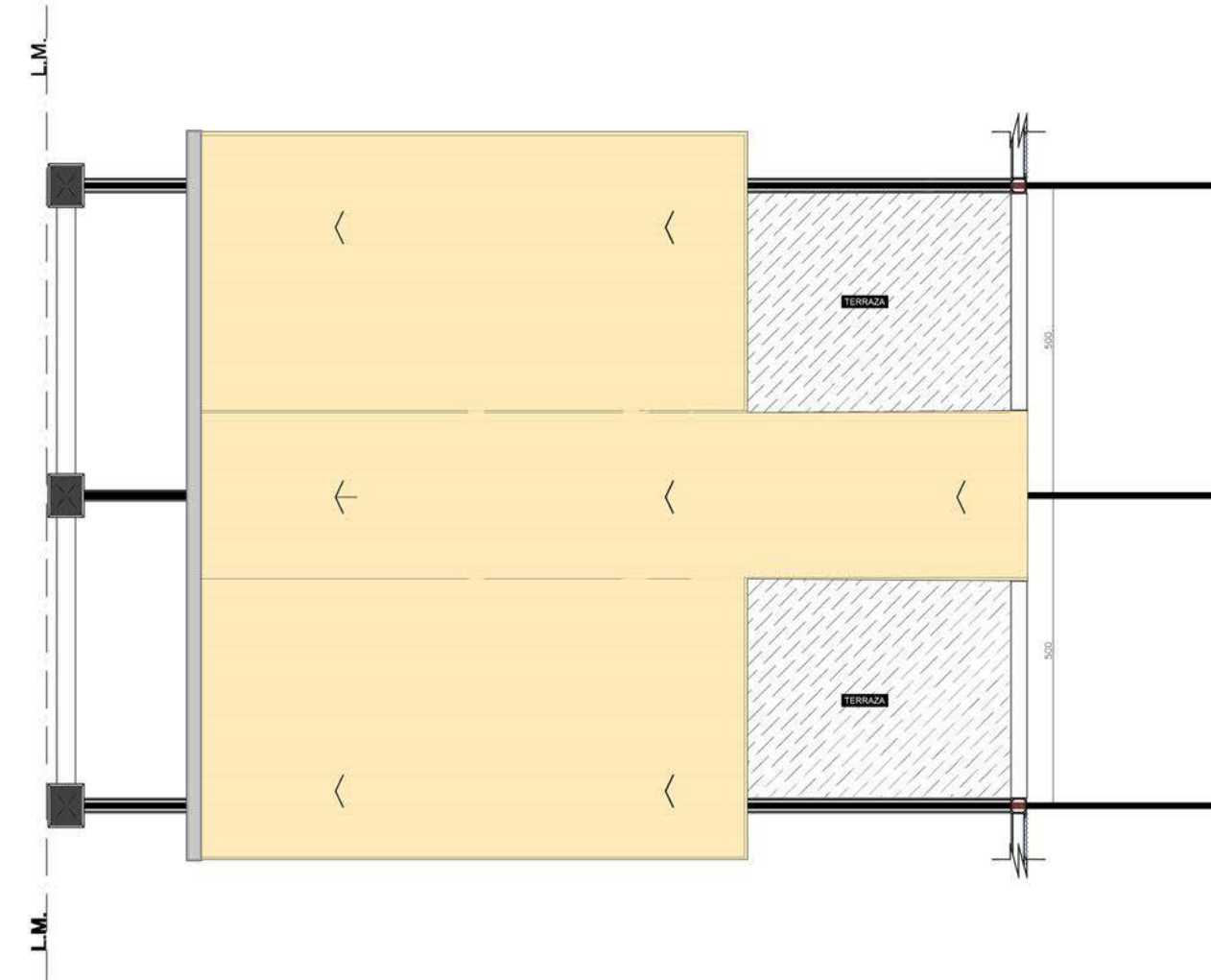
112

MATERIALIDAD



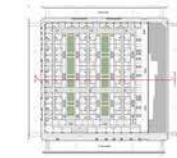
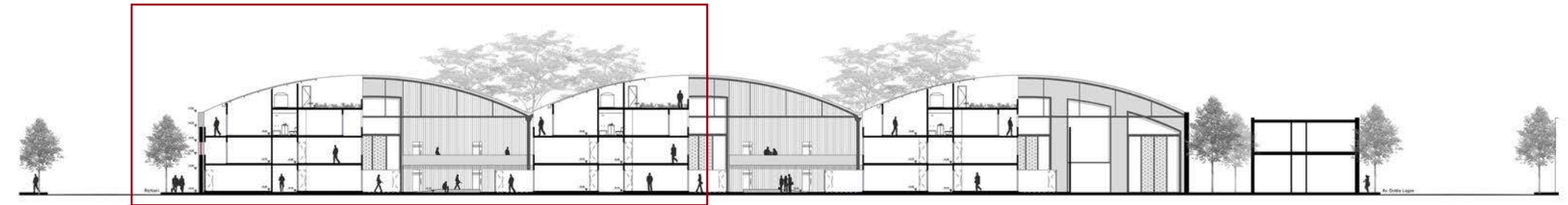
113

PLANTA DE TECHOS

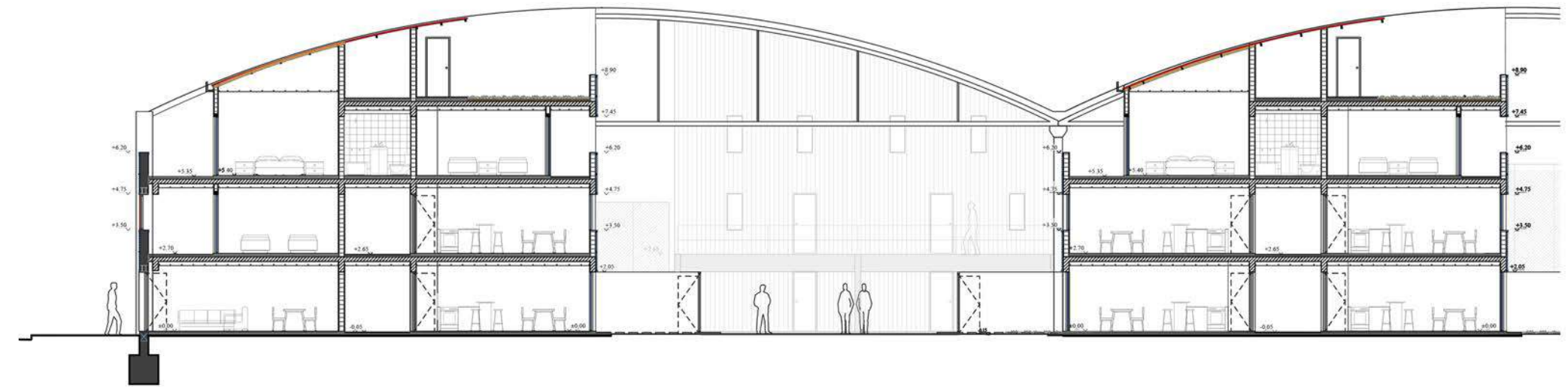


114

MATERIALIDAD



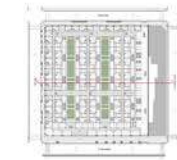
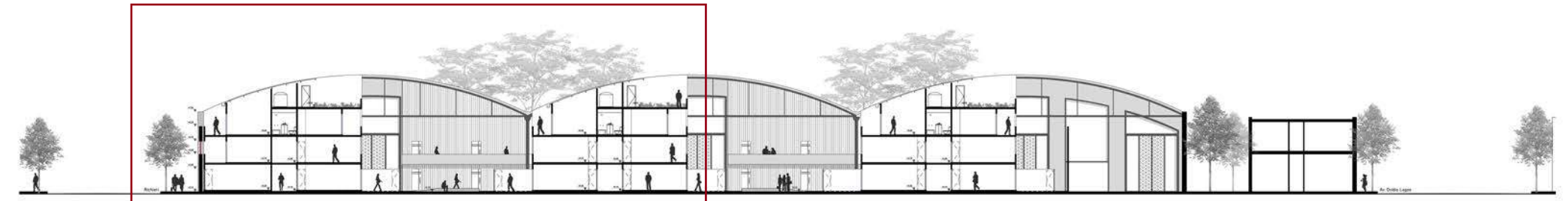
Corte Sector Viviendas



DETALLES CONSTRUCTIVOS

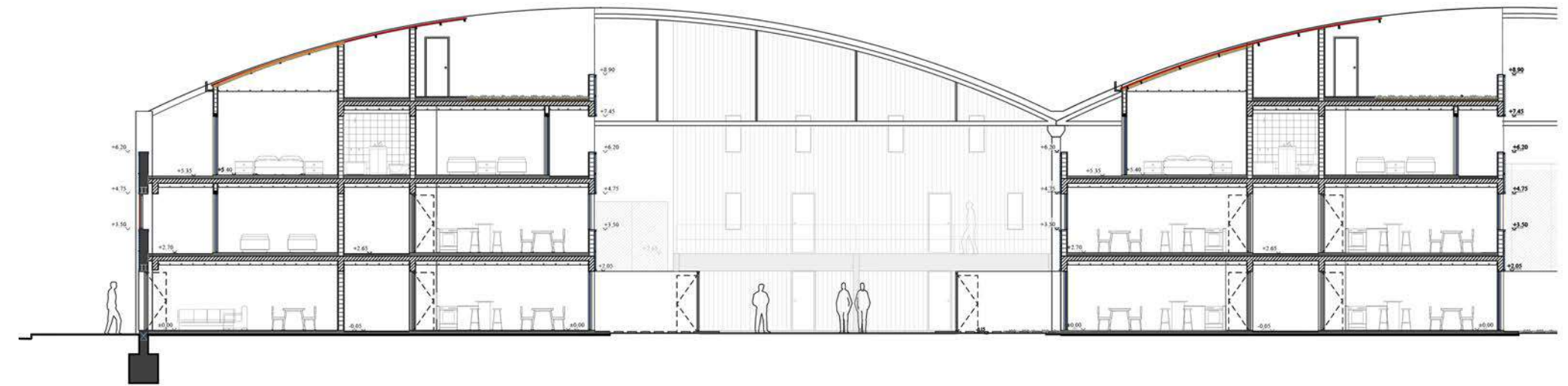


MATERIALIDAD



Corte Sector Viviendas

DETALLES CONSTRUCTIVOS



REFERENTES

119



FORTESS GROOVE

Restauracion Fabrica de 1920 para Viviendas
London, UK (2016)



FORTESS GROOVE

Restauracion Fabrica de 1920 para Viviendas
London, UK (2016)



120

REFERENTES

121



FUKUOKA

Reem Koolhaas
Japón (1991)



FUKUOKA

Reem Koolhaas
Japón (1991)



122

CONCLUSIÓN

123

124

07

125



126



127



128



129



130



131



132



133



134



135



136

137



138



ANTES



139

DESPUES



140

ANTES

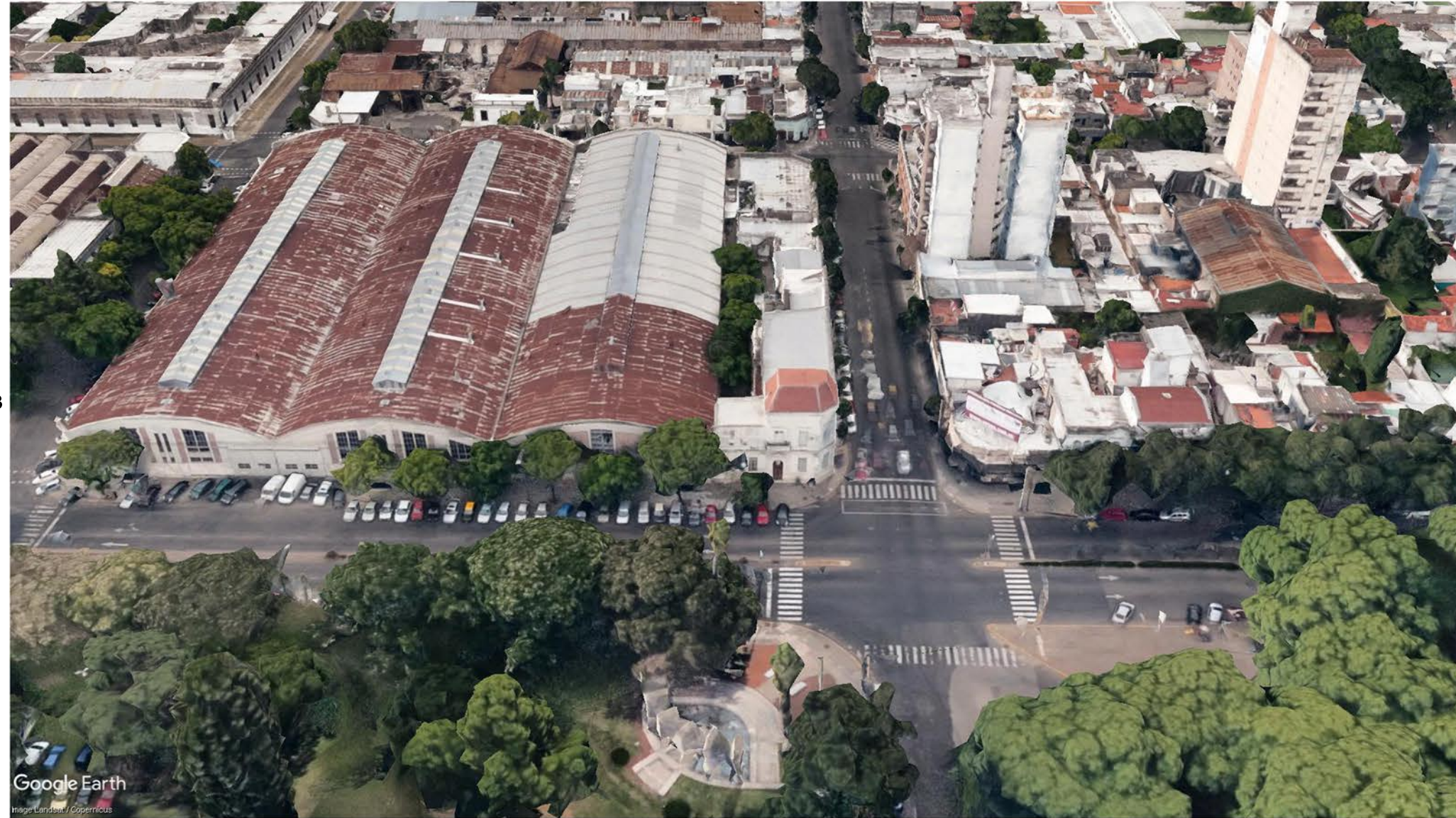
DESPUES



ANTES

DESPUES

143



144



“El patrimonio cultural refleja nuestra continuidad e identidad, y representa lo que tenemos derecho a heredar de nuestros predecesores y nuestra obligación de conservarlo a su vez para las generaciones futuras”

Proyecto Final de Carrea

Catedra: Mg. Arq. Susana Paganini
Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño.
Universidad Nacional de Rosario

AUTORES

Braian Curra
Guillermo Rodriguez

2021 - Rosario. Santa Fé, Argentina