

DENSIFICACIÓN SOSTENIBLE: RESIDENCIA INTEGRAL



FAU

Facultad de
Arquitectura
y Urbanismo



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE LA PLATA

AUTORA: PAULA GHISINI



AUTORA: PAULA GHISINI

Nº DE ALUMNA 33531/7

DENSIFICACIÓN SOSTENIBLE - RESIDENCIA INTEGRAL

PROYECTO FINAL DE CARRERA

TVA Nº5 BARES - CASAS - SCHNACK

DOCENTES: SCHNACK FLORENCIA - BUSTAMANTE GISELA

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO - UNLP

FECHA DEFENSA: 13.07.2020



FAU Facultad de
Arquitectura
y Urbanismo



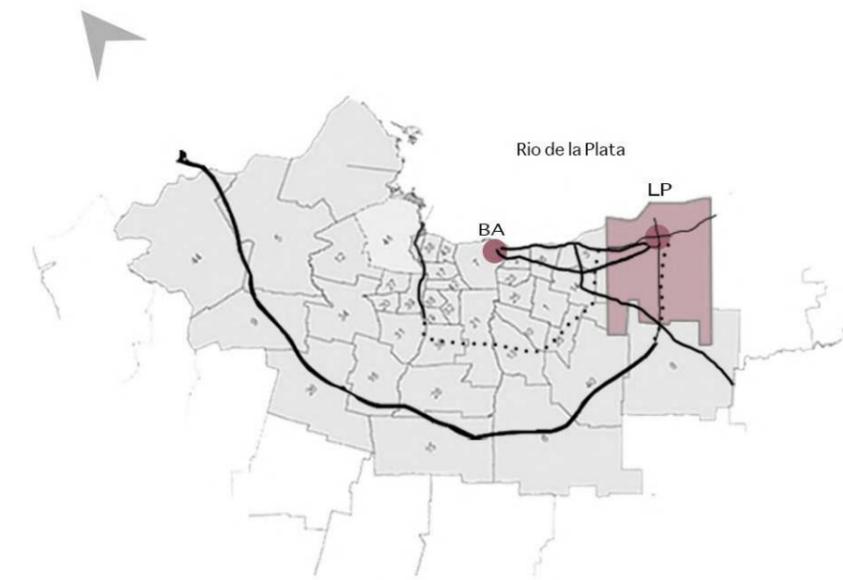
UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE LA PLATA

LA PLATA I RMBA

La ciudad de La Plata, a pesar de tener la particularidad de haber sido planificada antes de su fundación, refleja tendencias generales de ciudades latinoamericanas con respecto al masivo crecimiento poblacional. A partir del siglo XX, en el proceso de globalización en el marco del neoliberalismo económico, la ciudad ha evolucionado sin una planificación sostenida.

La Plata, junto a 40 municipios más (CABA y el conurbano bonaerense), conforman la región metropolitana de la provincia de Buenos Aires. A pesar de varios esfuerzos a lo largo de la historia, por mantener un equilibrio territorial nacional, el país mantuvo una organización dependiente de la ciudad de Buenos Aires, condicionando así su estructura territorial: rápido crecimiento de la región, extensión de la urbanización del suelo, nuevas lógicas de localización industrial, comercial y residencial, aumento de problemas ambientales, deterioro de condiciones habitacionales e infraestructurales, polarización de habitats urbanos, excesivo uso vehicular, desempleo, etc.

En los primeros años de la década del 2000, se observa un crecimiento explosivo intercensal en la región, pero no se produce de manera uniforme si no, en coronas. De esta manera, se urbanizan las zonas más alejadas, en suelos no habitados, donde la infraestructura es insuficiente.



Región metropolitana de Buenos Aires

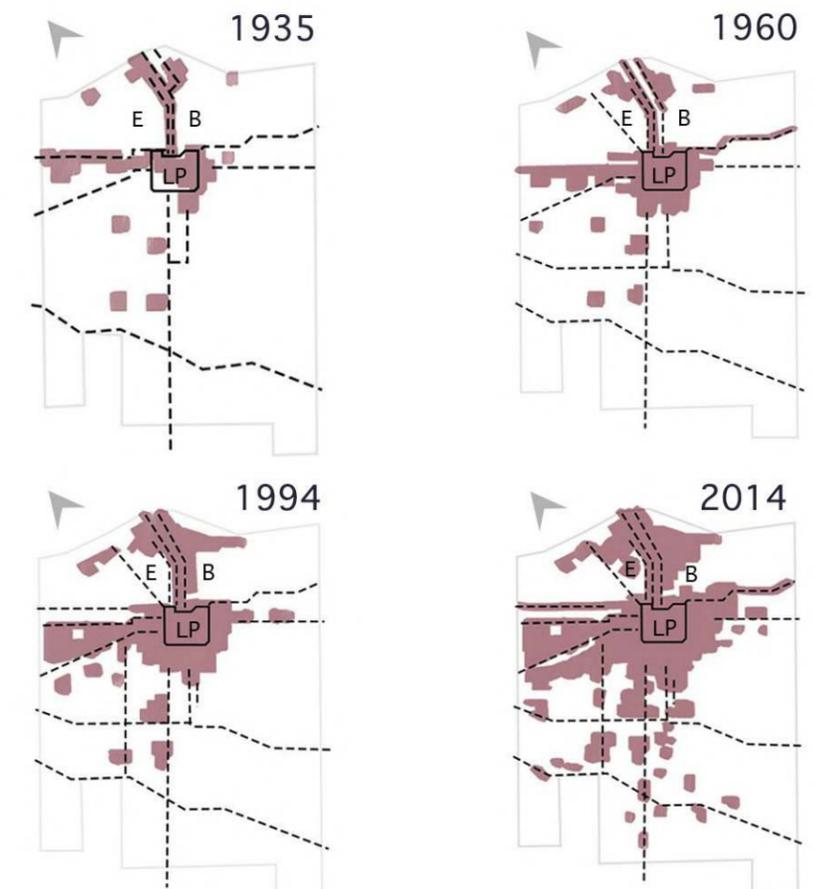
GRAN LA PLATA I BS. AS

Actualmente, la ciudad de La Plata, forma parte de una micro región que encabeza e incluye a los municipios vecinos de Beriso y Ensenada. Su desarrollo económico y territorial, se vio condicionado desde sus inicios por la actividad productiva de la región, en primer lugar por su vínculo con la ciudad de Buenos Aires a través de los caminos Centenario, Belgrano y luego la autopista Bs As - La Plata. Y en segundo lugar por los corredores de Abasto, Brandsen y Magdalena.

El avance en la ocupación territorial, fue dando cuenta de estas tracciones de la capital del país, desarrollándose un patrón de ocupación sobre los ejes noroeste y sudoeste.

La expansión de la mancha, y la falta de planificación y de políticas de gestión, que acompañen el crecimiento urbano, trae aparejadas problemáticas económicas, sociales y ambientales. Así es como se incrementan las desigualdades sociales, generando como consecuencia la falta de vivienda digna. Cuando hablamos de vivienda digna, no nos referimos solamente a la vivienda física, si no también, a todos los factores complementarios que hacen a la calidad de vida del ser humano, promoviendo el desarrollo económico, ambiental y social: servicios, infraestructura, movilidad, espacios públicos, salud, educación.

Estas problemáticas, se corresponden con prácticas neoliberales que consolidan dinámicas sistemáticas de avance de los sectores privados en las ciudades, por sobre la ausencia de políticas de estado que regulen el uso del suelo. Como resultado de esta configuración de poderes centralizados, se genera una realidad muy distinta en el centro y en la periferia. Mientras que en las áreas centrales existe una creciente pérdida del patrimonio histórico arquitectónico, un impactante deterioro ambiental por el uso excesivo del automóvil, congestión vehicular, contaminación, falta de calidad espacial; la periferia se reconoce por su dispersión y fragmentación característica, espacios vacantes, arroyos, bañados y zonas inundables.



Extensión mancha urbana área Gran La Plata

LA PLATA | CASCO URBANO

La problemática del crecimiento urbano está ligada a dinámicas que van configurando la forma de expansión y densificación de la mancha urbana. Las políticas de gestión y la normativa de ocupación y usos del suelo, condicionan directamente a la forma de crecimiento de la ciudad, debido a que la intervención del Estado regula el mercado de la tierra, e influye directamente en la generación y apropiación de la renta urbana.

La situación normativa actual de usos del suelo en la ciudad de La Plata, acopla las políticas estatales a la lógica del mercado inmobiliario. El código de edificación urbano (C.O.U) pone énfasis en la centralidad única del micro centro de la ciudad, escalando las alturas permitidas, según la rentabilidad de los inversores.

La Plata como capital provincial de la especulación inmobiliaria, es la ciudad con mayor cantidad de metros cuadrados construidos y, al mismo tiempo, con mayor índice de precariedad habitacional de la provincia.

El C.O.U, no solo que no establece niveles mínimos de altura en las edificaciones, si no que, no difiere en las condiciones morfológicas y urbanas de cada manzana, permitiendo las mismas alturas a edificar en lotes frente a avenidas, espacios verdes o calles de menor jerarquía. Esto crea espacios exclusivos según niveles de rentabilidad desconectando el tejido social.

La forma de parcelamiento de la manzana tampoco difiere si la misma es cuadrada, rectangular o triangular (resultado del trazado de las diagonales). Las parcelas se subdividen y resultan lotes con una morfología angosta y profunda. La normativa a su vez, dispone la obligatoriedad de respetar un corazón de manzana, el cual supone como suelo absorbente, pero en la realidad, se utiliza para estacionamientos o bien fondos de viviendas construidos.

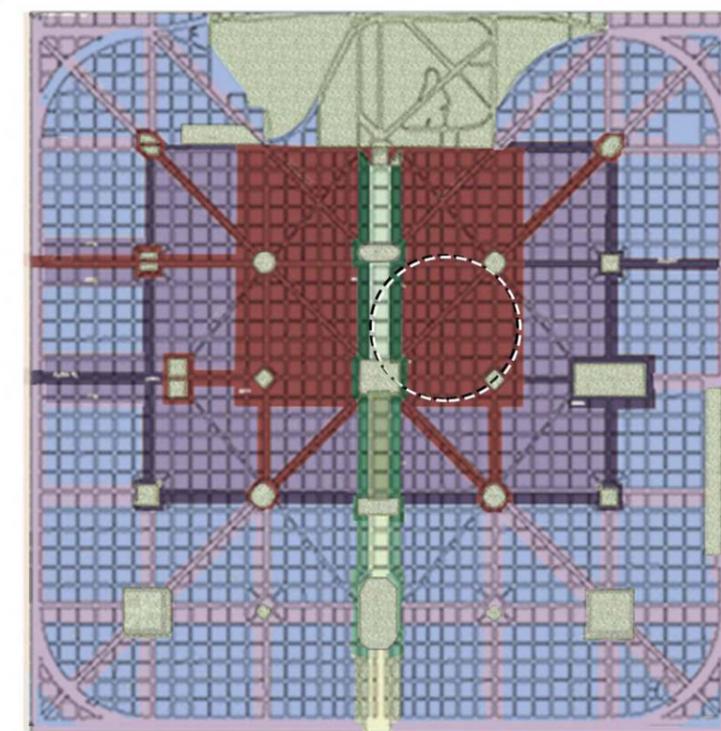
AÑO 2000 - ORDENANZA 9231/00

- » 17% incremento área urbana
- » 622% incremento vivienda en altura

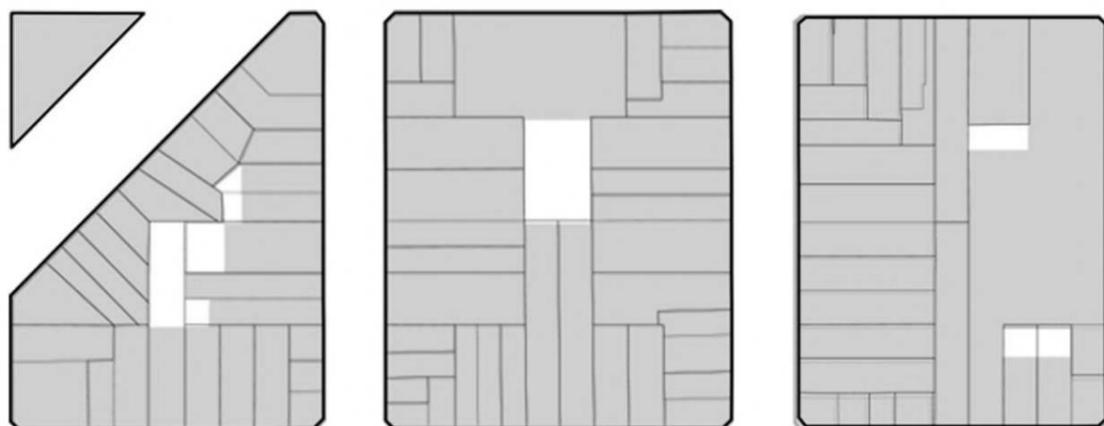
AÑO 2010 - ORDENANZA 10703/106 (C.O.U)

- » incremento alturas área central del casco
- » incremento área urbana en periferia
- » restricción zonas inundables sin definir
- » preservación patrimonial sin definir

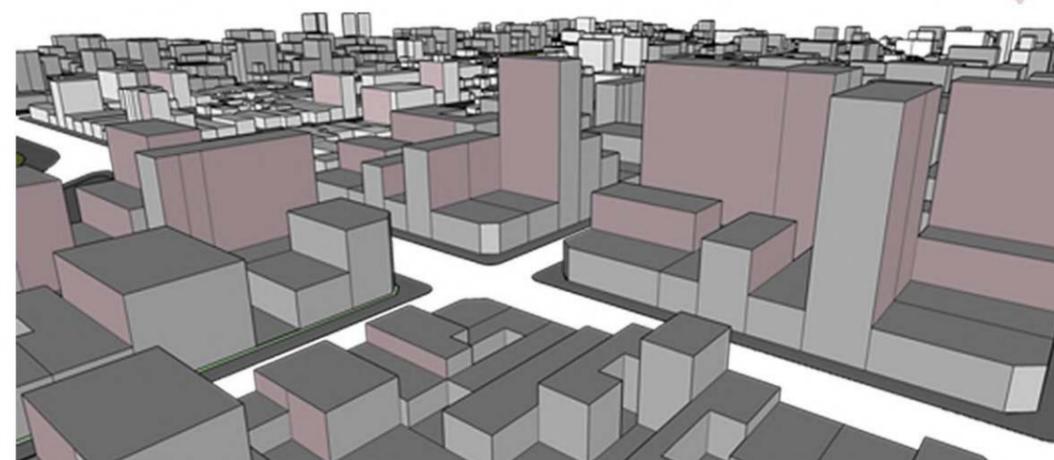
∨ C.O.U ∨



AMAZANAMIENTO | PARCELAMIENTO ACTUAL



PERFIL URBANO ACTUAL

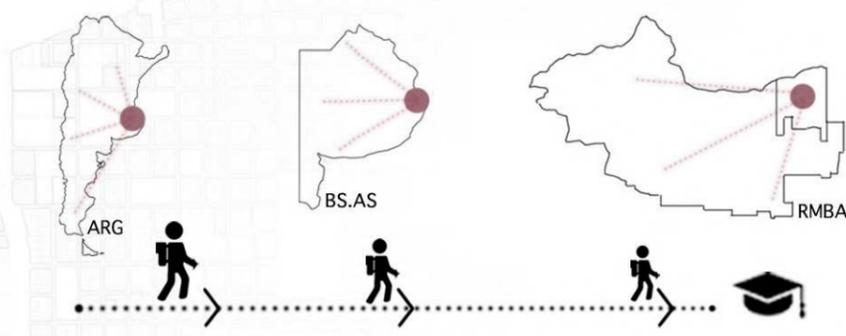


U/C1	10/14 niveles c/premio
U/C2	6/10 niveles c/premio
U/C2b	8/12 niveles c/premio
U/C3	10/12 niveles c/premio
U/R1	3 niveles
U/EF1a	12/14 niveles c/premio
U/EF2	6 niveles
U/EF2a	10/12 niveles c/premio
U/EF2	6 niveles
U/EF3a	8/10 niveles c/premio
U/EF3	6 niveles
U/EF4	3 niveles

FUENTE: "Mercado inmobiliario y código de ordenamiento urbano. Efectos en la ciudad de La Plata, Argentina." Arq. Gustavo Barakdjian - Lic. en Geografía Gabriel Losano.

AUTORA: PAULA GHISINI N° 33531/7

TVA N5 BARES - CASAS - SCHNACK



LA PLATA; CIUDAD UNIVERSITARIA

La ciudad de La Plata, como capital administrativa de la provincia, se caracteriza también, por un destacado nivel de desarrollo académico, ya que cuenta con una de las Universidades más prestigiosas a nivel nacional. Consecuentemente, es su función albergar a una gran masa de jóvenes estudiantes que llegan en busca de un hogar como sostén y contención para desarrollarse a futuro. Son muchxs lxs estudiantes que llegan desde diferentes lugares, no solo de la región, si no también del resto de las provincias del país e incluso del resto de Latinoamérica.

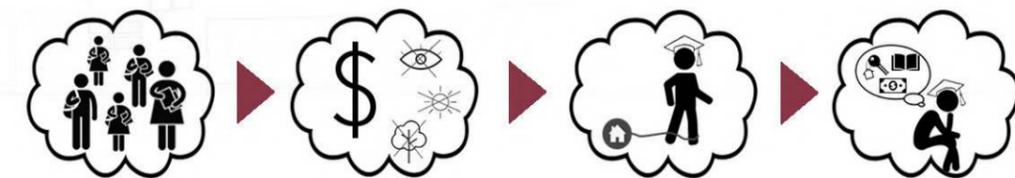
La Universidad Nacional de La Plata (UNLP), posiciona a la ciudad, en un foco estudiantil importante a nivel país. Una amplia diversidad de opciones y posibilidades de formación académica, hacen de La Plata una ciudad universitaria. La UNLP cuenta con más de 100.000 alumnos, de los cuales casi un 40% no son locales y solamente otorga:

- 700 cupos beca de inquilinos
- 124 cupos albergue estudiantil, ubicado en la localidad de Beriso.

Resulta muy complicado arivar a la ciudad, y tener la posibilidad económica de vivir cerca de las facultades, debido no solo al costo inmobiliario, si no también a la cantidad de restricciones que existen a la hora de ingresar a un departamento (depósitos, sellados, garantías propietarias, pago de mes adelantado, expensas, servicios).

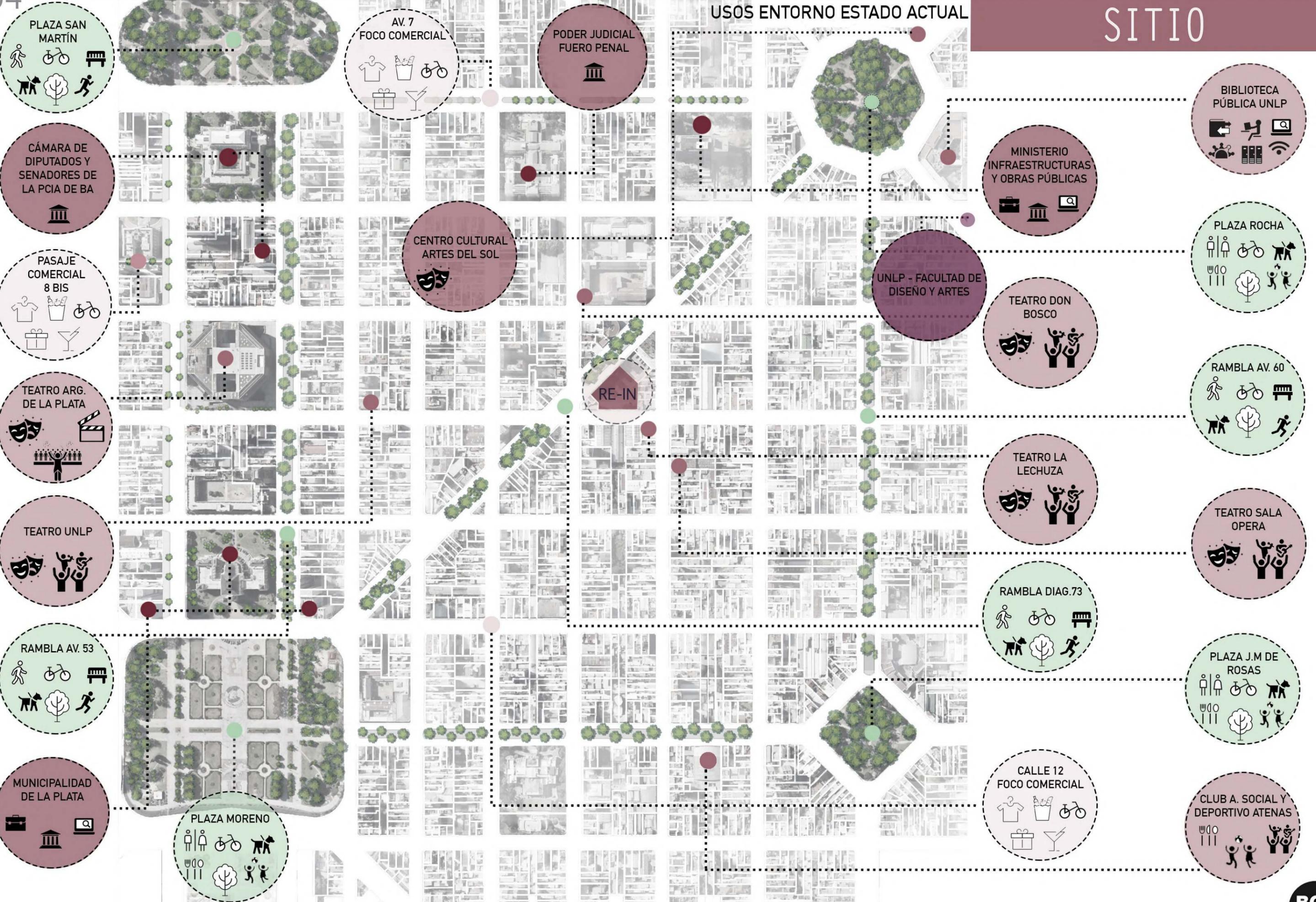
Me resulta de suma importancia, atender las necesidades de habitabilidad de esta parte de la población, promoviendo la facilidad de residir y de desarrollarse en en el ámbito académico laboral gracias a la Universidad pública y gratuita, herramienta de movilidad y derecho social.

- UNLP
- Residencia para estudiantes
- Cultural
- Comercial
- Administrativo
- Preservación patrimonial
- Inundable
- Espacios verdes
- Vías principales



USOS ENTORNO ESTADO ACTUAL

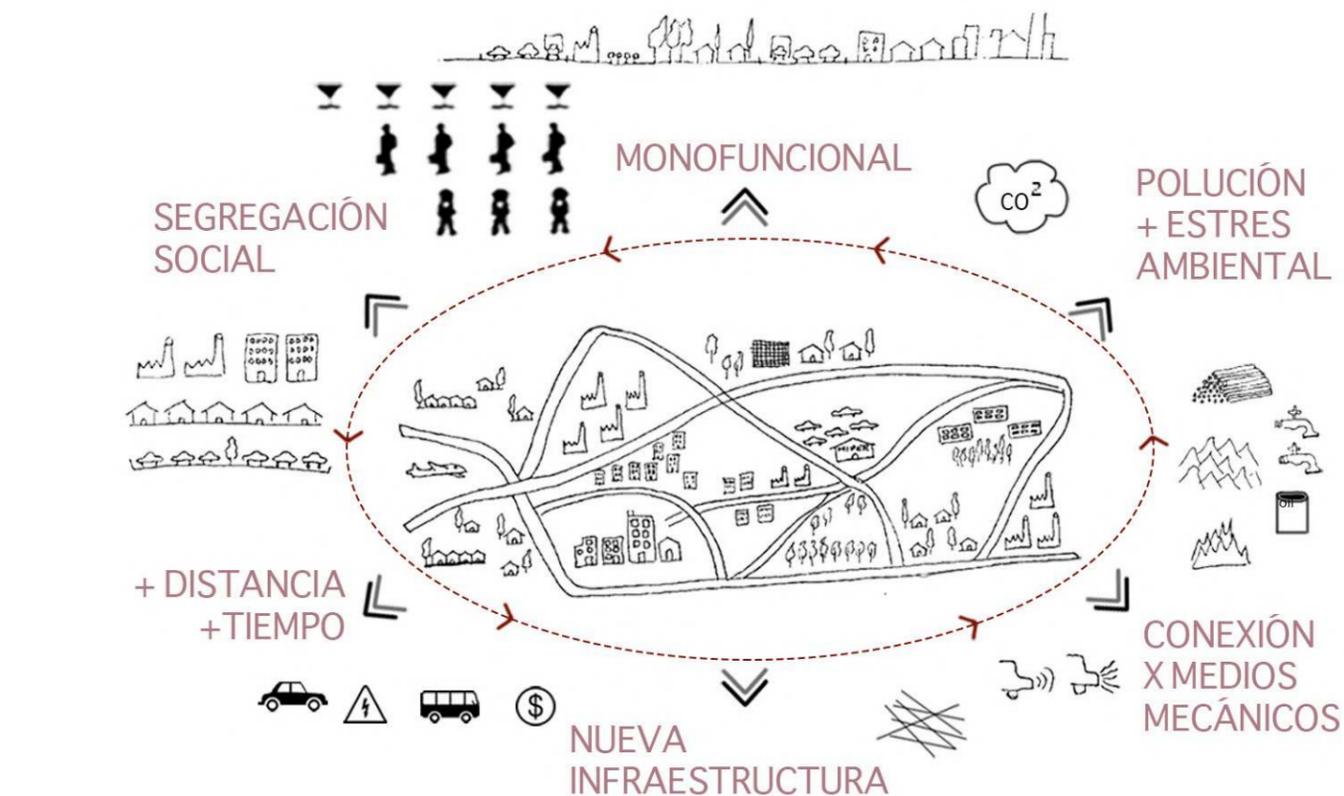
SITIO



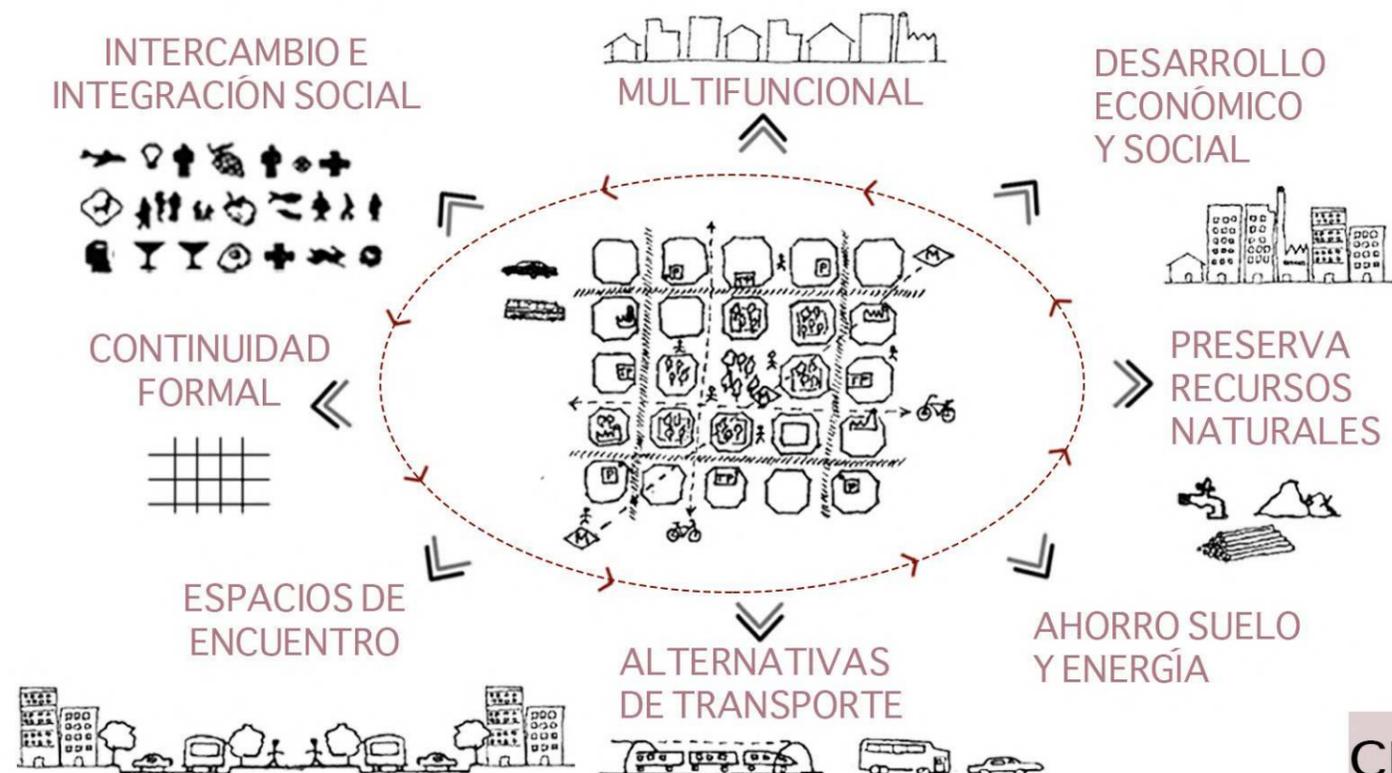


TEMA

CIUDAD DIFUSA



VS



CIUDAD COMPACTA

DENSIFICACIÓN SOSTENIBLE

Me resulta interesante y de primordial importancia analizar y pensar la forma en la que las ciudades de densidades medianas se expanden por sobre el territorio. La urbanización determina básicamente dos modelos de ciudad:

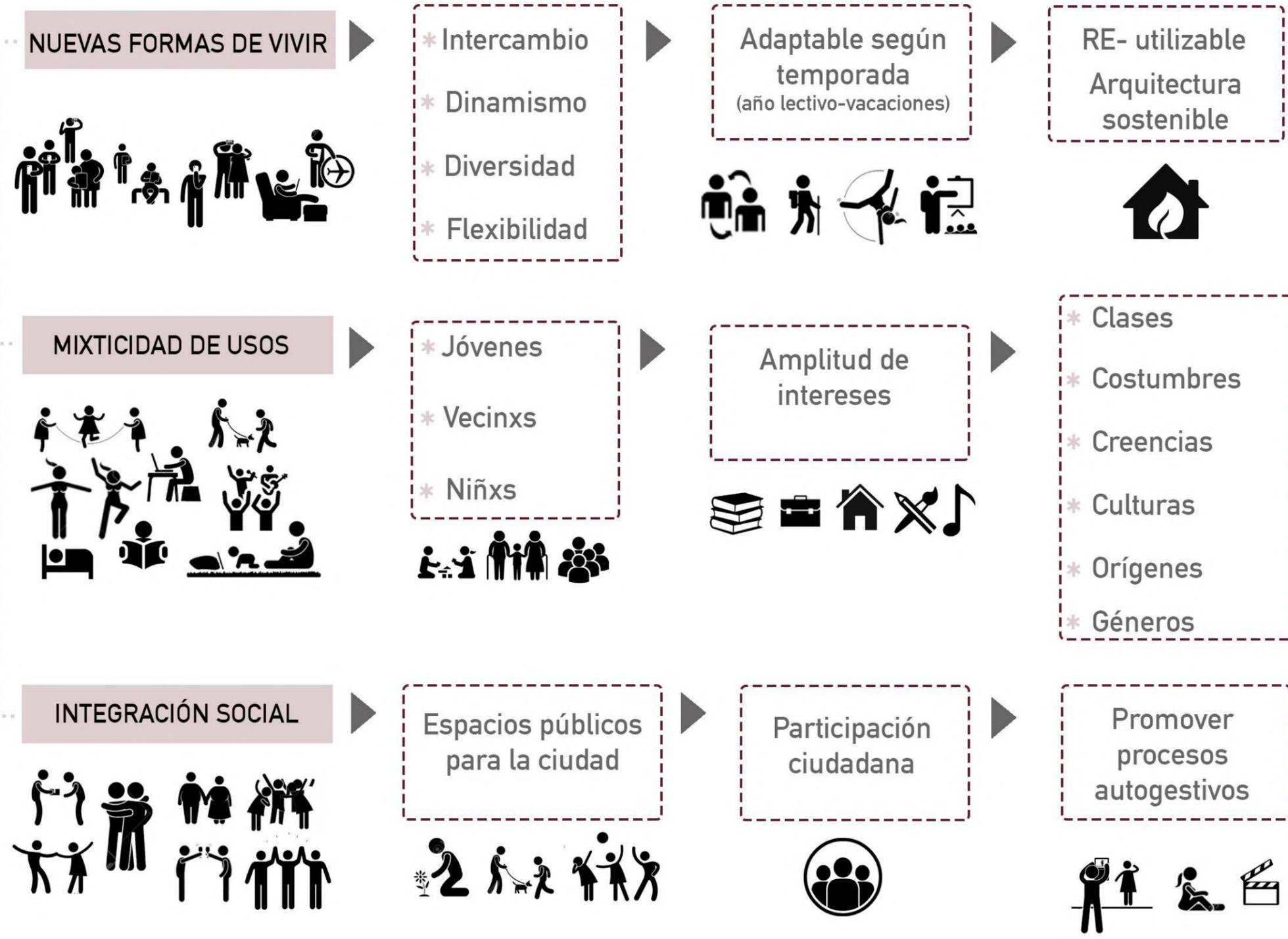
Ciudades con densidades medias/altas en las cuales el crecimiento se da de manera compacto, y tramas continuas. Y por el contrario, ciudades difusas, en las cuales el crecimiento se da de manera discontinuo, disperso y extendido incorporando al suelo urbano, tierras de la periferia.

El zoning, es decir clasificar las diferentes zonas de la ciudad según usos específicos, nos deja ver que este tipo de organización de uso del suelo, da como resultado una ciudad insostenible. Este modelo fracasa, debido a que en la actualidad somos concientes de que las sociedades se van transformando en el tiempo, y sus necesidades se modifican paralelamente.

Revitalizar la ciudad existente a partir de intervenciones urbanas planificadas, y regenerar aspectos histórico arqueológicos, son mecanismos de transformación que nos permiten recuperar espacios y zonas degradadas, mejorando de la calidad de vida de la población y haciendo frente al fenómeno de gentrificación y segregación social.

Con la transformación y renovación de la ciudad de manera holística e integral, se obtiene un modelo compacto y denso con continuidad formal, heterogéneo y diverso en toda su extensión, lo que permite concebir un aumento de la complejidad de las partes internas de la ciudad, promoviendo la cohesión social y el desarrollo económico, ahorrando suelo, energía y recursos naturales. Hablamos entonces de una ciudad que puede ser sostenida en el futuro desde lo social, lo económico y lo ambiental.

RESIDENCIA INTEGRAL INCLUSIVA



RESIDENCIA INTEGRAL

La forma de pensar la calidad habitacional de las personas, en concordancia con sus intereses y necesidades, tiene que ver con la búsqueda de un lugar propio.

Habitamos tiempo y espacio, por lo tanto, para diseñar espacios habitacionales donde el usuario se sienta contenido debemos reflexionar acerca de las nuevas formas de vivir y entender que el tiempo es efímero.

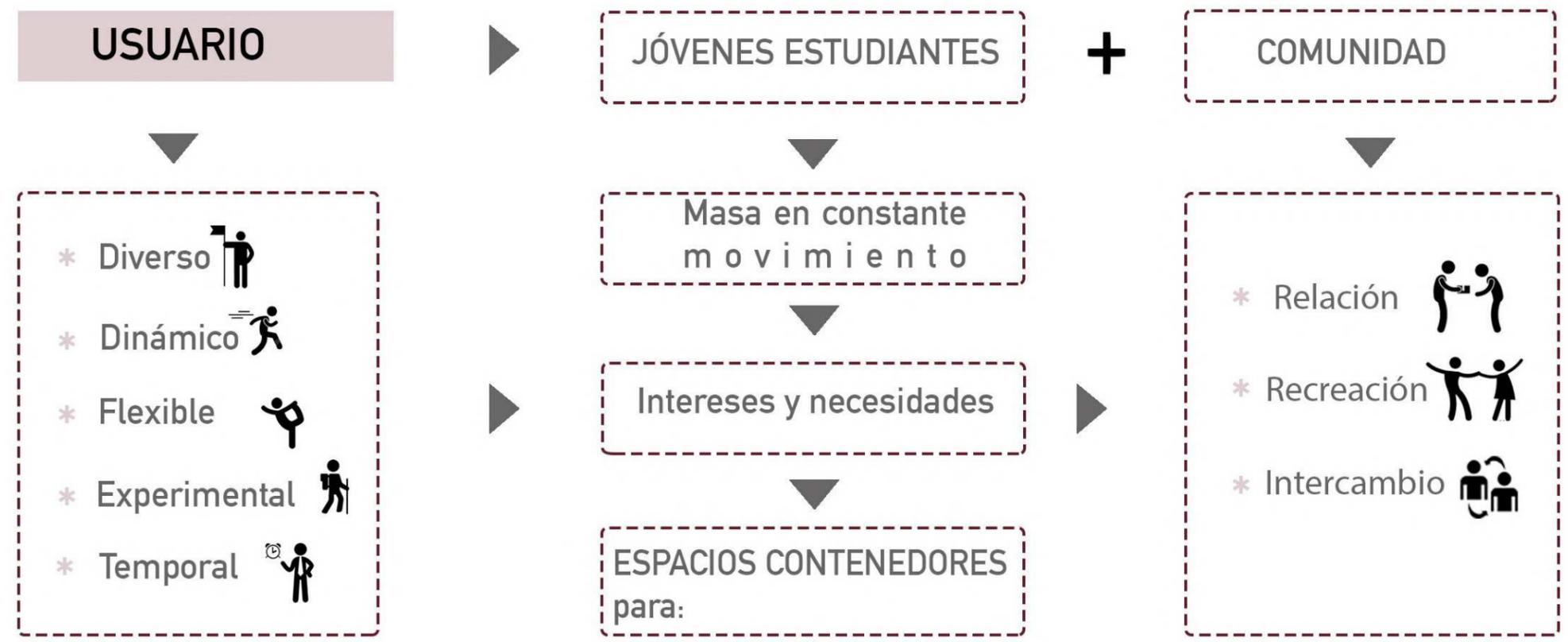
Partiendo de esta premisa, y focalizandonos en lxs estudiantes, como una población flotante y fluyente en la ciudad, Re-in, es un proyecto que intenta dar respuesta a la falta de accesibilidad a la vivienda, pensando la misma como un lugar integral y colectivo.

El proyecto apunta a lograr que el usuario se sienta acogido, entendiendo la convivencia y la colectividad como factores que promueven el crecimiento a nivel personal, y al mismo tiempo la generación de vínculos y trabajos en equipo.

La propuesta busca integrar vivienda y equipamiento, destinado a satisfacer las necesidades de todxs lxs jóvenes, sean residentes o no. Es decir, plantea la posibilidad de integrar el tejido social, a partir de la creación de espacios de intercambio académico, laboral, cultural, artístico, deportivo y recreacional de carácter público potenciando el sentimiento individual de pertenencia en la ciudad.



PROGRAMA



Para diseñar el programa de necesidades del proyecto, es primordial analizar los diferentes sujetos que harán uso de los espacios.

El concepto de integración, contiene por un lado, al usuario temporal o permanente que se aloja en la residencia, y al mismo tiempo, al usuario que hace uso del equipamiento público para satisfacer necesidades de índole artístico, académico, laboral o recreativo.

Al ser un programa de carácter público y privado paralelamente, se anhela la posibilidad de financiar un porcentaje de la obra por parte del sector privado y otro a cargo del Estado (UNLP).

Por este motivo, es necesario separar el programa según las actividades que se realizarán en los diferentes espacios.

El equipamiento público, podrá ser apropiado por cualquier ciudadanx que lo necesite, por ello, los espacios tienen un diseño de carácter flexible, de modo tal, que las funciones que albergan puedan variar, según para qué se requiera.

Mientras que los espacios propios de residencia, serán exclusivos para quienes se alojan, usuarios de carácter permanente o temporal. Es decir puede realizarlo alguien que se encuentra en la ciudad por un tiempo determinado, como también, una persona que se establece por un período temporal más extenso.

Re-in pretende la posibilidad de acoger a sus usuarios a partir del acompañamiento en las diferentes etapas del proceso de crecimiento e independización tanto personal, como académico profesional. Jóvenes que inician su etapa facultativa, personas que la transitan, y otras que se encuentran en el final de la misma, en búsqueda de una inserción laboral.

EQUIPAMIENTO PÚBLICO

ALOJAMIENTO - RESIDENCIA

* SECTOR ARTÍSTICO-CULTURAL-RECREATIVO

Salón polivalente.....	200 m2
Soporte y servicios.....	50m2
Salón artístico.....	50m2
Apoyo.....	20m2
Terraza Floral.....	350m2
Invernadero.....	140m2
Terraza de cultivo.....	400m2
Gimnasio.....	200m2



TOTAL..... 1410m2

* SECTOR ACADÉMICO - LABORAL

Hall.....	100m2
Contenedor flexible talleres/ferias.....	320m2
Biblioteca.....	300m2
Terraza.....	370m2
Coworking.....	170 m2
Expansión.....	10m2
Soporte y servicios.....	30m2



TOTAL..... 1300m2

* SECTOR SERVICIOS - ADMINISTRACIÓN

Hall ingreso - ATP.....	150m2
Sanitarios.....	150m2
Servicios.....	160m2
Bar - café.....	100m2
Cocina.....	15m2
Estacionamiento + salas de máquinas....	1400m2



TOTAL..... 1975m2

* SECTORES COMUNES

Hall y atención al público.....	150 m2
Salas comunes.....	350m2
Lavandería.....	50m2
Teraza parrillas.....	200m2

TOTAL..... 750m2



* PLANTAS COLECTIVAS (4)

Hab cama doble (20).....	650 m2
Hab camas simples (16).....	520m2
Cocinas (4).....	80m2
Expansiones.....	100m2
circulaciones.....	280m2
Servicios.....	100m2

TOTAL..... 1730m2



* PLANTAS INDIVIDUALES (2)

Vivienda s/ medianera (4).....	140m2
Vivienda simple (8).....	520m2
Expansiones.....	50m2
circulaciones.....	140m2
Servicios.....	20m2

TOTAL..... 870m2



TOTAL..... 8035m2

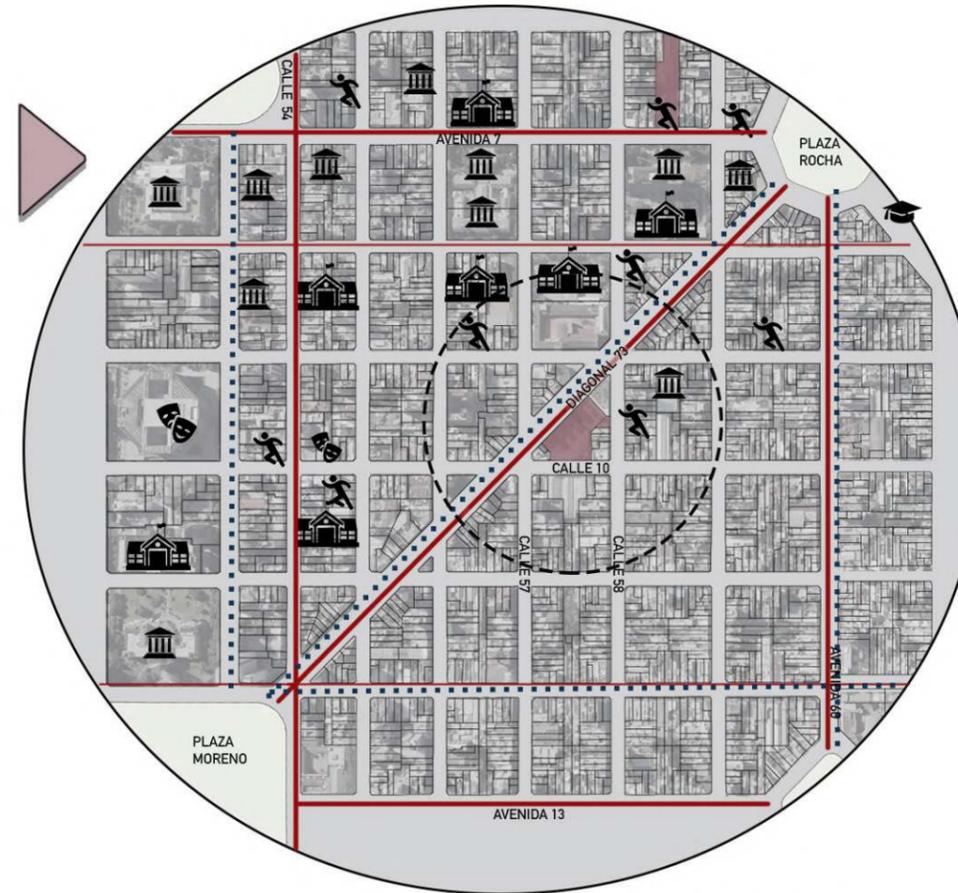


PROPUESTA

SECTOR

La plata, ciudad planificada, se compone por una serie de espacios verdes, bosques y plazas, de carácter higienista. Sin embargo, en la normativa actual el parcelamiento no genera una búsqueda de morfología urbana de conjunto:

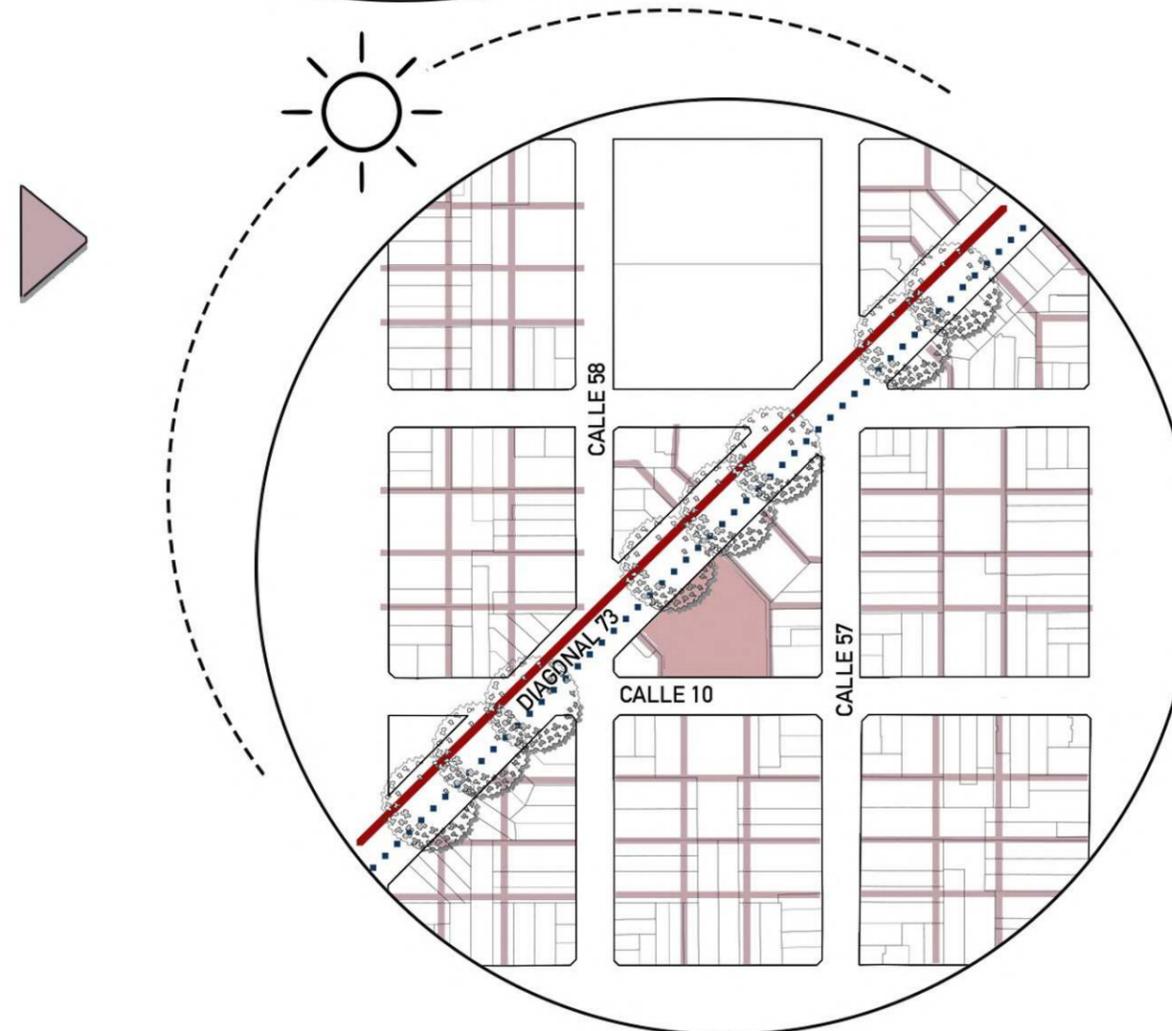
- + ALTA DENSIFICACIÓN
- + FALTA DE PLANIFICACIÓN
- + DEFECTUOSO SISTEMA DE MOVILIDAD
- = CIUDAD INSOSTENIBLE



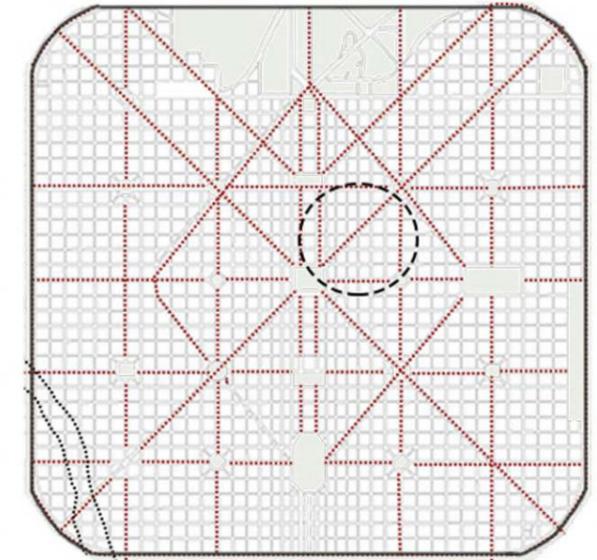
LOTE

Se propone una modificación del código ya que es necesaria la redensificación, el aumento de espacios públicos y la mixtura de usos. Entendiendo que con el loteo de manzana actual, se dificulta la idea de propuesta de reconfiguración y revitalización del casco urbano, se proponen macroparcelas que colaboran con la idea de proyecto a la hora de pensar en la densificación del centro y con la ciudad, generando espacios urbanos de mayor calidad.

A partir del desuso de corazón de manzana actual, surge la morfología de la propuesta, generando una mejor calidad espacial y una cohesión entre arquitectura y ciudad.



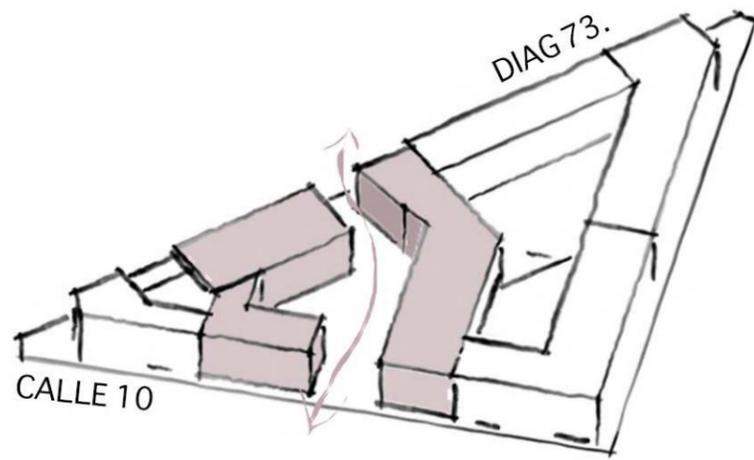
LP CASCO URBANO



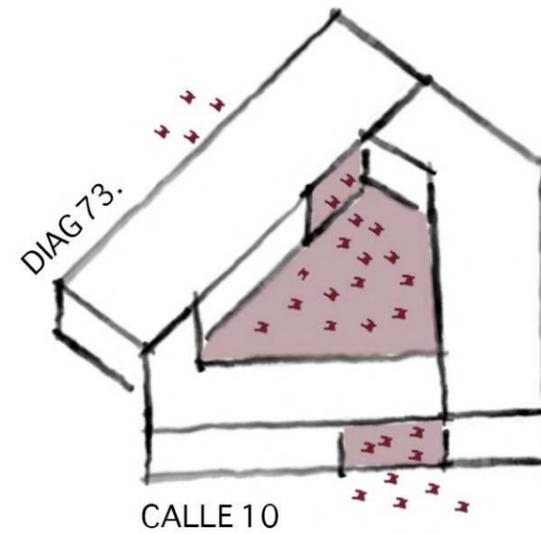
REFERENCIAS

- CULTURA
- DEPORTIVO
- UNLP
- ADMINISTRATIVO
- ACADÉMICO
- TERRENOS DE OPORTUNIDAD
- ESPACIOS VERDES
- VIAS SECUNDARIAS
- BICISENDA
- VIAS PRINCIPALES

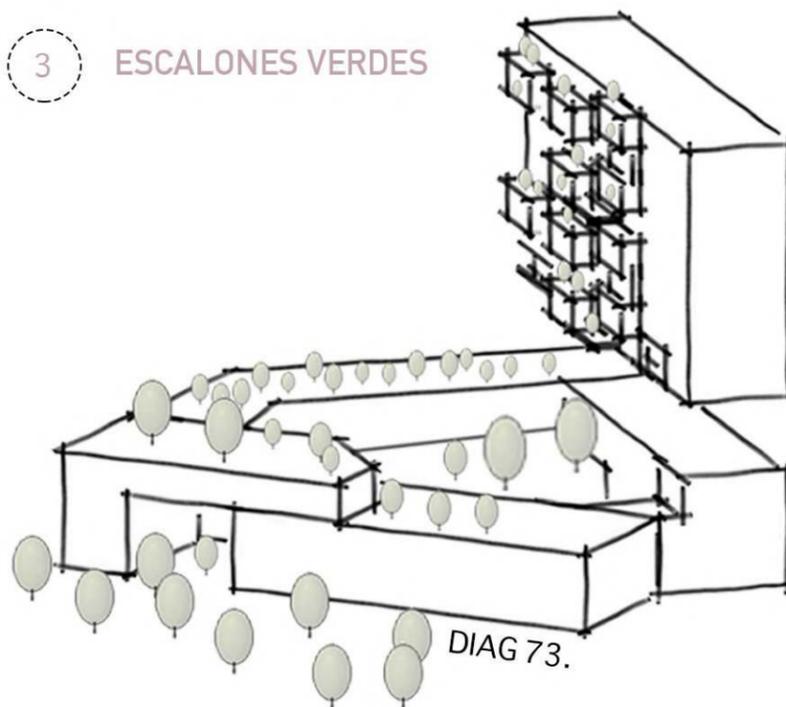
1 APERTURA DE MANZANA



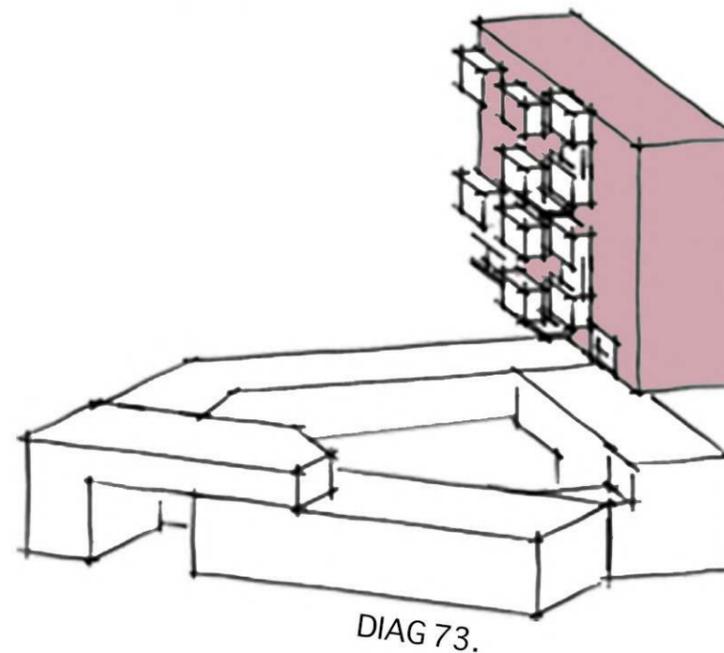
2 VACIO CENTRAL



3 ESCALONES VERDES



4 BLOQUE CONTENEDOR



APERTURA DE MANZANA

Se busca consolidar sobre los bordes medianeros, generando empatía con el entorno existente, revitalizando el corazón de manzana y recomponiendo la morfología de la trama existente. Se genera un pasaje peatonal brindando a la ciudad un espacio público y colectivo de encuentro.

VACIO CENTRAL

Se propone un espacio público central, generando cohesión social entre el residente y el ciudadano. Este patio de encuentro, hace de vínculo entre las dinámicas de la residencia con las propias de la ciudad, y a su vez su función, posibilita un uso permanente del edificio, adaptable a cualquier temporada y promoviendo la inclusión social. Todos los espacios colectivos se disponen al rededor de este vacío nutriendolo con dinámicas urbanas barriales y residenciales.

ESCALONES VERDES

Partiendo de una red de dispositivos verdes a nivel ciudad, se busca que el espacio público escale los programas, desde el equipamiento público iniciando en el vacío central y rematando en los lugares de expansión cotidianos de quienes residen. Las terrazas de índole público pretenden generar lugares de esparcimiento y conexión con la naturaleza.

BLOQUE CONTENEDOR

El edificio densifica sobre Calle 10 con el bloque residencial, acogiendo el patio central de encuentro y estableciendo las viviendas y habitaciones hacia la orientación solar más favorable, por lo que expanden al corazón de manzana, potenciando la idea de conjunto colectivo.



IMÁGENES PEATONALES SOBRE DIAGONAL 73



IMÁGENES LOTE ACTUAL DESDE CALLE 58



DIAG 73

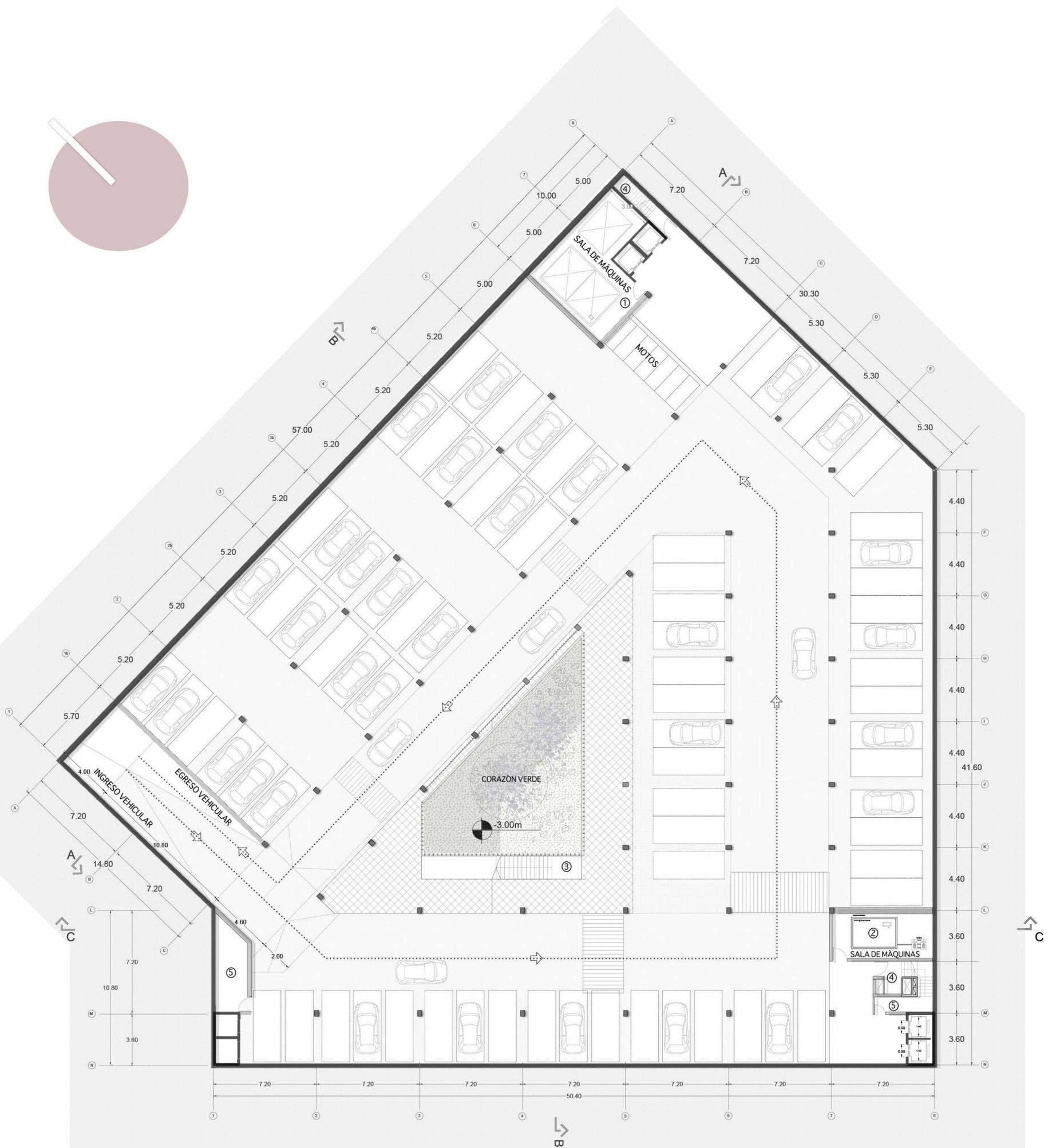
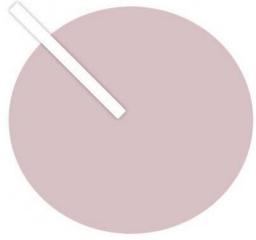
CALLE 10

CALLE 57

CALLE 58



RESOLUCIÓN PROYECTUAL



REFERENCIAS

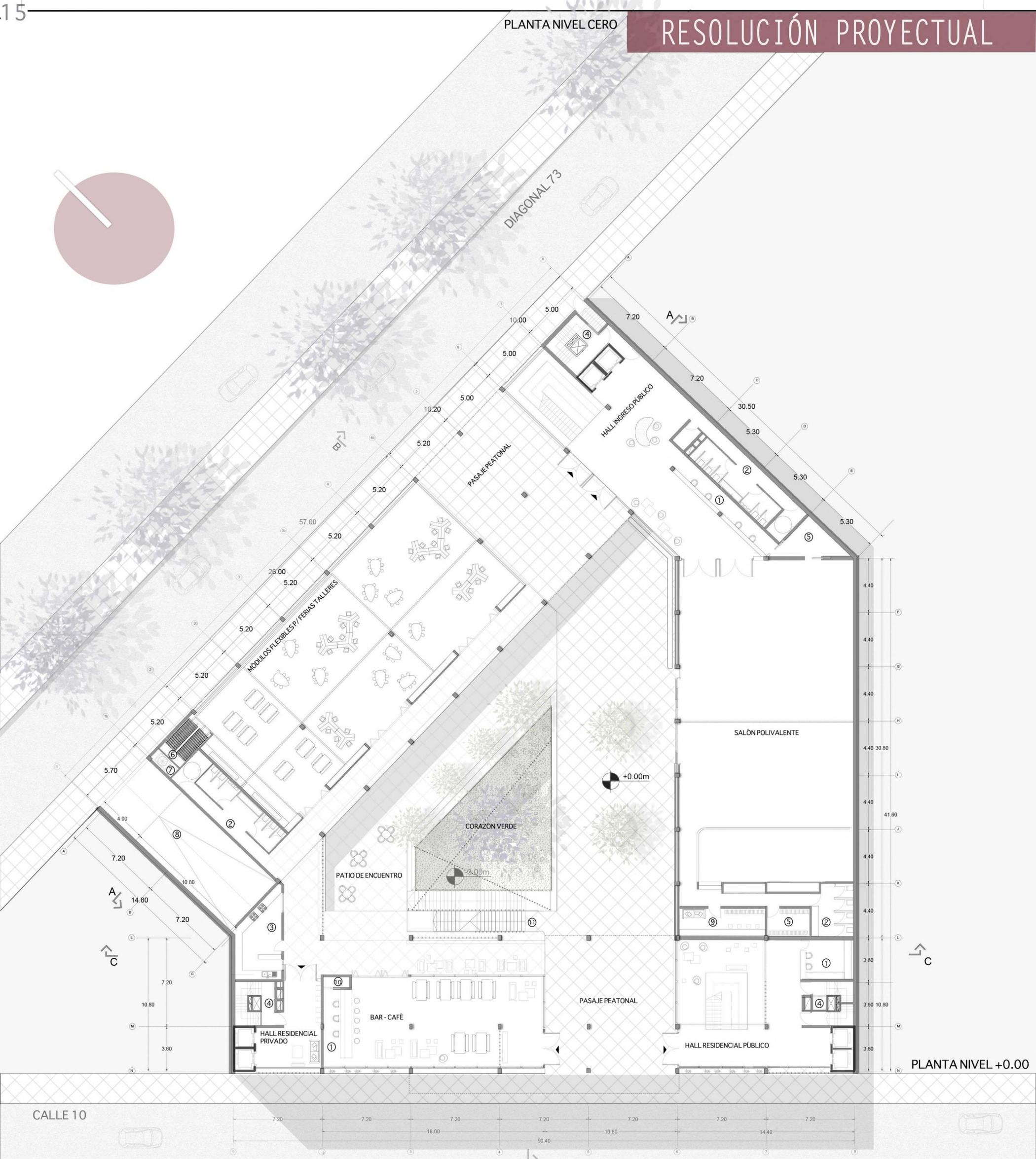
- ① Tanque de agua hidroneumático equipamiento público y tanque acumulador de agua de lluvia para riego.
- ② Tanque de bombeo bloque residencial
- ③ Escalera a nivel cero
- ④ Escalera Presurizada
- ⑤ Guardado

PLANTA NIVEL -3.00

PULMÓN VERDE

El excesivo uso del automóvil en la ciudad, genera congestión y falta de espacio para estacionar en el casco, por lo que se busca dar respuesta a esta problemática y soterrar toda la pisada del proyecto, respetando un corazón de manzana verde y absorbente, sin presencia de losa.

El ingreso y el egreso vehicular al estacionamiento se establecen sobre Diagonal 73, respondiendo al flujo de esta vía principal de movilidad en el sector. Los flujos peatonales verticales serán por medio de los núcleos principales y de manera exterior a partir de una escalera suelta, comenzando el recorrido alrededor del vacío central.



PLANTA NIVEL +0.00

REFERENCIAS

- ① Atención al público
- ② Sanitarios
- ③ Cocina
- ④ Escalera presurizada
- ⑤ Apoyo
- ⑥ Guardado paneles móviles
- ⑦ U.C.V.R.V
- ⑧ Rampa vehicular
- ⑨ Camarín
- ⑩ Central de alarma
- ⑪ Escalera a terraza recreativa

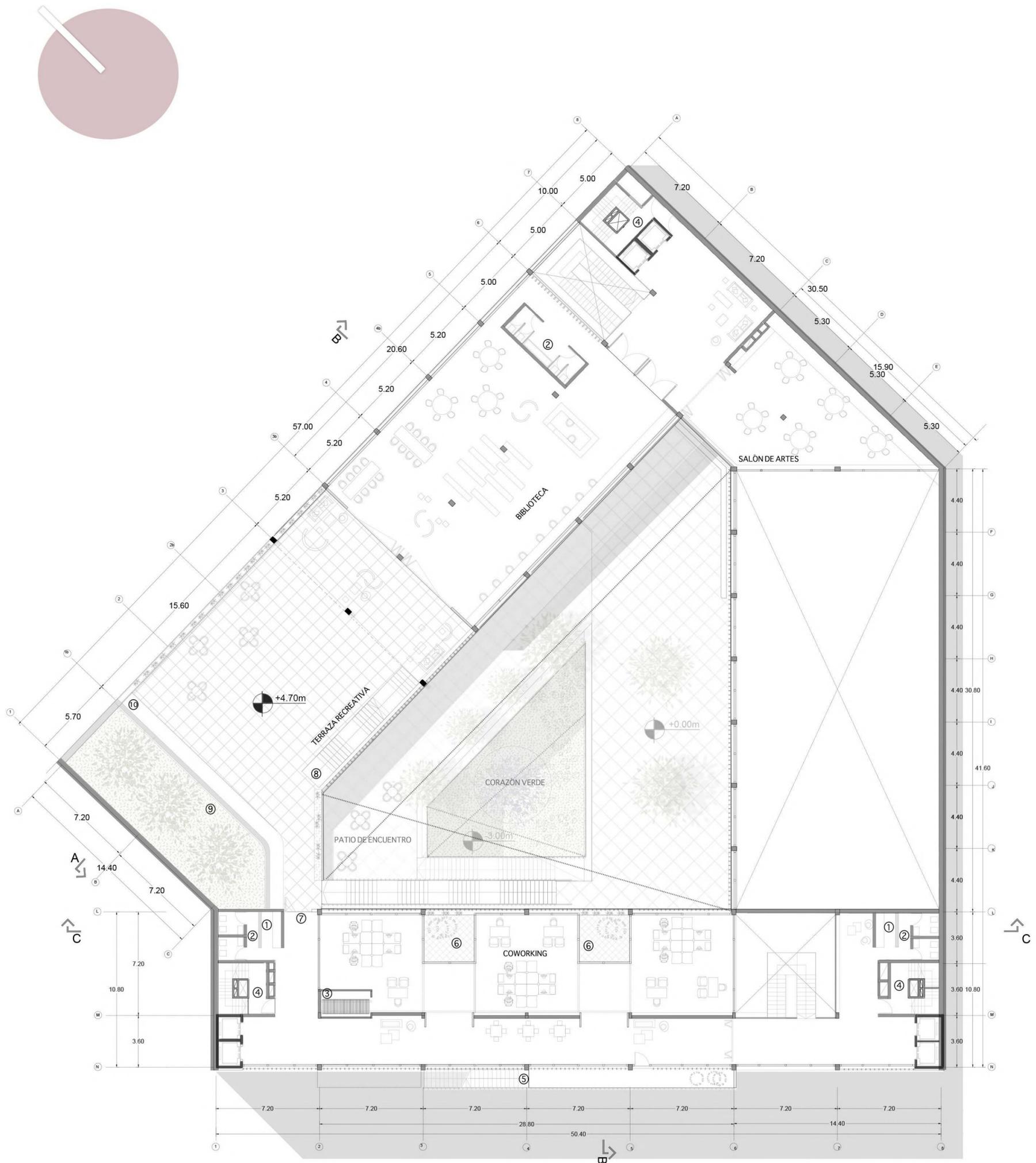
INTEGRACIÓN ARQUITECTURA - CIUDAD

En el nivel cero, se pretende potenciar la relación arquitectura-ciudad, atravesando la manzana por medio de un pasaje peatonal el cual se alimenta con actividades colectivas de carácter público. Al mismo tiempo, se consolidan los bordes, conteniendo el patio central de encuentro.

Pensando en la integralidad del proyecto con respecto a su entorno, los programas ubicados en este nivel son aquellos que pueden ser apropiados por ciudadanos y ciudadanas potenciando el intercambio de experiencias y articulando la ciudad y el barrio. Se piensan espacios para talleres o ferias urbanas/barriales, un salón polivalente para actividades recreativas, deportivas y escénicas, y un bar - café como apoyo.

Los ingresos principales se encuentran atravesando el pasaje, sobre diagonal 73 se ubica el hall de ingreso a programas públicos, si bien a estos también se puede acceder de manera independiente desde el patio central.

Con respecto a los accesos al bloque residencial, el ingreso principal alimenta a la pasante peatonal, pero también cuenta con un ingreso independiente para el usuario cotidiano del conjunto desde el corazón de manzana.



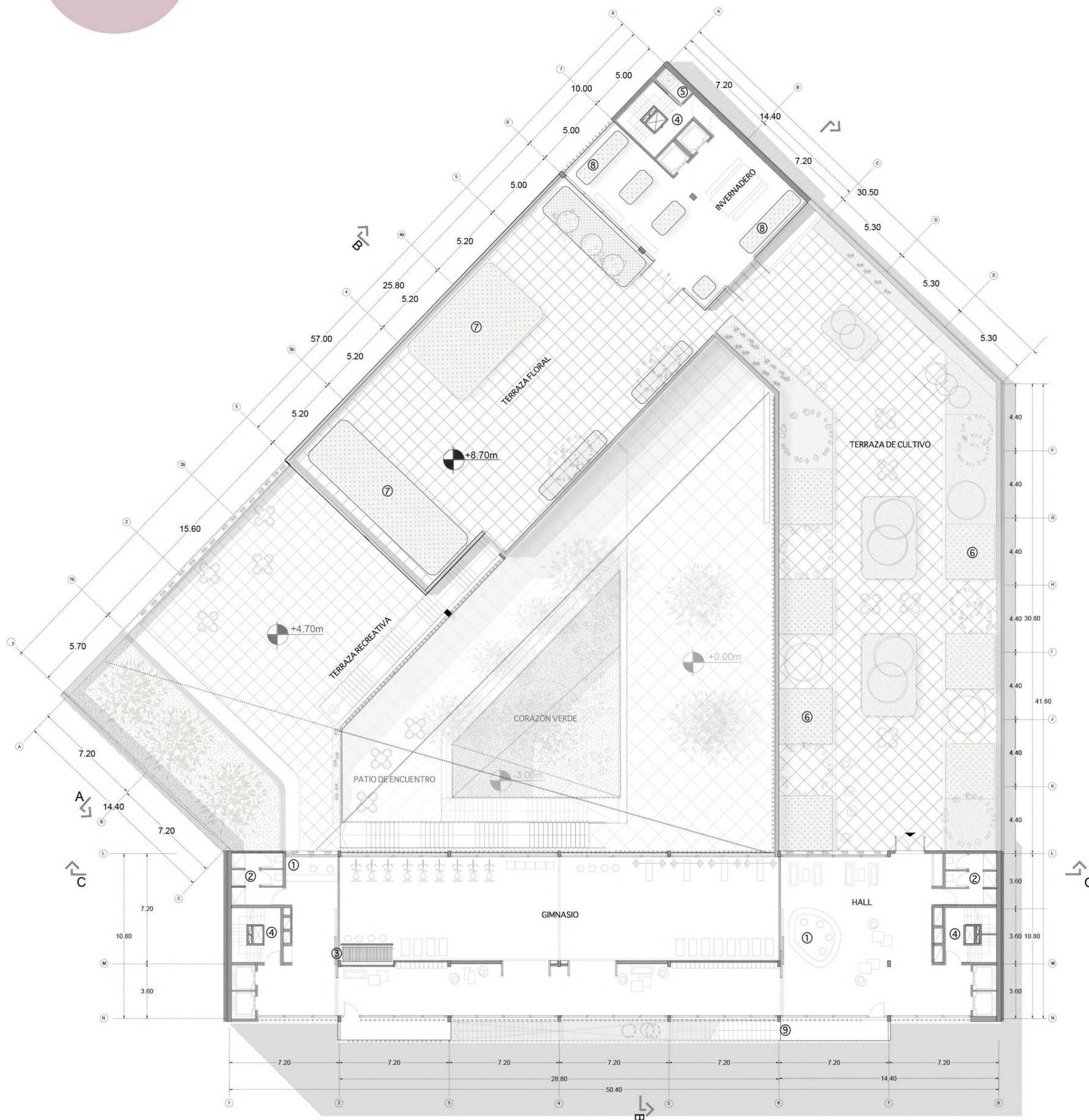
PLANTA NIVEL +4.70

REFERENCIAS

- ① Office kitchenette
- ② Sanitarios
- ③ Guardado paneles móviles
- ④ Escalera presurizada
- ⑤ Escalera exterior a gimnasio
- ⑥ Expansión
- ⑦ Ingreso independiente a coworking
- ⑧ Escalera a terraza huertas
- ⑨ Cantero verde
- ⑩ Mobiliario ventilado p/ u.c vrv

INTEGRACIÓN ACADÉMICA LABORAL

En este nivel convergen las actividades de los diferentes espacios de índole académico-artístico-laboral. Tanto a la biblioteca, como al espacio de coworking, se puede acceder por medio ingresos y núcleos principales cerrados o de manera independiente y externa desde el patio de encuentro a través de una escalera que recorre el vacío y remata en una terraza recreativa articuladora de los diferentes programas.



PLANTA NIVEL +8.70

- REFERENCIAS
- ① Atención al público
 - ② Sanitarios
 - ③ Guardado paneles móviles
 - ④ Escalera presurizada
 - ⑤ U.C.VRV
 - ⑥ Huertas cultivo
 - ⑦ Huertas florales
 - ⑧ Huertas herbales
 - ⑨ Escalera exterior a habitaciones

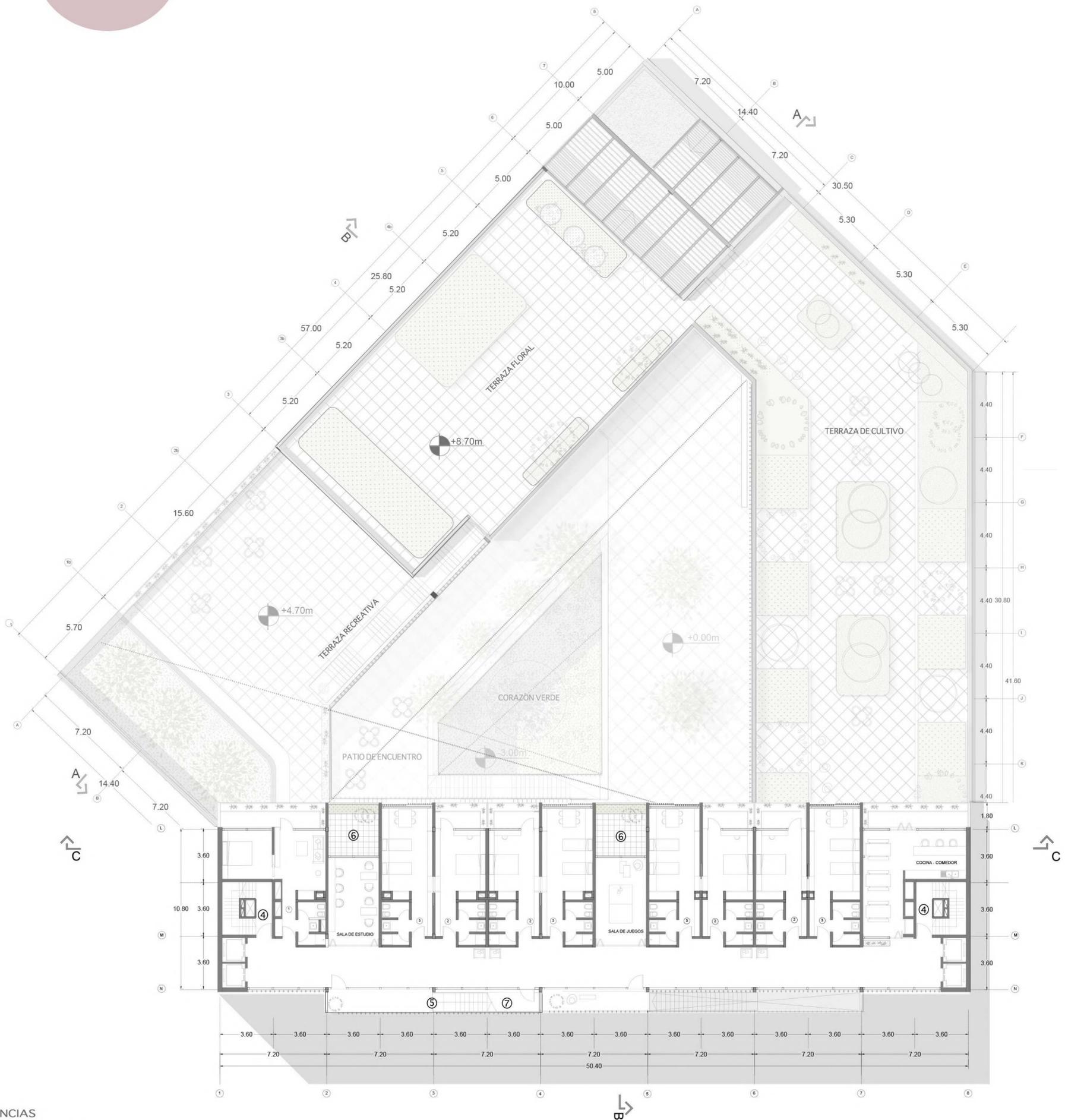
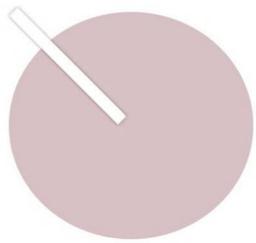
INTEGRACIÓN TEJIDO SOCIAL HUERTAS URBANAS

El tercer nivel es el remate del zócalo público donde finaliza el recorrido alrededor del vacío central, escalando los programas de actividades colectivas con terrazas verdes. Se piensan las mismas con la posibilidad de promover la huerta urbana, integrando a los diferentes usuarios del conjunto a partir del trabajo de la tierra.

El gimnasio como espacio libre e independiente, tanto para el residente como para personas externas a la residencia.

La fachada de calle 10, se compone a partir de escaleras exteriores, permitiendo el flujo del residente de manera independiente a los núcleos cerrados.





PLANTA NIVEL +12.80

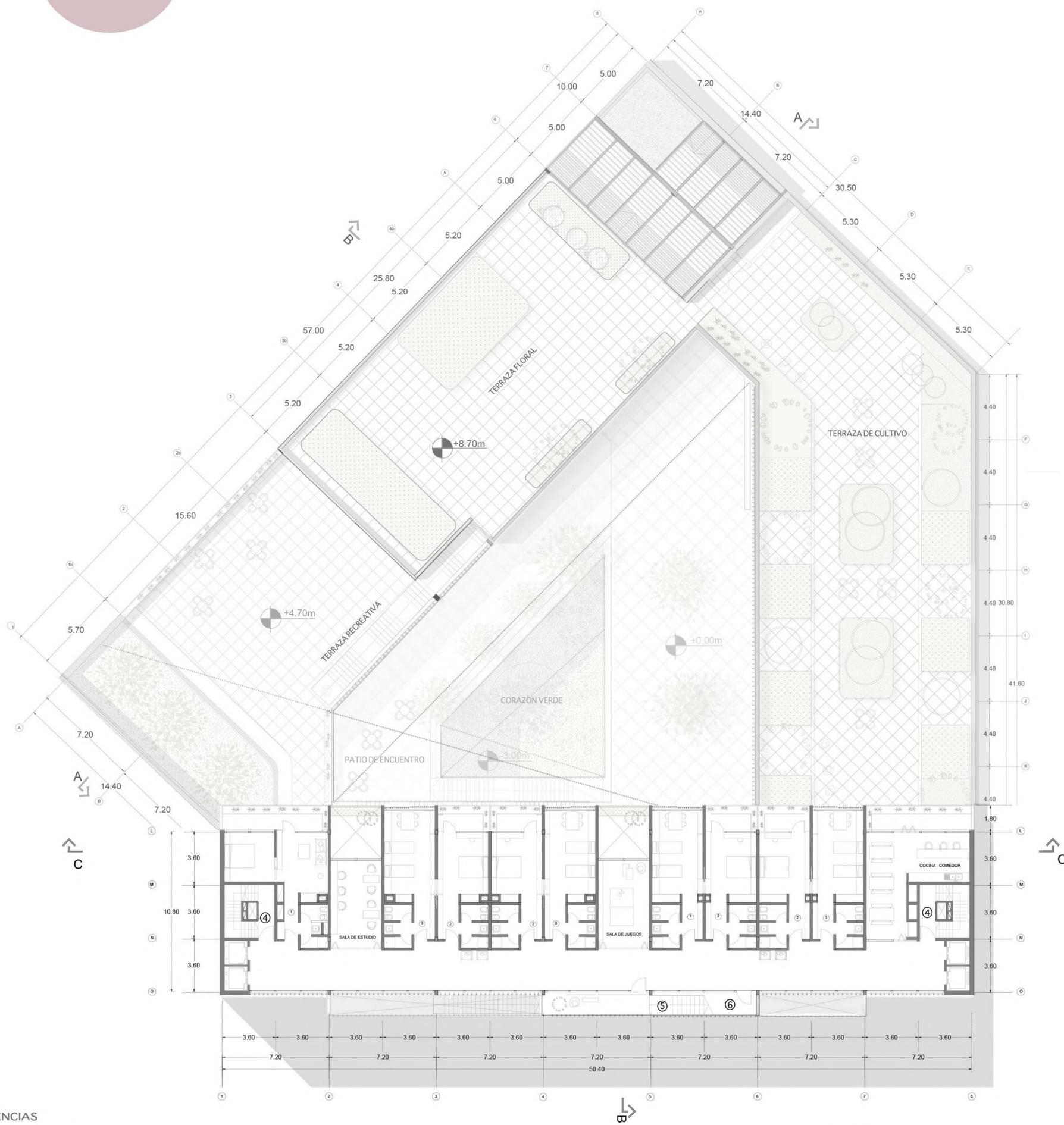
REFERENCIAS

- ① Tipología simple sobre medianera
- ② Tipología simple
- ③ Tipología doble
- ④ Escalera presurizada
- ⑤ Escalera exterior
- ⑥ Expansión
- ⑦ Guardado bicicletas

CONVIVENCIA COLECTIVA

Los cuatro primeros niveles de plantas residenciales, son de carácter colectivo. Se plantean habitaciones simples y dobles, con la posibilidad de unificar las mismas a partir de un panel divisor, conformando así, habitaciones hasta de 4 personas. En estos niveles se proponen espacios de uso común, es decir una cocina colectiva por planta, salas de juego y estudio. Las escaleras exteriores que recorren la fachada, inician y finalizan siempre en módulos comunes (salas de juego y estudio).

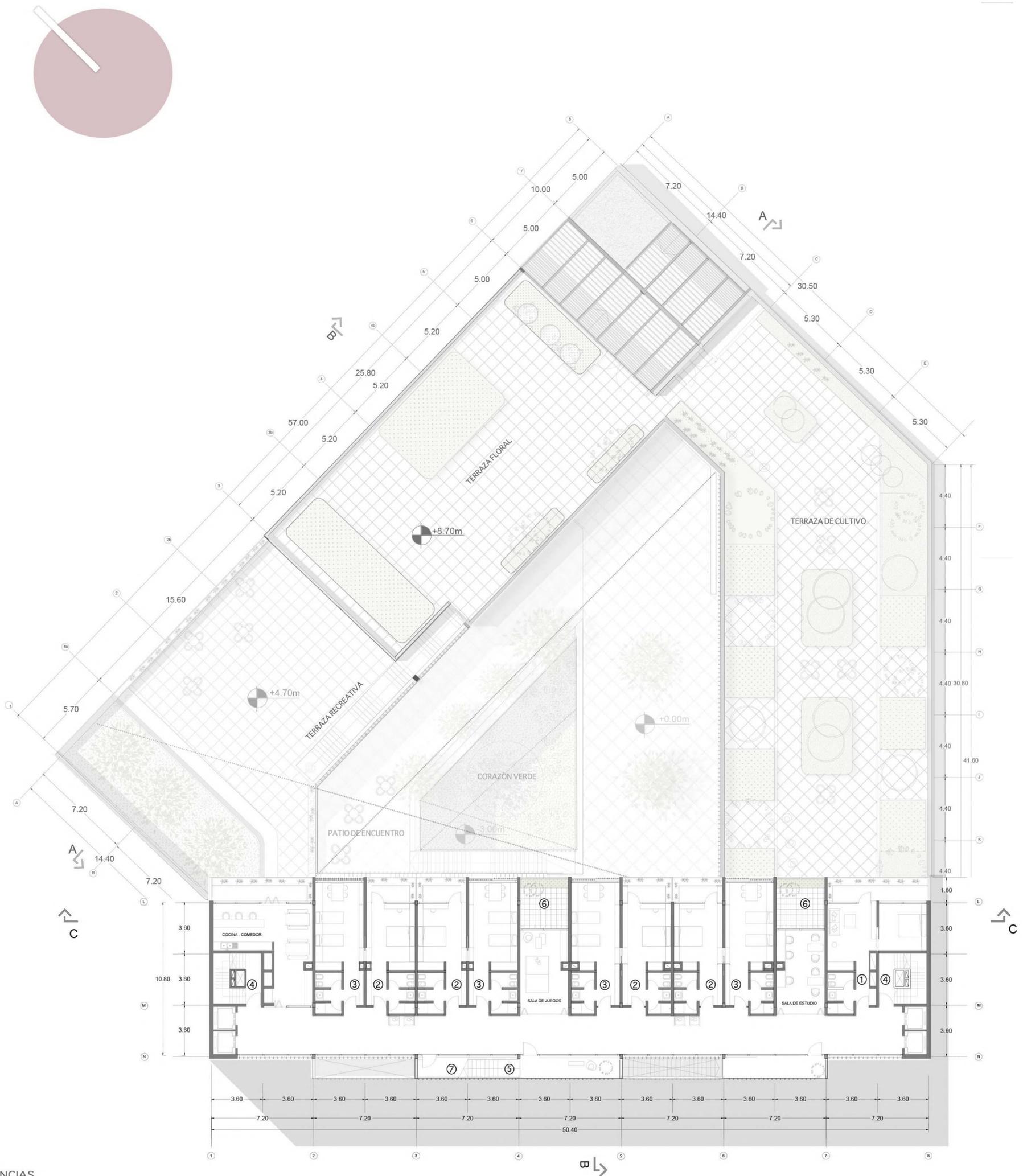
Tanto los espacios colectivos como privados se orientan sobre la cara noreste, aprovechando la mejor orientación, y despejando así, la cara suroeste para flujos de circulación y guardado de bicicletas.



PLANTA NIVEL +15.70

REFERENCIAS

- ① Tipología simple sobre medianera
- ② Tipología simple
- ③ Tipología doble
- ④ Escalera presurizada
- ⑤ Escalera exterior
- ⑥ Guardado de bicicletas



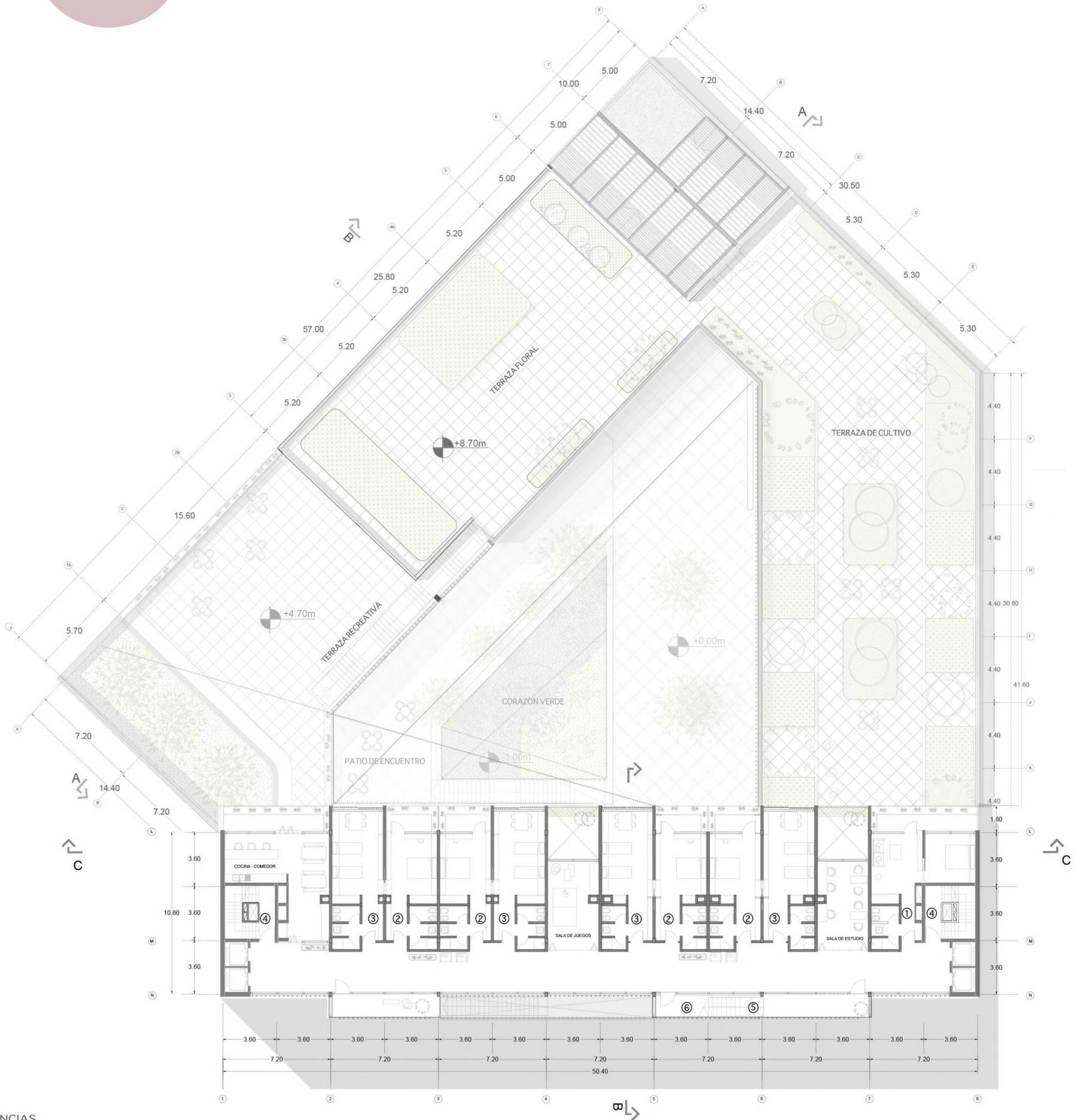
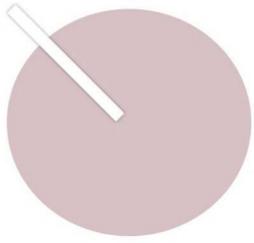
PLANTA NIVEL +18.60

REFERENCIAS

- ① Tipología simple sobre medianera
- ② Tipología simple
- ③ Tipología doble
- ④ Escalera presurizada
- ⑤ Escalera exterior
- ⑥ Expansión
- ⑦ Guardado de bicicletas

CONVIVENCIA COLECTIVA

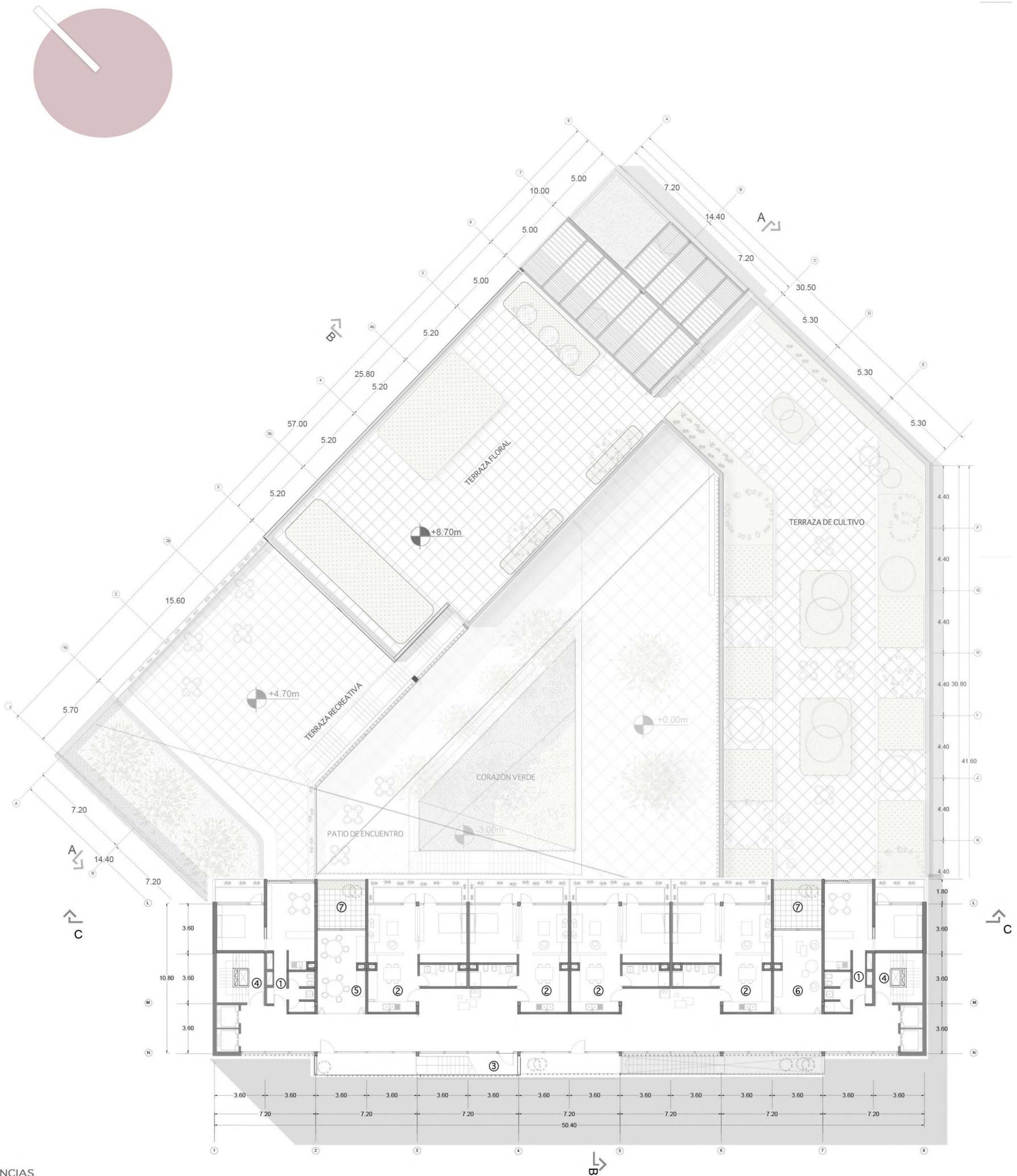
Los niveles de plantas colectivas se apilan en parejas generando expansiones de dobles alturas hacia el patio central del conjunto. Las plantas tipo A y B son de iguales características, pero se superponen de manera espejada, logrando una fachada dinámica en todas sus caras.



PLANTA NIVEL +21.50

- REFERENCIAS
- ① Tipología simple sobre medianera
 - ② Tipología simple
 - ③ Tipología doble
 - ④ Escalera presurizada
 - ⑤ Escalera exterior
 - ⑥ Guardado de bicicletas





PLANTA NIVEL +24.40

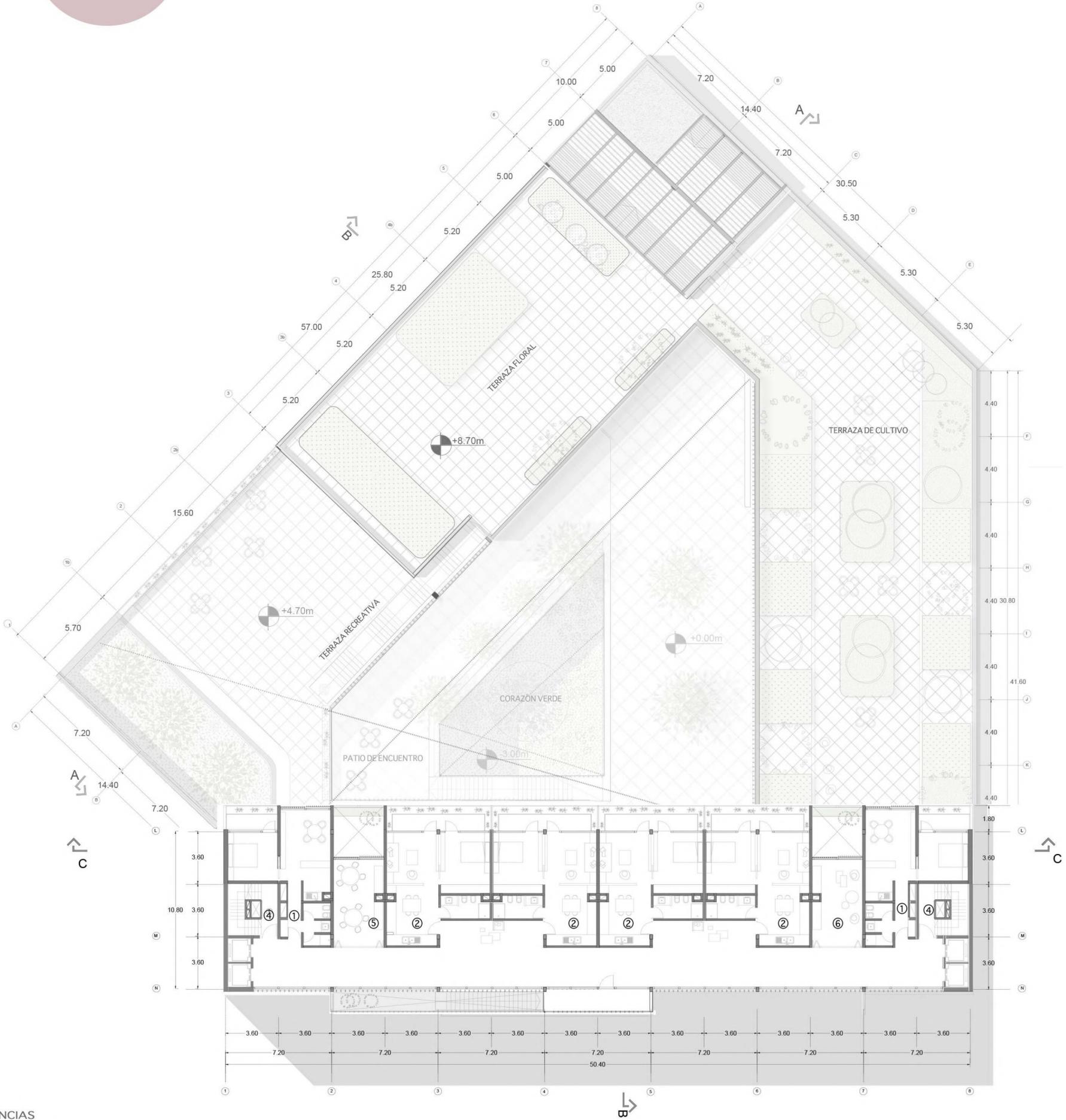
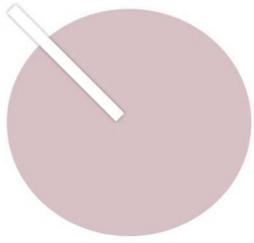
REFERENCIAS

- ① Célula vivienda sobre medianera
- ② Célula vivienda simple
- ③ Guardado de bicicletas
- ④ Escalera presurizada
- ⑤ Sala de trabajo
- ⑥ Sala de estar
- ⑦ Expansión

VIVIENDA INDIVIDUAL EN LA DINÁMICA COLECTIVA

Los últimos dos niveles del bloque residencial proponen unidades de vivienda simples, con cocina integrada, y se disponen de igual forma que en las plantas colectivas, espacios comunes para fomentar el intercambio.

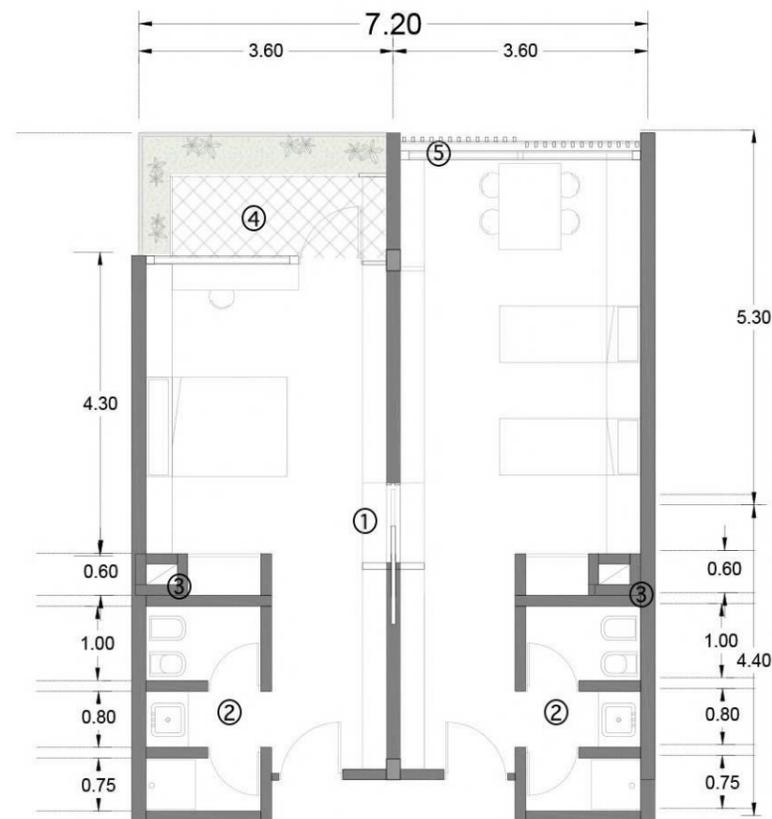
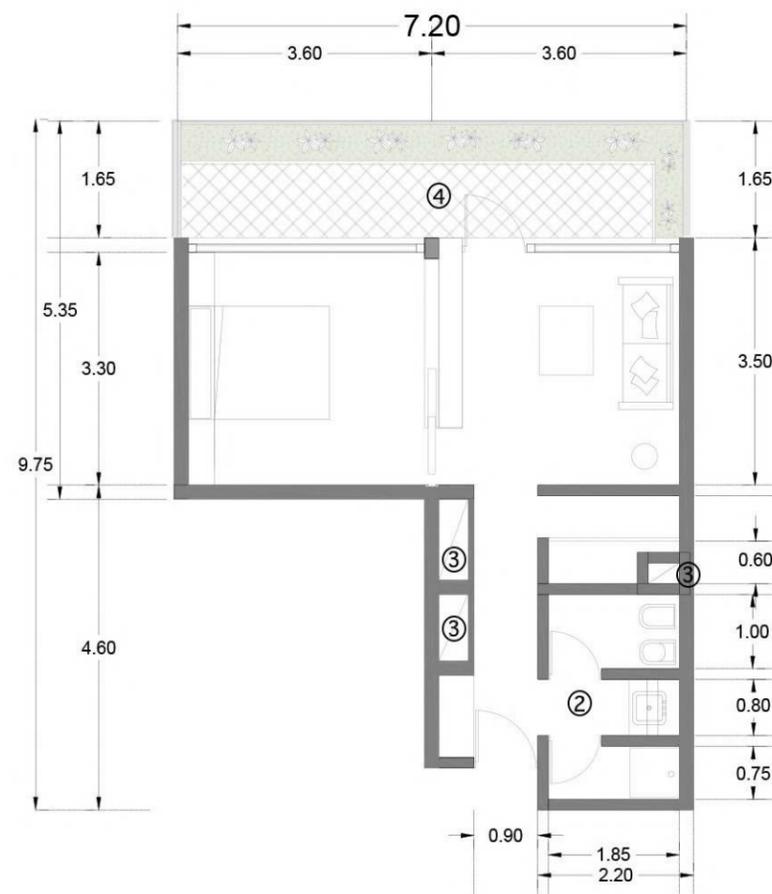
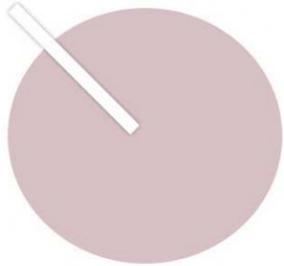
Estas unidades pensadas específicamente para jóvenes en transición de independencia o estabilidad económica y laboral, también pueden ser rentadas por usuarios transitorios en la ciudad.



PLANTA NIVEL +27.30

- REFERENCIAS
- ① Célula vivienda sobre medianera
 - ② Célula vivienda simple
 - ④ Escalera presurizada
 - ⑤ Sala de trabajo
 - ⑥ Sala de estar



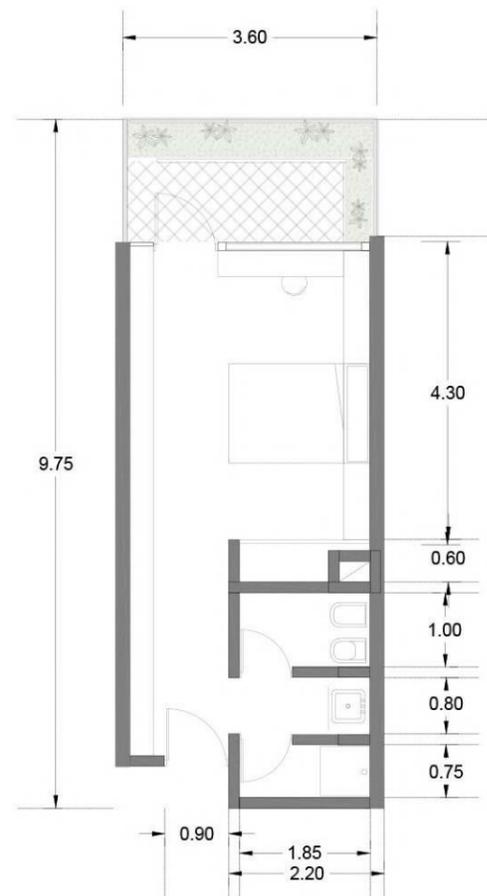


HABITACIONES RESIDENCIALES

Las habitaciones sobre medianera, se componen por dos ambientes + servicios a diferencia del resto que se tratan de monoambientes. Estos últimos, pueden ser habitaciones simples con cama doble y expansión, o habitaciones dobles con camas individuales, y un espacio interior más amplio. Con respecto a los servicios, se pensaron sanitarios particionados, debido a que los usuarios convivientes podrán ser conocidos o desconocidos, por lo que esta dinámica de organización resultará de mayor confort. Las células monoambientes, posibilitan la articulación de las mismas por medio de paneles móviles que forman parte del diseño del mobiliario.

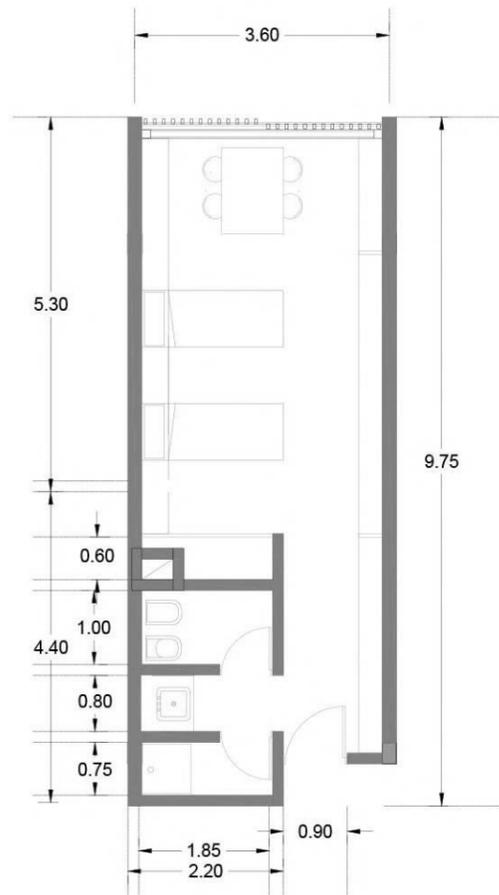
REFERENCIAS

- ① Panel divisor
- ② Sanitarios
- ③ Plenos técnicos
- ④ Expansión
- ⑤ Paneles de hierro y madera corredizos



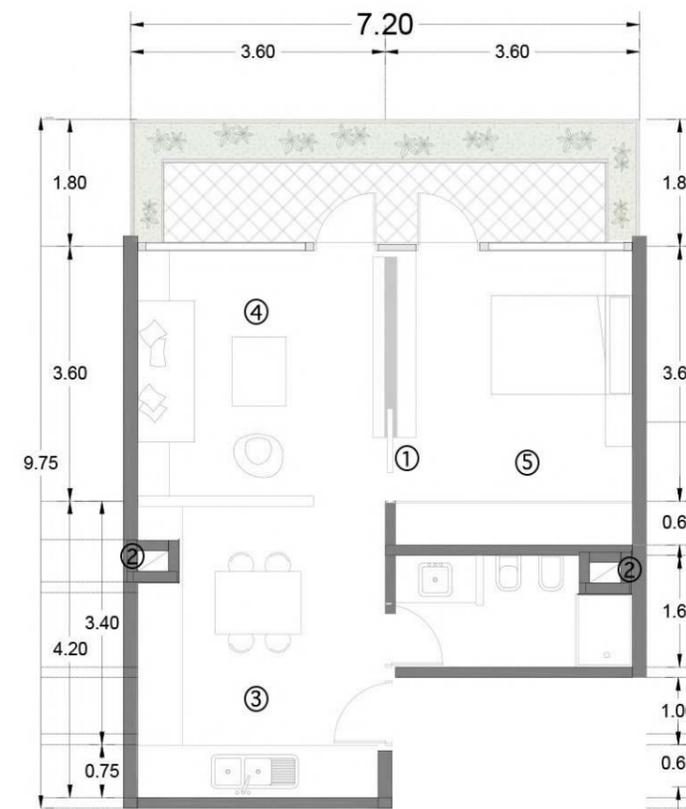
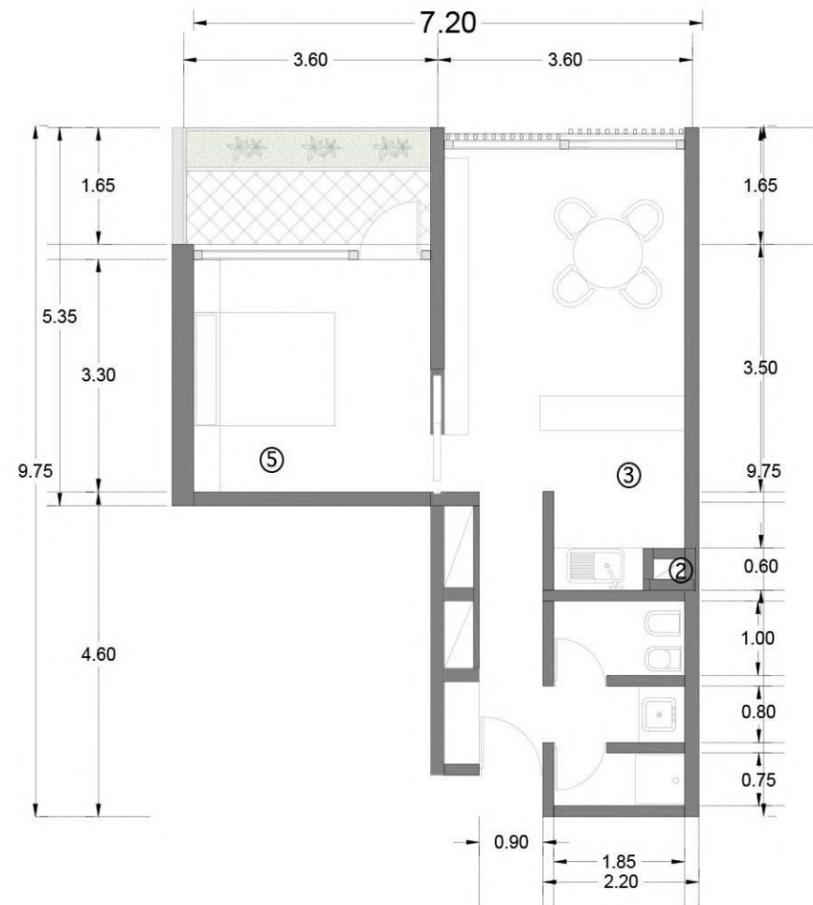
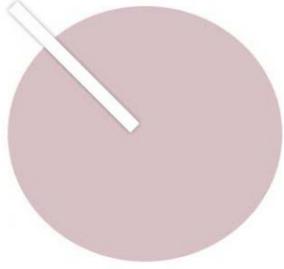
HABITACIÓN SIMPLE





HABITACIÓN DOBLE



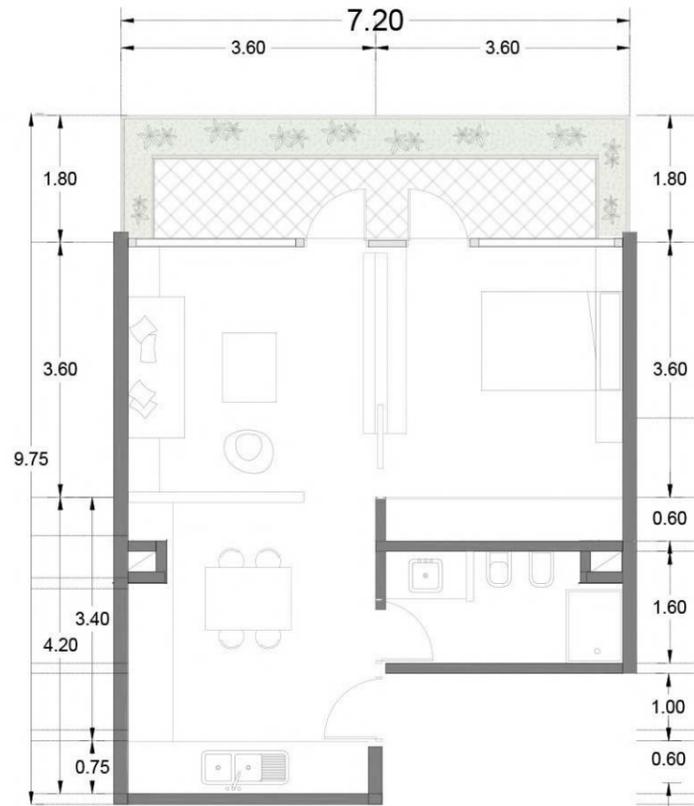


UNIDADES DE VIVIENDA

Las unidades de vivienda se conforman por doble módulo, habitación - estar y cocina comedor integrada. Todas expanden hacia el patio central, aprovechando la mejor orientación solar. Se proponen células de dimensiones mínimas pero buscando una calidad espacial que acoja y contenga al usuario.

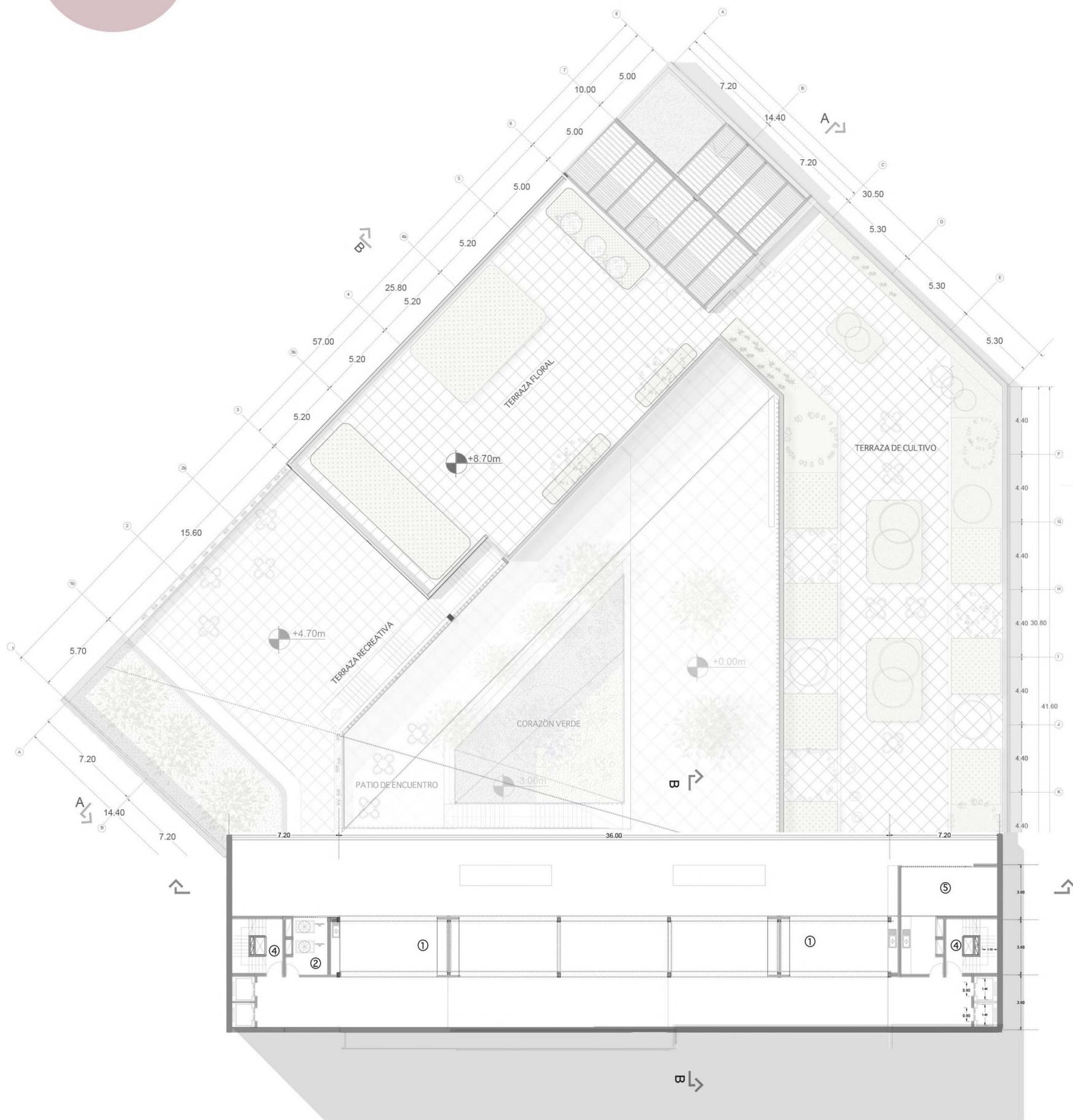
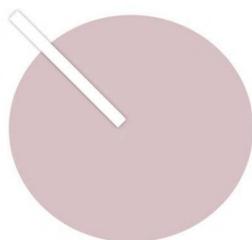
REFERENCIAS

- ① Panel divisor
- ② Plenos técnicos
- ③ Cocina - comedor
- ④ Estar
- ⑤ Habitación



UNIDAD DE VIVIENDA

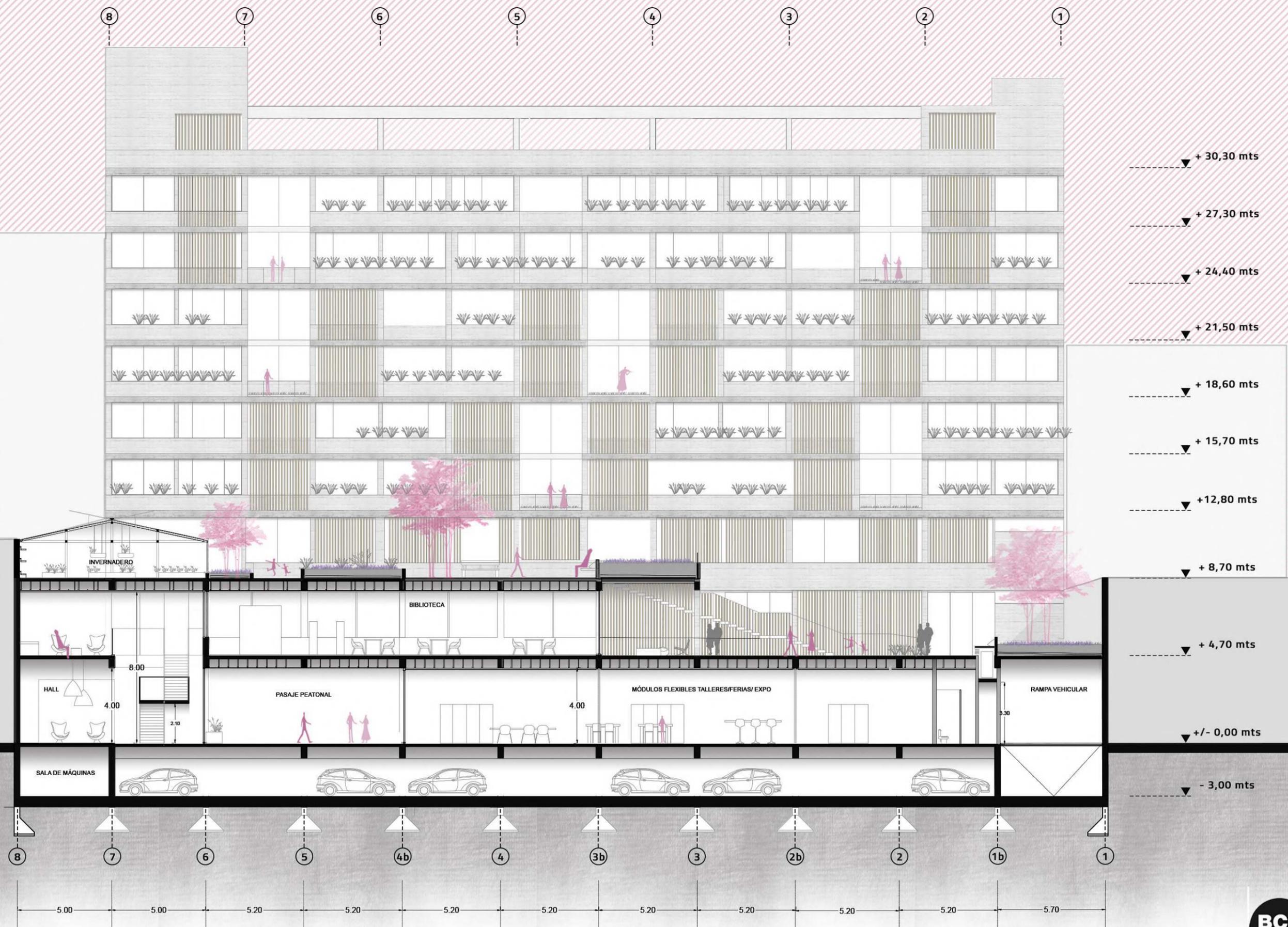


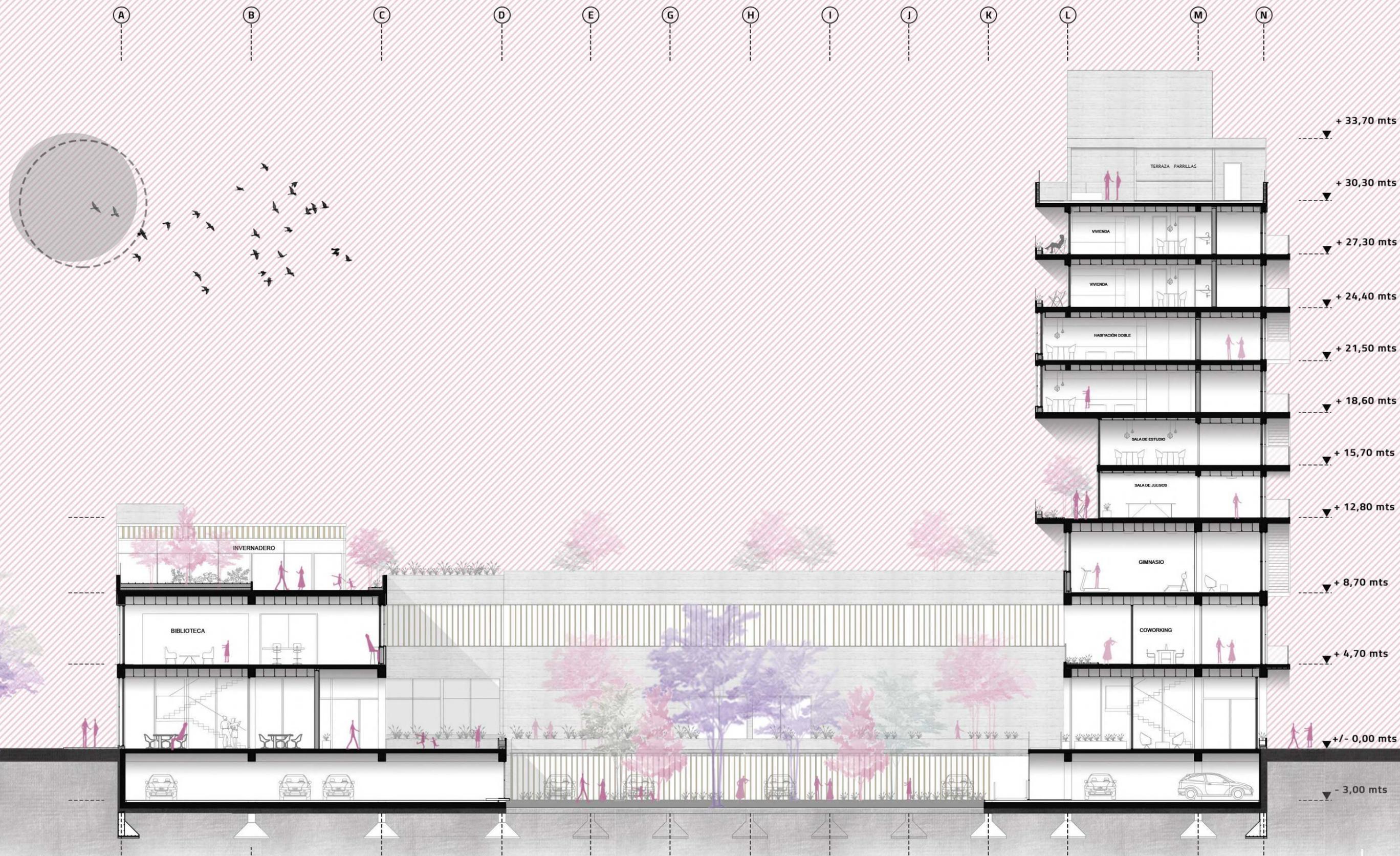


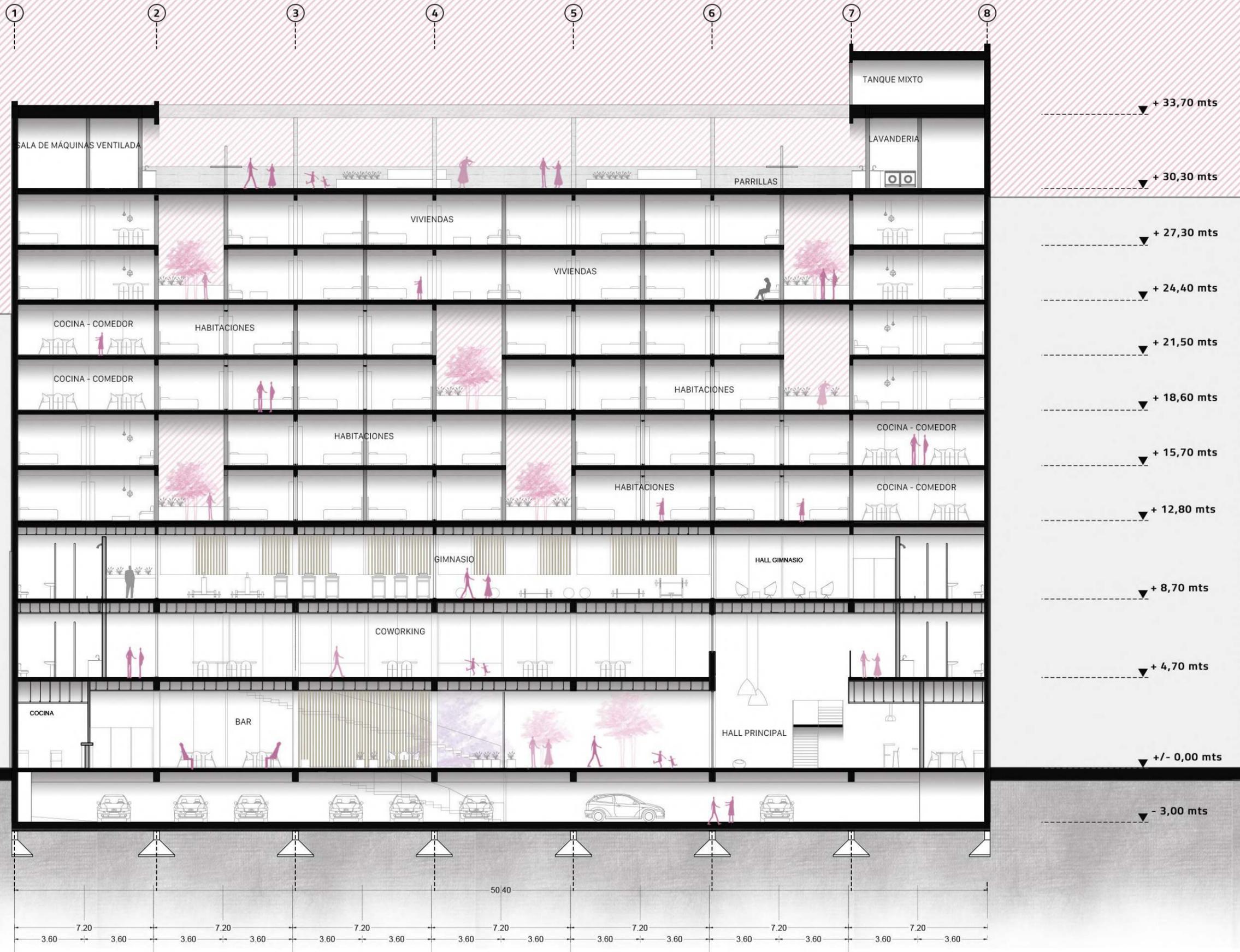
PLANTA NIVEL +30.30

- REFERENCIAS
- ① Parrillas
 - ② Sala de máquinas ventilada U.C.VRV
 - ④ Escalera presurizada
 - ⑤ Lavandería













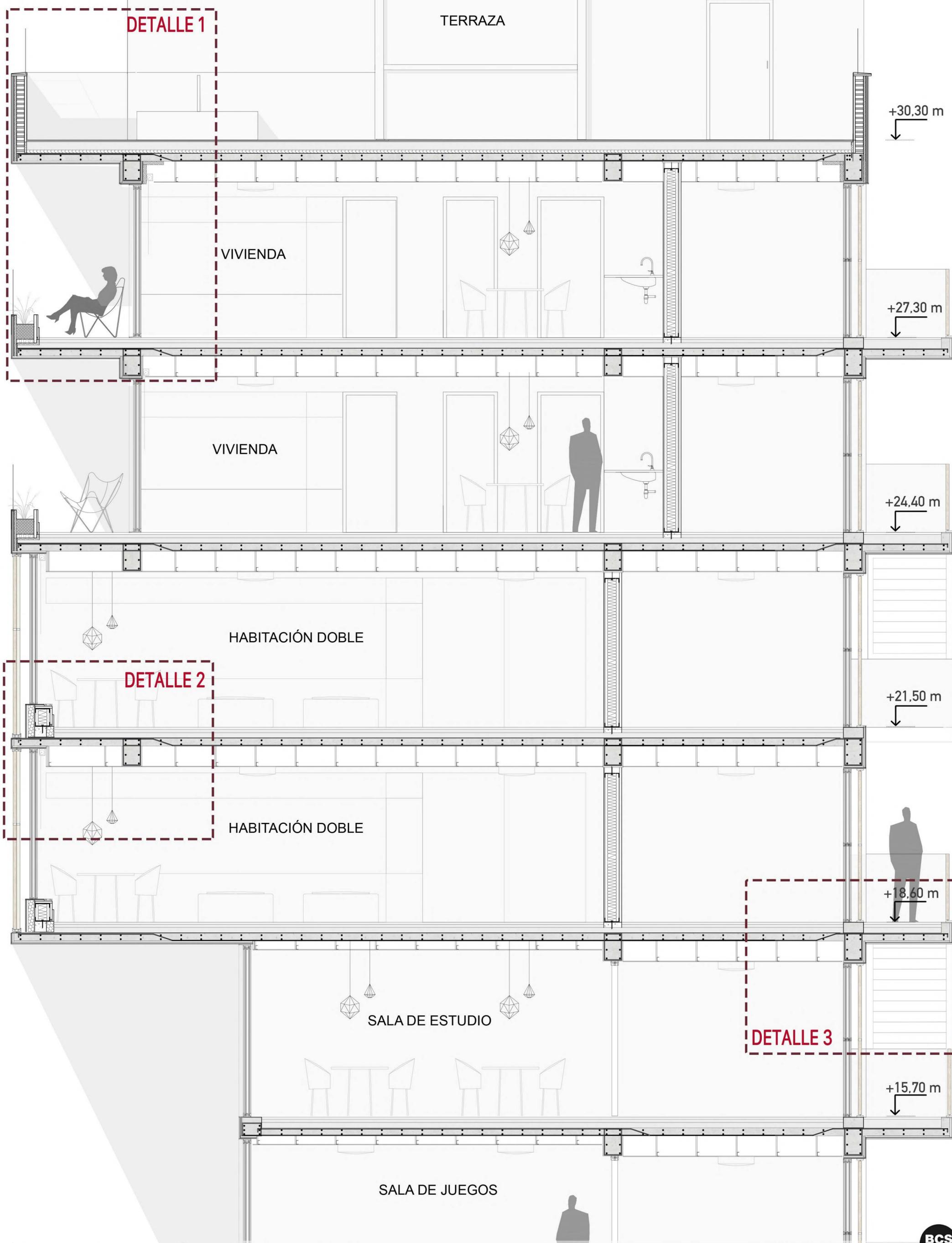


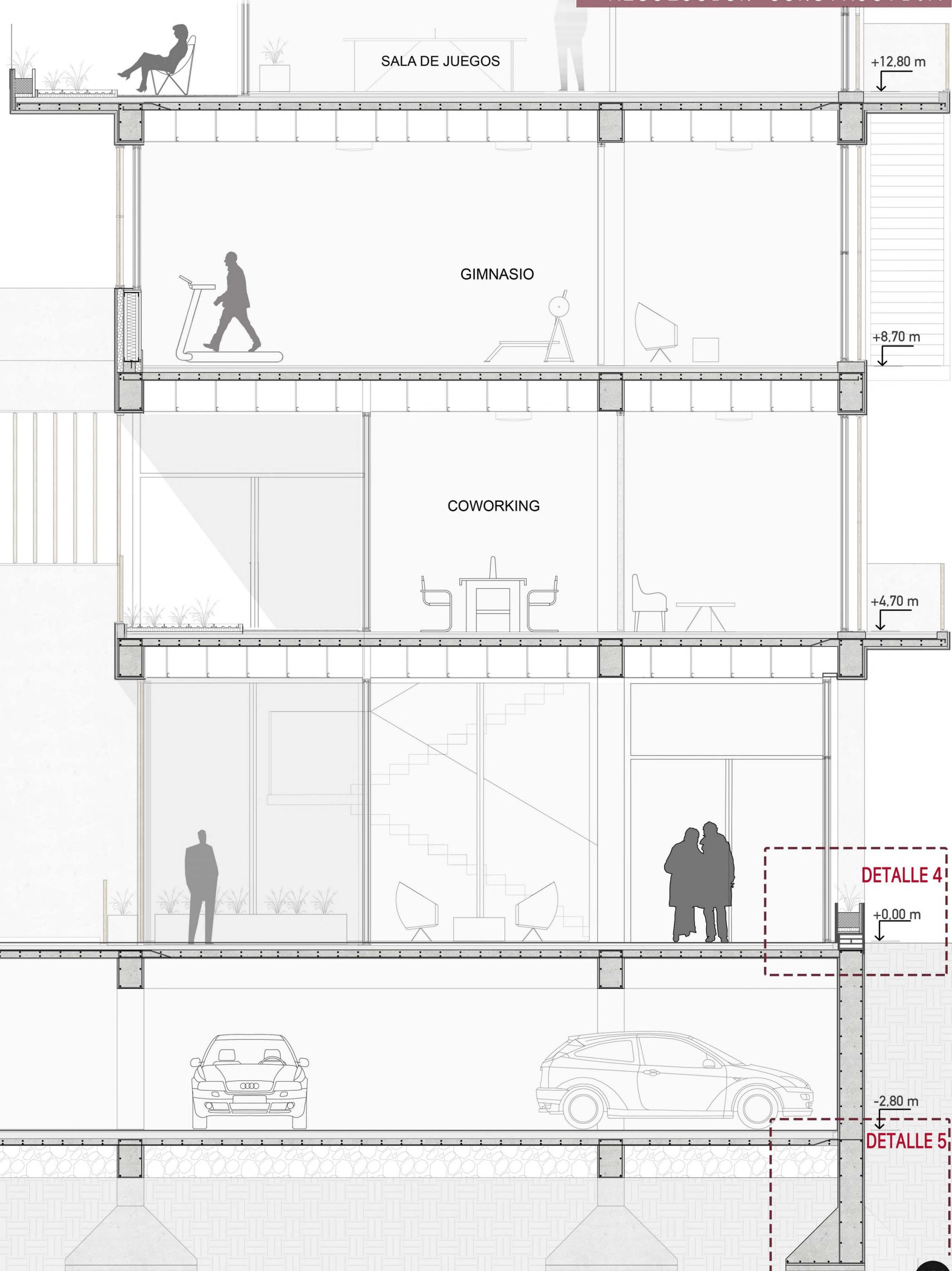


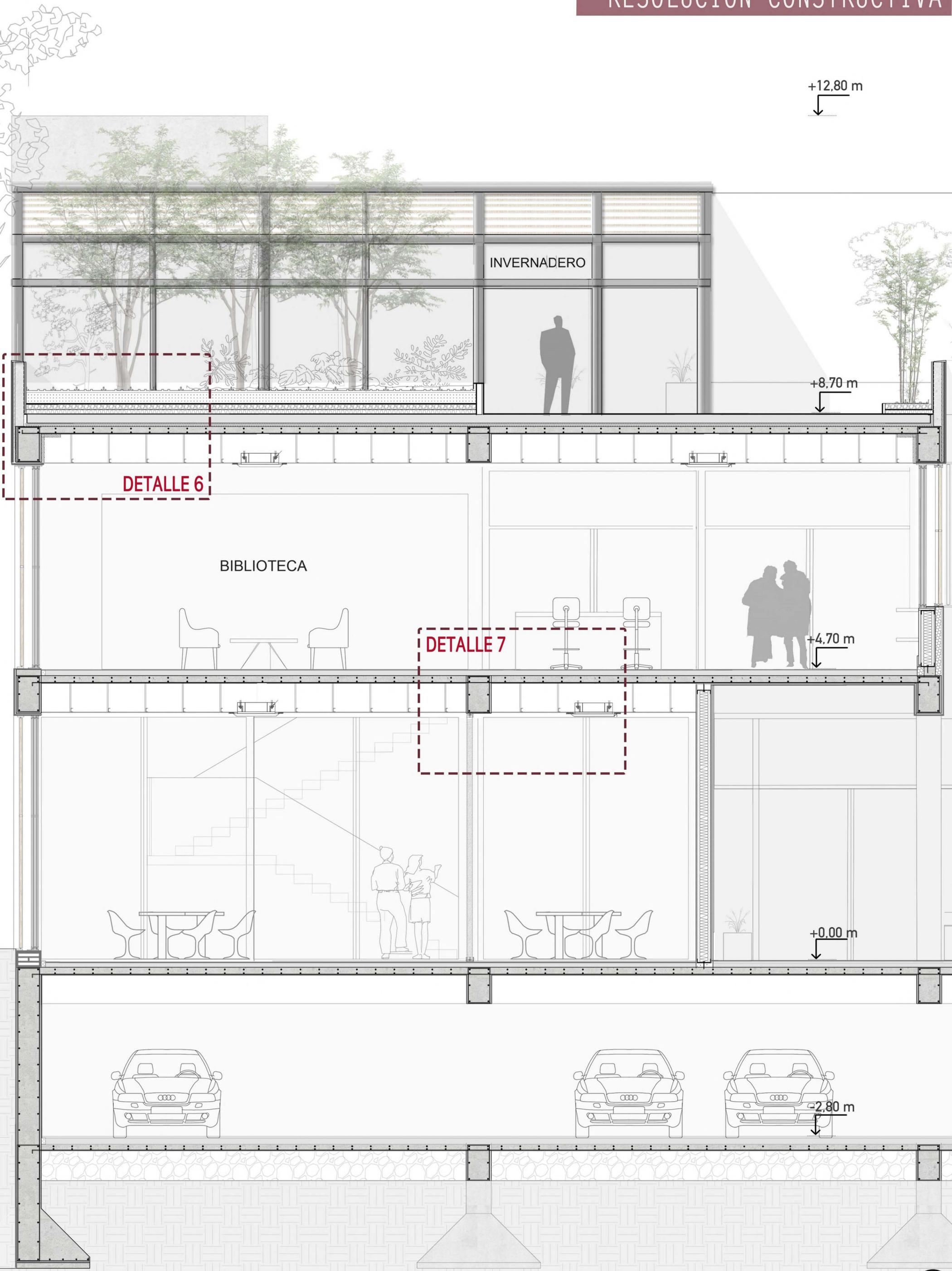




RESOLUCIÓN CONSTRUCTIVA







Terminación con pendiente

Junta cementicia

Muro de carga
ladrillo comúnCemento alisado con
agregado hidrófugo

Carpeta niveladora

Losa hormigón armado

Viga hormigón armado

Contrapiso con pendiente

Membrana hidófuga
para pisos exterioresAislación térmica placas rígidas de
poliestireno expandido 30kg/m³Barrera de vapor film de
polietileno 200 micronesCarpintería de aluminio
con vidrio DVHPerfil sosten antepecho
de vidrio

Revestimiento terminación

Lámina geotextil

Capa de tierra vegetal, sustrato

Grava, drenaje

Caño PVC desague pluvial

Malla de refuerzo tipo 6

Poliestireno expandido
de alta densidad eps

Sellador

Junta de dilatación

Zócalo

Piso exterior baldosa de hormigón
Adhesivo cementicio impermeable

Carpeta

Contrapiso
con pendiente

Eps

Barrera de vapor
Perfil fijación carpinteríaCarpintería de aluminio
con vidrio DVH

EXTERIOR

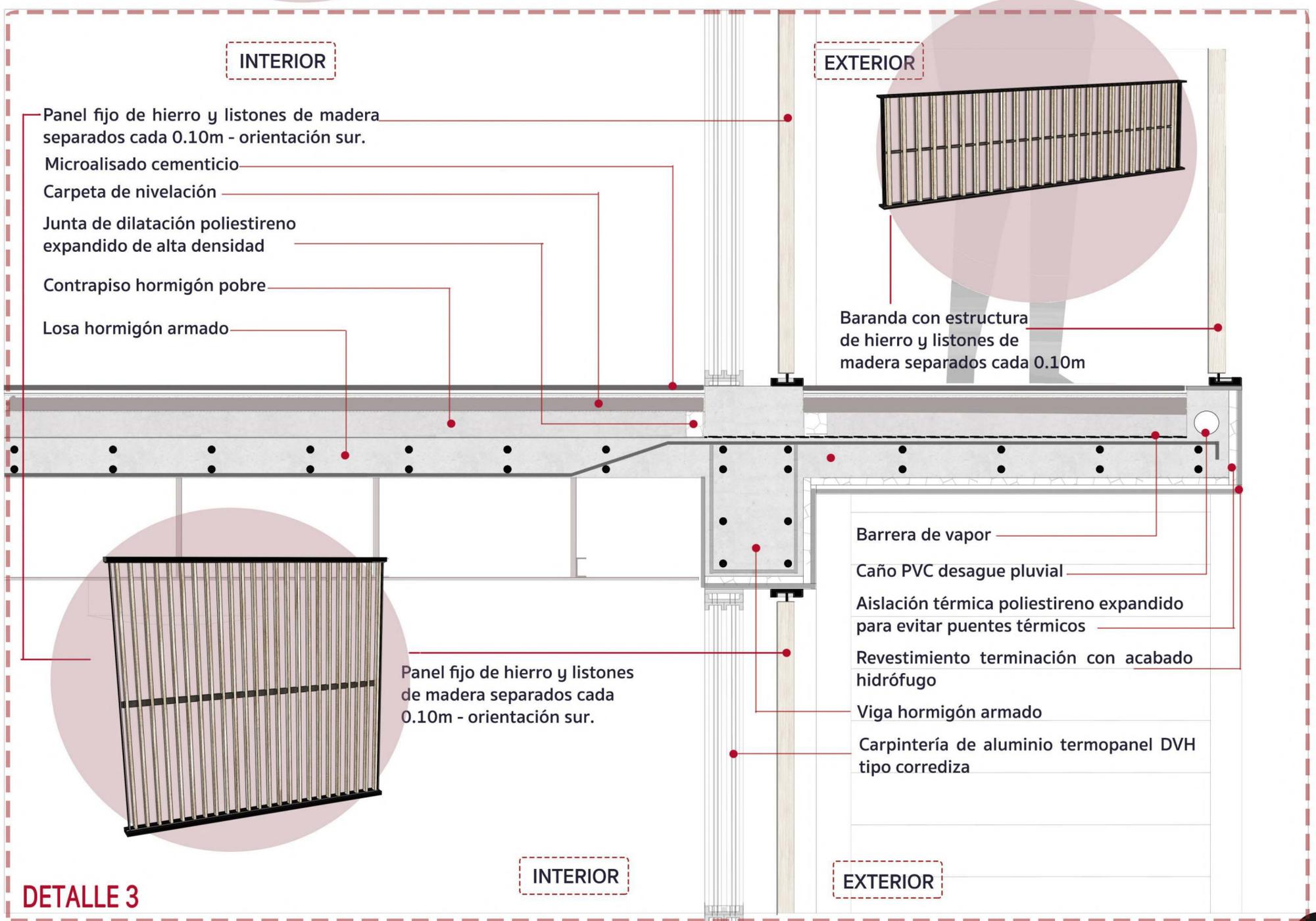
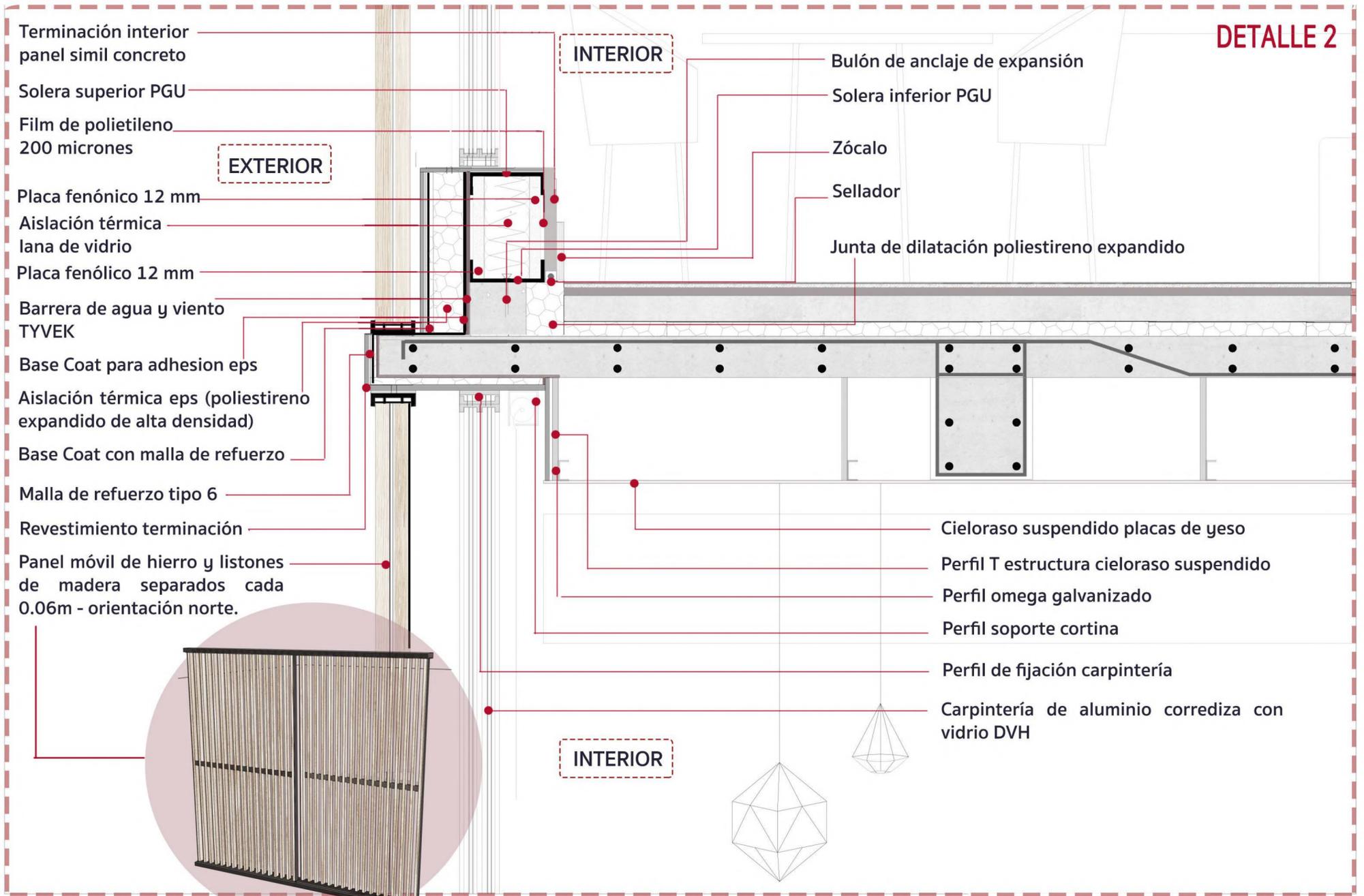
EXTERIOR

INTERIOR

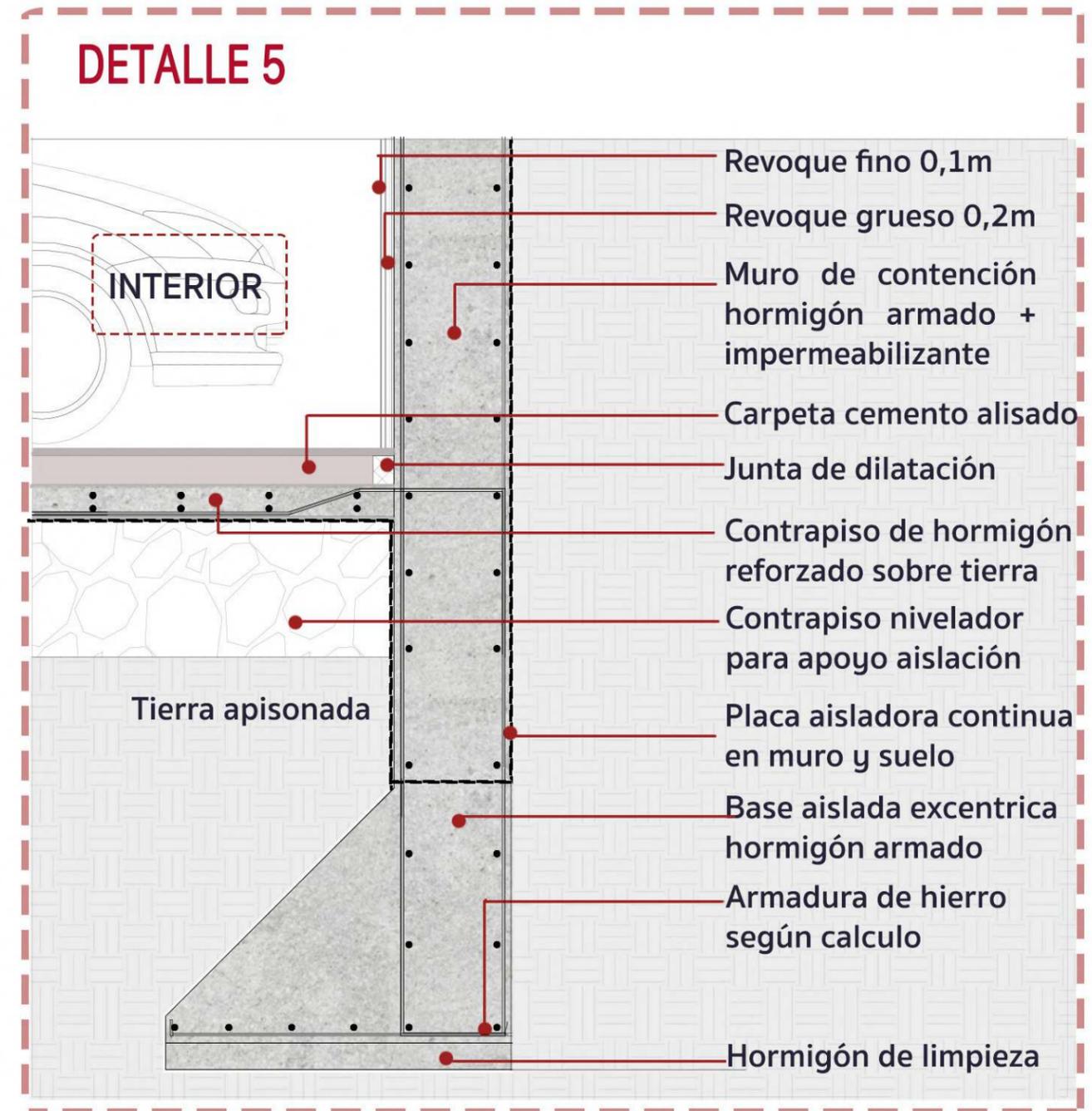
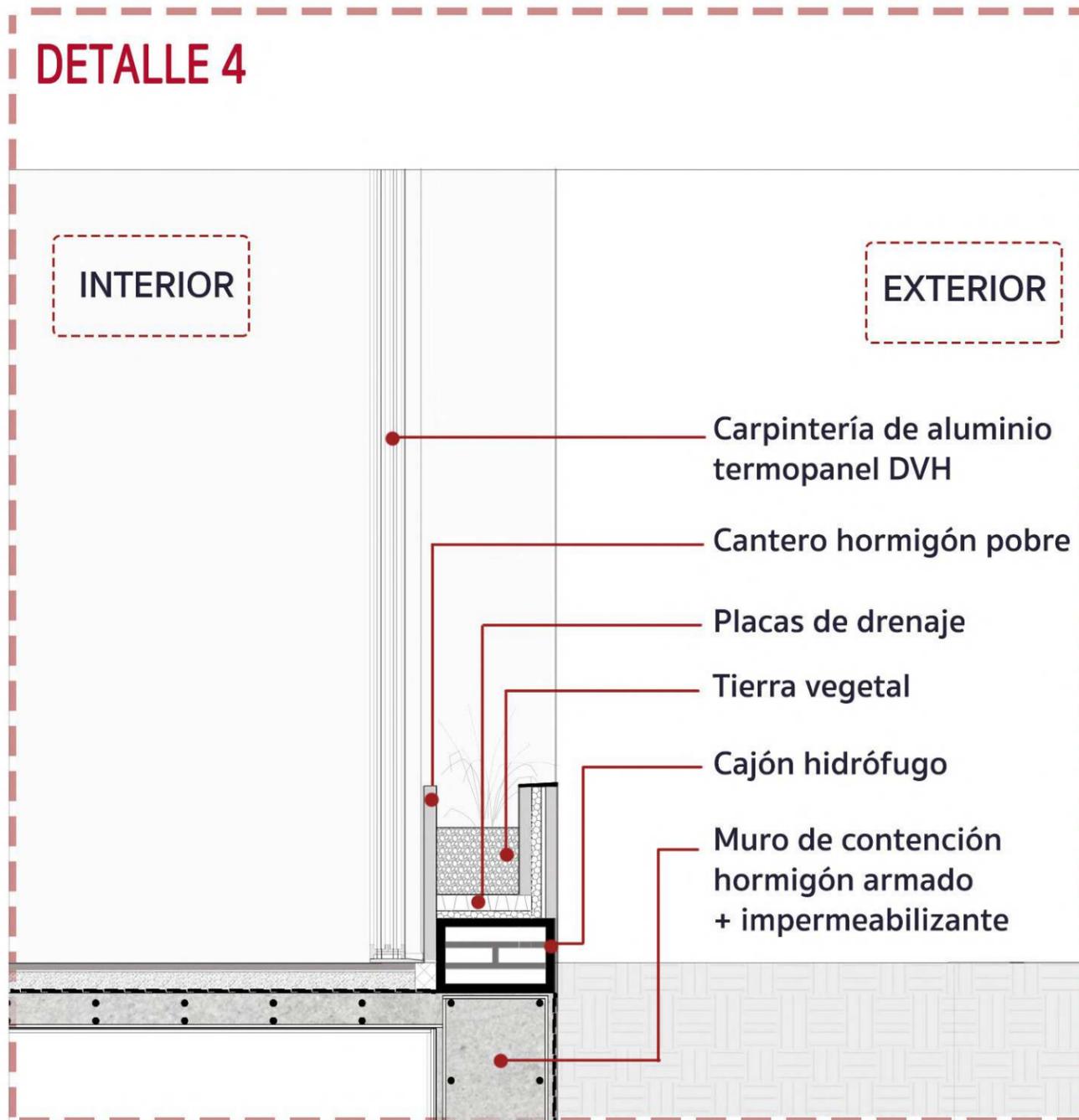
INTERIOR

DETALLE 1

DETALLE 2



DETALLE 3



DETALLE 6

HUERTAS HERBALES

Albaca - cilantro - orégano - laurel - menta - perejil - romero



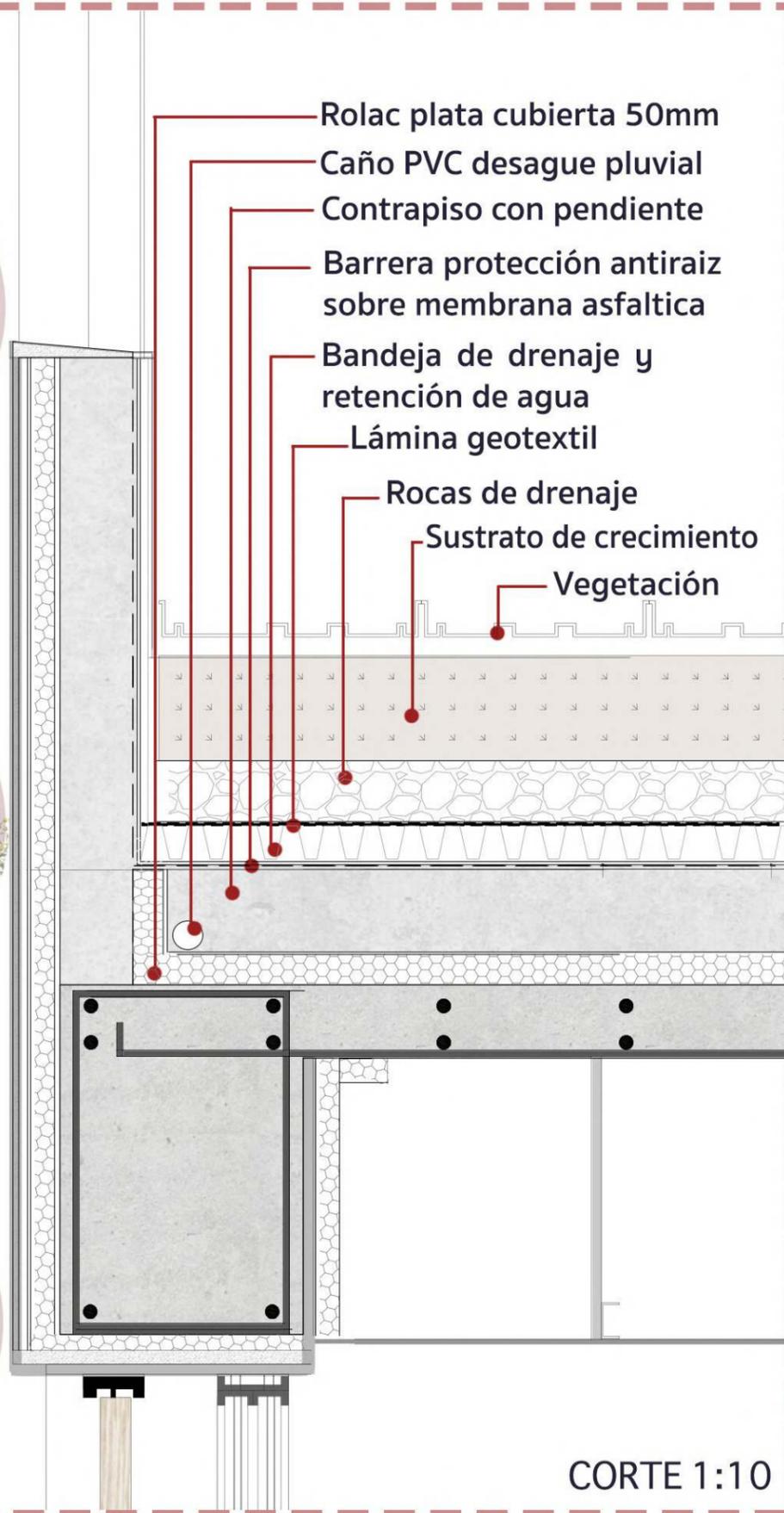
HUERTAS FLORALES

Salvia - caléndula - lavanda - manzanilla - verbena - hortencias



HUERTAS CULTIVO

según estraciones



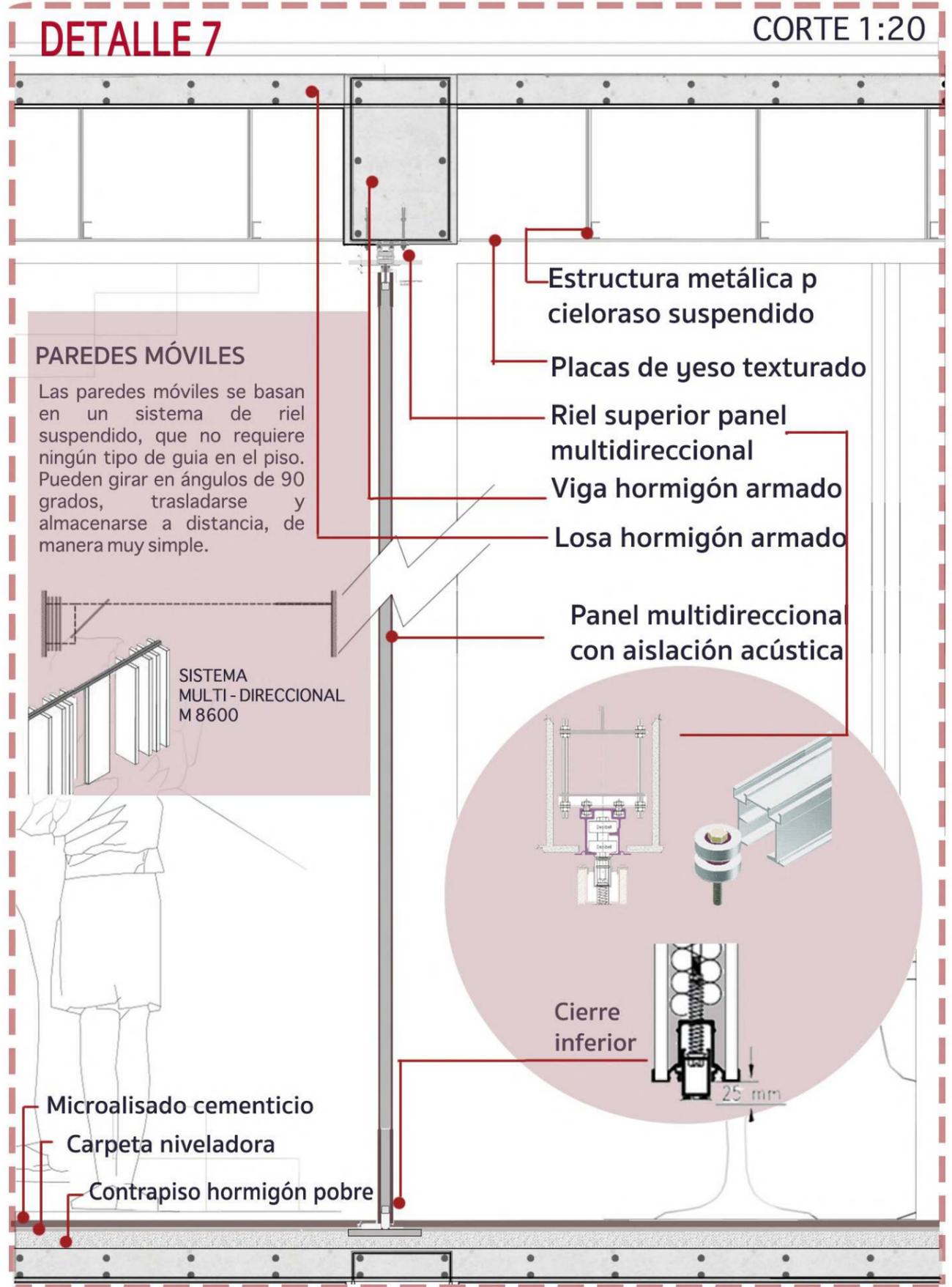
DETALLE 7

CORTE 1:20

PAREDES MÓVILES

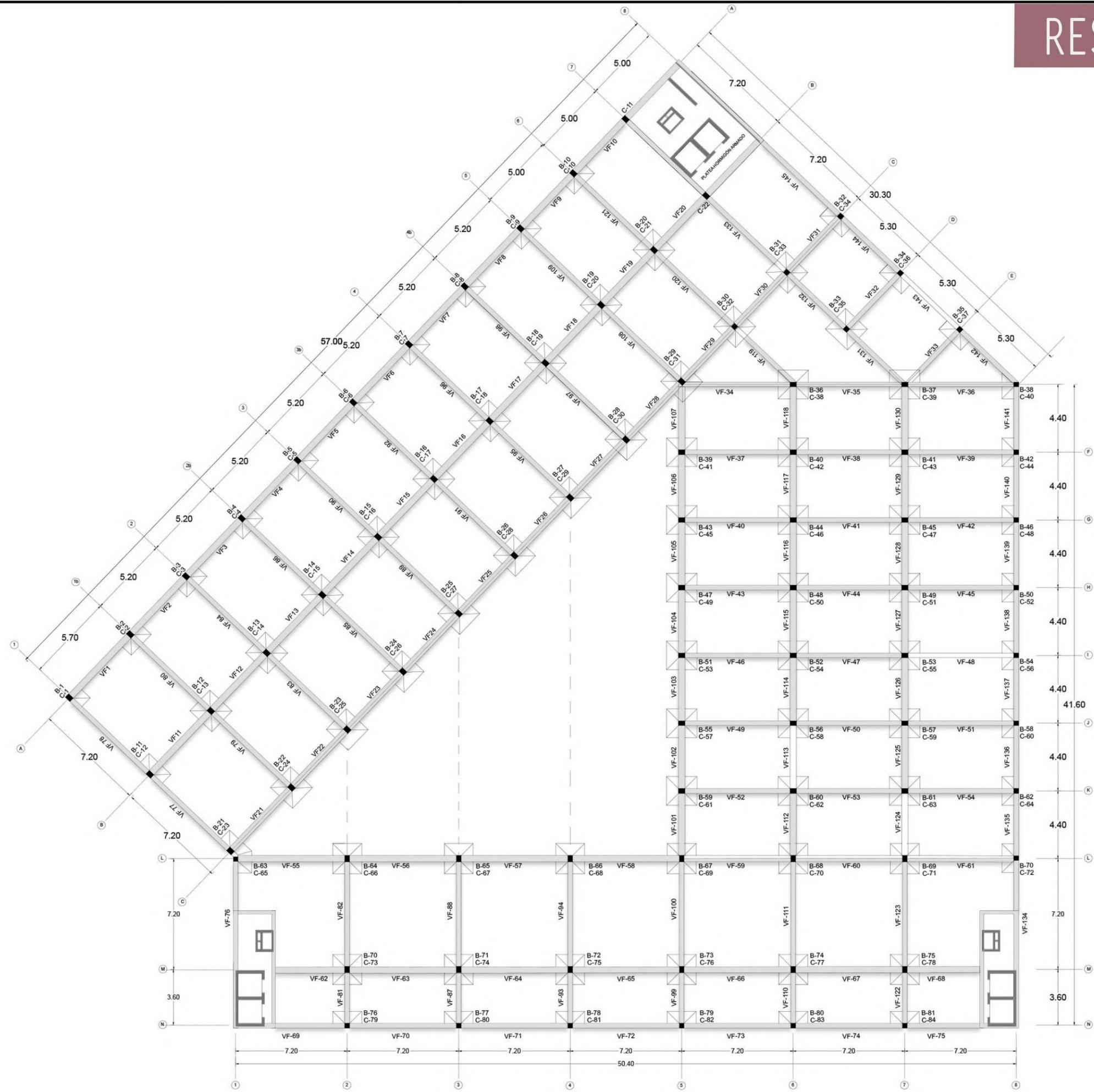
Las paredes móviles se basan en un sistema de riel suspendido, que no requiere ningún tipo de guía en el piso. Pueden girar en ángulos de 90 grados, trasladarse y almacenarse a distancia, de manera muy simple.

SISTEMA MULTI-DIRECCIONAL M 8600





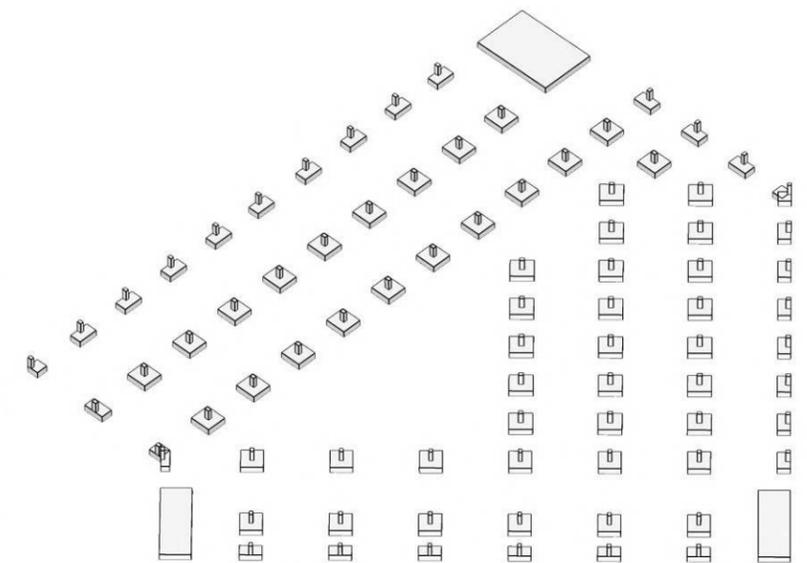
RESOLUCIÓN ESTRUCTURAL



PLANTA FUNDACIONES

El terreno de implantación de Re - in, posee un suelo de alta resistencia, por lo que se decidió utilizar fundaciones de tipo superficial. Se utilizan bases de hormigón armado aisladas excéntricas sobre los bordes medianeros/municipales. Bases combinadas en los casos de cercanía entre columnas, y aisladas centradas, para la transmisión del resto de cargas puntuales hacia el suelo.

Para la descarga de los muros portantes que conforman los núcleos, se utilizaron plateas de hormigón armado, compuestas por vigas de borde y refuerzos bajo cargas.



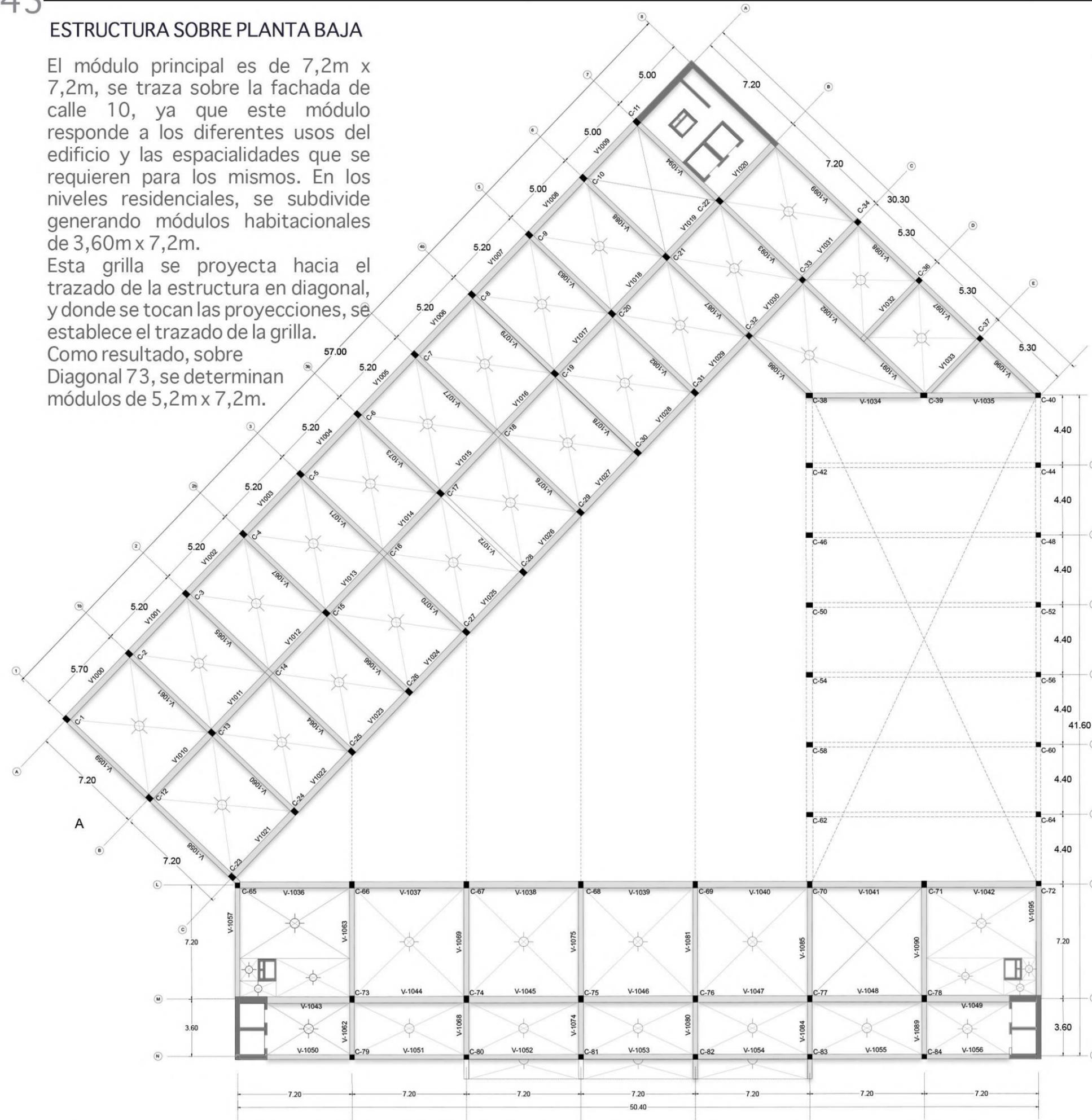
ESQUEMA BASES AISLADAS - CORRIDAS - PLATEAS DE HORMIGÓN ARMADO

ESTRUCTURA SOBRE PLANTA BAJA

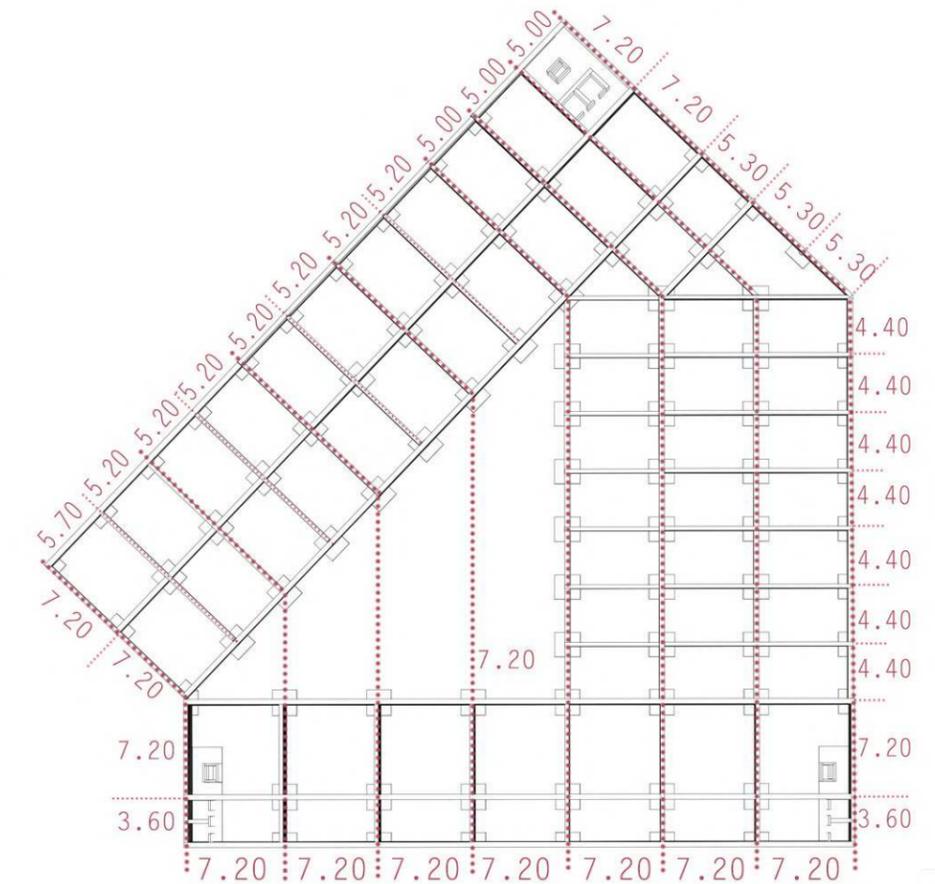
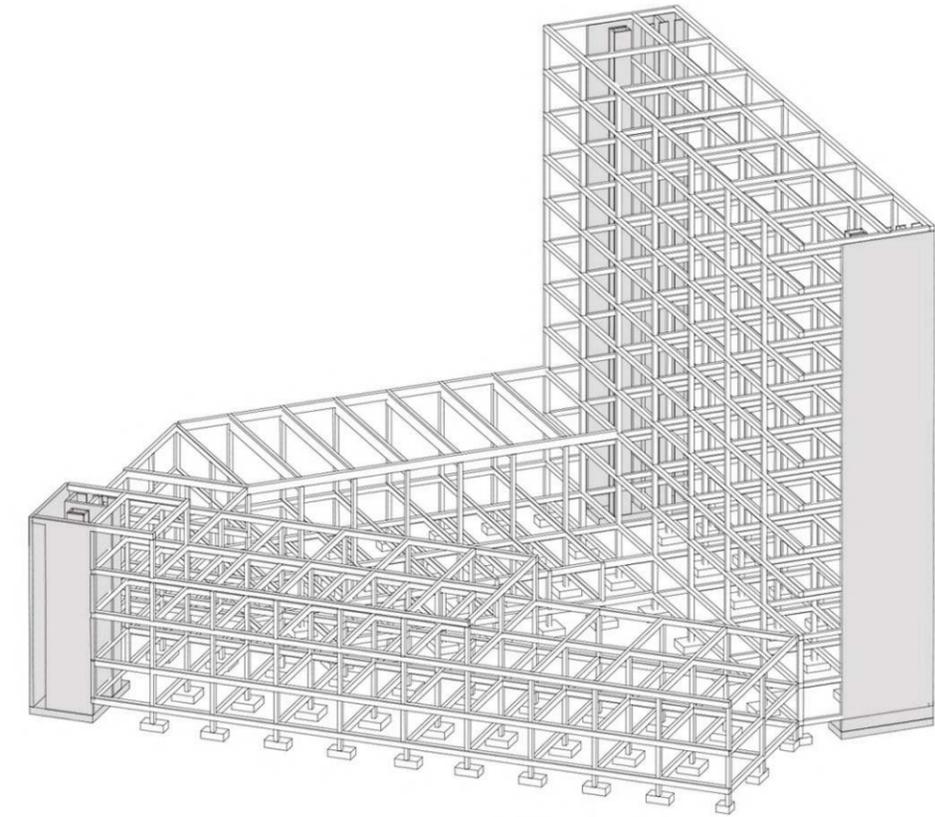
El módulo principal es de 7,2m x 7,2m, se traza sobre la fachada de calle 10, ya que este módulo responde a los diferentes usos del edificio y las espacialidades que se requieren para los mismos. En los niveles residenciales, se subdivide generando módulos habitacionales de 3,60m x 7,2m.

Esta grilla se proyecta hacia el trazado de la estructura en diagonal, y donde se tocan las proyecciones, se establece el trazado de la grilla.

Como resultado, sobre Diagonal 73, se determinan módulos de 5,2m x 7,2m.

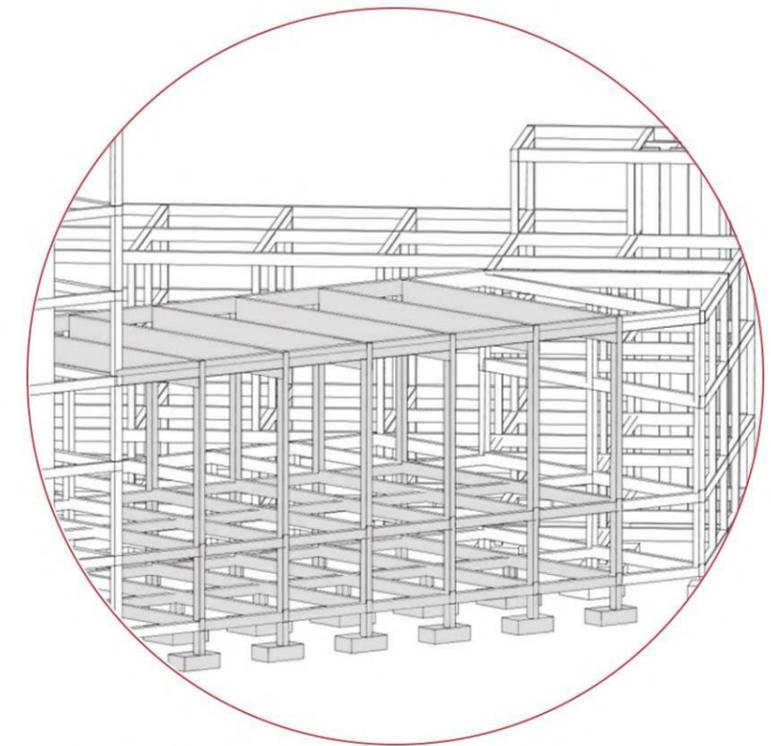
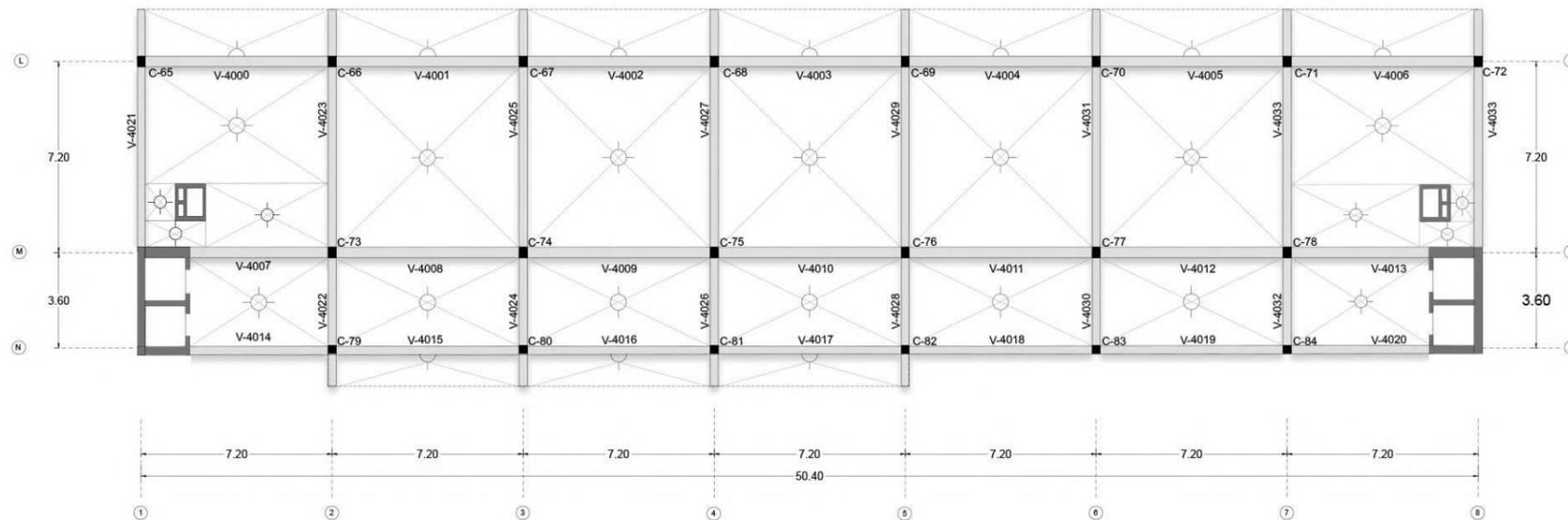


RESOLUCIÓN ESTRUCTURAL



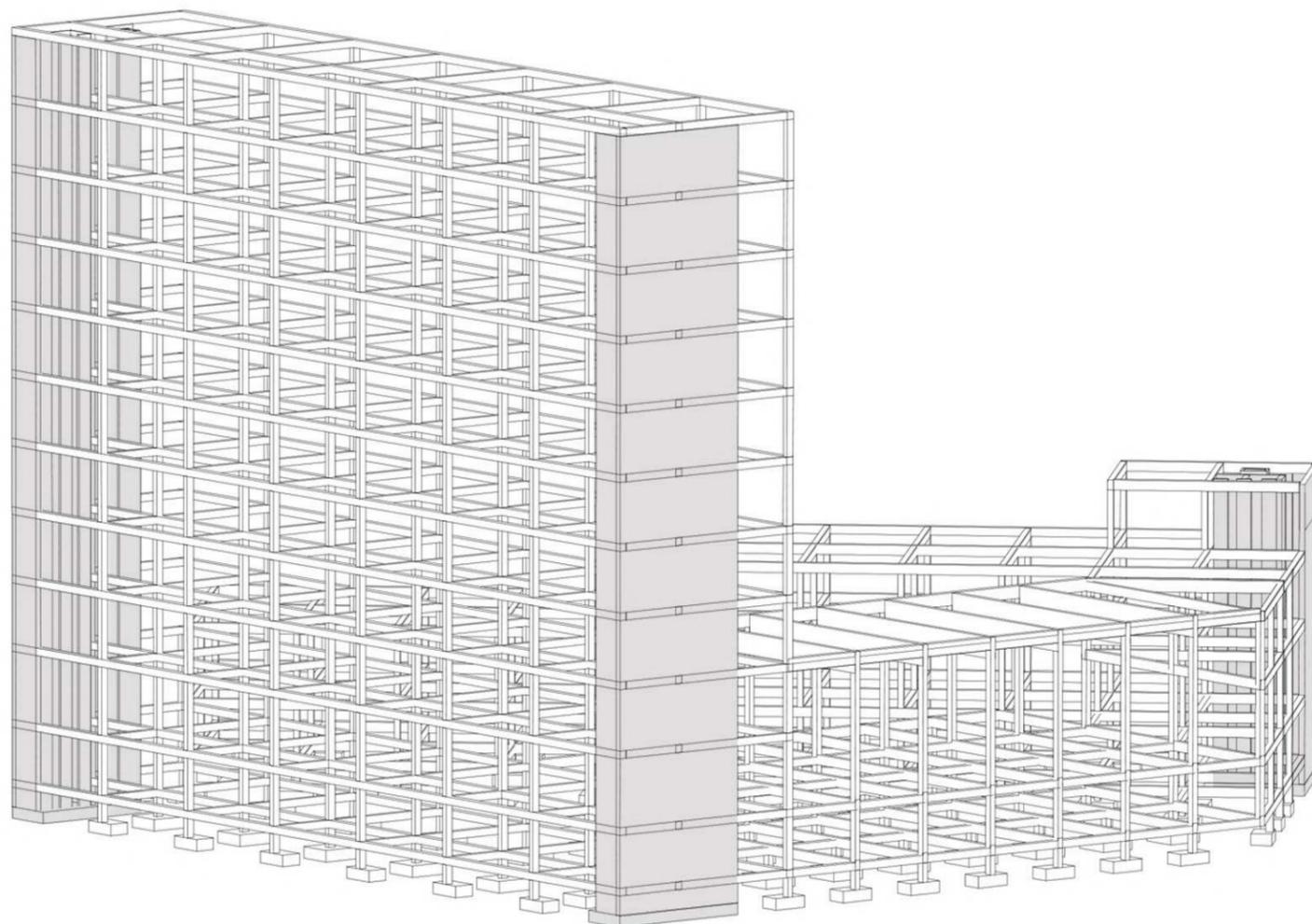
CORDINACIÓN MODULAR

ESTRUCTURA SOBRE PLANTA TIPO



LUZ CRÍTICA

Por razones programáticas, el salón polivalente pretende una planta limpia y de doble altura. por lo que se resuelve con una grilla de 4.4m x 14.40m. Se disponen columnas de borde, donde apoyan nervios de hormigón armado de 80cm de altura, colocados de forma transversal con respecto al salón. La carga que proviene de las plantas superiores se trasladan al suelo por medio de estos nervios, hacia las columnas y estas se funden de manera independiente mediante bases aisladas.





INSTALACIONES

Para acondicionar térmicamente el edificio, se escogió un sistema de VRV, volumen de refrigerante variable -frio calor - por inversión de ciclo.

El mismo posee varias ventajas, es un sistema respetuoso con el ambiente, ya que emite menos CO₂ con respecto a otras tecnologías, permite la independencia en la variación de la temperatura de las diferentes unidades terminales de manera precisa y simultánea, es de fácil instalación y el tamaño de las tuberías es reducido.

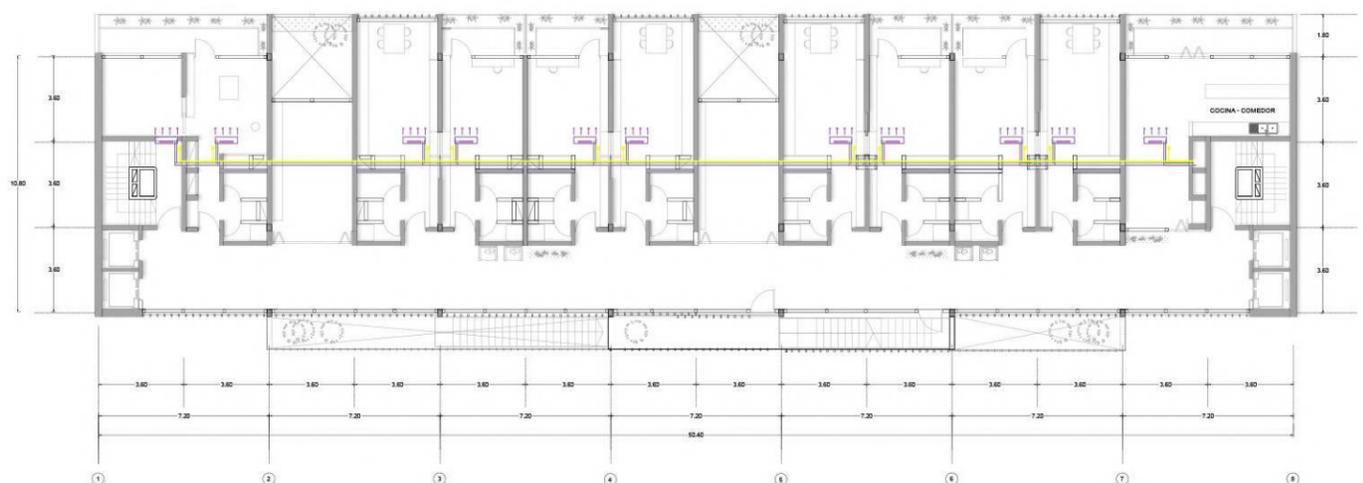
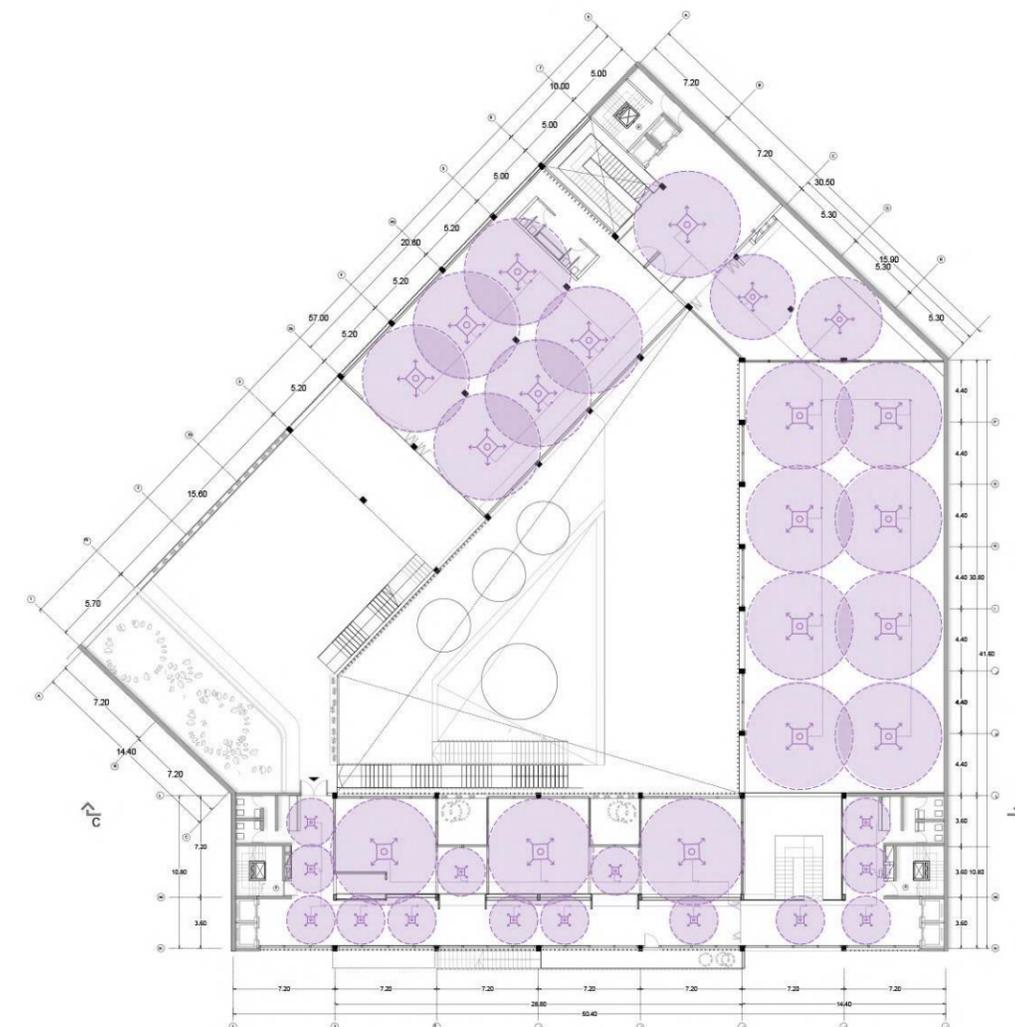
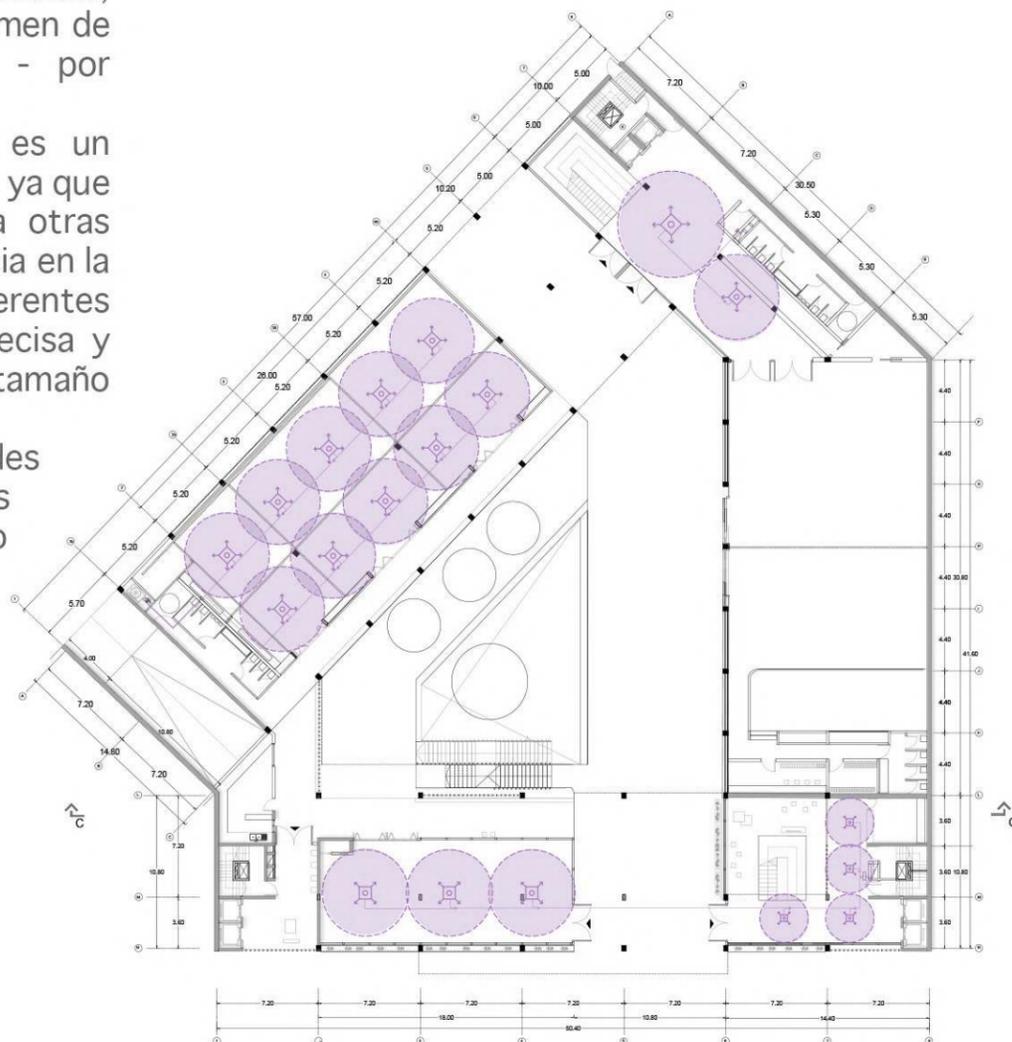
El sistema está compuesto por unidades exteriores (condensadoras), unidades interiores (evaporadoras) y el trazado de las tuberías.



Para los espacios públicos se decidió colocar unidades evaporadoras de tipo cassette, por su uso colectivo, las dimensiones y potencias de las mismas varían según módulo y requerimiento.



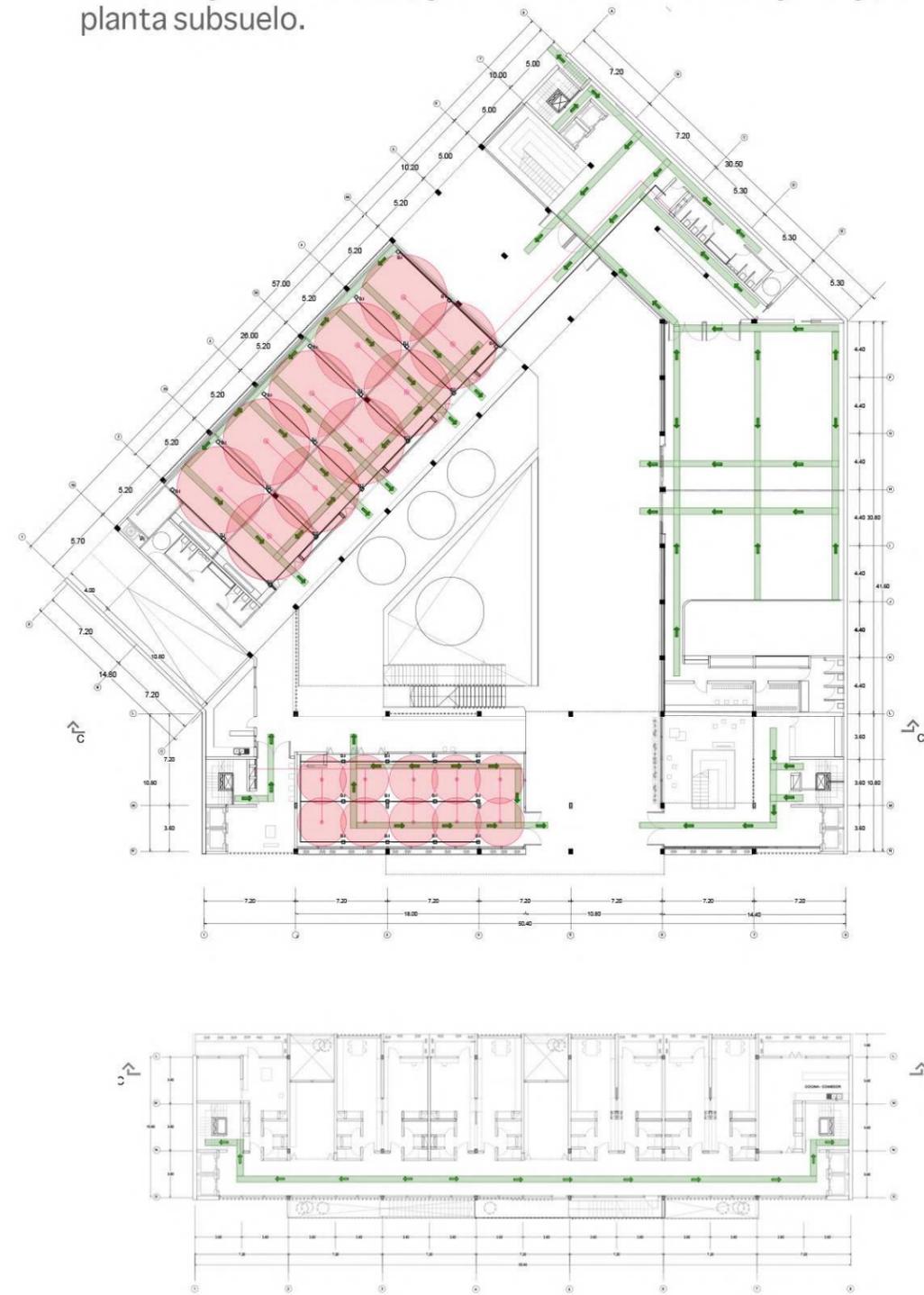
En el bloque residencial, las unidades evaporadoras son de tipo bajo silueta y se ubican independientemente en cada una de las habitaciones permitiendo regular la temperatura local según se desee.



El equipamiento público se abastece a partir de unidades condensadoras ubicadas en la terraza escondidas bajo bancos con ventilación apropiada. Una condensadora abastece las unidades terminales de los talleres, y otra las bocas de la biblioteca, salón de artes y salón polivalente.

Con respecto al bloque residencial, las unidades condensadoras se encuentran en la azotea, en una sala de máquinas ventilada.

En las plantas de equipamiento público, por razones de masividad de personas, se responde con un sistema presurizado de prevención de incendio, a partir de rosiadores y detectores de incendio. El abastecimiento es a partir de un tanque de reserva mixto, para uso sanitario y de incendios, y un sistema de bombas jockey, ubicadas en planta subsuelo.



NICHO HIDRANTE:
INSTRUMENTOS ESENCIALES PARA PERMITIR LA EXTINCIÓN DEL FUEGO Y PARA GARANTIZARLA EFICACIA DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS EQUIPOS DE BOMBEROS



EXTINTORES:
MATAFUEGOS PORTATILES ABC, A BASE DE POLVO QUIMICO.



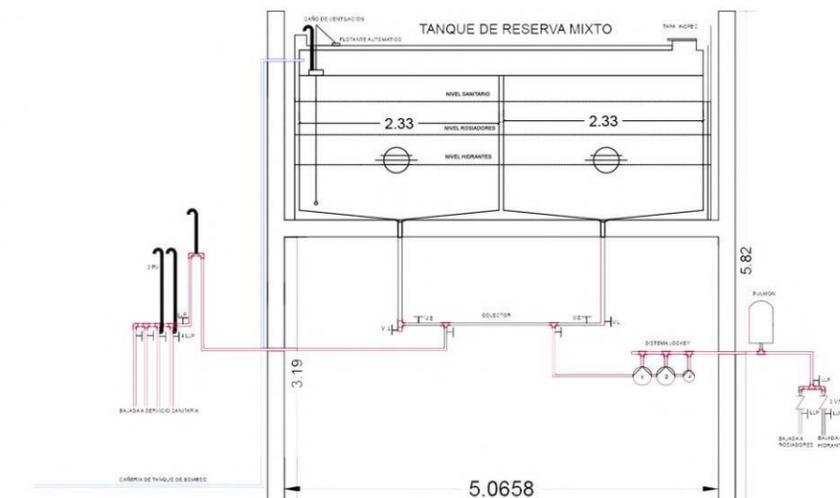
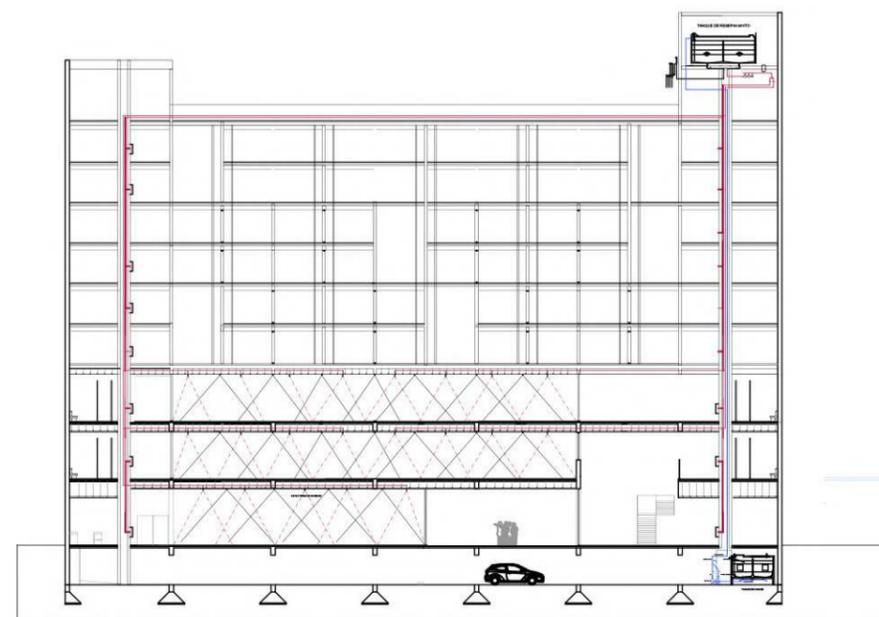
CAJA DE PASO:
TABLERO DISEÑADO PARA EL CONTROL Y LA DETECCIÓN DE INCENDIOS.



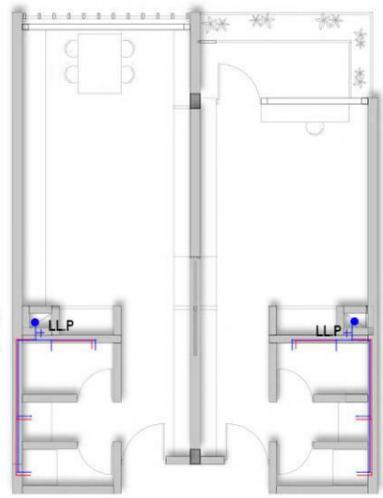
ROSIADORES:
PARTICIPAN EN EL FOCO DEL FUEGO LIMITANDO LA EXTINCIÓN A TRAVÉS DE UNA LLUVIA DE AGUA.

El plan de evacuación contempla salidas de emergencia, de modo tal que no se deban recorrer más de 30 m. hasta la salida más cercana. Este esquema se encuentra señalizado con carteles luminosos.

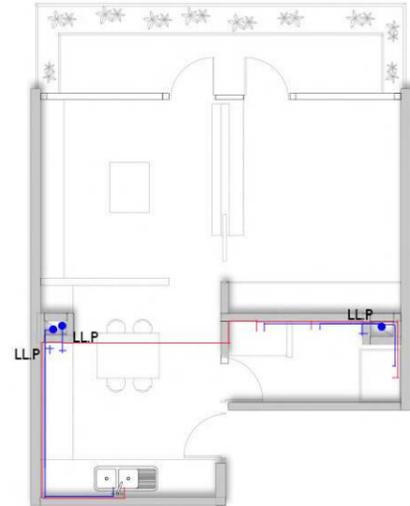
Los matafuegos de mano, se colocarán a lo largo del recorrido de las circulaciones y la distancia de uno del otro, será de no más de 20m. De acuerdo al local se colocarán matafuegos BC - ABC



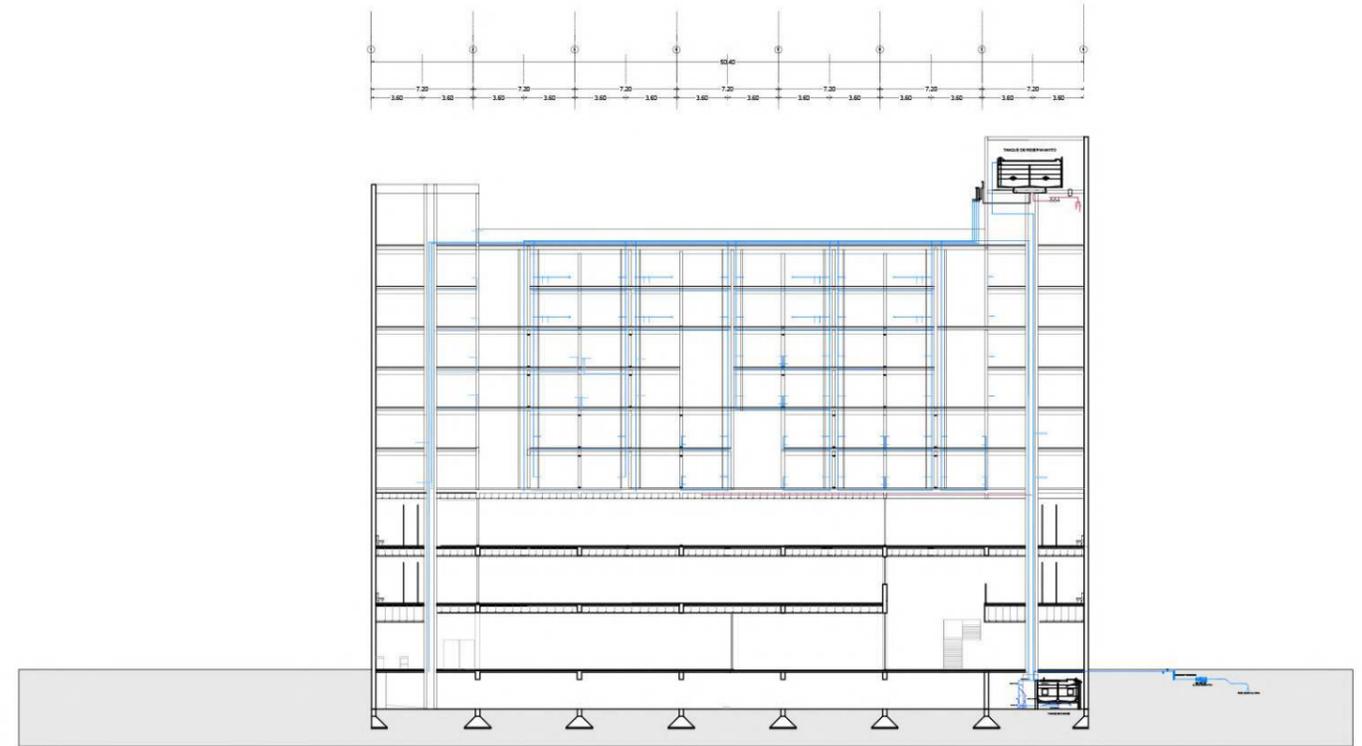
El sistema de abastecimiento de agua para el bloque residencial, está integrado por un tanque de bombeo en la planta subsuelo, que alimenta al tanque de reserva mixto (sanitaria - incendio) ubicado en la azotea. De este mismo, descienden las diferentes bajadas a las habitaciones, viviendas y servicios, por medio de plenos técnicos.



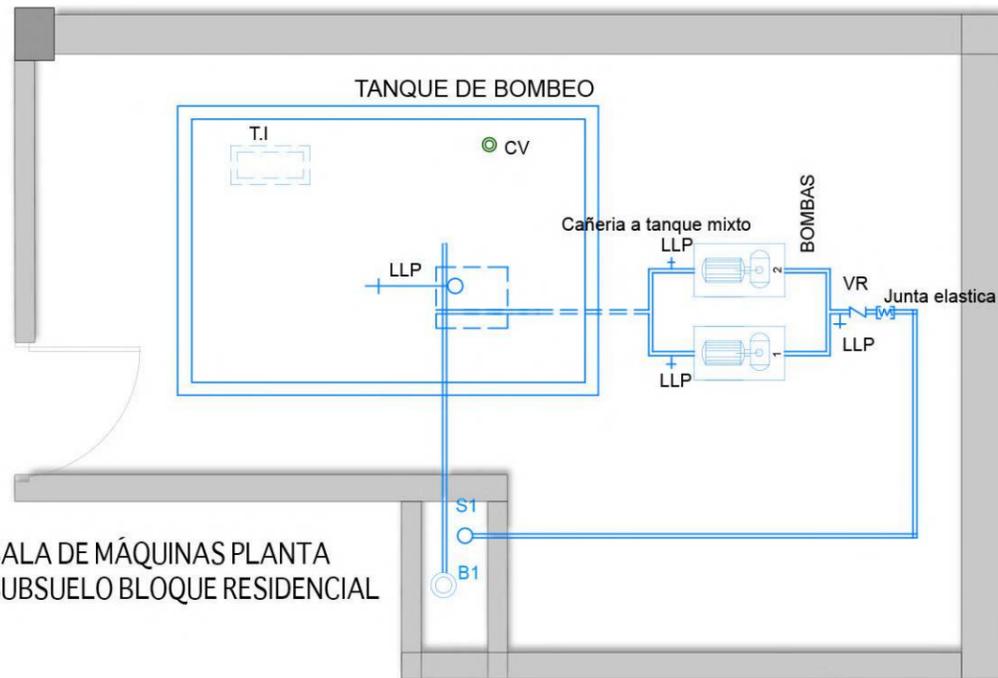
PLANTA CÉLULA HABITACIONES



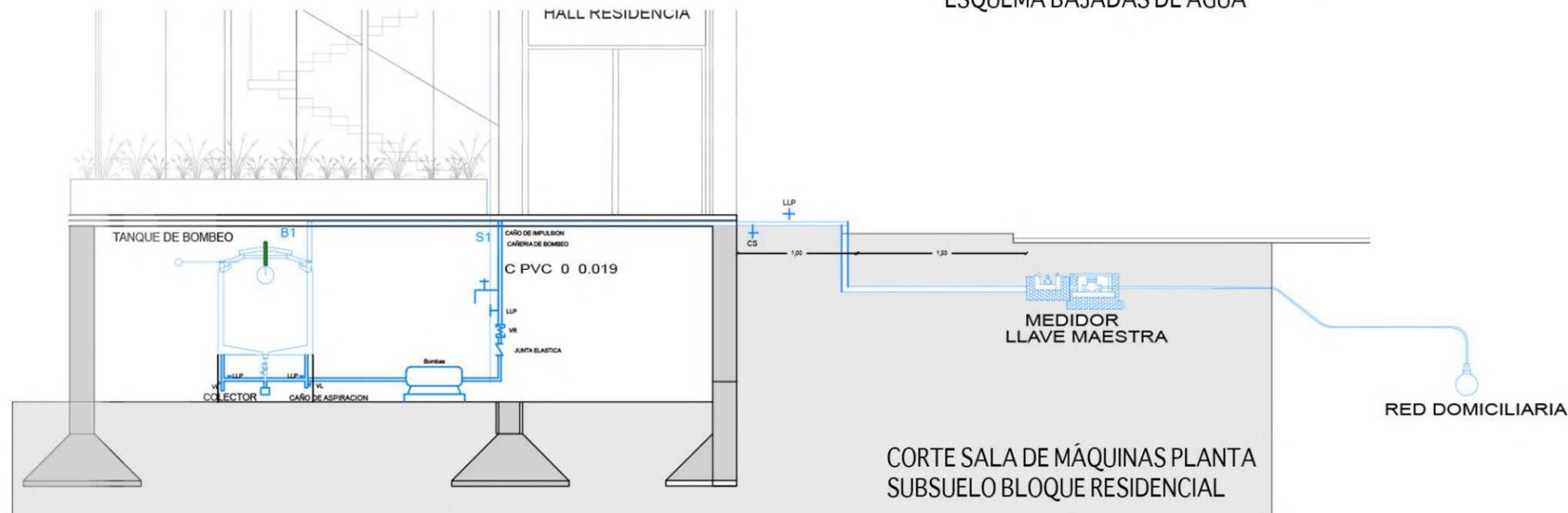
PLANTA CÉLULA VIVIENDA



CORTE LONGITUDINAL BLOQUE RESIDENCIAL - ESQUEMA BAJADAS DE AGUA

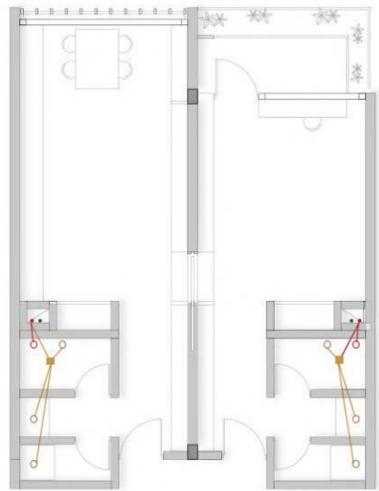


SALA DE MÁQUINAS PLANTA SUBSUELO BLOQUE RESIDENCIAL

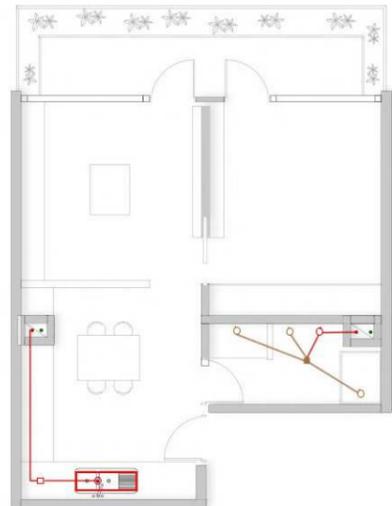


CORTE SALA DE MÁQUINAS PLANTA SUBSUELO BLOQUE RESIDENCIAL

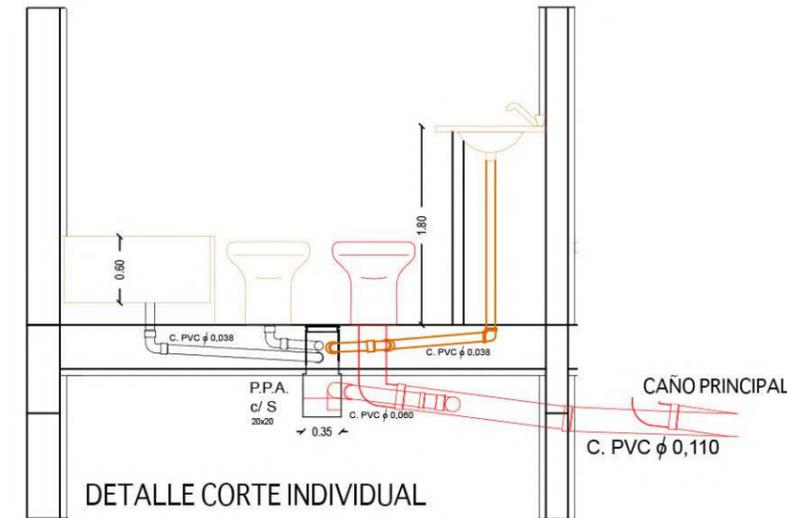
RED DOMICILIARIA



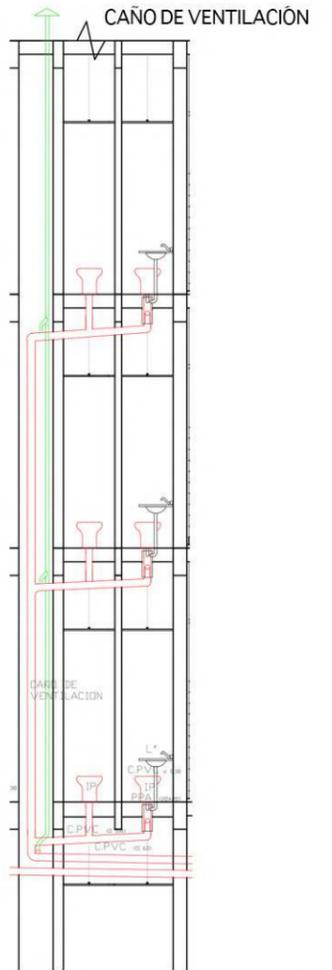
PLANTA CÉLULA HABITACIONES



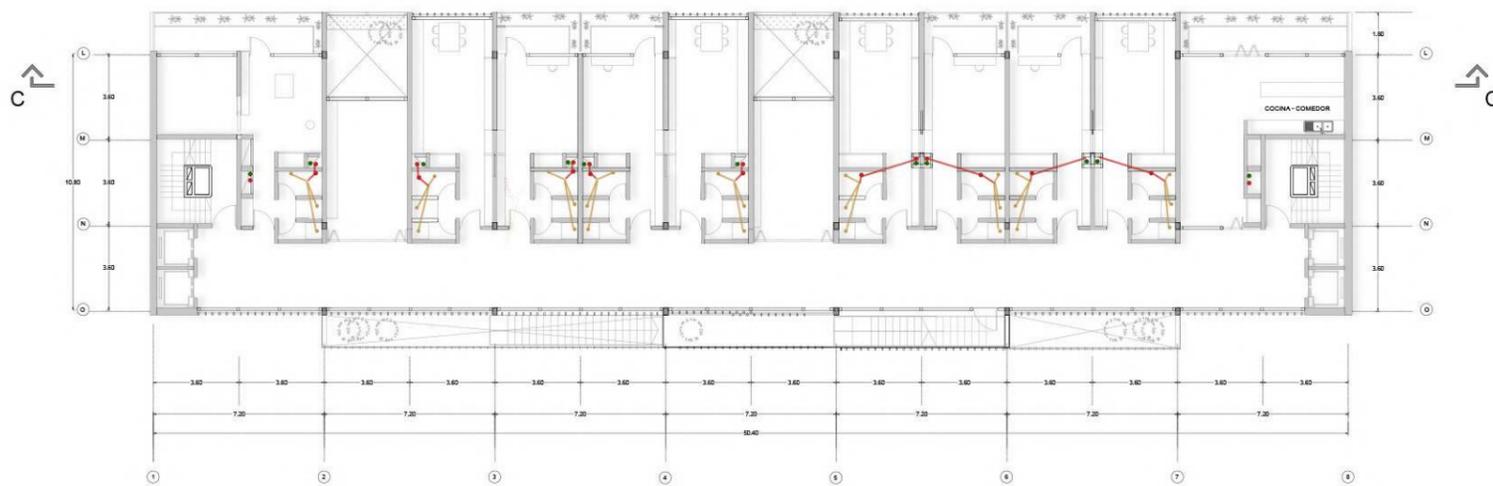
PLANTA CÉLULA VIVIENDA



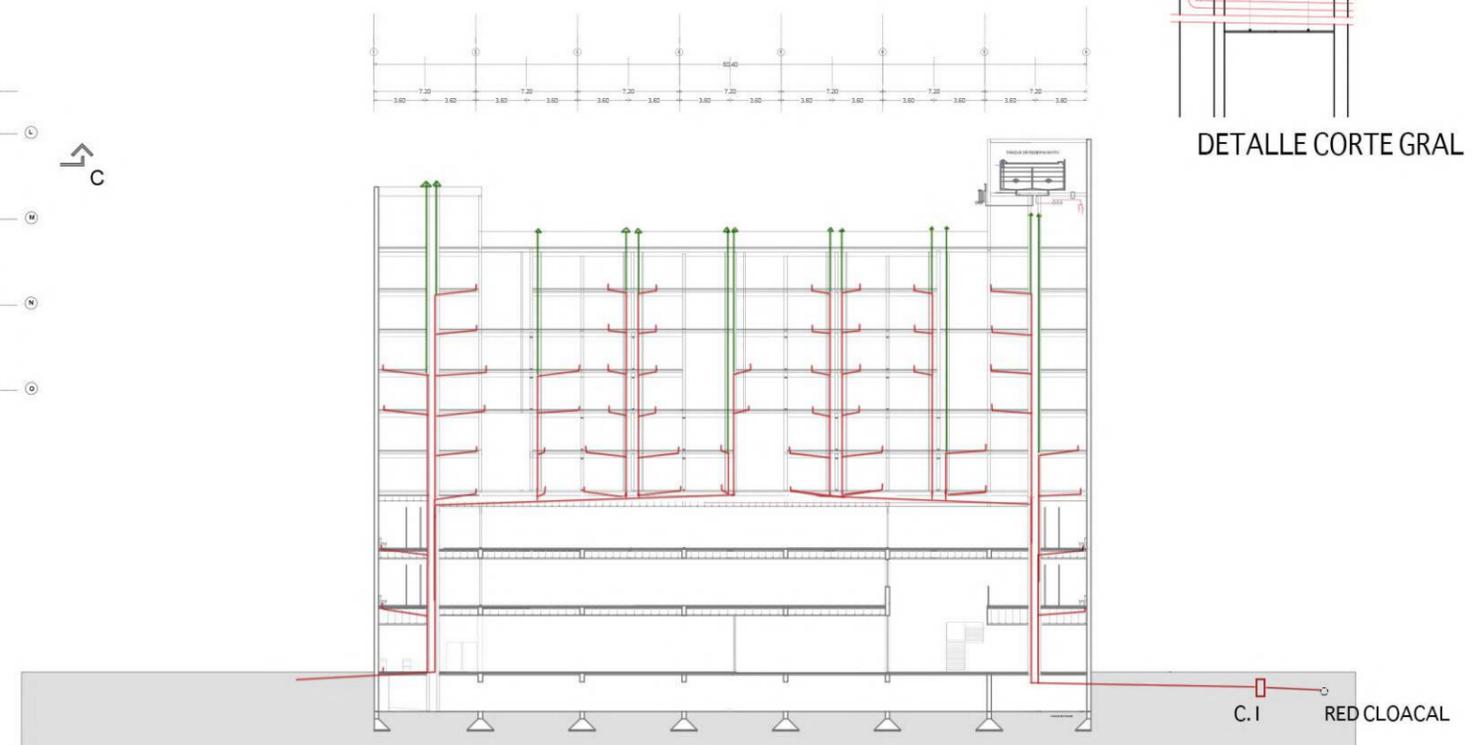
DETALLE CORTE INDIVIDUAL



DETALLE CORTE GRAL



PLANTA TIPO HABITACIONES



CORTE LONGITUDINAL BLOQUE RESIDENCIAL

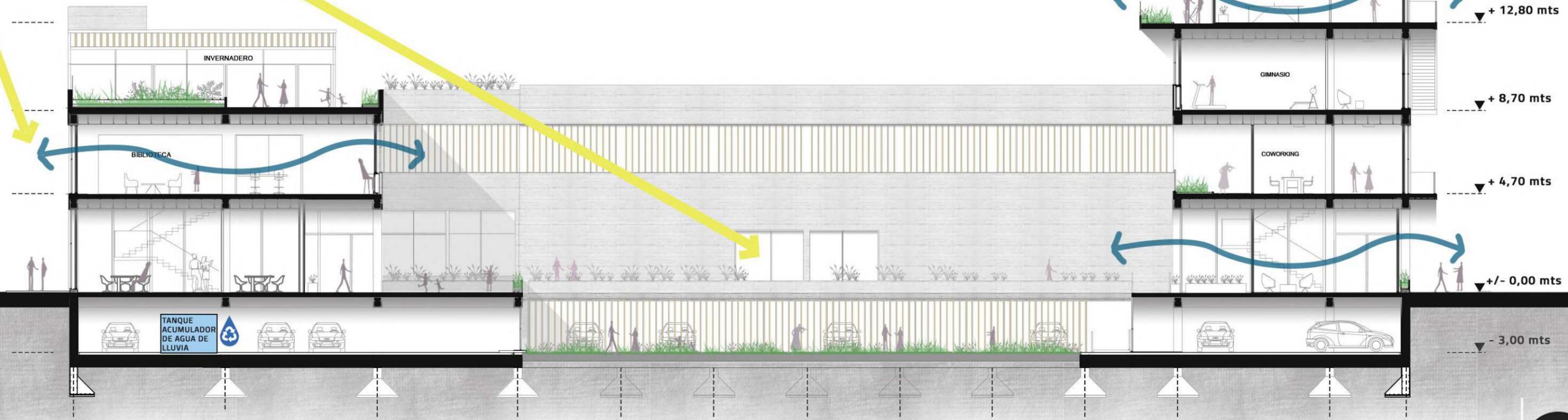
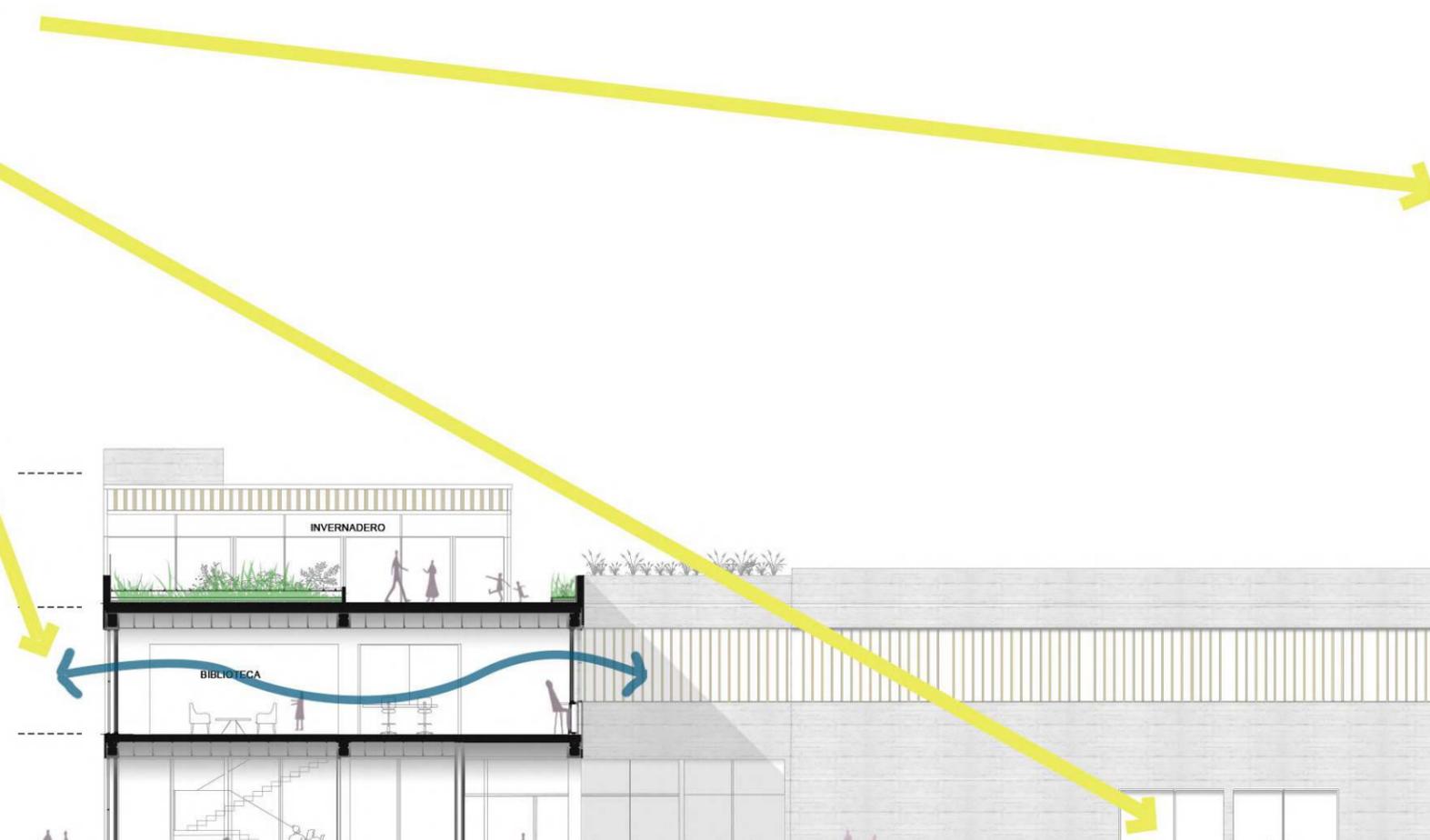
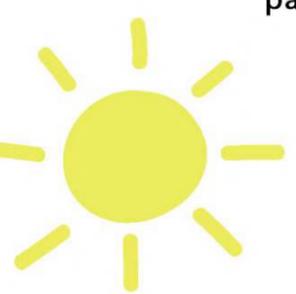
 **INCIDENCIA SOLAR**

 **TERRAZAS VERDES**
Se proponen terrazas para el desarrollo de huertas de cultivo, herbales y florales.

 **VENTILACIÓN CRUZADA**
Permite el acondicionamiento del edificio de manera natural para evitar el uso de tecnologías contaminantes para el medio ambiente.

 **PANELES CON LISTONES DE MADERA**
Filtra y regula el ingreso de luz solar en la fachada norte. Protege de los vientos en épocas frías sobre la fachada sur.

 **REUTILIZACIÓN AGUA LLUVIA**
Se propone un tanque acumulador para el riego de huertas.



- + 33,70 mts
- + 30,30 mts
- + 27,30 mts
- + 24,40 mts
- + 21,50 mts
- + 18,60 mts
- + 15,70 mts
- + 12,80 mts
- + 8,70 mts
- + 4,70 mts
- +/- 0,00 mts
- 3,00 mts



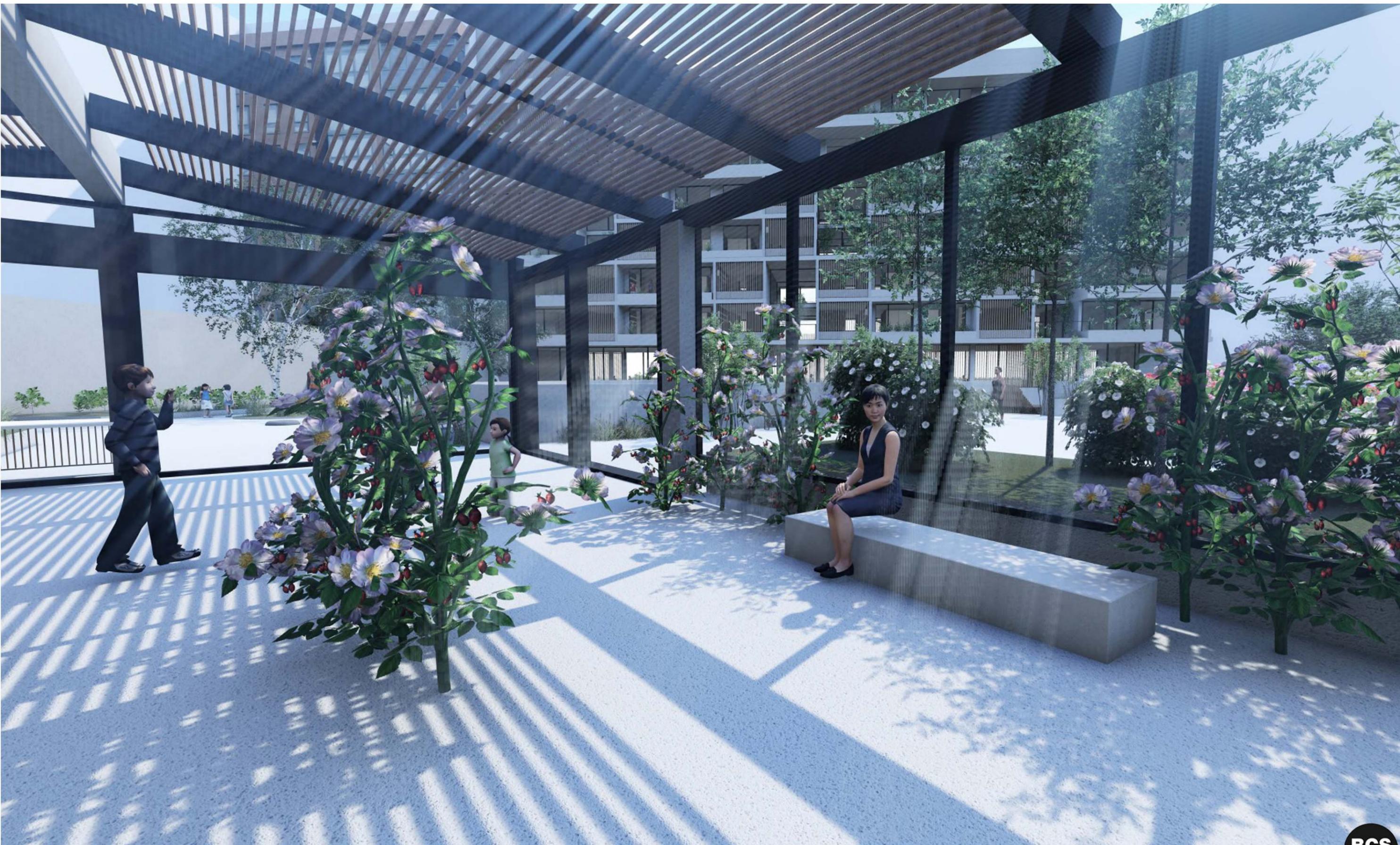


















REFERENTES



Gifu Kitagata - Sejima. DINÁMICA Y COMPOSICIÓN DE FACHADA.



Tietgen dormitory - Lundgaard & Tranberg. PATIO DE ENCUENTRO.



Ninetree Village - David Chipperfield. PIEL ENVOLVENTE.



Peabody Terrace Harvard - Sert, Jackson & Gourley. CÉLULAS HABITACIONALES PARA ESTUDIANTES.

Para concluir mi trabajo final de carrera, me gustaría poner en foco el contexto de pandemia actual por el que estamos atravesando. Este fenómeno global saca a la luz problemáticas sociales, ambientales y económicas que están implantadas hace décadas en nuestra sociedad.

La ciudad como soporte físico y cultural de la misma, históricamente se ha amoldado a los cambios y a lo largo de la historia Nacional, no se ha logrado plasmar una planificación inteligente.

En este marco, hoy en día, la pandemia nos vulnerabiliza y se potencian los sentimientos de individualidad. Desde esta perspectiva, yo me pregunto: cómo podemos transformar la nueva realidad?

“ Para que una ciudad sea sustentable, debería por lo menos cumplir con cuatro reglas fundamentales: maximizar la cantidad y calidad de espacio público por habitante, descentralizar usos y servicios, lograr una gestión ambiental eficiente, y gestionar de modo eficiente la movilidad urbana como punto clave en el funcionamiento de la ciudad.”
Alejandro Casas - Arquitecto.

En lo personal, entiendo a la arquitectura como una herramienta que permite proyectar, es decir pensar y por ende moldear al futuro, y es por eso que me resulta de primordial importancia asumir el compromiso transformador que implica intervenir espacios.

El futuro definitivamente esta ligado al conocimiento, a la integración y a la conciencia sustentable.

“ El diseño crea cultura, la cultura moldea valores y los valores determinan el futuro.”

R. L Peters

