

# HABITARES CONTEMPORÁNEOS

## VIVIENDA PERMANENTE Y VIVIENDA TEMPORAL



**AUTORA:** Magalí Lucía, FERNÁNDEZ

N° 33199/6

**TÍTULO:** "HABITARES CONTEMPORÁNEOS"

**PROYECTO FINAL DE CARRERA**

**TALLER VERTICAL DE ARQUITECTURA N° 1 - MORANO / CUETO RÚA**

**DOCENTES:** Leandro MORONI / Pablo BARROSO / Celia CAPELLI

**COAYUDANTE:** Leiza GRIMBERG

**UNIDAD INTEGRADORA:** Ing. Alejandro VILLAR / Arq. Anibal FORNARI / Arq. Horacio MORANO

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO - UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA**

**FECHA DE DEFENSA:** 25/11/2021

**LICENCIA:** Creative Commons



**FAU** Facultad de  
Arquitectura  
y Urbanismo



UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
DE LA PLATA

## 1 - SITIO

Análisis de la Ciudad .....	01 - 06
Diagnóstico Urbano .....	07
Diagnóstico del Sector .....	08 - 09

## 2 - DESARROLLO DEL TEMA

Habitar Permanente .....	10
Habitar Temporario .....	11
Referentes .....	12

## 3 - MASTERPLAN

Desarrollo del Sector .....	13
Decisiones Urbanas .....	14 - 15
Situación Actual / Situación Propuesta .....	16

## 4 - MEMORIA DESCRIPTIVA

Memoria Descriptiva .....	17 - 20
Análisis del Programa .....	21

## 5 - PROCESO PROYECTUAL

Desarrollo del Proyecto .....	22 - 41
Imágenes.....	42 - 48

## 6 - RESOLUCIONES TÉCNICAS

Estructuras .....	49 - 51
Materialidad .....	52
Instalaciones .....	53 - 58

## 7- CONCLUSIÓN

Reflexión Final .....	59
Bibliografía .....	60

SITIO

HABITARES CONTEMPORÁNEOS



El partido de San Vicente, ubicado en la provincia de Buenos Aires, se encuentra a 52 km. al sudoeste de C.A.B.A. y aproximadamente a la misma distancia de la ciudad de La Plata. Está conformada por tres localidades: San Vicente (ciudad cabecera); Alejandro Korn y Domselaar. Su población forma parte del aglomerado urbano conocido como Gran Buenos Aires.



Este partido forma parte de la tercera corona de la Región Metropolitana de Buenos Aires (R.M.B.A.) la cual está conformada por la Ciudad de Buenos Aires (C.A.B.A.) y 40 municipios.



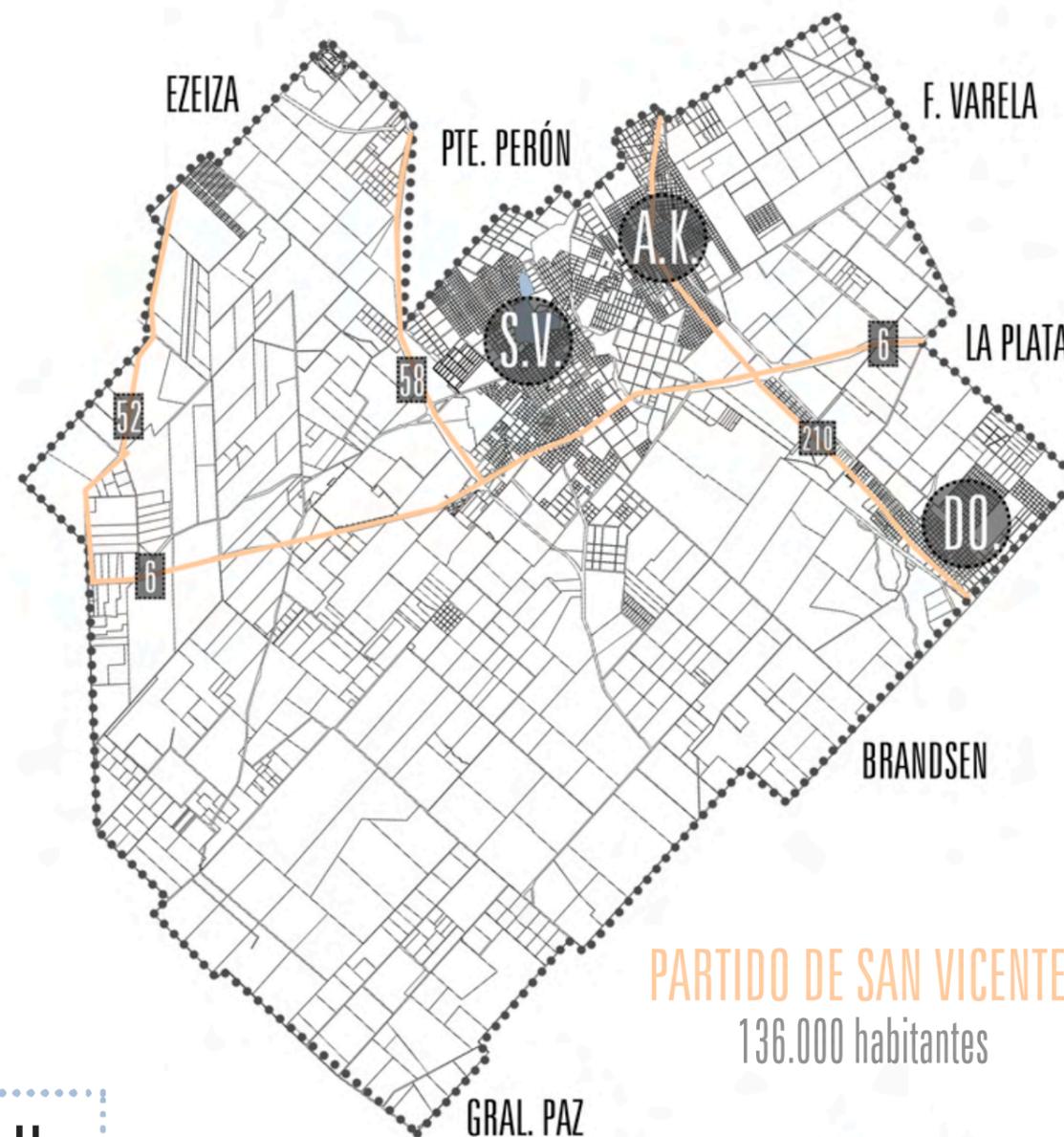
Existen dos particularidades en cuanto a la ubicación de San Vicente en el mapa: en primer lugar es un Partido que se encuentra atravesado por varias rutas provinciales:

la R.P.N°6; R.P.N°58; R.P.N°52 y la R.P.N°210., lo que lo convierte en un lugar sumamente conectado con su entorno y también a nivel regional.

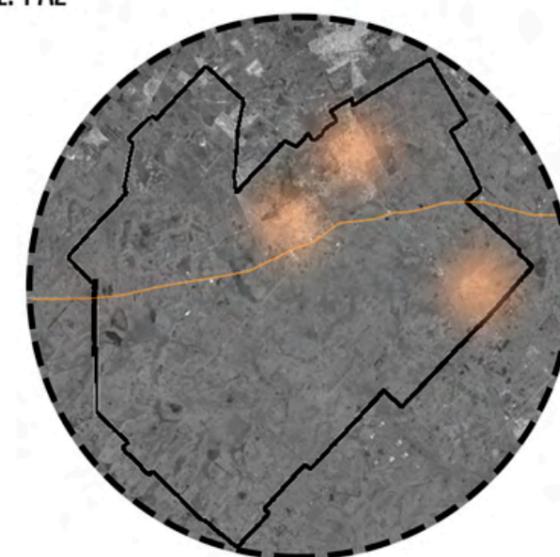
La otra particularidad es que el paisaje dominante es mayormente rural, representando el 80% del territorio, mientras que la zona urbana representa el 20% restante.

Las tres localidades que la conforman se encuentran próximas entre si, siendo San Vicente la ciudad cabecera, luego Alejandro Korn y por último Domselaar.

Además de esta característica, San Vicente cuenta con un entorno natural distinguido, conformado por una LAGUNA, UNA RESERVA NATURAL Y HUMEDALES.



En la imagen satelital se puede observar fácilmente la proporción de zona rural del Partido con respecto a la zona urbanizada. También se distingue cómo la R.P.N°6 cruza el Partido de punta a punta.



## EL PARTIDO DE SAN VICENTE EN SUS ORÍGENES

1752

- SAN VICENTE - PRESIDENTE PERÓN - ESTEBAN ECHEVERRÍA - FLORENCIO VARELA - BRANDSEN - ALTE. BROWN - CAÑUELAS - SAN MIGUEL DEL MONTE - GENERAL PAZ - EZEIZA

1784

- SAN VICENTE - PRESIDENTE PERÓN - ESTEBAN ECHEVERRÍA - FLORENCIO VARELA - BRANDSEN - ALTE. BROWN - CAÑUELAS - SAN MIGUEL DEL MONTE - GENERAL PAZ - EZEIZA

1822

- SAN VICENTE - PRESIDENTE PERÓN - ESTEBAN ECHEVERRÍA - FLORENCIO VARELA - BRANDSEN - CAÑUELAS - SAN MIGUEL DEL MONTE - GENERAL PAZ - EZEIZA

1870

- SAN VICENTE - PRESIDENTE PERÓN - ESTEBAN ECHEVERRÍA - FLORENCIO VARELA - BRANDSEN - ALTE. BROWN - CAÑUELAS - SAN MIGUEL DEL MONTE - GENERAL PAZ - EZEIZA

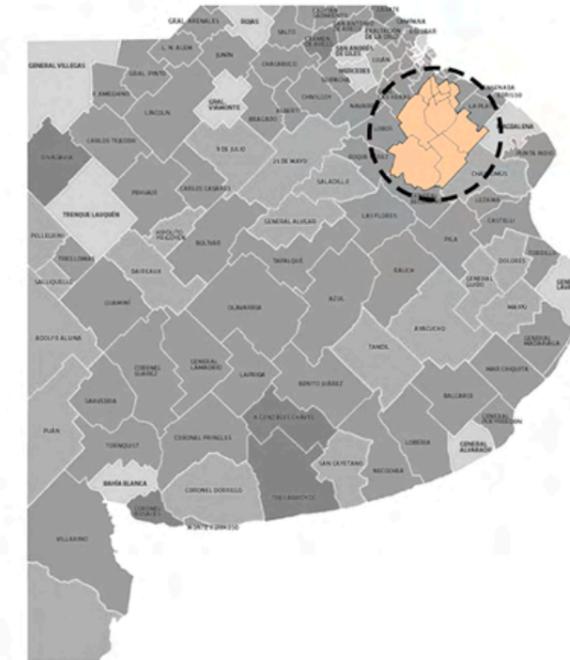
1995

- SAN VICENTE - PRESIDENTE PERÓN - ESTEBAN ECHEVERRÍA - FLORENCIO VARELA - BRANDSEN - ALTE. BROWN - CAÑUELAS - SAN MIGUEL DEL MONTE - GENERAL PAZ - EZEIZA

La referencia más antigua de la zona de San Vicente data del año 1618, donde los conquistadores españoles establecieron una reducción indígena a orillas de la actual Laguna de San Vicente, que comenzó a llamarse "de la Reducción". Hacia 1734 el sacerdote Vicente Pessoa edificó la primera capilla al norte de la Laguna (donde actualmente se encuentra el Cementerio Histórico) y promovió la instalación de nuevos pobladores en tierras de su propiedad en la laguna. Para 1752, ante el crecimiento de la población, las autoridades virreinales decidieron hacer de San Vicente un nuevo partido (llamado así en honor a su santo patrón, el dominico español San Vicente Ferrer, a quien habían dedicado la capilla los pobladores). Cabe destacar que el Partido de San Vicente en aquel entonces, poseía límites mucho mayores que los actuales, pues incluía a los territorios de 9 municipios.

El partido en esa época era principalmente ganadero pero a fines de la década de 1830 se establecieron varias familias británicas orientadas a la cría del lanar. Como consecuencia, a partir de 1840, se intensificaría la explotación ovina en toda la provincia. Es así que el partido de San Vicente en 1854 se convirtió en el mayor productor de la zona.

Debido a este crecimiento, se empezó a estudiar la ubicación del centro de la ciudad, que, al estar rodeado de bañados, nunca podría desplazarse y prosperar. Consecuentemente, en el año 1856 se decide trasladar el centro de la ciudad a unas cuadras al sur de la Laguna, creando un núcleo urbano con las características típicas de las ciudades, con la creación de la Municipalidad (siendo San Vicente el primer Partido en municipalizarse de la provincia), la Iglesia y la plaza.



El Partido en sus orígenes, con el doble de tierras que en la actualidad.



Traslado del centro de la ciudad hacia el sur



Centro de la ciudad, año 1976



Primer colegio católico, hacia la Avenida principal.



La Laguna en el año 1980



Una de las Avenidas principales de la ciudad.

El Partido de San Vicente se encuentra muy bien conectado a nivel regional, ya que lo atraviesan varias rutas provinciales: la R.P. N°6, la R.P. N°210, la R.P. N°58 y la R.P. N°16. Las que atraviesan particularmente la Ciudad de San Vicente son la R.P. N°6; LA R.P. N°16, y la R.P. N°58. Además, a pocos kilómetros se está construyendo una nueva autopista que vinculará el Acceso Oeste con la Ruta 2, conformando el tercer anillo de circunvalación del A.M.B.A.

R.P. N°6: Vinculación con Cañuelas hacia el sudoeste y con La Plata hacia el este.

R.P. N°58: Vinculación con Ezeiza hacia el norte.

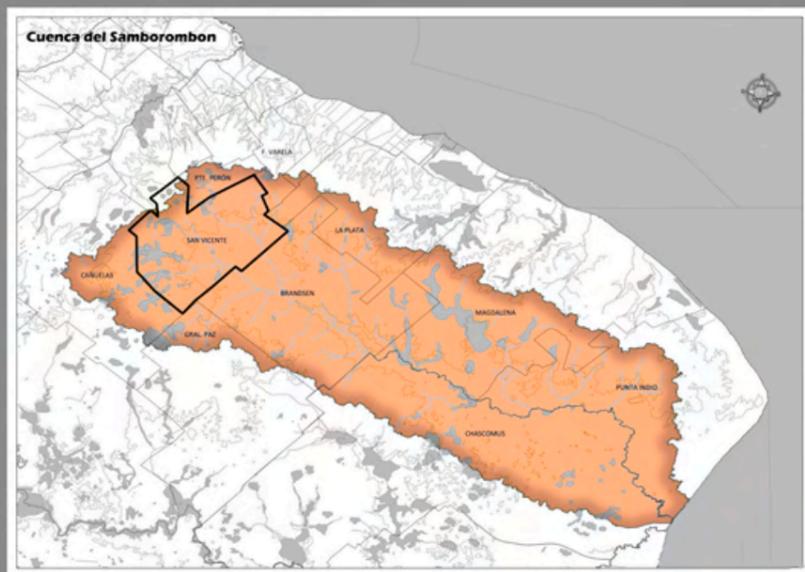
R.P. N°16: Vinculación con Pte. Perón hacia el norte.



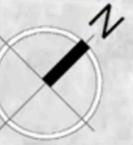
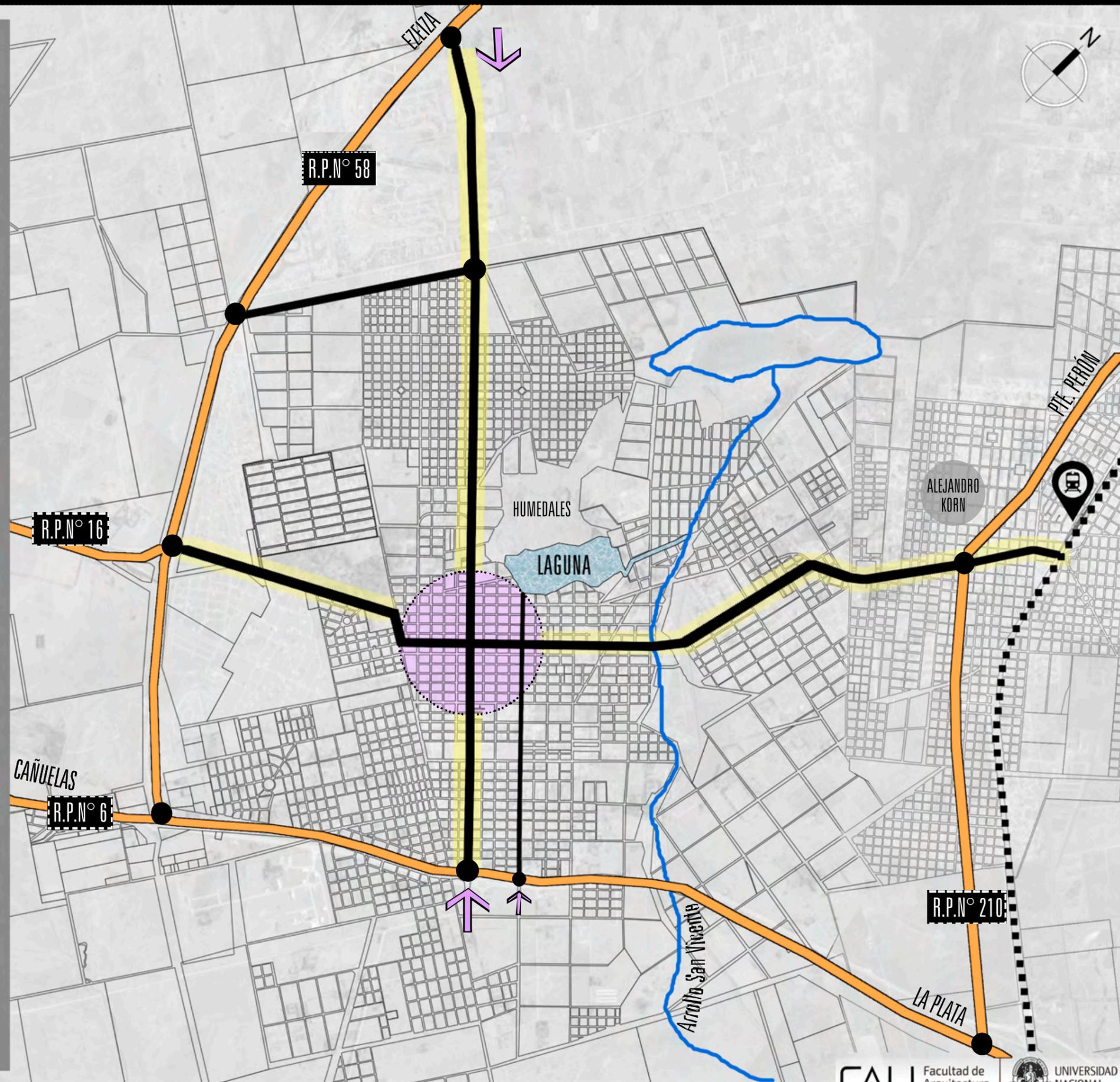
La ciudad de San Vicente cuenta con dos accesos principales, uno por R.P. N°6 y el otro por la R.P. N°58. Ambos se prolongan en lo que es una de las avenidas principales, la Avenida Sarmiento/ Rivadavia, por la que se llega al centro de la ciudad.



Existe un acceso más a través de la R.P. N°6, de carácter secundario, por el cual se llega directo a la Laguna.

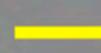


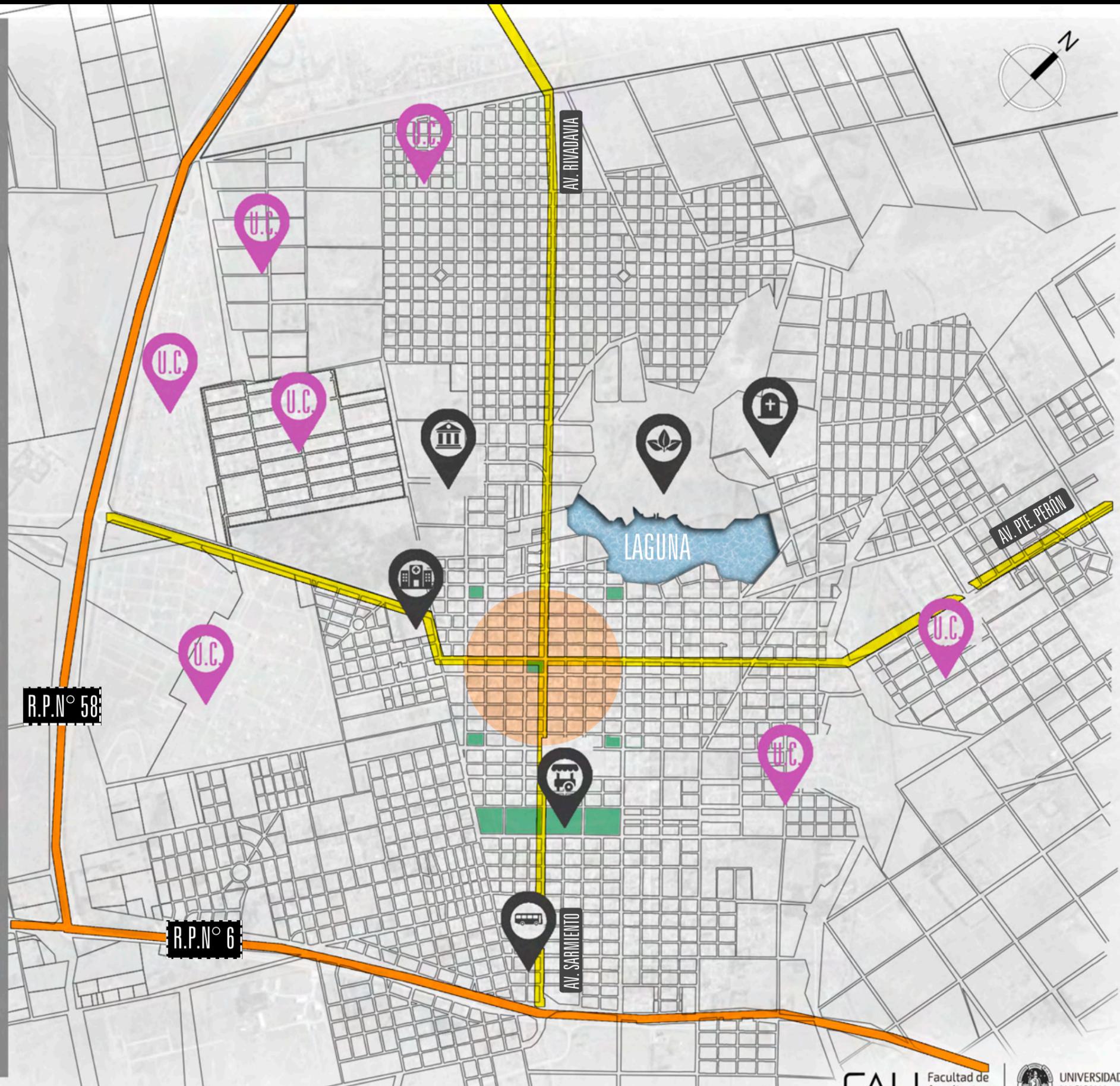
CUECA DE RIO SAMBOROMBÓN



La ciudad de San Vicente presenta una cuadrícula ortogonal típica de las ciudades indias. Existen dos avenidas principales que cruzan la localidad de punta a punta. En el punto de convergencia entre ambas, se encuentra la Municipalidad, la plaza central y la Iglesia. Se identifican claramente 4 plazas en las esquinas de un cuadrado cuyo centro es el centro de la ciudad. Este cuadrado ya se encuentra desdibujado debido al crecimiento poblacional de la zona, que se consolidó más fuertemente hacia el sudeste en dirección a la R.P. N°6. También se expandió hacia el noreste en dirección a la localidad vecina, Alejandro Korn.

## REFERENCIAS

-  RUTAS
-  AVENIDAS
-  MUSEO 17 DE OCTUBRE
-  HOSPITAL
-  PREDIO FERIAL
-  TERMINAL DE ÓMNIBUS
-  URBANIZACIÓN CERRADA
-  LAGUNA - RESERVA - HUMEDALES
-  CEMENTERIO HISTÓRICO/ CEMENTERIO



## Puntos atractores

PARROQUIA



MUSEO

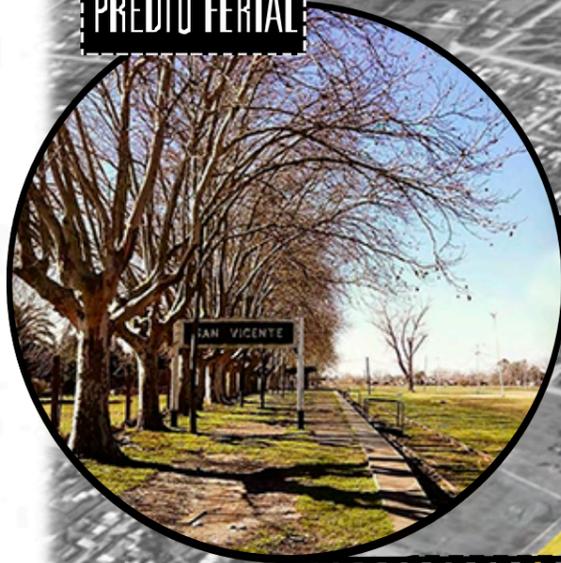


P.F.C.

LAGUNA



PREDIO FERIAL



PLAZA



PAX

CEMENTERIO



- La Parroquia San Vicente Ferrer, que fue diseñada por el arquitecto Pedro Berroin en el año 1876 (siendo una de las más antiguas del país) y que se distingue por su estado de conservación.
- La Plaza Mariano Moreno, que, siendo el principal espacio verde de la ciudad, conduce a través de sus caminos hacia el Palacio Municipal, La Iglesia, y a la Escuela más antigua.
- El Predio Ferial, que antiguamente albergaba la Estación de trenes San Vicente, y que actualmente funciona como espacio de ferias y convocatorias masivas.
- El Museo Histórico Provincial 17 de octubre, en donde descansan los restos del ex presidente Juan Domingo Perón.
- La Laguna del Ojo, el espejo de agua natural más próximo a C.A.B.A.
- El Cementerio Histórico, junto con el Cementerio Parque.

### PARROQUIA "SAN VICENTE FERRER"

Proyectada por el arquitecto Pedro Benoit, la Parroquia San Vicente Ferrer se inauguró en el año 1876 y es una de las más antiguas del país. Se ubica frente a la plaza Mariano Moreno. Presenta un excelente estado de conservación y resguarda los objetos y detalles primitivos. Se destaca por su interior de paredes blancas y por tener, además de un altar principal, cuatro altares en detalles dorados en cada uno de sus pasillos que conservan imágenes de la Capilla primitiva del siglo XVII.



### PLAZA "MARIANO MORENO"

La Plaza Mariano Moreno es la principal de la ciudad, ubicándose en el medio entre la Parroquia y el Palacio Municipal. En su centro se ubica el monumento a Mariano Moreno. Además se encuentra un homenaje y reconocimiento a los combatientes sanvicentinos de la Guerra de Malvinas. Cuenta con grandes espacios verdes, juegos para niños y mesas y bancos para jugar juegos de mesa o comer algo.



### MUSEO HISTÓRICO "7 DE OCTUBRE"

Es un atractivo cultural muy poco conocido. Alberga la más amplia y variada colección de objetos pertenecientes a Juan Domingo Perón. Se encuentra en una quinta de 13 has, con diversas construcciones y más de 80 especies de árboles. El edificio principal consiste en un chalet de estilo clásico construido en 1947 y reformado en 1973. En el predio se destacan el Mausoleo y la Plaza Certra con estufas y objetos de todas las provincias.



### PREDIO FERIA "VIEJA ESTACION"

En el año 1928 se construyó el pequeño ramal entre la Estación Alejandro Korn (que a partir de ese momento se empezó a llamar Empalme San Vicente) y el pueblo de San Vicente, cuya estación tuvo su nombre homónimo. La idea de este ramal era conectar Empalme San Vicente (Alejandro Korn) con Cañuelas, proyecto que nunca fue concretado. El tiempo transcurrió hasta que en 1978 el ramal fue desactivado privando a los habitantes de San Vicente del tren en su ciudad. Hoy en día se realizan distintos encuentros.



## REFERENCIAS

 RUTAS

 AVENIDAS PRINCIPALES

 ACCESOS A LA CIUDAD

 POTENCIALIDADES

La zona de intervención justamente se elige tras haber detectado la existencia de varias potencialidades de distinta índole con el fin de explotarlas.

 CONFLICTOS

Se consideran como conflictos la existencia incontrolada de las Urbanizaciones Cerradas, que generan segregación y problemas ambientales.

### BARRERAS URBANAS

Las barreras urbanas son situaciones que impiden la expansión natural de una ciudad. En este caso, se catalogan como tales a las Urbanizaciones Cerradas.

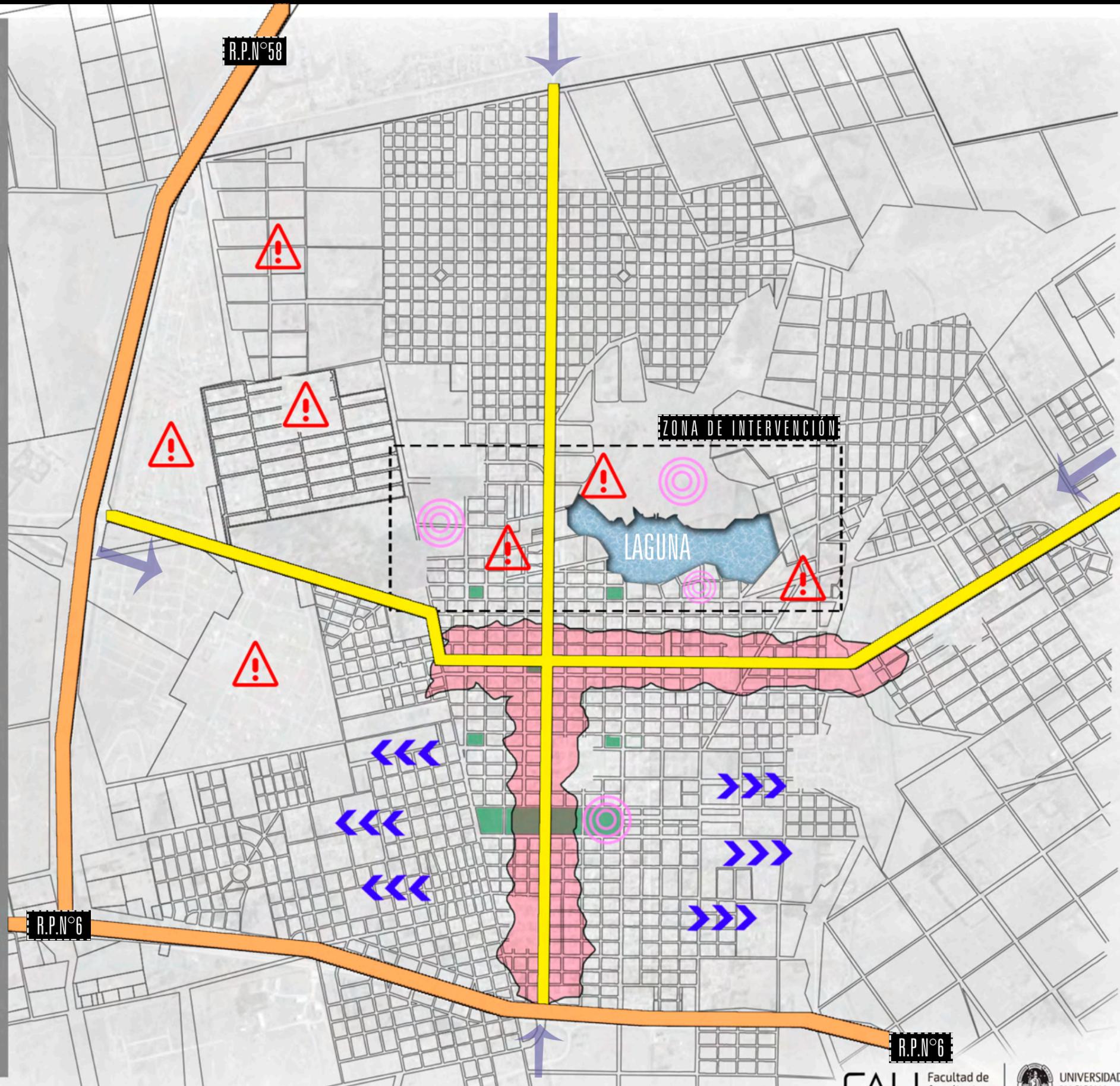
 TENDENCIA DE CRECIMIENTO

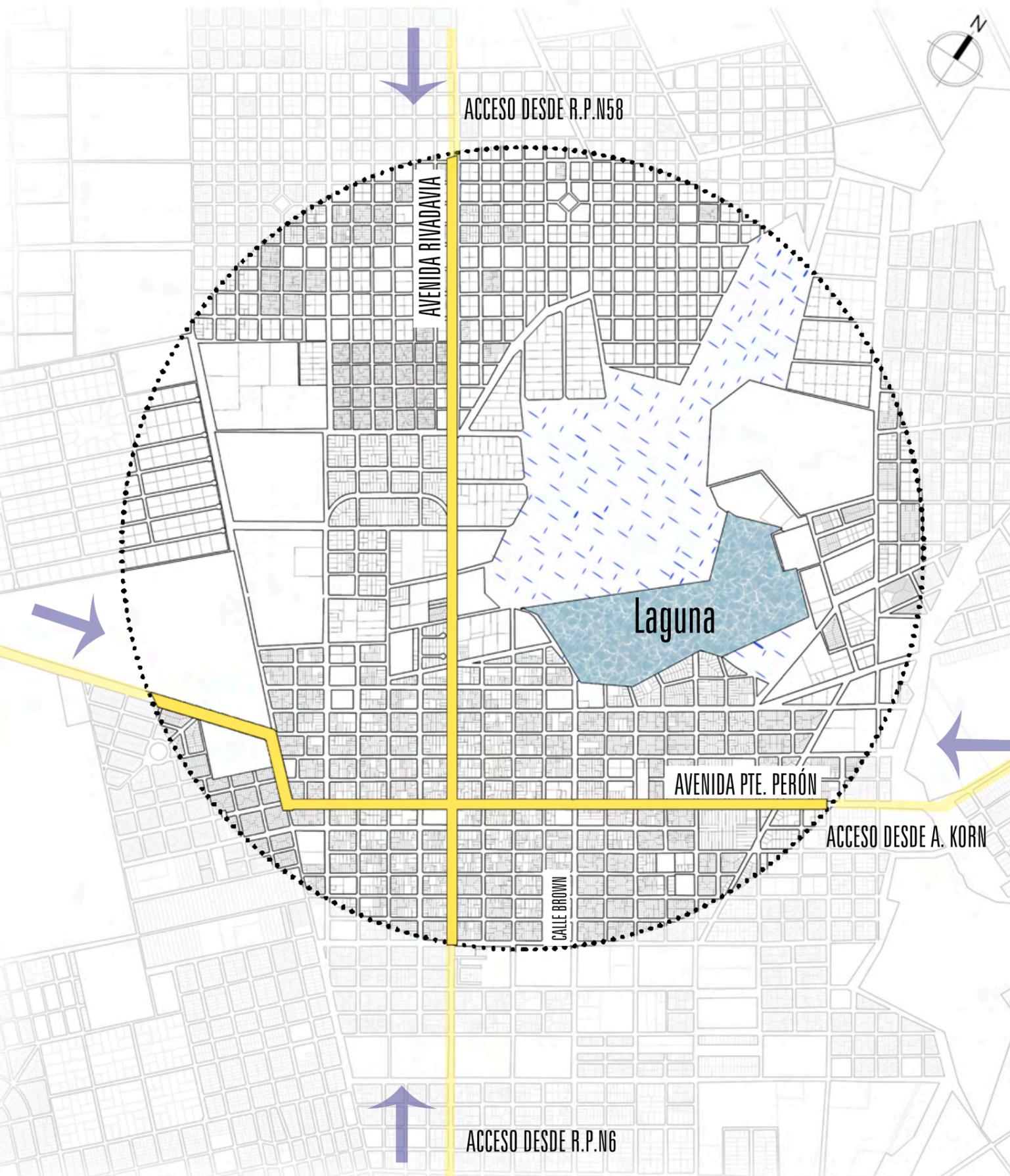
Hacia dónde tiende a crecer la ciudad actualmente.

 ESPACIOS VERDES PÚBLICOS

 ZONA COMERCIAL

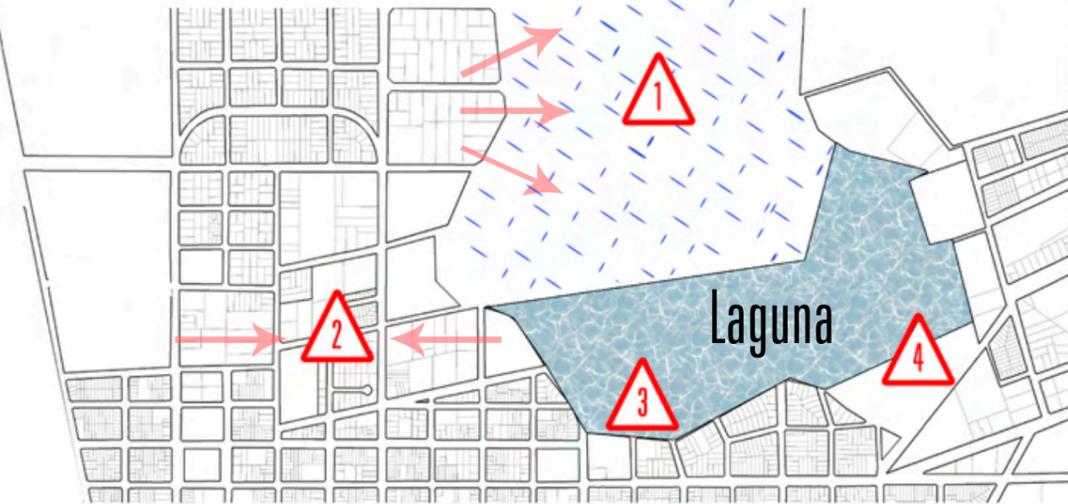
Ubicada en torno a las avenidas principales de circulación.





## CONFLICTOS

- 1- Especulación Inmobiliaria en zona de humedales.
- 2- Desconexión entre atracciones naturales y culturales.
- 3- Desaprovechamiento de la zona costera.



## POTENCIALIDADES

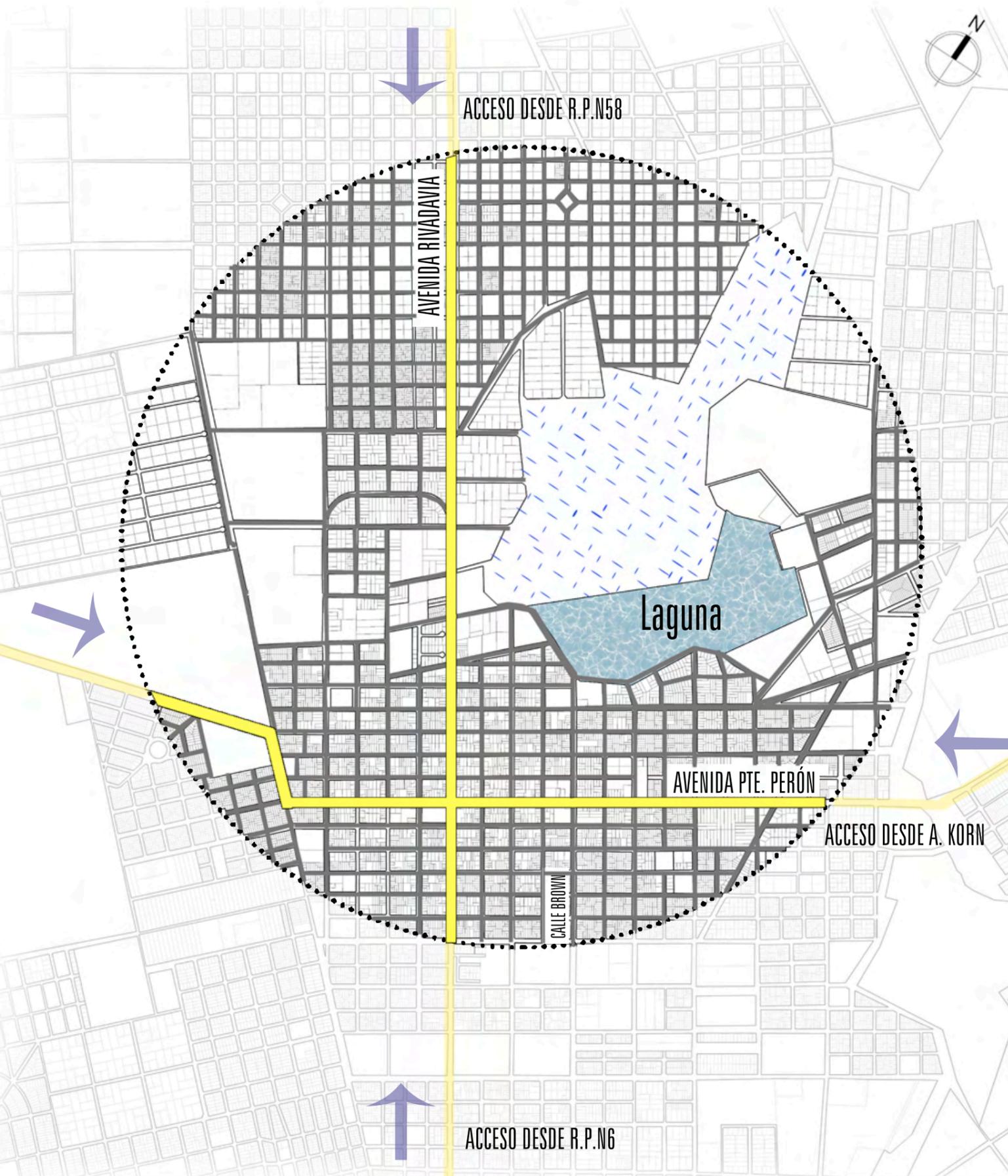
- 1- Laguna Natural.
- 2- Existencia de Reserva natural con avistaje de aves.
- 3- Zona de humedales.
- 4- Museo Quinta Domingo Perón.
- 5- Cementerio Histórico y Cementerio Parque.



## ESPACIOS VERDES

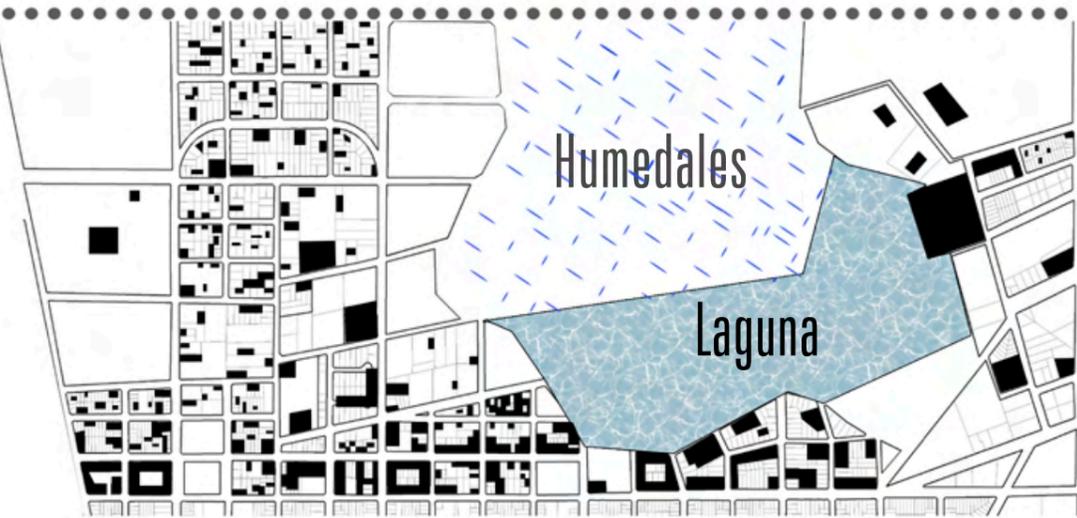
- Públicos
- Privados





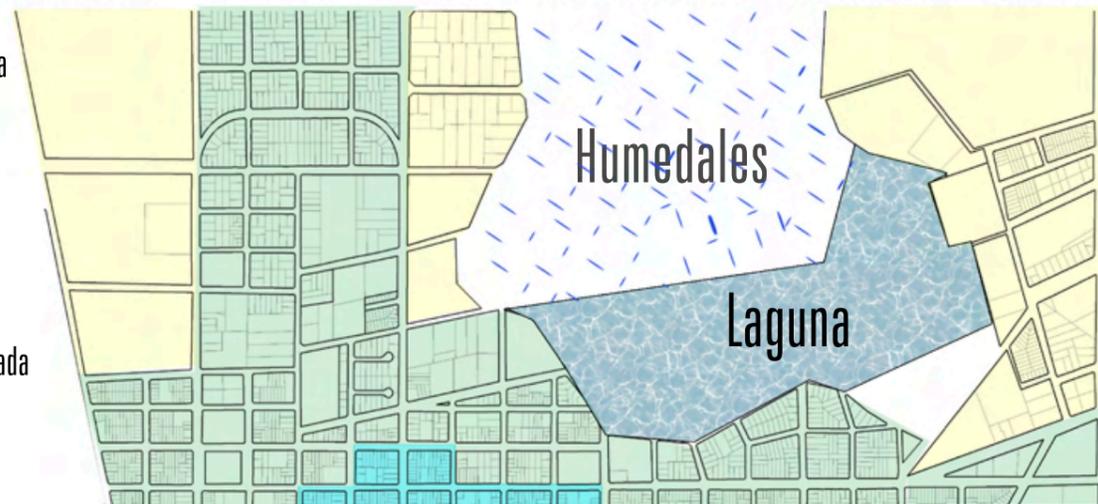
## LLENOS Y VACÍOS

La zona de intervención presenta una densidad de ocupación muy baja, que va creciendo a medida que nos acercamos al centro de la ciudad. En esta área predominan los vacíos.



## USOS DEL SUELO

- Área Complementaria
- Área Urbana Semiurbanizada
- Área Urbana Urbanizada



## EQUIPAMIENTO URBANO

- Museo
- Cementerio
- Camping Municipal
- Escuela Técnica/ Jardín de Infantes
- Polideportivo



# DESARROLLO DEL TEMA

## HABITARES CONTEMPORÁNEOS



## URBANIZACIONES CERRADAS

SAN VICENTE

Modelo de urbanización dispersa y de baja densidad



ZONA NORTE / OESTE

S.V.

Son un fenómeno urbano que implica el aislamiento de un sector del resto de un territorio. Impulsan la expansión urbana de los sectores medios y a veces de la sociedad hacia la periferia.

En los años '90, en la zona norte y oeste de la R.N.B.A. comienza a tener éxito este tipo de emprendimientos como **VIVIENDAS TEMPORALES** de fin de semana.

Llegó un momento en que toda esa zona comenzó a quedarse sin tierras vacantes para su crecimiento, sufriendo una consecuente escasez de oferta. Esto obligó al mercado a salir a buscar un polo de desarrollo alternativo.

ZONA SUR - SAN VICENTE

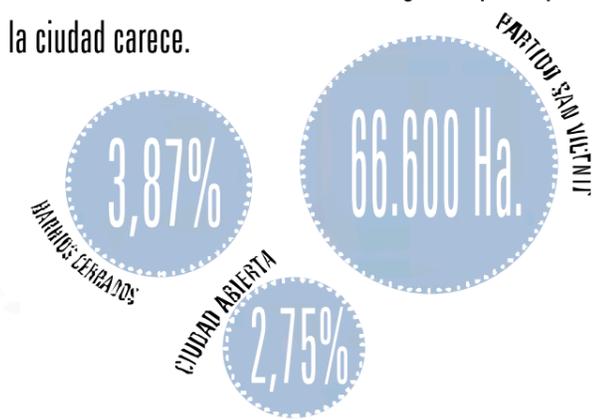
“Es malsano un lugar donde no haya mixtura, donde haya homogeneidad. Las diferencias enriquecen.” - César Pelli

Las Urbanizaciones Cerradas comenzaron siendo un lugar en donde ir a pasar un fin de semana o unas vacaciones; es decir, comenzaron siendo **VIVIENDA TEMPORAL**, pues en ese entonces no se pensaban como vivienda permanente. Sin embargo, con el correr de los años, la **CIUDAD ABIERTA** fue sufriendo una transformación negativa que impactó directamente en la propagación de este fenómeno, sobre todo en zonas rurales, ya que ofrecen beneficios de los que la ciudad carece.

## SAN VICENTE

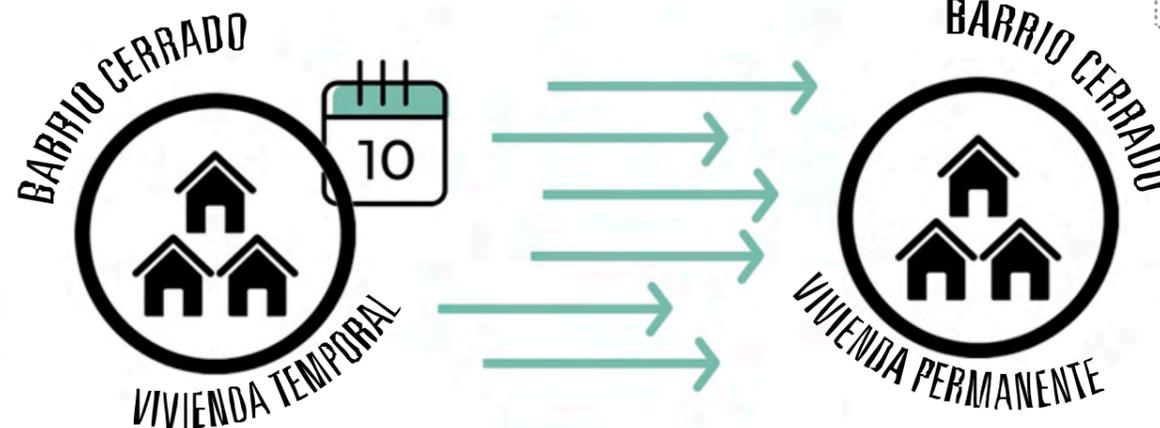
Las áreas urbanas de las 3 localidades que conforman el Partido suman un total de 1.829 Ha. es decir, solo un 2,75% de la superficie total.

Con respecto a las **urbanizaciones cerradas**, estas ocupan 2.576 Ha. dentro del partido, lo que representa un 3,87% de la superficie total.



## HAY MÁS URBANIZACIONES CERRADAS QUE CIUDAD ¿POR QUÉ LA CIUDAD ABIERTA PERDIÓ PROTAGONISMO?

LA SUPERFICIE DESTINADA A URBANIZACIONES CERRADAS ES SUPERIOR A LA SUMATORIA DE LAS ÁREAS URBANAS DEL PARTIDO.



- INSEGURIDAD
- AUSENCIA DE PEATONALIDAD
- CARENCIA DE PROGRAMA ARQUITECTÓNICO
- FALTA DE ESPACIOS PÚBLICOS

## ¿CÓMO IMPACTA UNA URBANIZACIÓN CERRADA EN SU ENTORNO?

### CRISIS URBANA

- SEGREGACIÓN SOCIAL
- DEPENDENCIA VEHICULAR
- PRIVATIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
- SUBUTILIZACIÓN DEL SUELO
- INUNDACIONES
- INFORMALIDAD LEGAL
- ALTERACIONES AMBIENTALES
- FRAGMENTACIÓN TERRITORIAL
- FORTELECIMIENTO DE CONTRASTES SOCIALES

## ¿CÓMO REVALORIZAR LA CIUDAD ABIERTA EN LA ACTUALIDAD?

### ESTRATEGIAS

Proponiendo **MIXTURA DE USOS**, proveyendo a las áreas de la infraestructura necesaria para habitar confortablemente; planteando un **SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO** que conecte; generando espacios de **ENCUENTRO Y APROPIACIÓN**, volviendo a la naturaleza como parte de nuestra cotidianeidad.

La zona noroeste de la Ciudad de San Vicente cuenta con una serie de atractivos turísticos que no están aprovechados en su totalidad. Por esta razón, la intención radica en poder explorar, por un lado, las potencialidades turísticas que ofrece la zona y, por el otro, establecer en esta escala un **VÍNCULO**, hoy inexistente, entre la atracción **NATURAL** (Laguna) y la **CULTURAL** (Museo), aprovechando que se encuentran ubicados dentro de un mismo eje virtual, casi de forma paralela.

## POTENCIAR LA VETA TURÍSTICA NO EXPLOTADA DEL SITIO

ZONA DE INTERVENCIÓN



Este sector, contiene **PUNTOS ESTRATÉGICOS** que pueden explotarse con el fin de dotar a la ciudad del equipamiento necesario para su crecimiento y desarrollo, teniendo en cuenta que actualmente no existe ninguna propuesta que invite a apropiarse de estos lugares.

Además, este sector está cruzado por una de las avenidas principales (Av. Sarmiento / Rivadavia) que cose la ciudad longitudinalmente (desde R.P.N° 6 hasta R.P.N° 58). Sin embargo, existe también otra calle, denominada **Ate. Brown** que revisa cierta envergadura, ya que es un acceso secundario a la ciudad desde la R.P.N°E, que remata en la Laguna y que también se vincula con la Av. Sarmiento / Rivadavia, tal como se observa en la imagen aérea.

### ¿QUÉ PROCEPAMA POTENCIA VISITOTELÍSTICO?



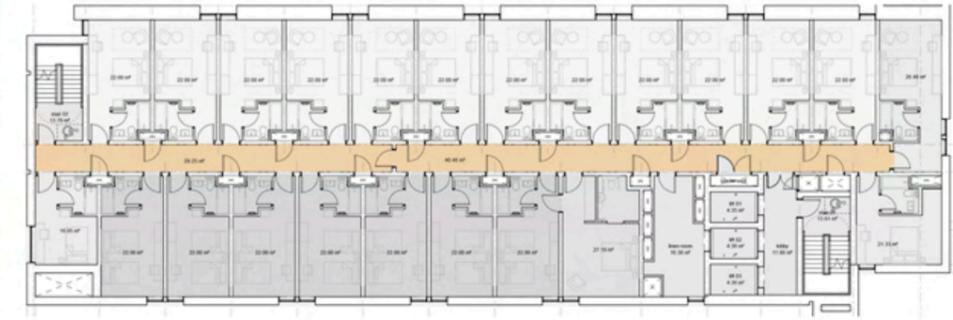
Proponer un alojamiento temporal es fundamental para atraer turistas a la zona y poder ofrecerles la oportunidad de recorrer y conocer la ciudad y todos sus atractivos, desde una escapada de fin de semana hasta una estadía más prolongada. Cabe destacar que en la actualidad no existe ninguna propuesta de alojamiento de este tipo en la zona.

Imagen aérea de la ciudad de San Vicente

## LEONARDO HOTEL

Stephenson Studio  
Manchester, U.K.

- Incorporación de vegetación en las expansiones.
- Juego dinámico de luces y sombras en la fachada a través de volúmenes entrantes y salientes.
- Circulación interna central y lineal, dividiendo el edificio en dos tiras, donde ubica las habitaciones.
- Planta Baja de un lado abierta a la ciudad, con el restaurant y cerrada al otro con los servicios.



## SENS LUXURY

A.T.V. Arquitectos  
Buenos Aires

Edificio de viviendas ubicado en el corazón de Palermo.

- Expansiones generosas.
- Materialidad: parasoles metálicos embebidos en vegetación.
- Viviendas que se distancian del concepto de edificios como células cerradas, basándose más bien en el concepto de CASAS EN AJUA.
- Escala barrial respetando el entorno en el que se implanta.



## CATALINAS RIO

S.O.M.  
Buenos Aires

Proyecto de oficinas frente al río.

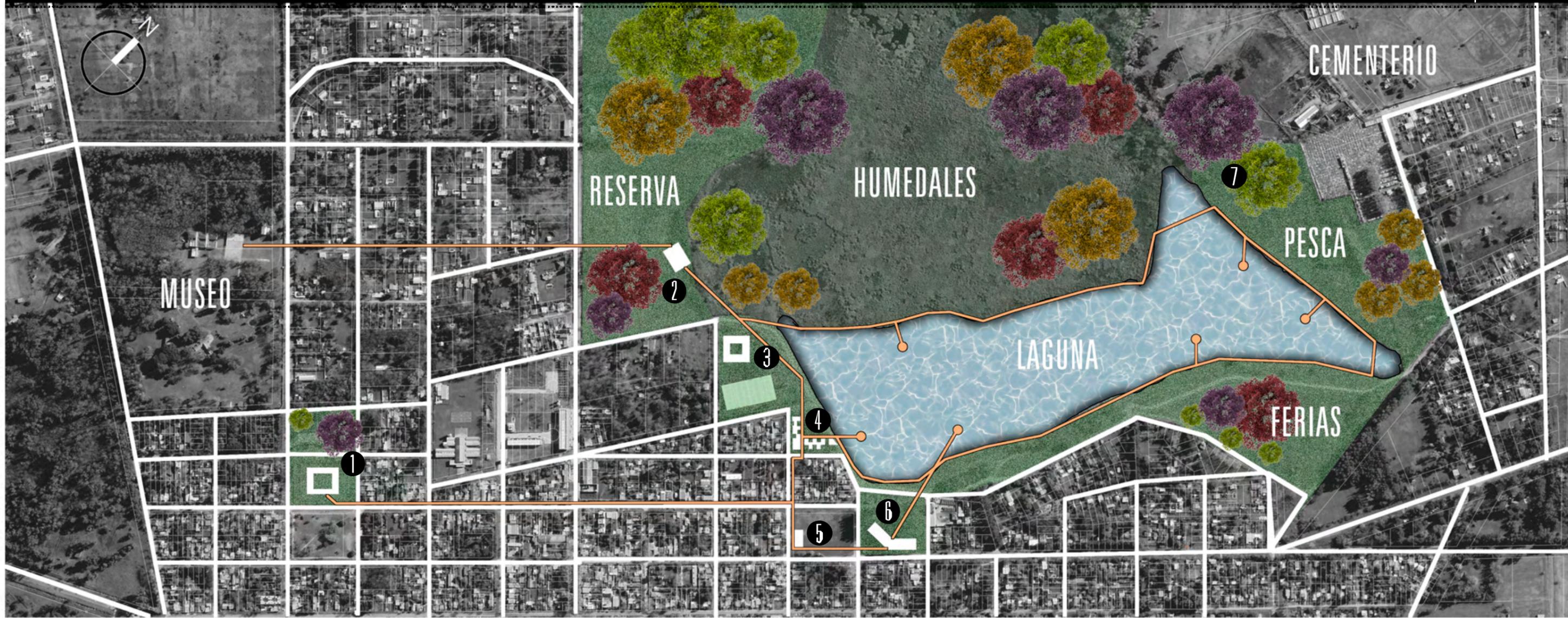
- Acerca la ciudad al borde costero.
- Las partes del conjunto se vinculan a través de puentes que a su vez, generan terrazas con la incorporación de verde.
- Prepondera los espacios públicos y verdes, generando zonas de apropiación y de encuentro.



# MASTERPLAN

## HABITARES CONTEMPORÁNEOS





1) Biblioteca y talleres. 2) Centro de Interpretación 3) Polideportivo, campo de deportes 4) P.F.C. Viviendas + Hotel 5) Centro de Información Turística 6) Centro Cultural 7) Camping

**Sector de la Cultura:** Abarca el Museo Provincial existente. Se propone que el Centro de Interpretación propuesto en la Reserva Natural se conecte a él a través de la cinta peatonal.

**Sector de la Educación:** En este sector, existen actualmente una Escuela Técnica, un Jardín de Infantes, una Escuela Agraria y se está construyendo una Escuela Primaria. Por lo tanto, se propone una Biblioteca Pública con talleres que sirva de anexo a estas instituciones. En cuanto a su implantación, se propone ubicarlo donde actualmente se encuentra el Polideportivo.

**Sector de los Deportes:** Este sector se encuentra adyacente a la Laguna y es donde se implantará el proyecto de **VIVIENDA + HOTEL**. Se busca fomentar actividades al aire libre que generen vínculos entre los distintos usuarios. Se propone reubicar aquí el Polideportivo, agregando canchas de voley, tenis, paddle y fútbol. También se propone una pista de atletismo y la vinculación peatonal con todo el entorno. Adicionalmente, estos espacios pueden servir de apoyo para las instituciones educativas de la zona. A estas actividades deportivas se les suma la actividad turística que ofrece el lugar.

**Sector de las Colectividades:** En este sector se propone un Centro Cultural y un espacio destinado a ferias de todo tipo, gastronómicas, de artesanías, musical, cultura, etc.

**Sector de la Memoria:** Este sector se encuentra en la parte anterior del Cementerio Histórico y del Cementerio Parque, por lo que se propone que sea un espacio de reflexión, con actividades más tranquilas y relajadas, como la pesca. Por este motivo se decide reubicar aquí el Camping municipal para poder ofrecer una alternativa de alojamiento más agreste a los que visitan el lugar.

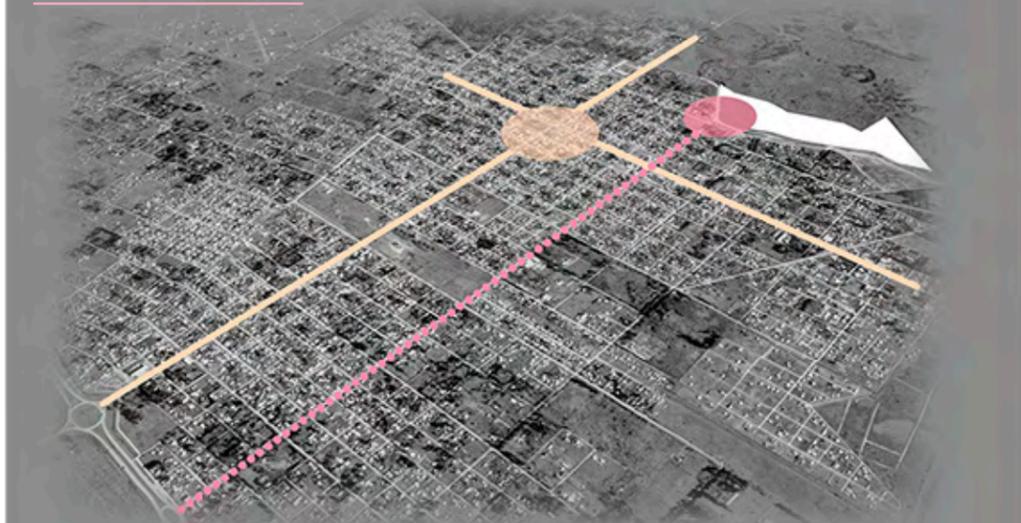
## SECTORIZACIÓN DEL ÁREA



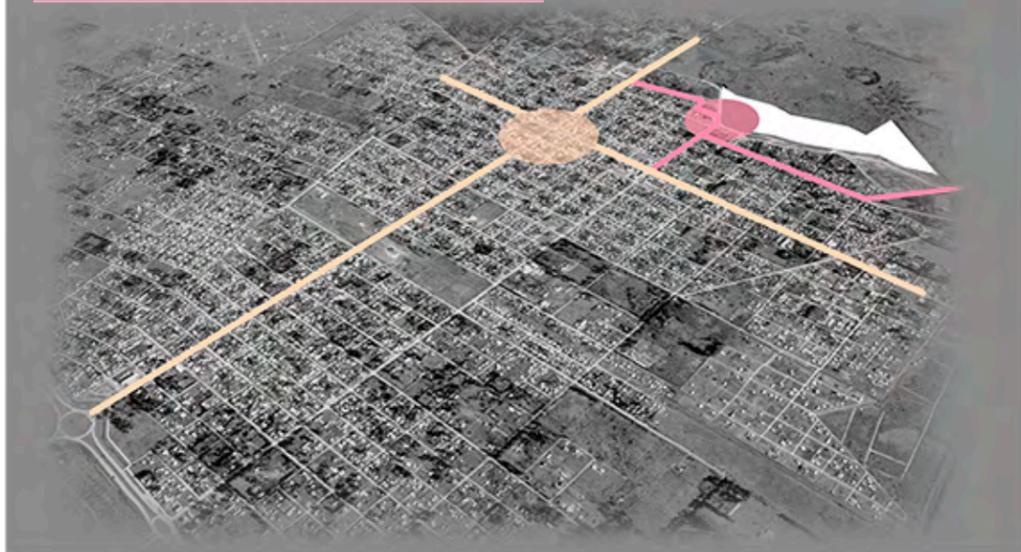
## NUEVA CENTRALIDAD



## NUEVOS ACCESOS



## NUEVO RECORRIDO TRANSPORTE



CIUDAD  
POLICÉNTRICA



### CREACIÓN DE UNA NUEVA CENTRALIDAD.

Son asumibles como centros los espacios que con un rol de polo, ya sea rural o urbano, establecen relaciones de relativa importancia con su entorno, debido a una característica implícita de esos centros de atraer y concentrar actividades dentro de un área que va más allá de su mismo núcleo. Con la creación de una nueva centralidad en el sector a intervenir se pretende volver a las raíces, volver a los orígenes de la ciudad, cuando el centro urbano era justamente en esta zona. Hoy esa intención se reinterpreta, entendiendo que los polícentros generan movimiento, heterogeneidad y vinculación.

ACCESOS  
PRINCIPALES



### NUEVAS JERARQUÍAS EN LOS ACCESOS A LA CIUDAD.

La zona cuenta con dos accesos principales y uno secundario. Los principales van de punta a punta de la ciudad con acceso desde ruta N°6 por el sur y desde ruta N°8 por el norte. El acceso secundario (Alte. Brown), que también comienza en la ruta N°6, desemboca en la Laguna y corre de forma paralela a la principal. La idea es transferir el carácter que tiene actualmente este acceso a la ciudad y que se convierta también en principal, dándole la entidad que amerita para poder así, por un lado, descongestionar el centro urbano existente y por el otro fomentar la transformación de este sector en un nuevo centro.

TRANSPORTE  
PÚBLICO



### REESTRUCTURACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL SISTEMA PÚBLICO DE MOVIMIENTO.

La existencia de la conectividad brindada por un sistema de transporte público es indispensable para que una ciudad sea alcanzada y vivida por todos sus habitantes. Actualmente, los transportes públicos locales solo recorren la ciudad a través de las avenidas principales. Esto significa que no llegan a nuestro sector de intervención. Consecuentemente, resulta menester reconfigurar la estructura circulatoria actual, modificando los recorridos y haciendo que el sector quede conectado con el resto de la ciudad. Además, se plantea también la utilización de medios mucho más sanos y sustentables de circular, proponiendo la utilización de bicicletas públicas (ecobicis).

## MUELLES DE APROPIACIÓN



## PEATONALIDAD



## DIVERGENCIA DE USOS



MUELLES  
MIRADORES



### CREACIÓN DE ELEMENTOS URBANOS APROPIABLES.

Una de las falencias más notorias encontradas en el sector corresponde a la inexistencia de lugares, actividades o propuestas que generen la apropiación de los usuarios. La creación de muelles viene a subsanar esa carencia. Responde a la idea de que los visitantes tengan un contacto directo con la Laguna. Tener la posibilidad de adentrarse en el agua brinda una experiencia más cercana con el entorno. Estos muelles pueden servir como espacios de contemplación, de encuentro o como lugares de pesca. La idea es que los usuarios se apropien de estos espacios de distintas maneras.

CINTA  
PEATONAL



### INCORPORACIÓN DE RECORRIDOS PEATONALES.

La desvinculación de los atractivos naturales y cultura es del sector es otra de las falencias encontradas en el análisis del sitio. Para poder subsanar a, se propone la incorporación de una CINTA PEATONAL que vaya cosiendo todas las actividades que se desarrollan, no solo en el borde costero sino también en su área de influencia. Dicha cinta va encontrando distintas situaciones espaciales que hacen que los usuarios conozcan todas las potencialidades de la zona. Cabe aclarar que esta cinta peatonal también incorpora bitisendas para poder fomentar la frecuencia de su uso, de manera de poder disminuir la presencia de vehículos en la zona.

MIXTURA  
DE USOS



### GENERACIÓN DE ACTIVIDADES DE DISTINTA ÍNDOLE

Las grandes cualidades urbanas se deben a la mezcla de usos y a la superposición y coexistencia de actividades variadas (Residencial, comercial, institucional, administrativa, etc.) y asociada a equipamientos culturales, deportivos, de ocio y educativos. Dentro del área de intervención se propone esta variedad de actividades, para todos los grupos etarios.

ESPACIALIDAD REVALORIZACION ACCESIBILIDAD  
 APROPIACION INTEGRACION SUSTENTABILIDAD  
 CONECTIVIDAD CIUDAD RECORRIDOS

## SITUACIÓN EXISTENTE

- Atractivos naturales y culturales completamente desvinculados entre sí.
- Falta de arquitectura en el sector. Inexistencia de actividades que inviten a los usuarios a apropiarse.
- Falta de espacios verdes de uso, a pesar de ser una zona repleta de naturaleza.
- Desvinculación del sector con el resto de la ciudad.

## SITUACIÓN PROPUESTA

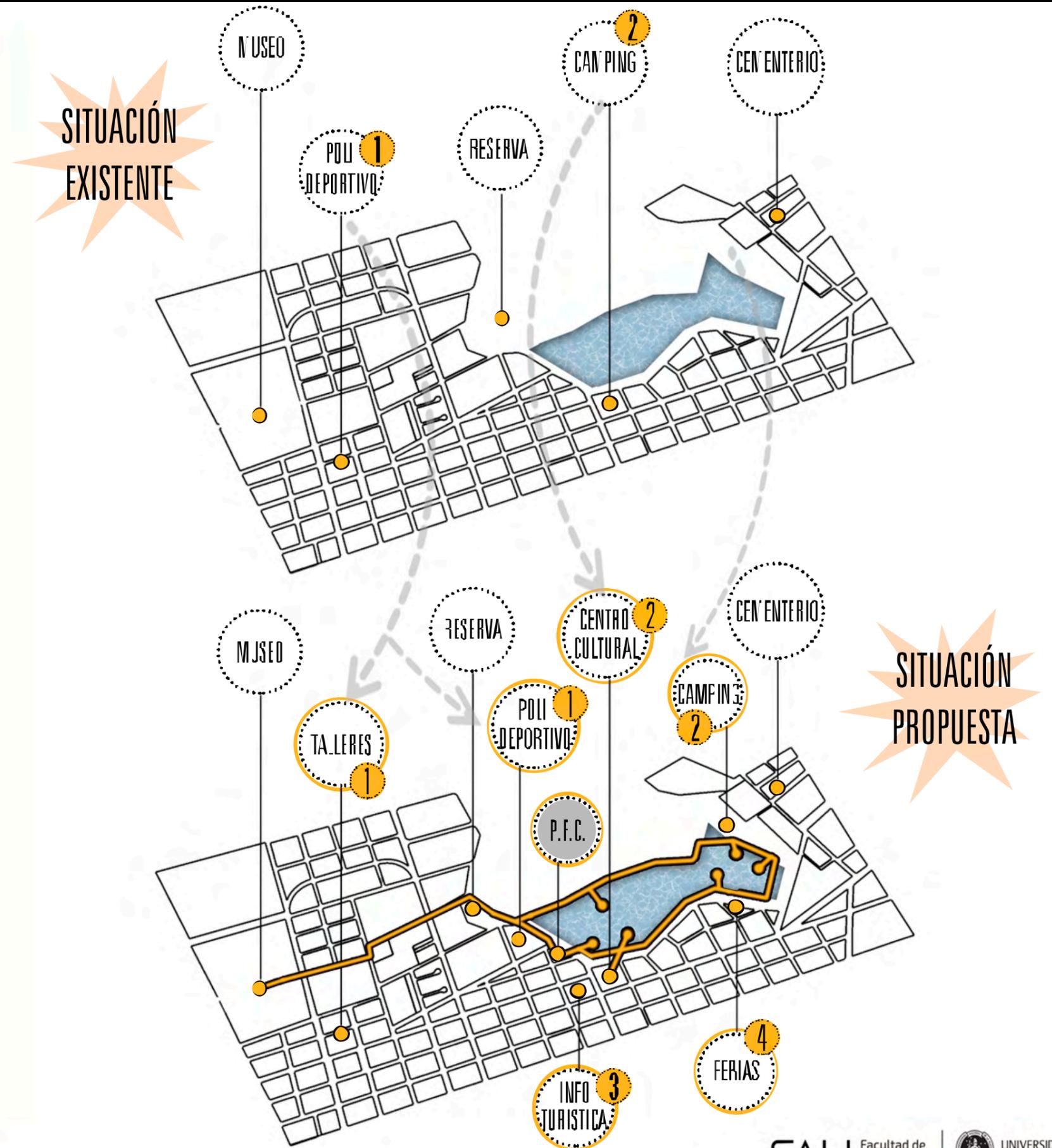
- Se propone reordenar algunos equipamientos para que tenga más lógica la distribución de los programas:

1) Trasladar Polideportivo hacia la costa en relación al Hotel, y en su lugar ubicar talleres y una Biblioteca en relación al Museo y a las escuelas aledañas.

2) Trasladar el camping hacia la zona del cementerio y en su lugar proponer un Centro cultural.

3) Incorporar un centro de Información Turística que sirva de apoyo al Hotel.

4) Proponer un espacio de ferias de todo tipo para brindar alternativas a los visitantes.



MEMORIA  
DESCRIPTIVA

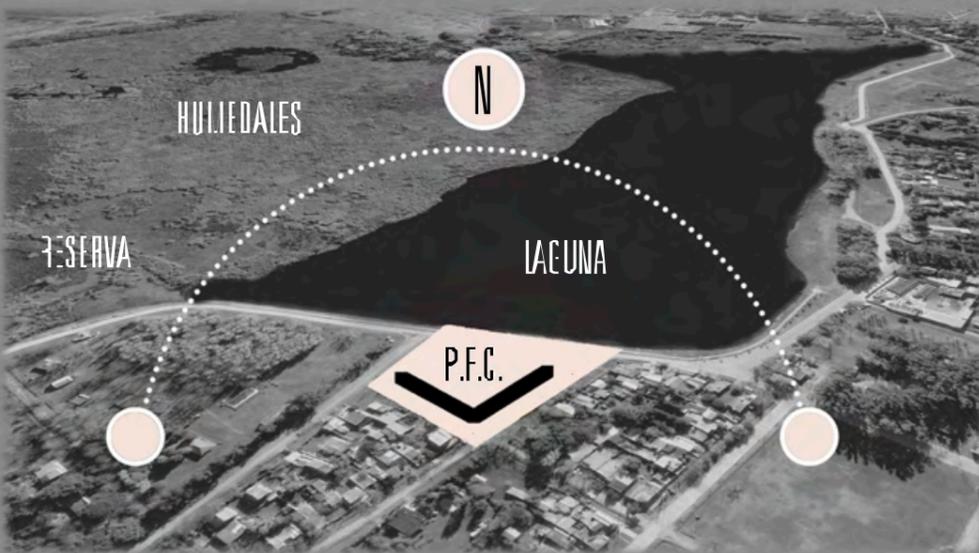
HABITARES CONTEMPORÁNEOS



## ELEMENTO COMO BORDE ENTRE CIUDAD Y NATURALEZA



## ORIENTACIÓN



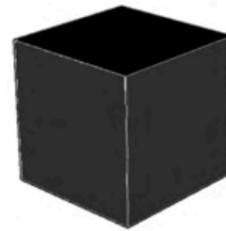
## CINTA PEATONAL COMO ELEMENTO URBANO DE VINCULACIÓN CON EL ENTORNO



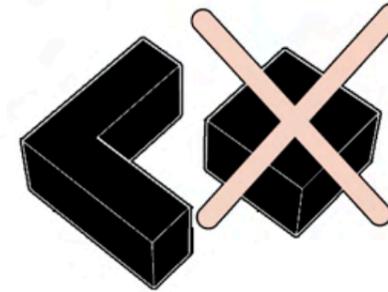
## OPERACIONES COMPOSITIVAS

Dentro del proceso morfológico, se parte de un prisma puro al que se le sustrae un prisma de menor tamaño con el fin de generar dos situaciones: un lleno en forma de "L" que permitirá direccionar intencionalmente todas las visuales hacia nuestro foco atractor, LA LAGUNA, y un vacío que permitirá tener una apertura franca hacia ese sector, exaltándolo. De esta manera, se logra simbólicamente abrazar el entorno y vincularse con el contexto natural existente.

Además, como beneficio extra, la mejor orientación es coincidente con cicho junto, lo que colabora a que el edificio se comporte de manera eficiente a la vez que goza de las mejores vistas.



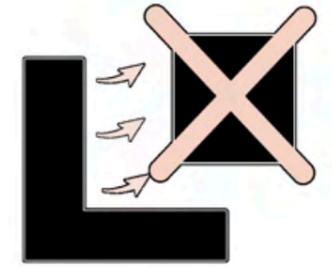
VOLUMEN PURO



SUSTRACCIÓN



GENERACIÓN DE VOLUMETRÍA



Por otro lado, la generación de una volumetría en forma de "L" nos permite tener costuras vinculadas entre sí generando un punto de inflexión en donde, además de cambiar el programa (casa por vivienda a hotel), se genera un área de convergencia al que se le atribuye un rol protagónico, proponiendo en este punto un programa típico de uso público como del conjunto.

### PÚBLICO!



USUARIO TEMPORAL

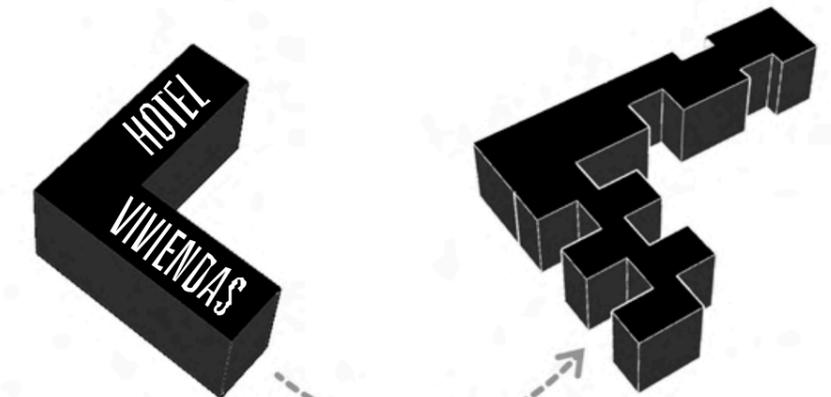
USUARIO PERMANENTE



En este programa de uso público se proponen distintos equipamientos que contribuyen a lograr una mixtura de usos en la zona, generando movimientos y flujos de personas permanentemente. Este aspecto es fundamental para poder generar espacios seguros de circulación y encuentro con los demás. Todo este programa público nuclea no solo a los usuarios directos del conjunto sino que también a los usuarios de la ciudad que la contiene.

## - EL ELEMENTO NATURAL ABRAZADO POR EL ELEMENTO CONSTRUIDO -

Una vez definida la volumetría del edificio, se empiezan a aplicar estrategias proyectuales que permitan ejecutar las ideas arquitectónicas. Una de ellas es la decisión de calar el edificio de manera tal de que lo lleno, lo construido, se mimetice con el entorno natural; que lo verde se vuelva parte integrante del proyecto arquitectónico. Estas sustracciones se dan más fuertemente en la tira de viviendas, ya que estos vacíos permiten generar un PERÍMETRO LIBRE en ellas.



PROCESO DE SUSTRACCIÓN

ELEMENTO HORADADO

## PROGRAMA ARQUITECTÓNICO



Vista desde Laguna



Vista desde Parque



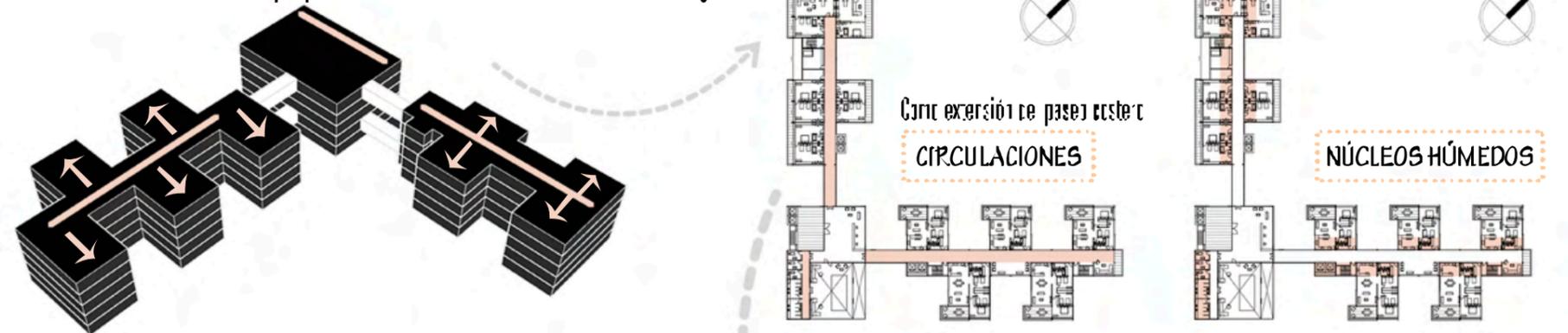
A través de la inserción de PUENTES PEATONALES, el edificio se convierte en un ELEMENTO TRIPARTITO, en el que el EQUIPAMIENTO funciona como nexo entre las viviendas / el Hotel.

## ESTRATEGIAS PROYECTUALES

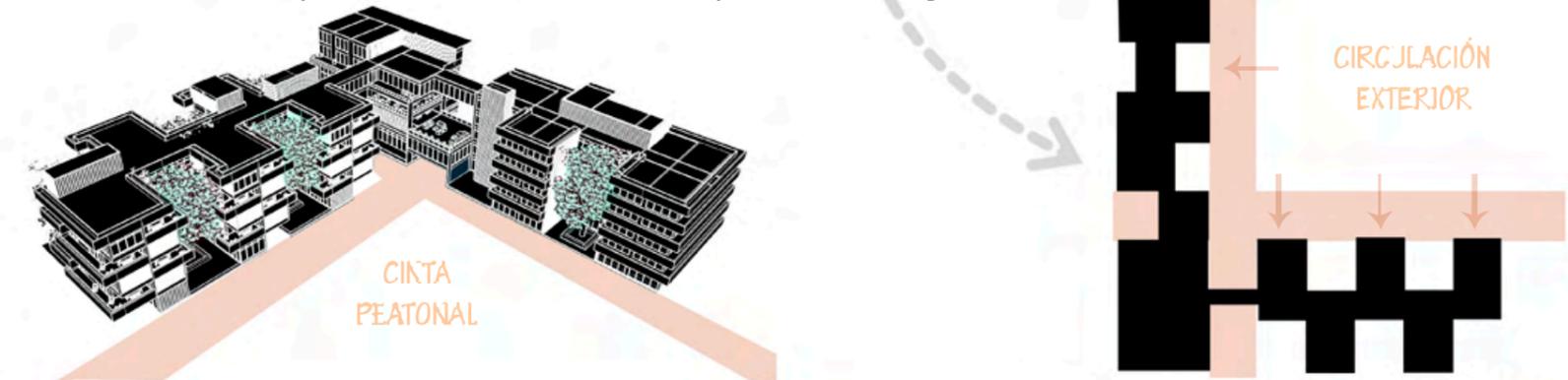
El equipamiento del proyecto, el cual se ubica entre la tira de viviendas y del hotel, está pensado como un programa arquitectónico de uso PÚBLICO, abierto a la CIUDAD, de manera tal de que no sea una propuesta solamente para los usuarios del conjunto en particular. Por esta razón, se pensó en la vinculación de este paquete al resto del conjunto a través de PUENTES PEATONALES, que visualmente separan al conjunto en tres partes, pero que a su vez los vincula.



En cuanto a las circulaciones del conjunto, se pensó en un recorrido simple y directo, en forma lineal en el centro de las tiras de viviendas en dos. Esta disposición permite concentrar todos los servicios y las partes húmedas hacia el interior, generando una liberación de los bordes. Con este esquema, se optimizan las distribuciones de las cañerías de las instalaciones, ya que se nuclean volcacas hacia un mismo lugar.

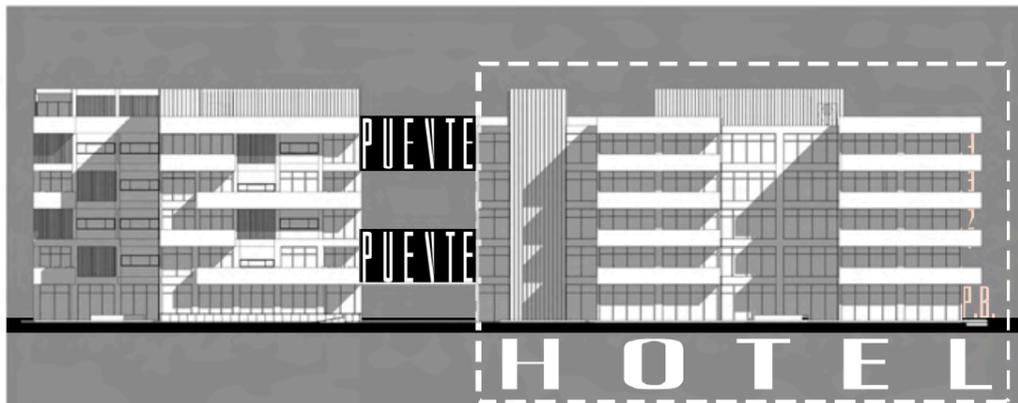


Esta circulación interior se replica en el exterior a través de una CINTA PEATONAL que atraviesa el edificio generando todos los accesos peatonales y espacios de expansión a las actividades que suceden en la planta baja. Este elemento urbano es el encargado de VINCULAR la atracción natural del área con la atracción cultural, sirviendo de nexo directo entre el Museo en la parte oeste de la ciudad en un extremo y su remate en la Laguna.



## HOTEL HABITAR TEMPORARIO

POTENCIAR LA VETA TURÍSTICA NO EXPLOTADA DEL SITIO



El equipamiento del hotel se propone que sea de uso común tanto para los huéspedes, como para los usuarios de las viviendas como para la comunidad, es decir, que esté ABERTO A LA CIUDAD. De esta manera, la vinculación del hotel con esta parte se efectúa a través de PUENTES PEATONALES.



El huésped, cuando se sumerge en el corredor de circulación, nunca deja de tener un acercamiento con el entorno, con lo que pasa en el exterior, con la laguna y el verde.



UNE  
RÓTULA  
ARTICULA  
ORGANIZA



El acceso al Hotel desde la calle presenta una **DOBLE ALTURA** que jerarquiza espacialmente la situación de llegada.

El núcleo principal de circulación vertical son dos **ASCENSORES** ubicados frente al acceso.

1) DEPARTAMENTO / HABITACIÓN DOBLE 108m<sup>2</sup>

En el extremo de la tira se ubican departamentos que pueden funcionar como Vivienda Permanente, o en caso de que fuera necesario, solo hacer uso de la habitación, ya que ambos ambientes cuentan con accesos independientes desde el corredor de circulación. Total de unidades: 8

2) HABITACIÓN DOBLE / CUÁDRUPLE 45m<sup>2</sup>

Las habitaciones cuentan con la opción de poder vincularse íntimamente para aquellos huéspedes o familias que lleguen en grupos numerosos. Todas las unidades cuentan con balcón.

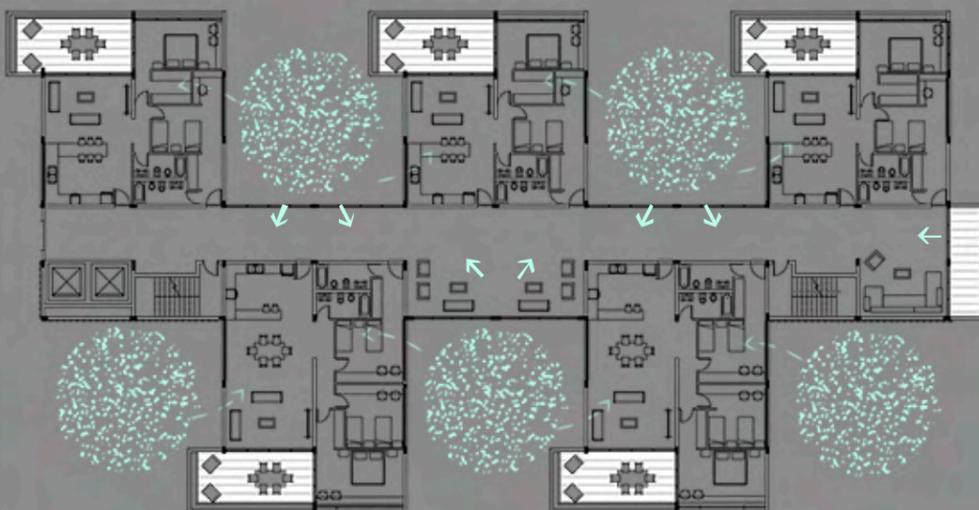
Total de unidades: 22

La **PIANTA BAJA** se propone como un espacio bien abierto, sacando provecho de las visuales que se generan, directas a la laguna. La circulación divide la tira en dos: hacia la calle se ubican todos los servicios: sanitarios, cocina, sala de máquinas, lavandería, administración, y hacia la laguna los espacios que requieren más diaphanía: el lobby y el restaurant.



## CONCEPTO DE CASAS EN ALTURA

- El ciudadano de San Vicente conserve aún la costumbre de habitar en CASAS. Por ese motivo, las viviendas están planteadas siguiendo el concepto de CASAS EN ALTURA. A través del proceso de SUSTRACCIÓN, se generan algunas estrategias para lograrlas:



1) Aprovechar el entorno natural del proyecto, calándolo para que lo VERDE se mimetice con el edificio, y haciendo que la vegetación coloreice los VACÍOS.

2) Tener volúmenes con PERÍMETRO LIBRE, y en consecuencia, visuales prolongadas y en todas direcciones, generando una percepción completa del contexto.

3) Generar ventilación e iluminación NATURA para todos los ambientes.

4) El acceso a las viviendas, en lugar de generarse a través de un patio como en una casa convencional, se genera a través de un corredor que se va encontrando con distintos vacíos, manteniendo permanentemente una CONEXIÓN estrecha con el exterior.

5) Dentro del espacio particular de la vivienda, se generan distintas SITUACIONES ESPACIALES: lo cubierto, lo semicubierto y lo descubierto, tal como sucede en una casa.

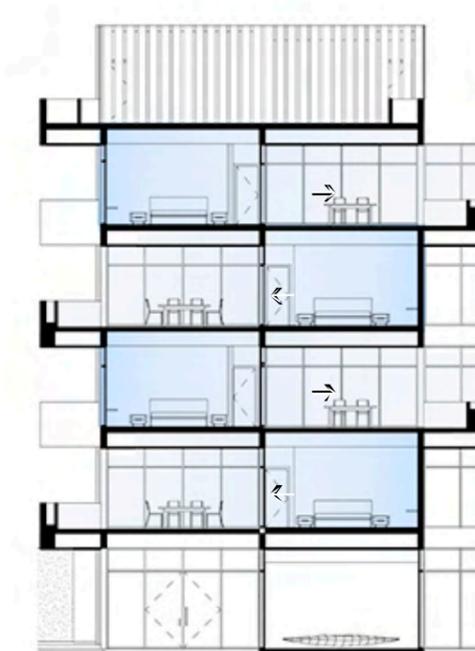
# VIVIENDAS HABITAR PERMANENTE

## REVALORIZAR / REVITALIZAR LA CIUDAD ABIERTA

El edificio residencial se compone de un total de 20 viviendas, todas tipologías simples: 12 de 2 dormitorios y 8 de 3. En el proceso de diseño se tuvo en cuenta que el hotel formaba parte del proyecto en su conjunto, por lo que todas las viviendas cuentan con la posibilidad de alquilar una de las HABITACIONES.



De esta manera, si una familia se ausenta de su hogar por un tiempo, puede contar con la administración del hotel para alquilar tanto la vivienda completa o una de sus HABITACIONES. Esta opción también aplica si se quiere utilizar esta habitación como ESPACIO DE TRABAJO, pudiéndola utilizar como oficina o alquilándola como tal. Por otro lado, se deja a criterio de usuario el tamaño de la vivienda, teniendo en cuenta que a veces surge la necesidad de reducir sus dimensiones.

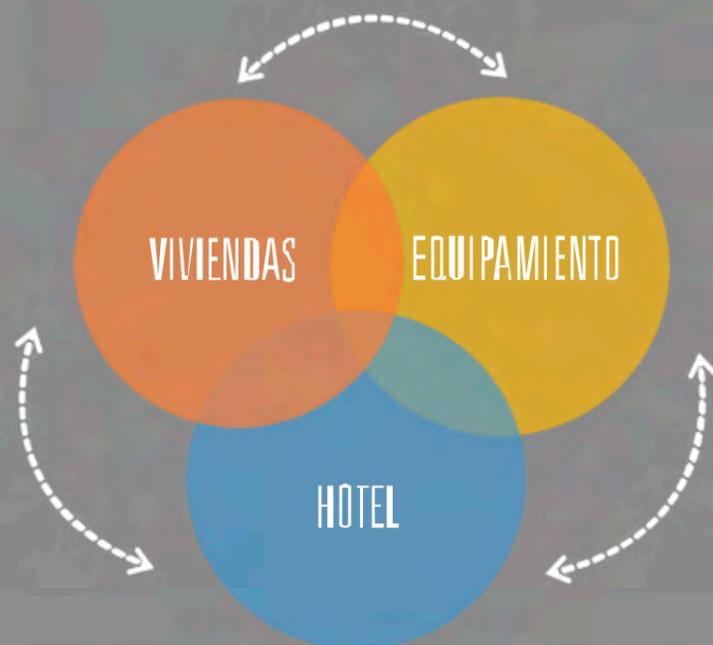
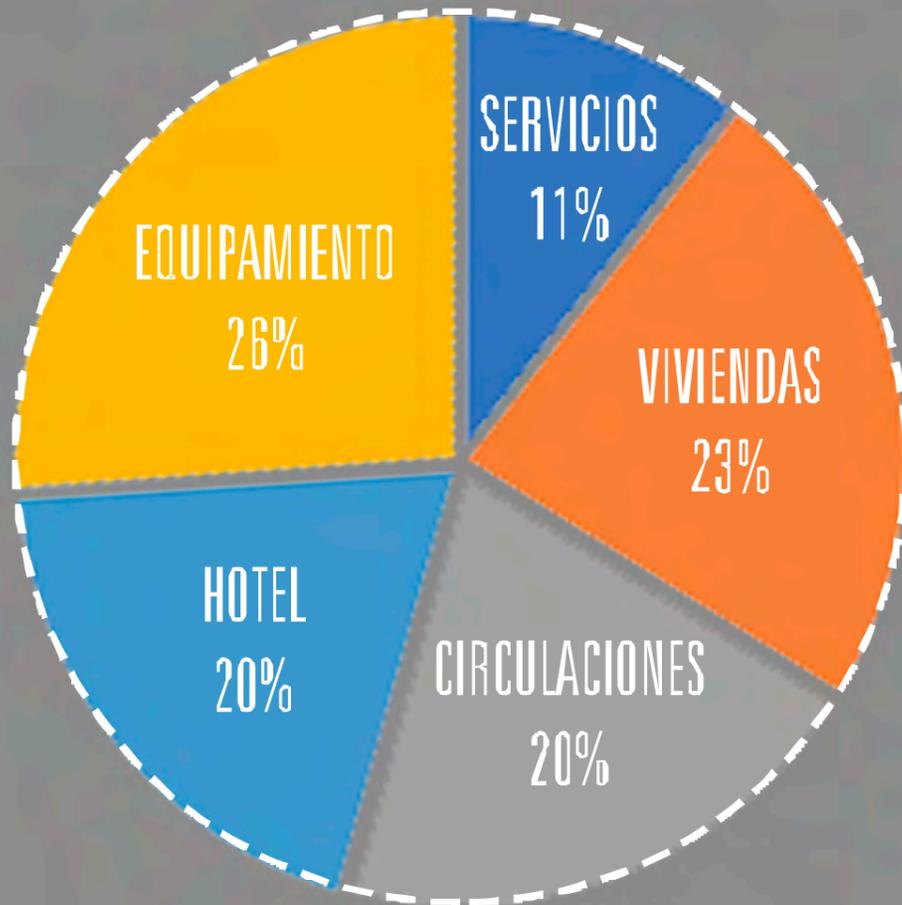


DISTINTAS SITUACIONES ESPACIALES



- A) Tanto los baños como las cocinas se encuentran volcados hacia el corredor de acceso a las viviendas.
- B) La circulación interna divide las áreas públicas de las privadas.
- C) Las terrazas se caracterizan por su amplitud, detectándose espacios semicubiertos, en doble altura y en voladizo. En ellas abunda la vegetación, intentando replicar el entorno.

TOTAL PROGRAMA: 11.339,95 m<sup>2</sup>



## PLANTA BAJA --- 2061,92m<sup>2</sup>

- Tienda Náutica-----259,19m<sup>2</sup> • Cafetería-----137,35m<sup>2</sup> • Sala de Máquinas-----115,63m<sup>2</sup>
- Sanitarios-----139m<sup>2</sup> • Cocina-----73,73m<sup>2</sup> • Circulaciones-----464,23m<sup>2</sup>
- Bicicletas-----63,94m<sup>2</sup> • Hall acceso viviendas-----146,80m<sup>2</sup> • Oficinas-----74,67m<sup>2</sup>
- Restaurante-----82,77m<sup>2</sup> • Lavandería-----43,18m<sup>2</sup> • Lobby Hotel-----87,15m<sup>2</sup> • Sala de Conferencias-----168,25m<sup>2</sup>
- Foyer Conferencias/ Acceso equipamiento-----200m<sup>2</sup>

## PRIMER NIVEL --- 2.550,48m<sup>2</sup>

- Depósito-----26,48m<sup>2</sup> • Lavandería-----68,91m<sup>2</sup> • Habitaciones dobles-----249,15m<sup>2</sup>
- Sanitarios-----74m<sup>2</sup> • Gimnasio-----509,49m<sup>2</sup> • Circulaciones-----492,78m<sup>2</sup> • Viviendas dos dormitorios-----478m<sup>2</sup>
- Viviendas tres dormitorios-----359,72m<sup>2</sup> • Foyer Semicubierto-----109m<sup>2</sup>
- Departamentos-----182,95m<sup>2</sup>

## SEGUNDO NIVEL --- 2.271,03 m<sup>2</sup>

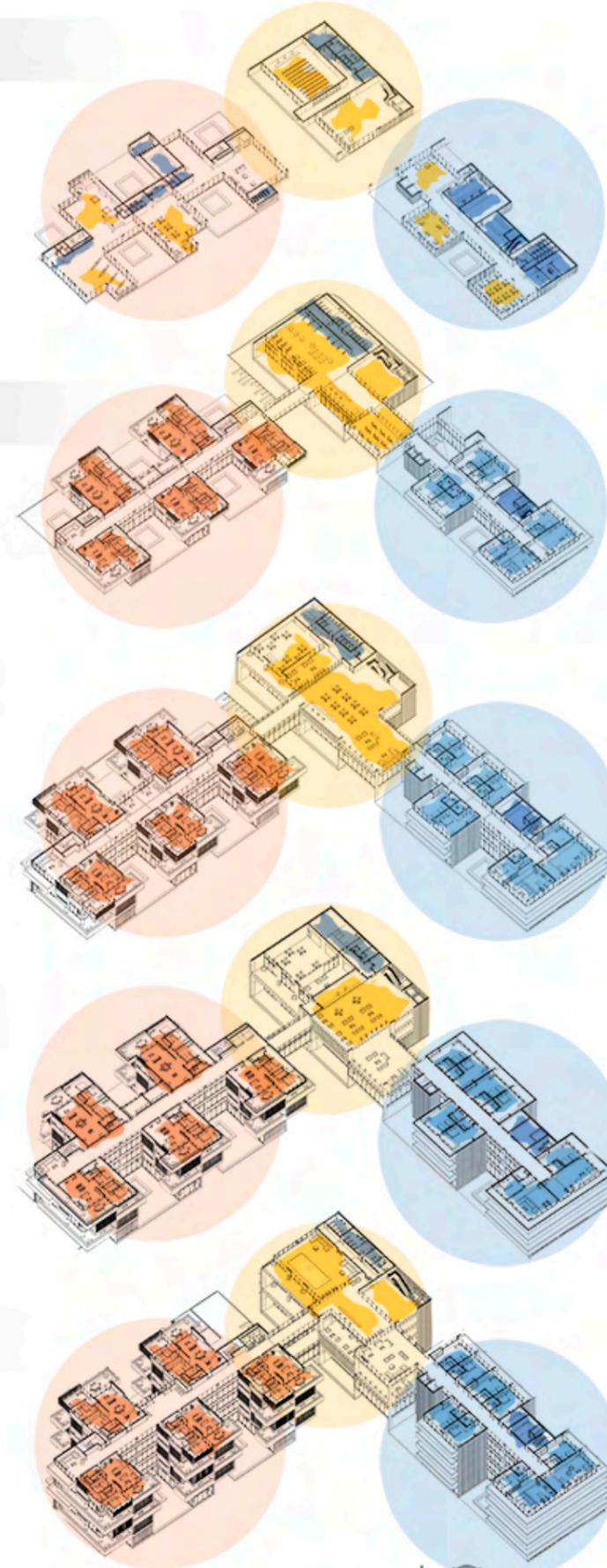
- Depósito-----27,77m<sup>2</sup> • Lavandería-----29,41m<sup>2</sup> • Habitaciones dobles-----165,66m<sup>2</sup>
- Departamentos-----182,95m<sup>2</sup> • Sanitarios-----50,24m<sup>2</sup> • Terraza Mirador-----306m<sup>2</sup> • Sala de exposiciones-----168,25m<sup>2</sup>
- Cocina-----32,43m<sup>2</sup> • Circulaciones-----429,91m<sup>2</sup> • Viviendas dos dormitorios-----282,16m<sup>2</sup>
- Viviendas tres dormitorios-----545,72m<sup>2</sup> • Expansión suya-----50,47m<sup>2</sup>

## TERCER NIVEL --- 2.079,95 m<sup>2</sup>

- Depósito-----14,98m<sup>2</sup> • Lavandería-----68,91m<sup>2</sup> • Habitaciones dobles-----248,49m<sup>2</sup>
- Departamentos-----182,95m<sup>2</sup> • Sanitarios-----36,54m<sup>2</sup> • Cervecería-----203,19m<sup>2</sup>
- Circulaciones-----416,78m<sup>2</sup> • Viviendas dos dormitorios-----478m<sup>2</sup> • Viviendas tres dormitorios-----359,72m<sup>2</sup>
- Sala de máquinas planta-----65,33m<sup>2</sup>

## CUARTO NIVEL --- 2.376,57 m<sup>2</sup>

- Depósito-----14,98m<sup>2</sup> • Lavandería-----29,41m<sup>2</sup> • Habitaciones dobles-----248,49m<sup>2</sup>
- Spa-----468,78m<sup>2</sup> • Departamentos-----132,95m<sup>2</sup> • Sanitarios-----22,86m<sup>2</sup>
- Circulaciones-----499,80m<sup>2</sup> • Viviendas dos dormitorios-----232,16m<sup>2</sup> • Viviendas tres dormitorios-----545,72m<sup>2</sup>
- Foyer Semicubierto-----81,42m<sup>2</sup>

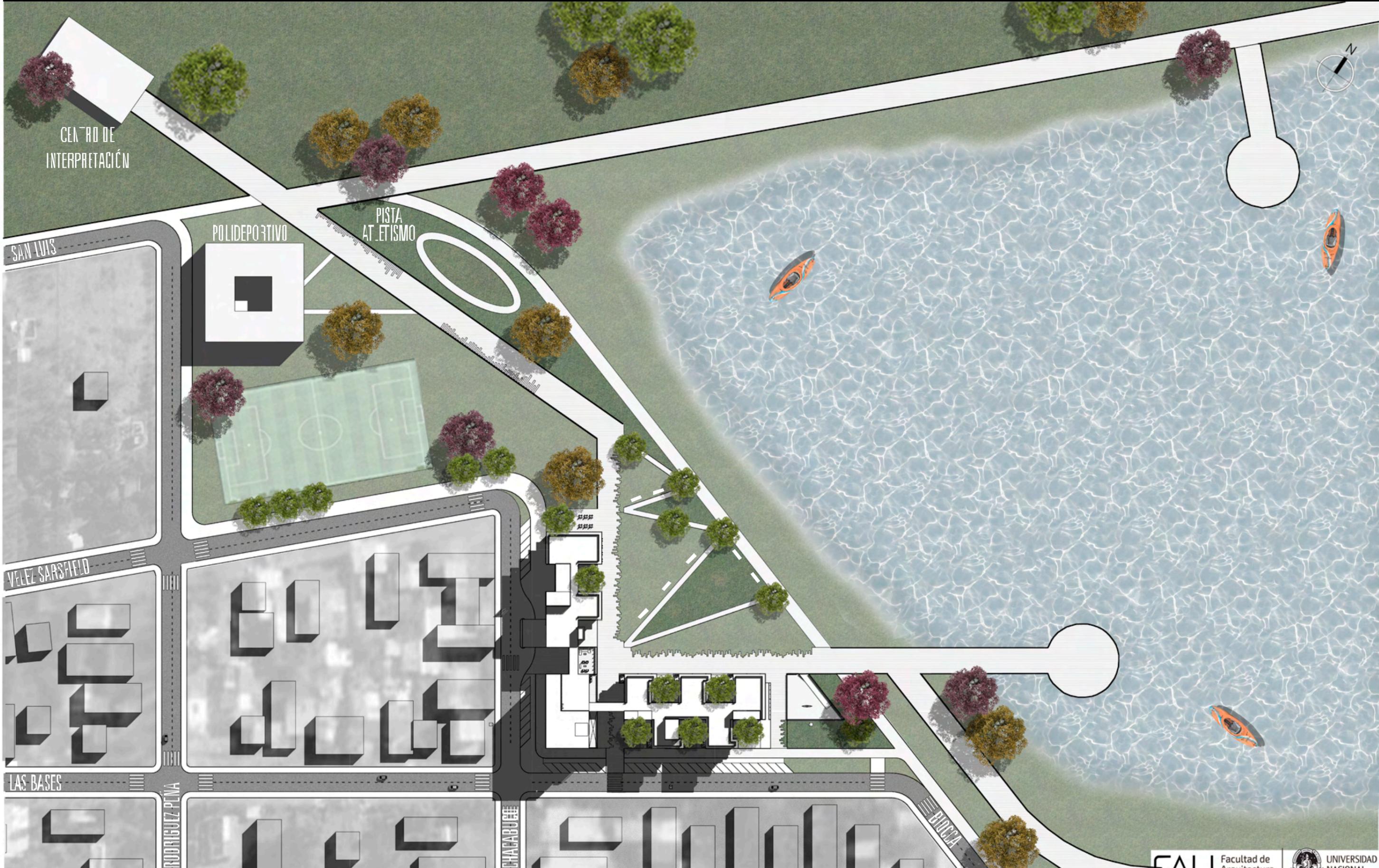


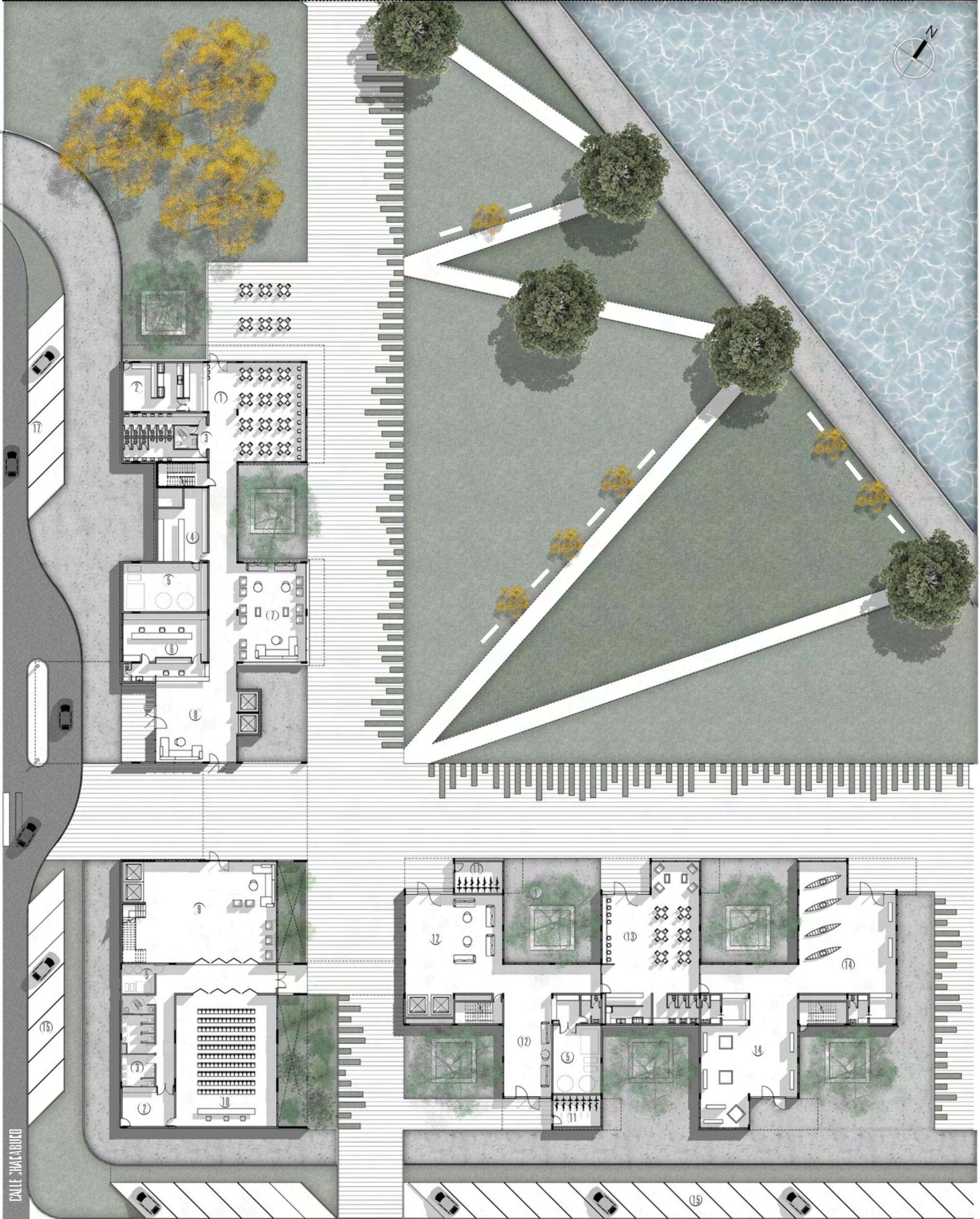
PROCESO  
PROYECTUAL

HABITARES CONTEMPORÁNEOS



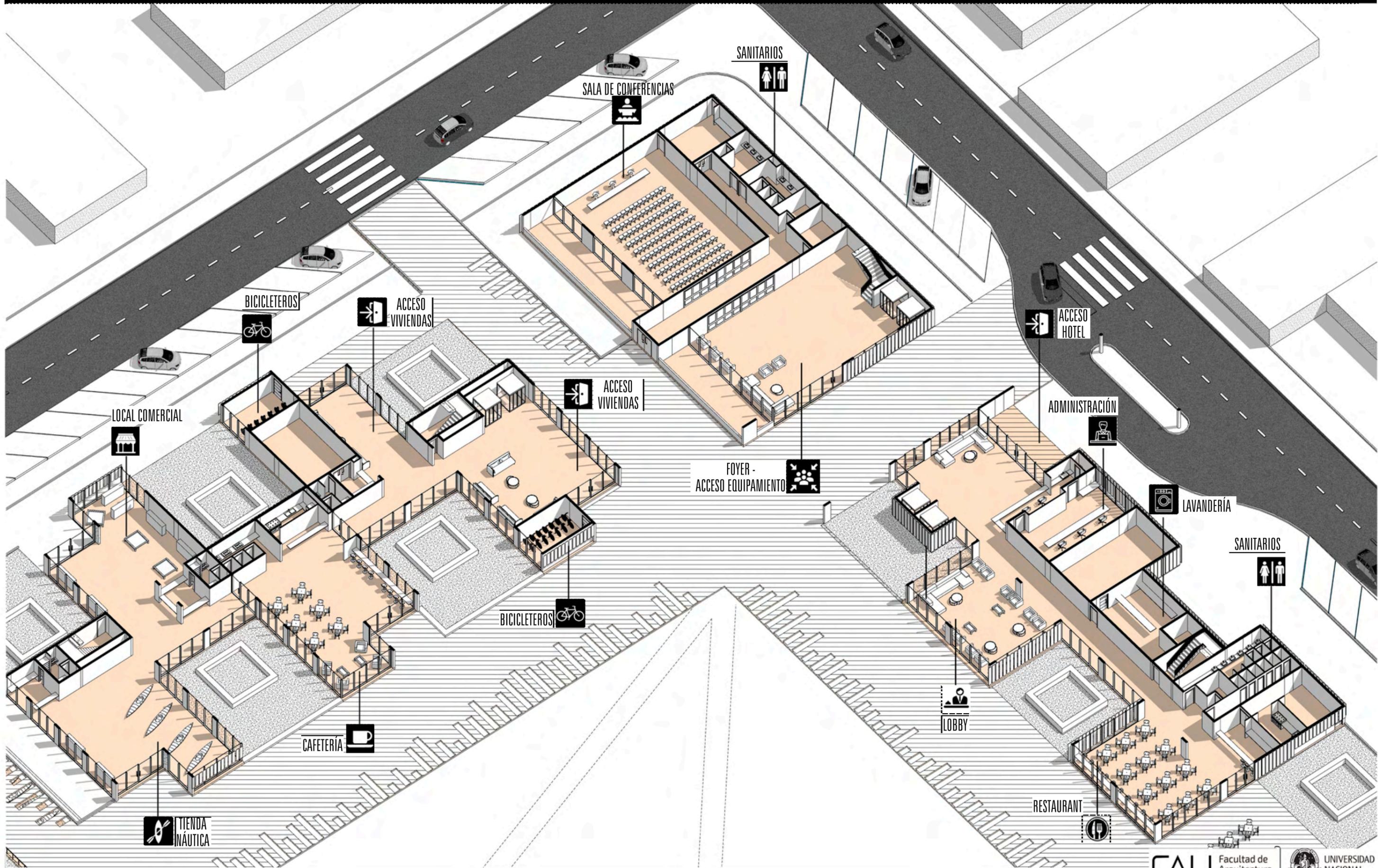


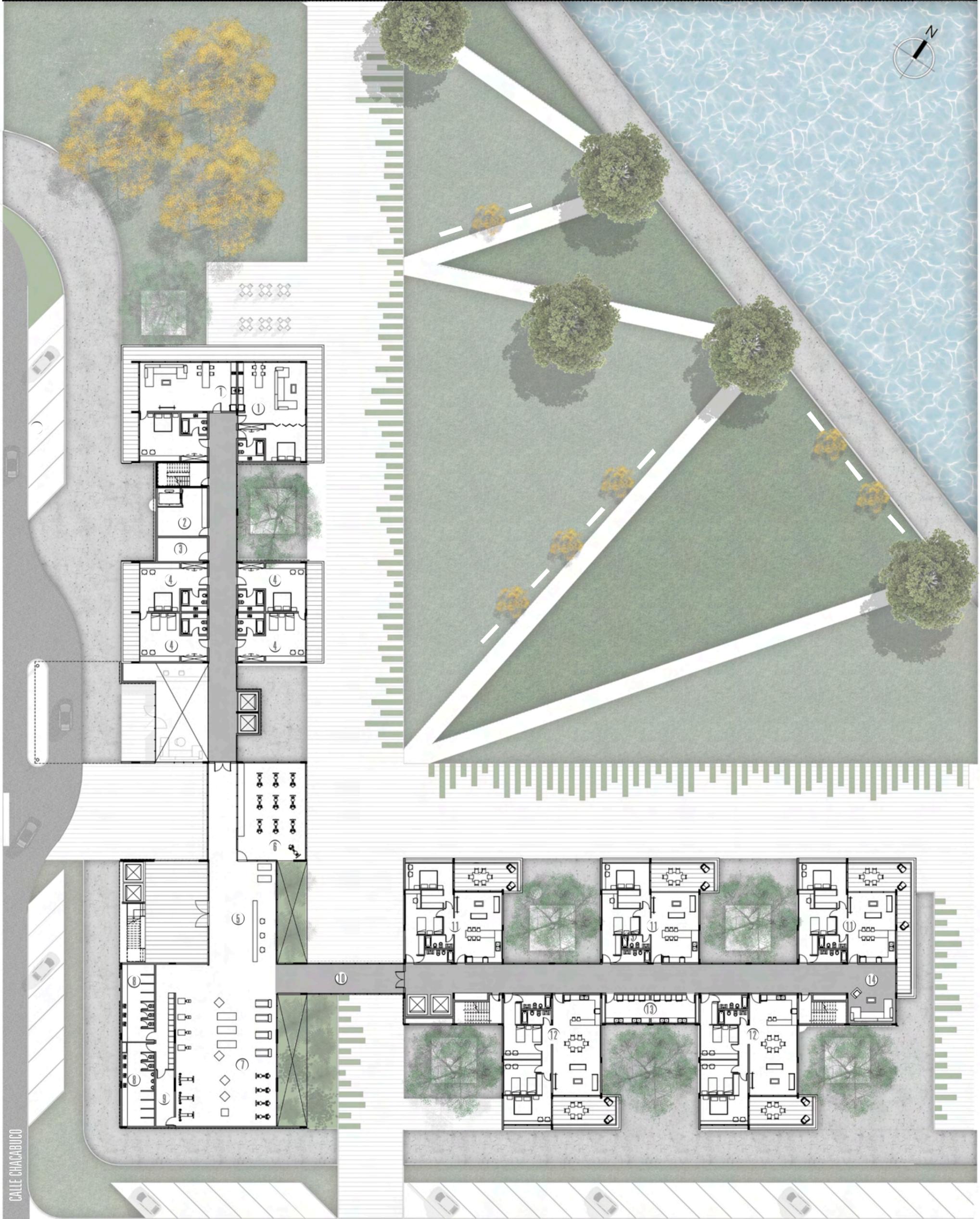




## REFERENCIAS

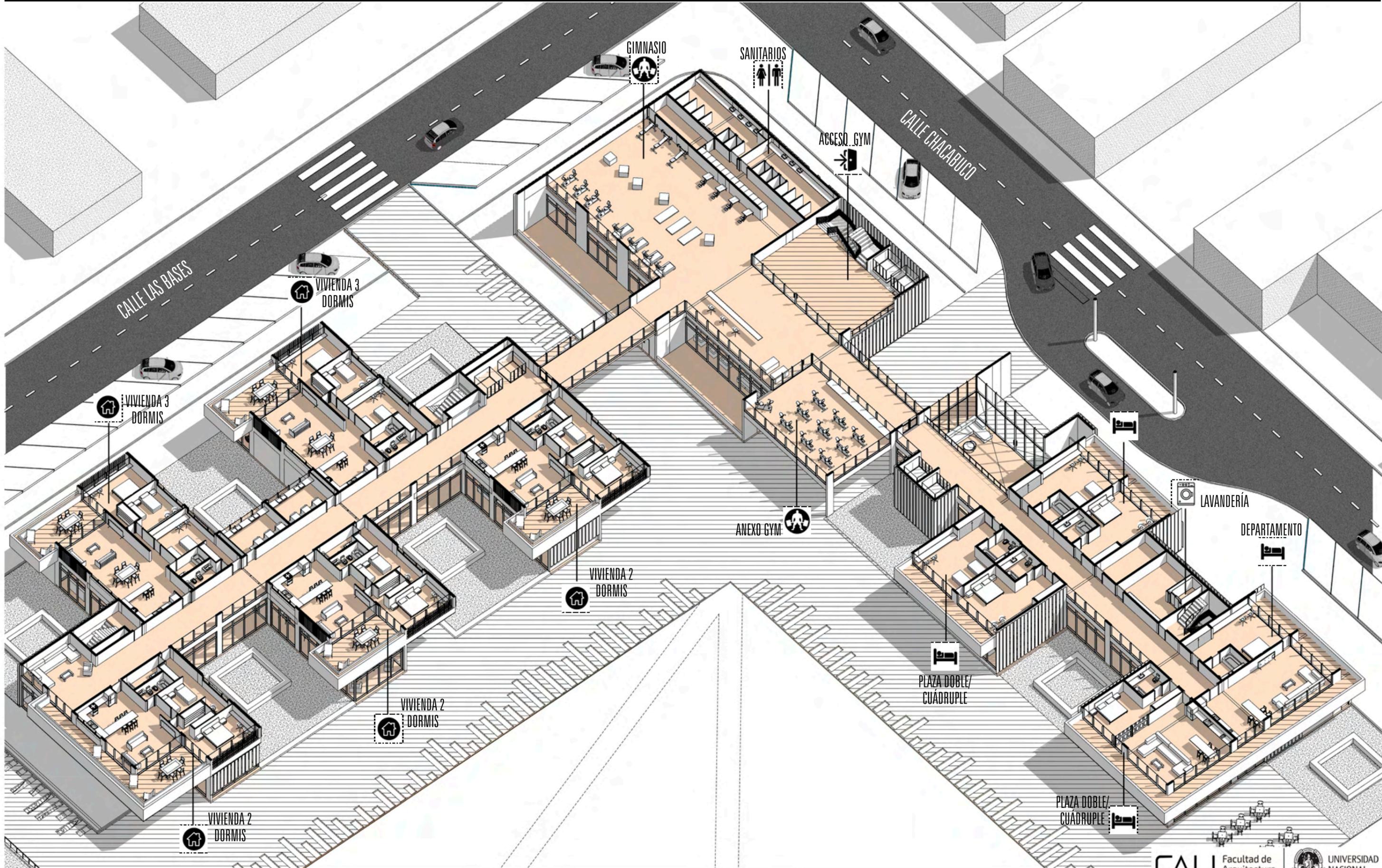
- 1 RESTAURANT - 2 COCINA Y DEPÓSITO - 3 SANITARIOS - 4 LAVANDERÍA - 5 SALA DE MÁQUINAS - 6 ADMINISTRACIÓN - 7 LOBBY - 8 RECEPCIÓN HOTEL - 9 FOYER SALA DE CONFERENCIAS / ACCESO A EQUIPAMIENTO - 10 SALA DE CONFERENCIAS - 11 BICICLETEROS - 12 ACCESO VIVIENDAS - 13 CAFETERÍA - 14 TIENDA NÁUTICA - 15 ESTACIONAMIENTO

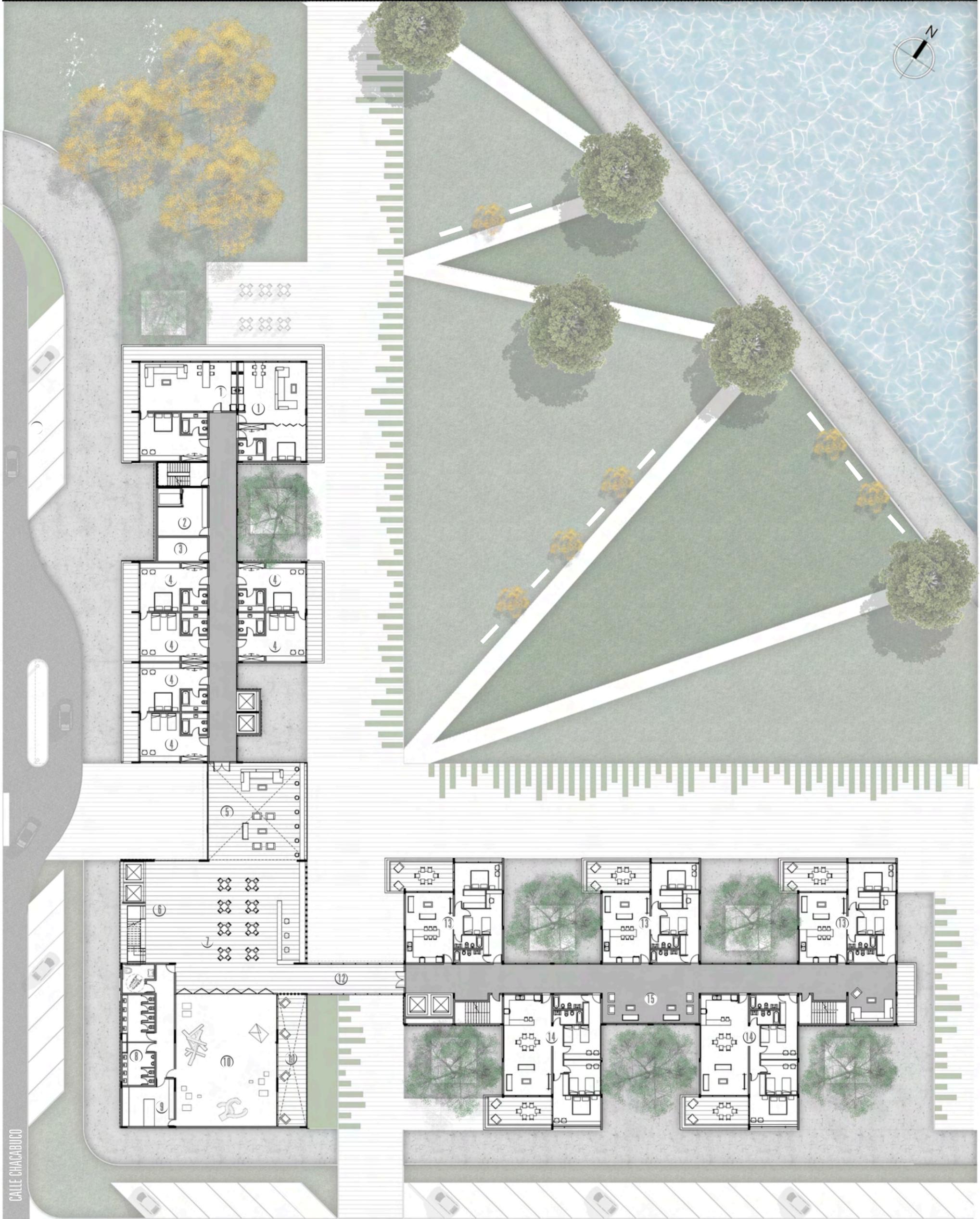




## REFERENCIAS

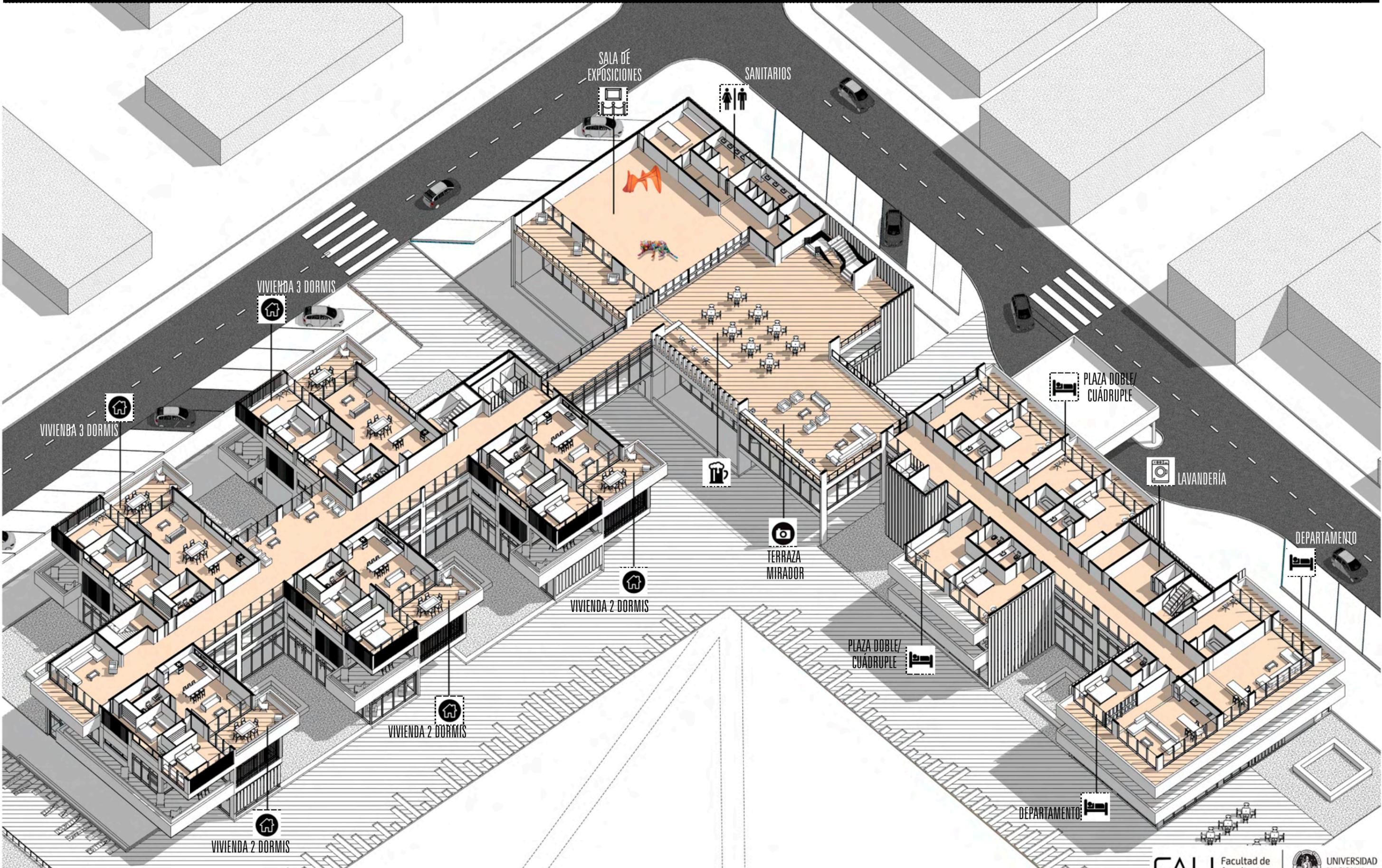
1 DEPARTAMENTO - 2 MONTACARGAS LAVANDERÍA - 3 DEPÓSITO - 4 HABITACIÓN DOBLE + CUÁDRUPLE - 5 RECEPCIÓN GIMNASIO - 6 ANEXO GIMNASIO - 7 GIMNASIO - 8 SANITARIOS - 9 DEPÓSITO - 10 PUENTE PEATONAL - 11 VIVIENDAS 2 DORMITORIOS - 12 VIVIENDAS 3 DORMITORIOS - 13 LAVANDERÍA - 14 ESPACIO DE ENCUENTRO

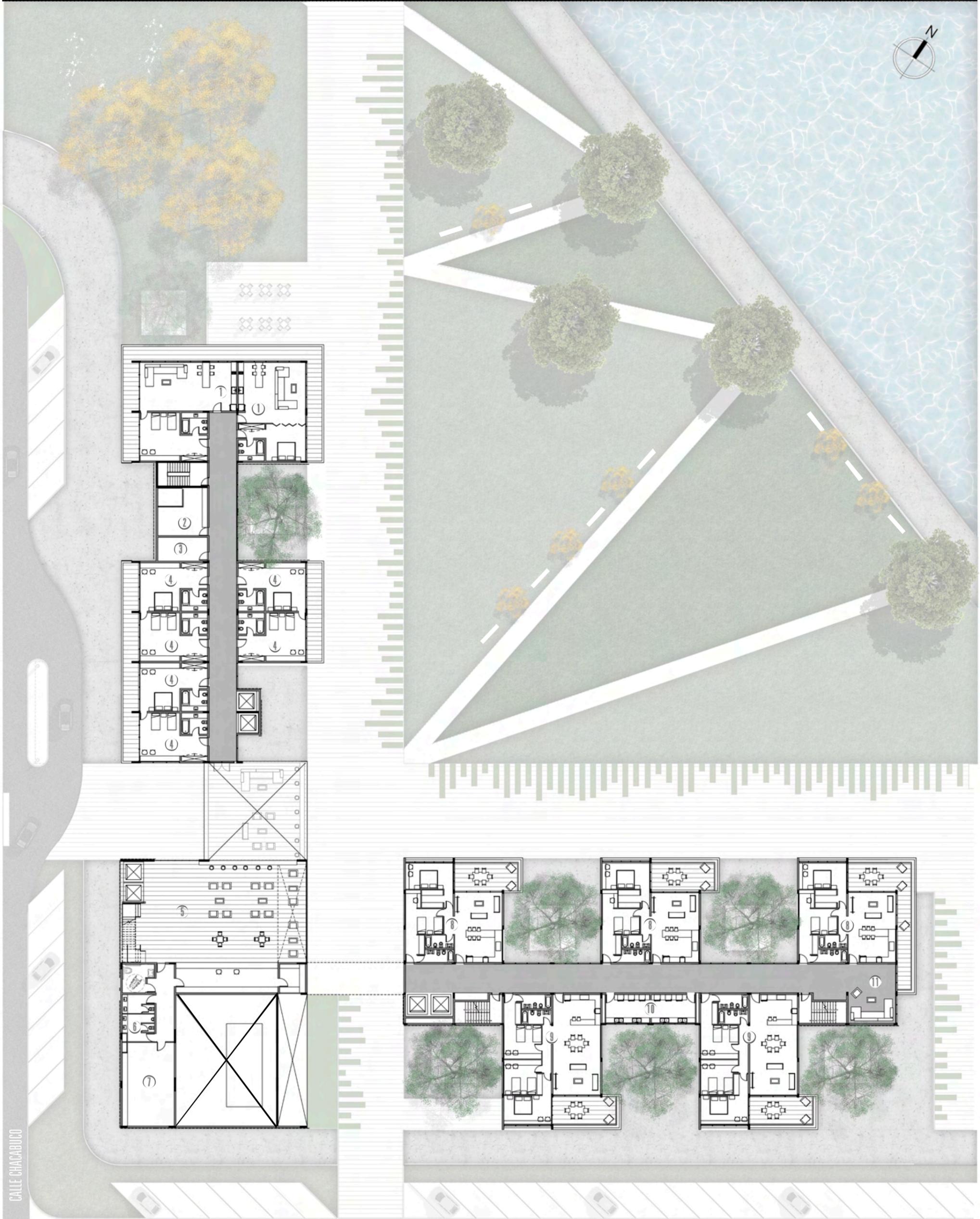




## REFERENCIAS

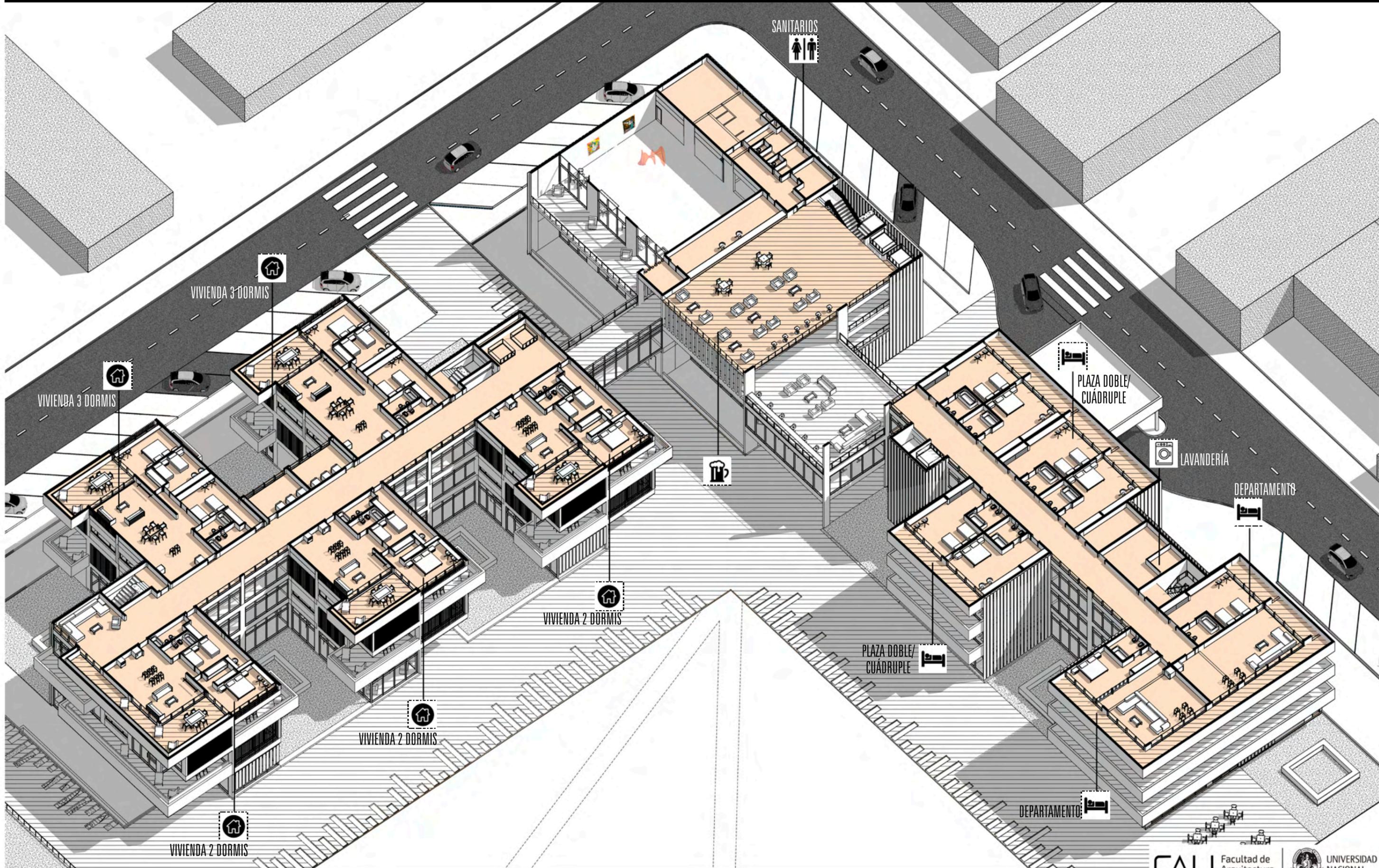
1 DEPARTAMENTO - 2 MONTACARGAS LAVANDERÍA - 3 DEPÓSITO - 4 HABITACIÓN DOBLE + CUÁDRUPLE - 5 TERRAZA MIRADOR - 6 NÚCLEO CIRCULACIÓN PÚBLICA - 7 BAR - 8 SANITARIOS - 9 COCINA - 10 SUM - SALA DE EXPOSICIONES - 11 TERRAZA EXPANSIÓN - 12 PUENTE PEATONAL - 13 VIVIENDAS 2 DORMITORIOS - 14 VIVIENDAS 3 DORMITORIOS - 15 ESPACIO DE ENCUENTRO

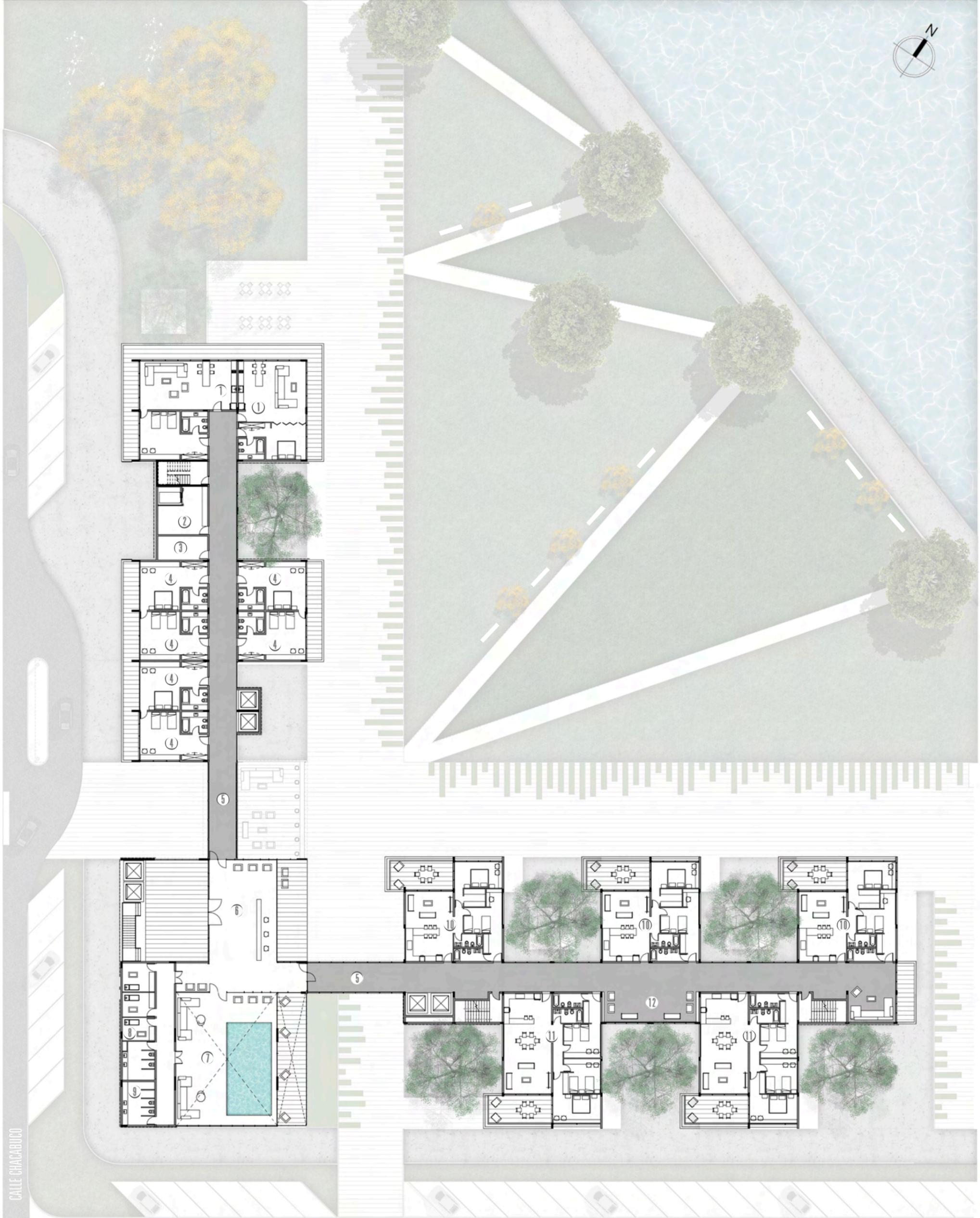




## REFERENCIAS

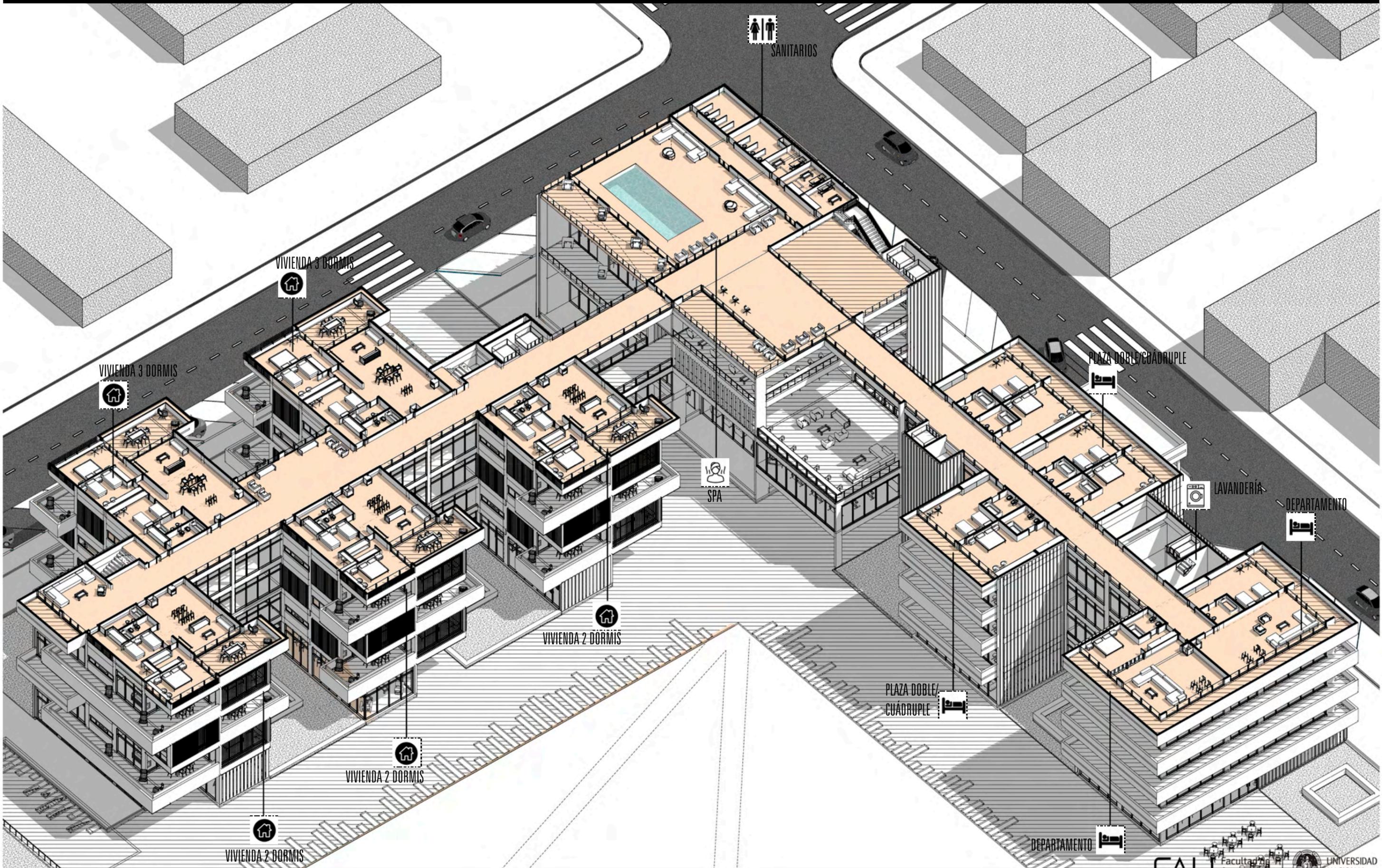
- 1 DEPARTAMENTO - 2 MONTACARGAS LAVANDERÍA - 3 DEPÓSITO - 4 HABITACIÓN DOBLE + CUÁDRUPLE - 5 CERVECERIA - 6 SANITARIOS - 7 SALA DE MÁQUINAS PILETA - 8 VIVIENDAS 2 DORMITORIOS - 9 VIVIENDAS 3 DORMITORIOS - 10 LAVANDERÍA - 11 ESPACIO DE ENCUENTRO





## REFERENCIAS

- 1 DEPARTAMENTO - 2 MONTACARGAS LAVANDERÍA - 3 DEPÓSITO - 4 HABITACIÓN DOBLE + CUÁDRUPLE - 5 PUENTE PEATONAL - 6 SPA - 7 PILETA CLIMATIZADA - 8 MASAJES - 9 SANITARIOS - 10 VIVIENDAS 2 DORMITORIOS - 11 VIVIENDAS 3 DORMITORIOS - 12 ESPACIOS DE ENCUENTRO





CORTE A - A - Desde Parque



CORTE B - B - Desde Laguna



CORTE 1 - 1



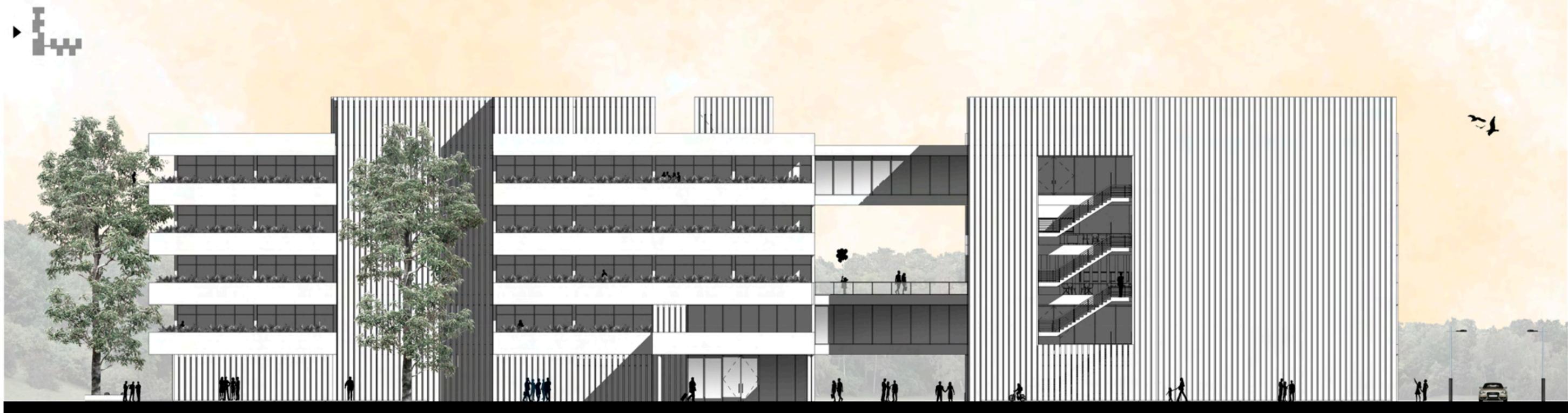
CORTE 2 - 2



VISTA SUDOESTE - Desde Laguna



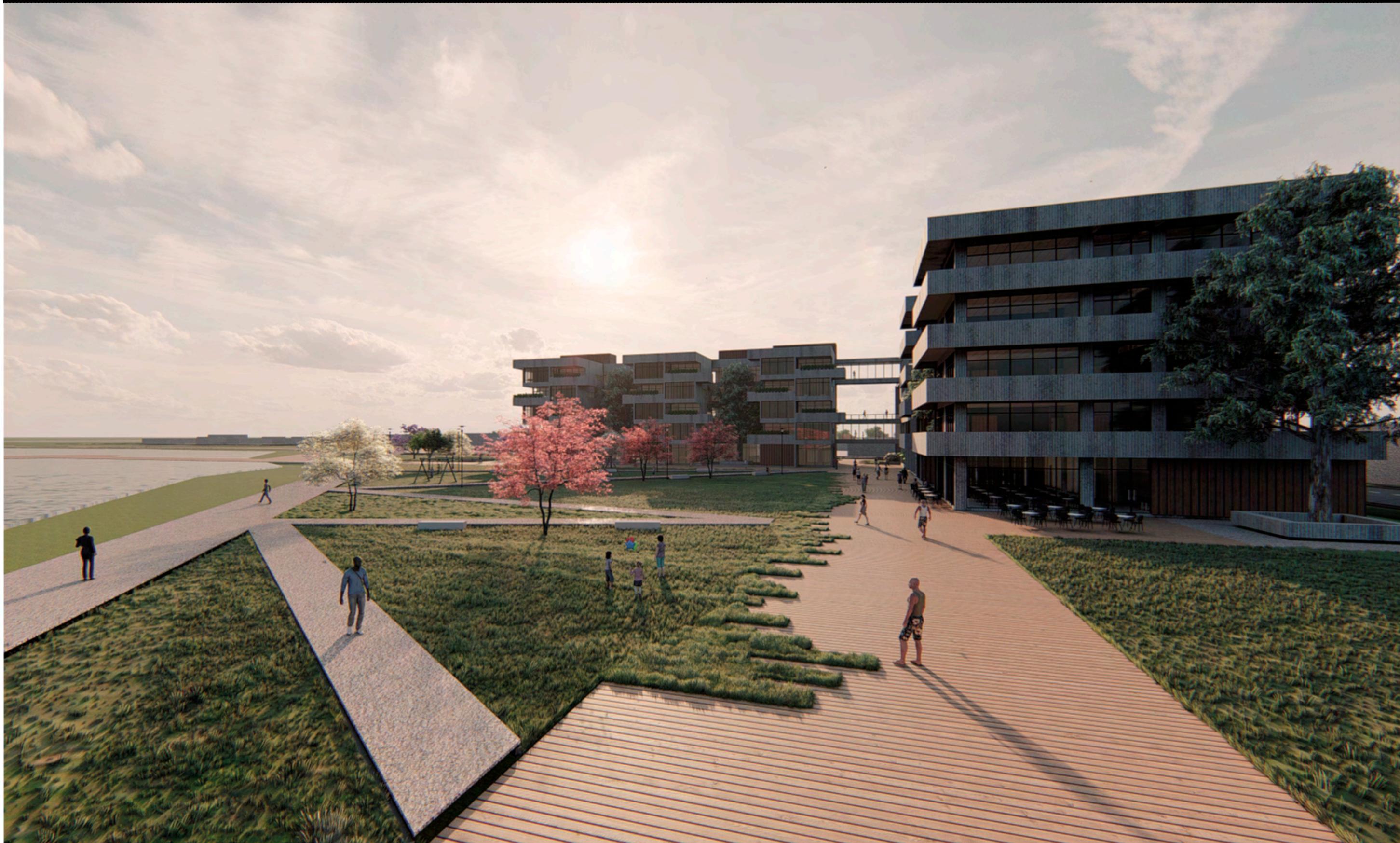
VISTA SUDESTE Desde Parque



VISTA NORESTE - Desde calle Chacabuco



VISTA NOROESTE Desde calle La Bases





Expansión Restaurant

UNIDADES FUNCIONALES TIPOLOGÍA 1 - Simple 2 dormitorios



Ubicación de la tipología en el conjunto

POSIBLES USUARIOS



Familia tipo conformada por una pareja y dos hijos.



Pareja que trabaja desde casa.



Madre/Padre soltero/a con un hijo.



Madre/Padre soltero/a con dos hijos.



Pareja con un hijo.



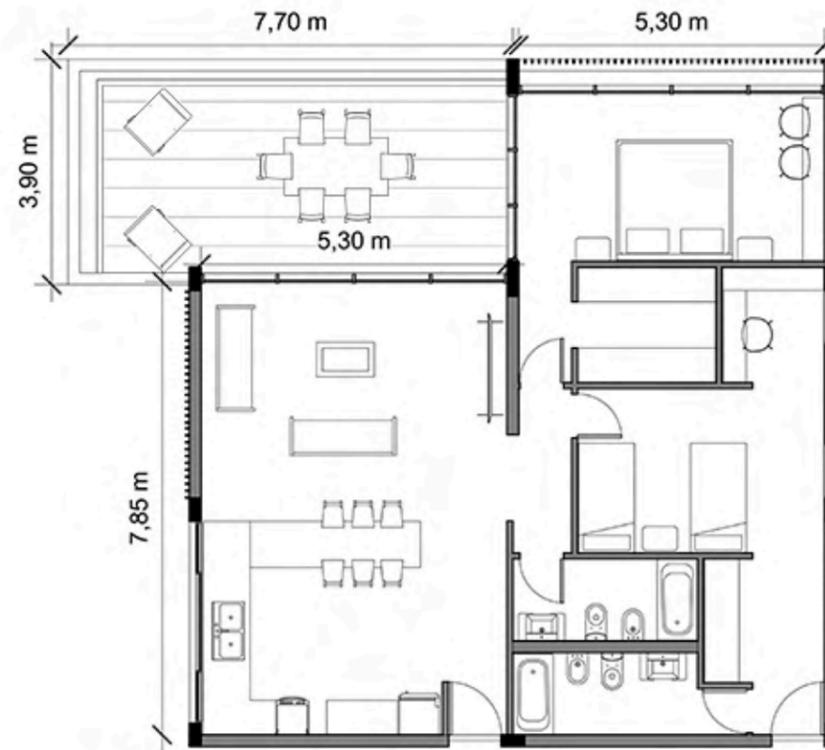
Amigos



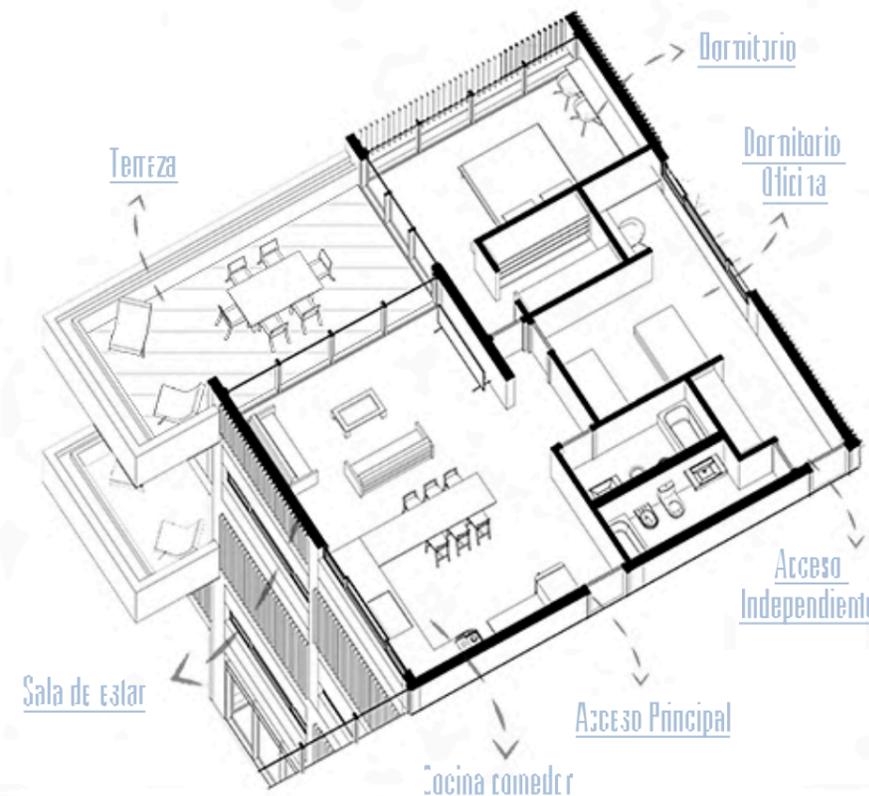
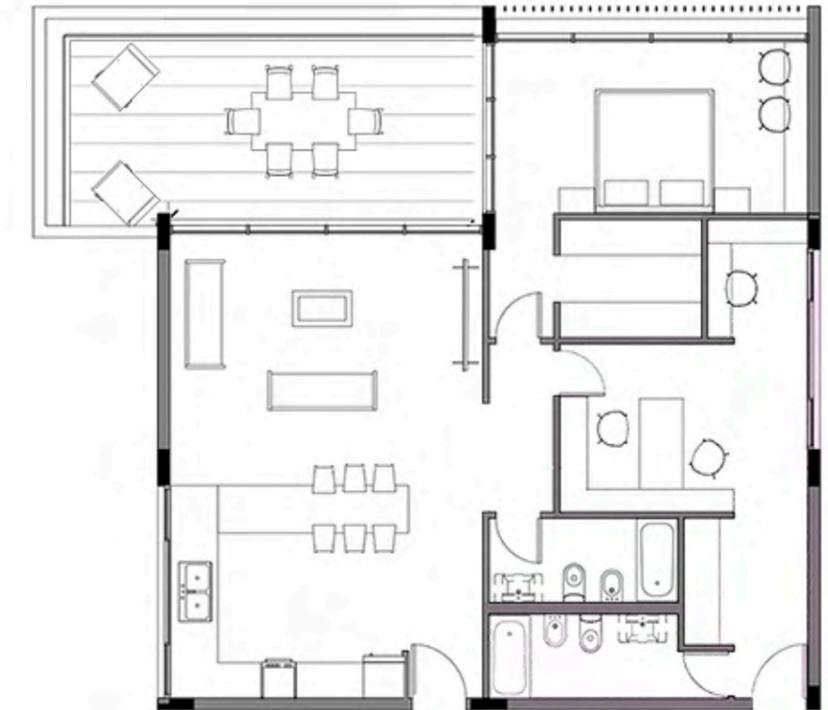
Hombre / Mujer solteros

# VIVIENDAS HABITAR PERMANENTE

ALTERNATIVA 1 Vivienda con habitación



ALTERNATIVA 2 Vivienda con oficina/estudio



Esta tipología se ubica hacia el noroeste, dando hacia la plaza de acceso al conjunto. Existen doce viviendas de este tipo. Cuenta con 140m<sup>2</sup> : 110m<sup>2</sup> cubiertos; 20m<sup>2</sup> semi cubiertos y 10m<sup>2</sup> descubiertos. **ESPACIOS DE TRANSICIÓN**. El segundo dormitorio puede funcionar como tal o puede funcionar como una oficina/estudio, pudiendo alquilarse de ambas formas. Asimismo, puede utilizarse como un espacio de trabajo en casa.



CORTE

UNIDADES FUNCIONALES TIPOLOGÍA 2 - Simple 3 dormitorios



Ubicación de la tipología en el conjunto

## POSIBLES USUARIOS

Familia conformada por una pareja y cuatro hijos.

Familia tipo conformada por una pareja y tres hijos.

Familia tipo conformada por una pareja y dos hijos.

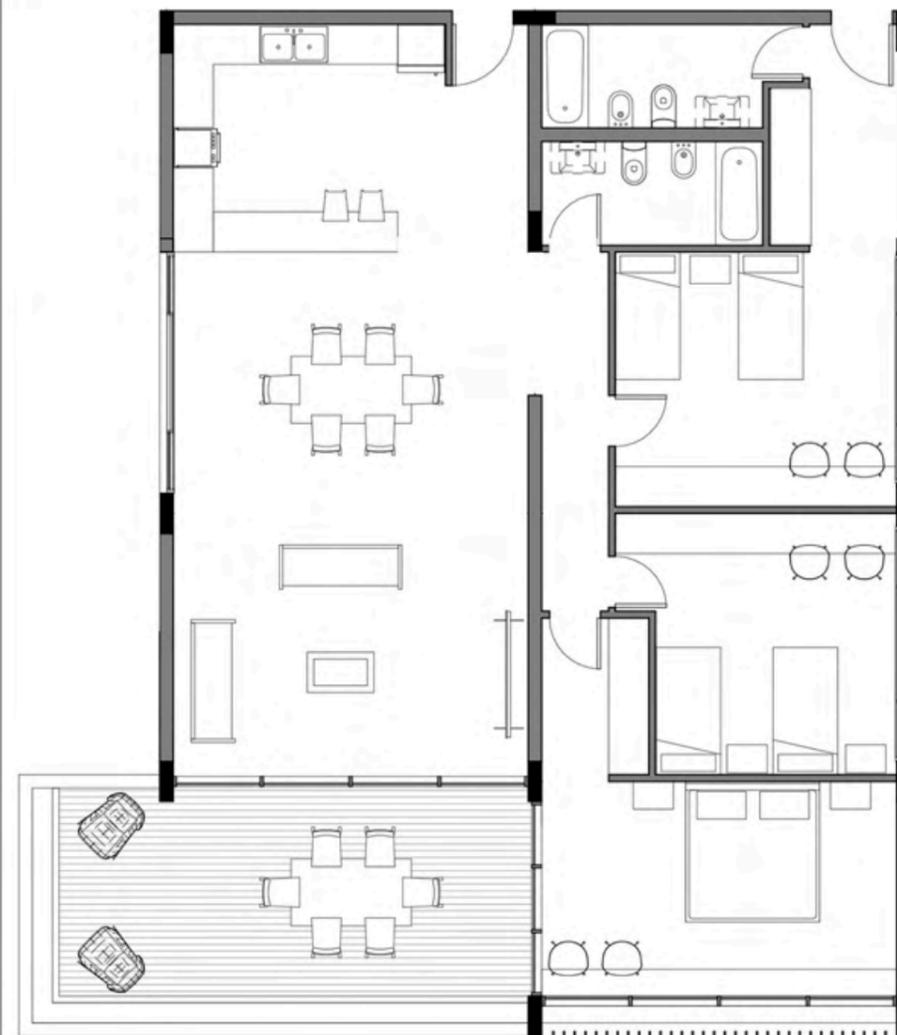
Pareja con un hijo.

Madre/Padre soltera/o con dos hijos.

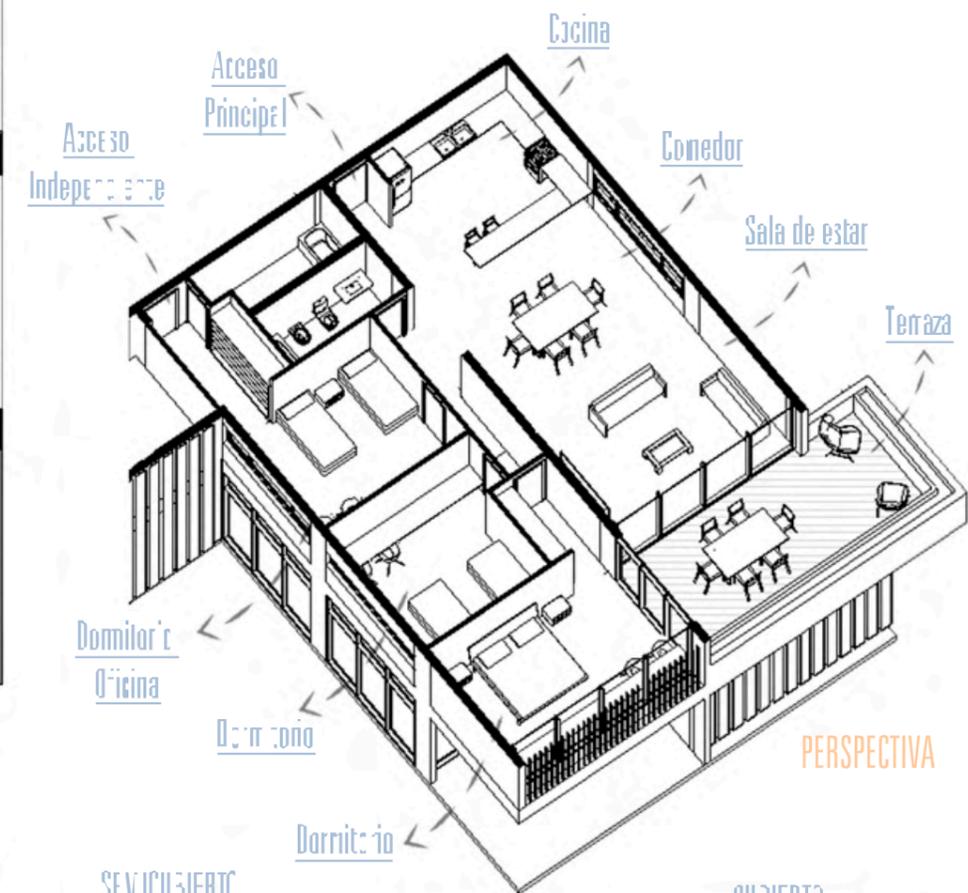
Amigos

# VIVIENDAS HABITAR PERMANENTE

Esta tipología se ubica hacia el sudeste, dando hacia la calle, hacia el borde urbano. Existen ocho viviendas de este tipo. Cuenta con 200m<sup>2</sup> : 150m<sup>2</sup> cubiertos; 20m<sup>2</sup> semicubiertos y 30m<sup>2</sup> descubiertos. - **ESPACIOS DE TRANSICIÓN** - Cada dormitorio tiene un espacio pensado para el trabajo, y como sucede en la otra tipología, uno de los ambientes, al tener un acceso independiente, puede ser alquilado, convirtiendo la vivienda de cuatro ambientes en una de tres.



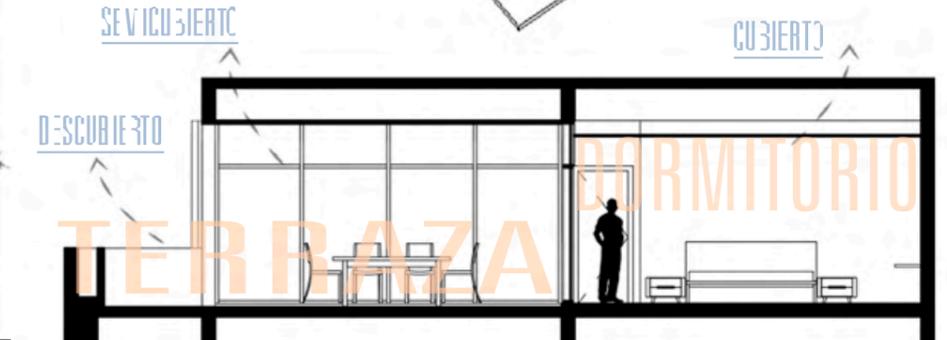
PLANTA



PERSPECTIVA



VISTA



CORTE



Circulación viviendas



Interior Vivienda Tipología A



Espacios de Transición



Espacio de encuentro y remate Viviendas



Anexo Gimnasio



Terraza Mirador



Pileta climatizada - Spa



Expansión de la pileta



Lobby



Circulación en Planta Baja hacia restaurant



Restaurant



Puente Peatonal hacia Pileta









# HABITARES CONTEMPORÁNEOS

## RESOLUCIONES TÉCNICAS



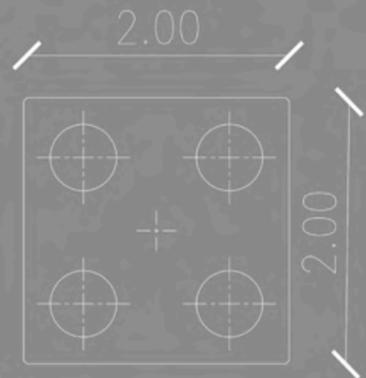
El sistema de fundaciones elegido para el proyecto está compuesto por pilotes con cabezales vinculados entre sí a través de vigas de arriostamiento, ya que tienen un buen comportamiento en suelos costeros debido a que cada uno de los pilotes trabaja de manera solidaria con el resto gracias a los cabezales, logrando una mejor resistencia por fuste.

Cada pilote cuenta con un diámetro de 50cm y su profundidad estará dada por lo que determine el estudio de suelos pertinente.

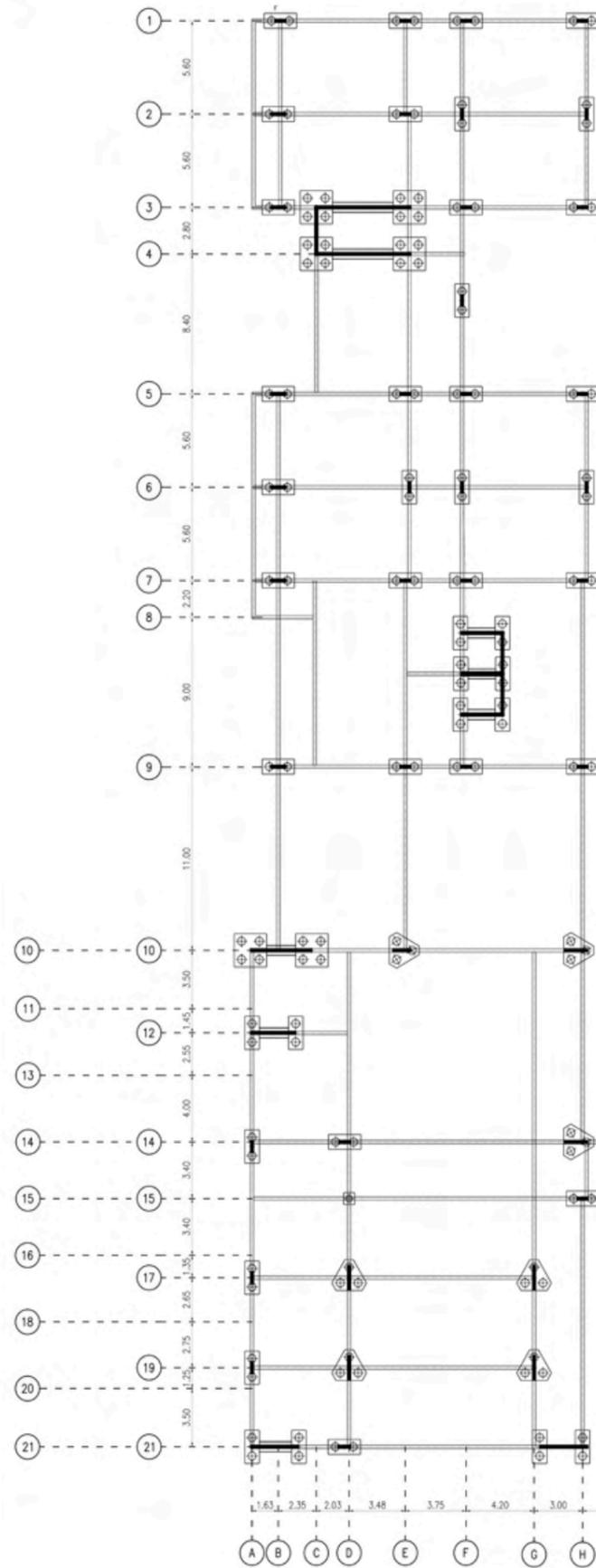
La cantidad de pilotes por cabezal dependerá de las exigencias estructurales que se deban resistir.

En las zonas donde se ubican los núcleos de circulación vertical, se opta por tabiques de hormigón armado in situ, aprovechándolos para apoyar los tanques de agua del mismo material en la cubierta.

A pesar de que en planta baja se leen tres edificios independientes, en las fundaciones se vinculan para que trabajen en conjunto, ya que existe una vinculación entre ellos en los niveles superiores.

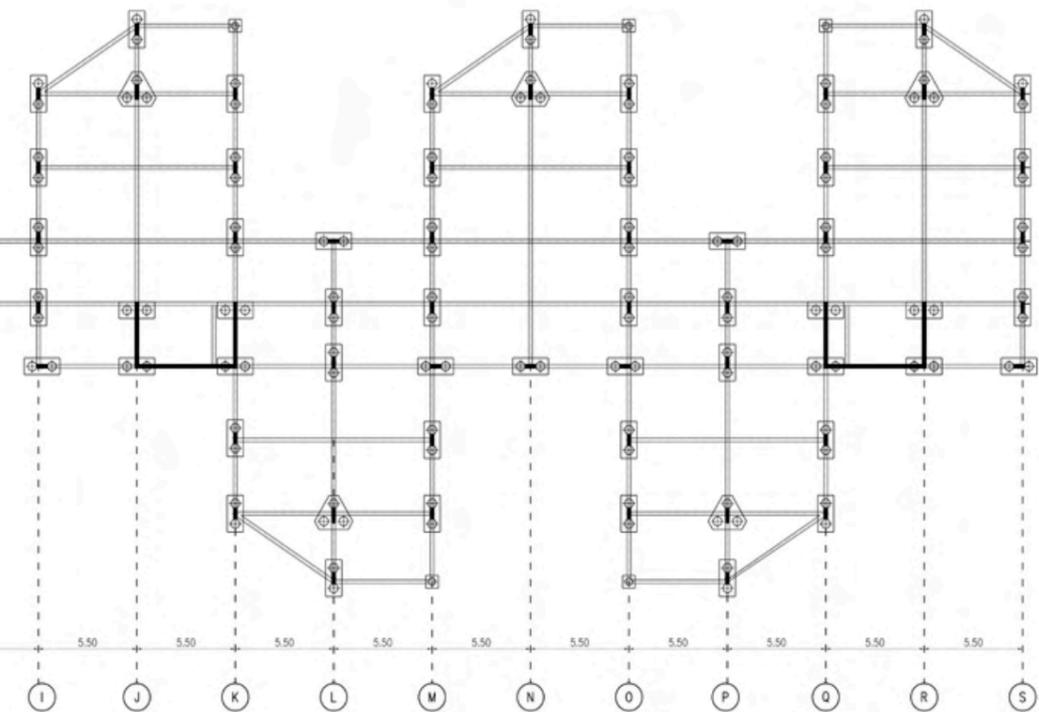
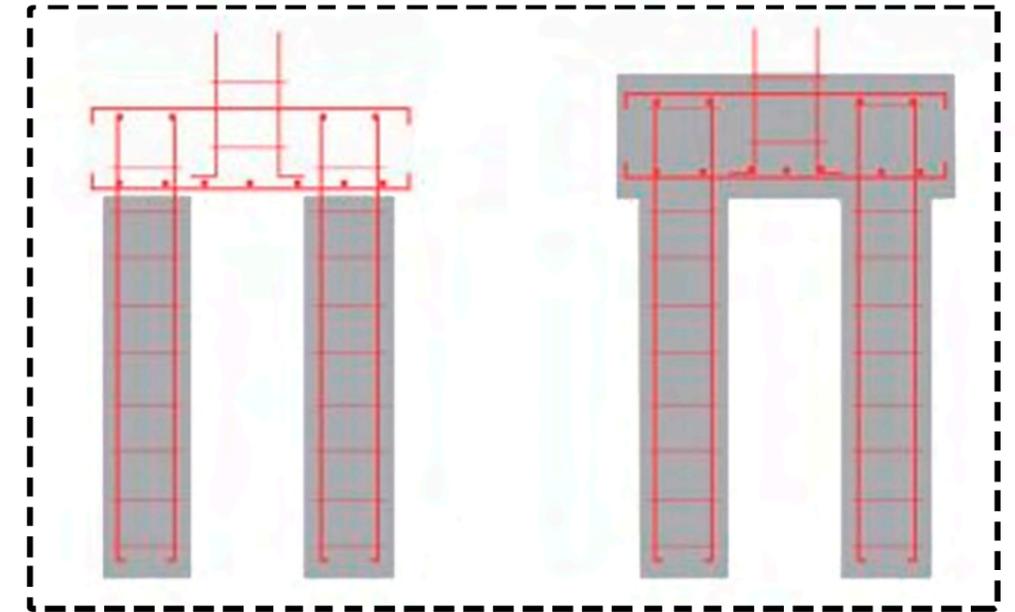


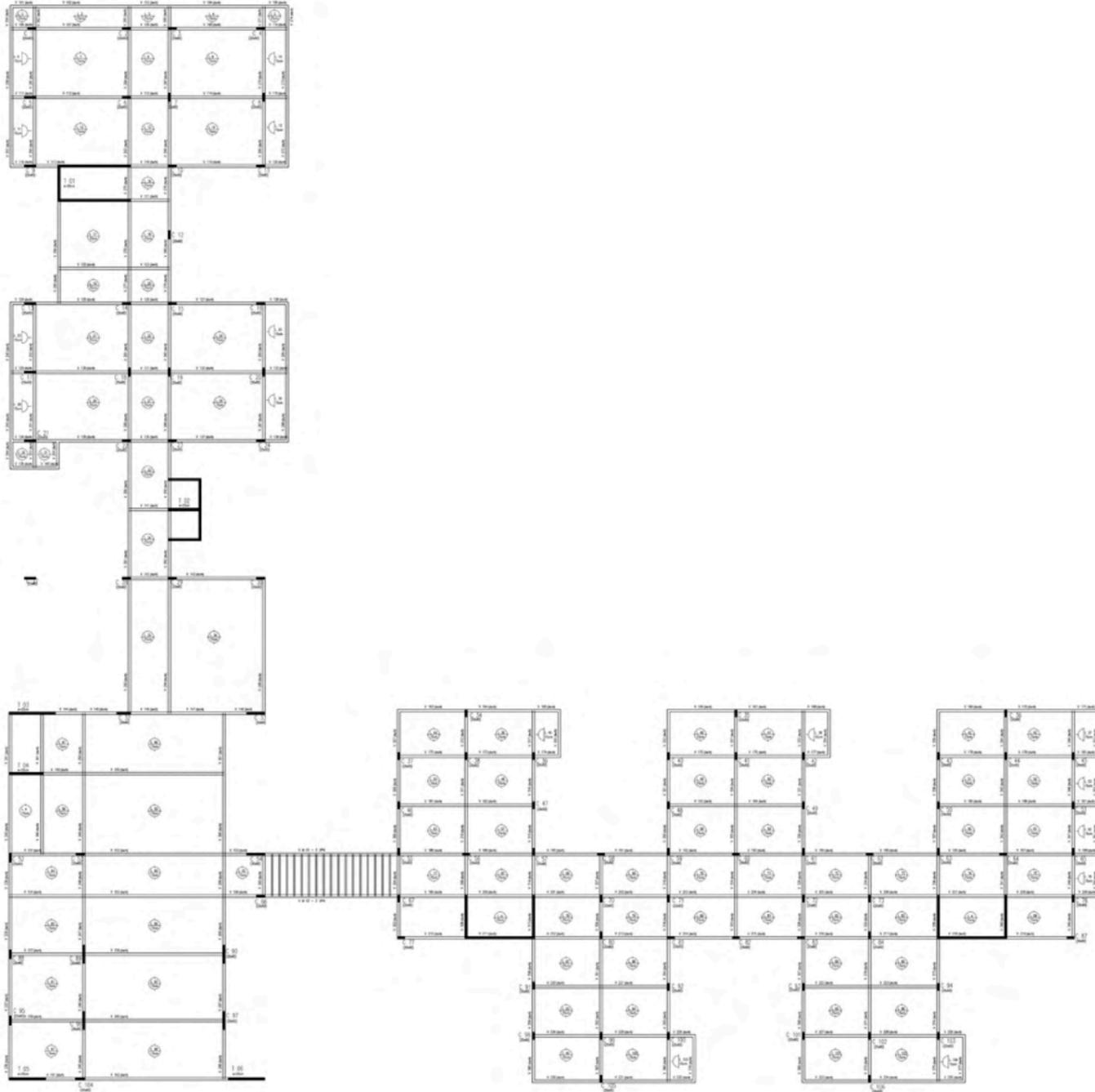
- 1- Pilotes
- 2- Cabezal
- 3- Vigas de fundación
- 4- Columna



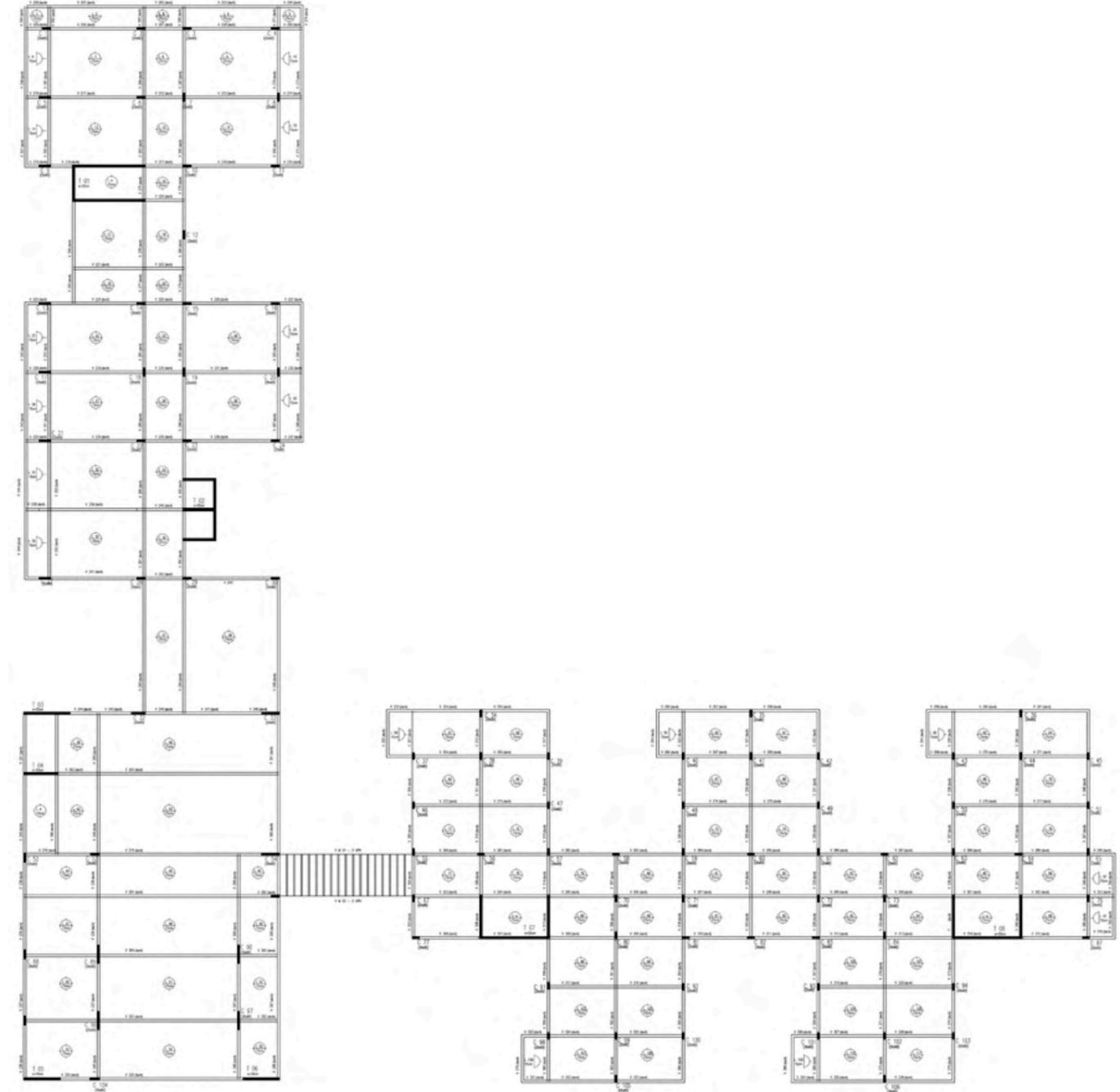
## MATERIAL UTILIZADO PARA LA ESTRUCTURA: HORMIGÓN ARMADO IN SITU

### DETALLE ARMADO DE PILOTES CON CABEZAL

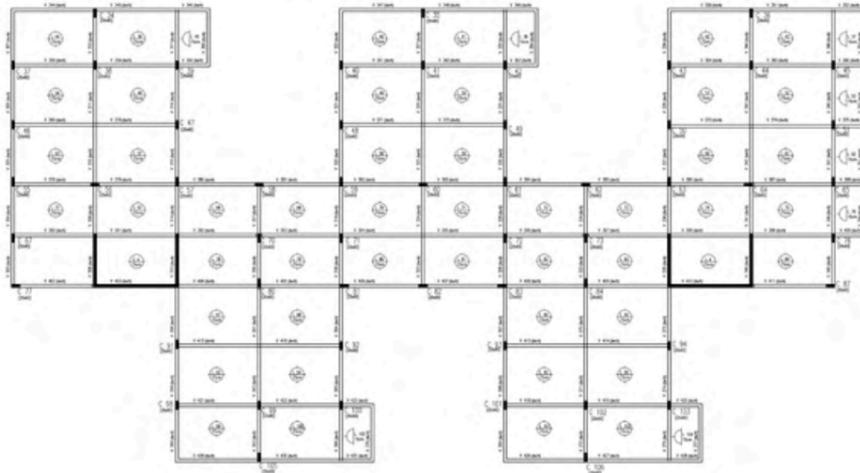
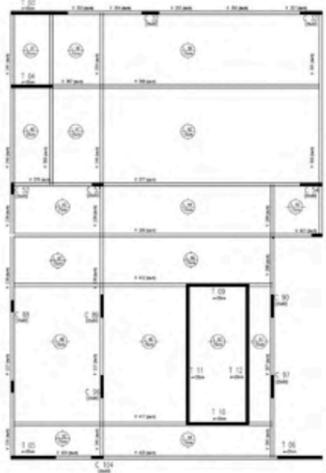
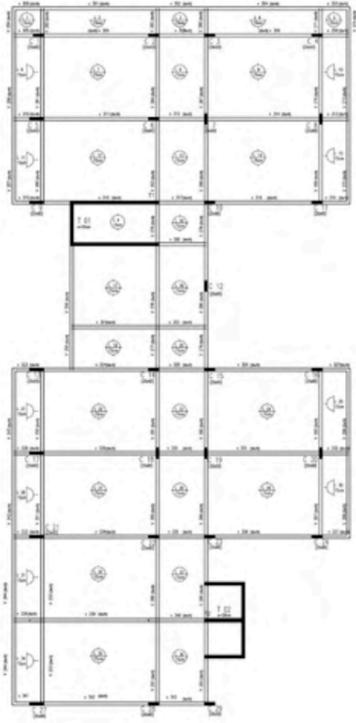




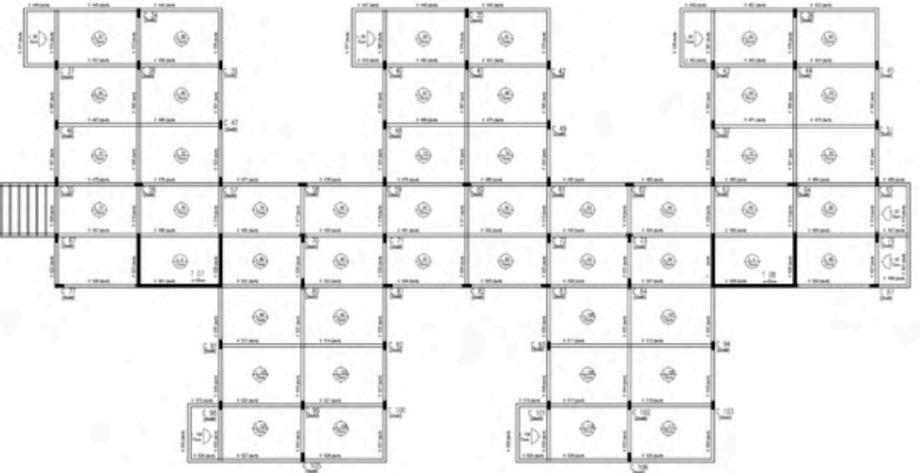
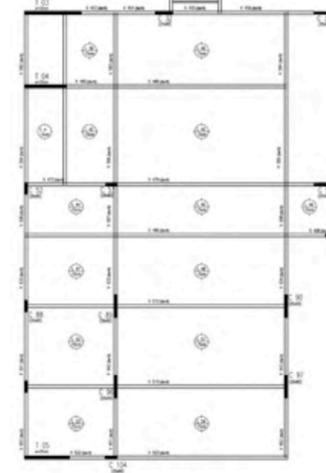
Estructura sobre Planta Baja



Estructura sobre Nivel +7.90m



Estructura sobre Nivel +11.40m



Estructura sobre Nivel +14.90m

En la elección de la materialidad del proyecto se tuvo en cuenta el contexto natural del sitio donde se implanta, definiendo de esta manera materiales que sean nobles, de bajo mantenimiento y amigables con el entorno.

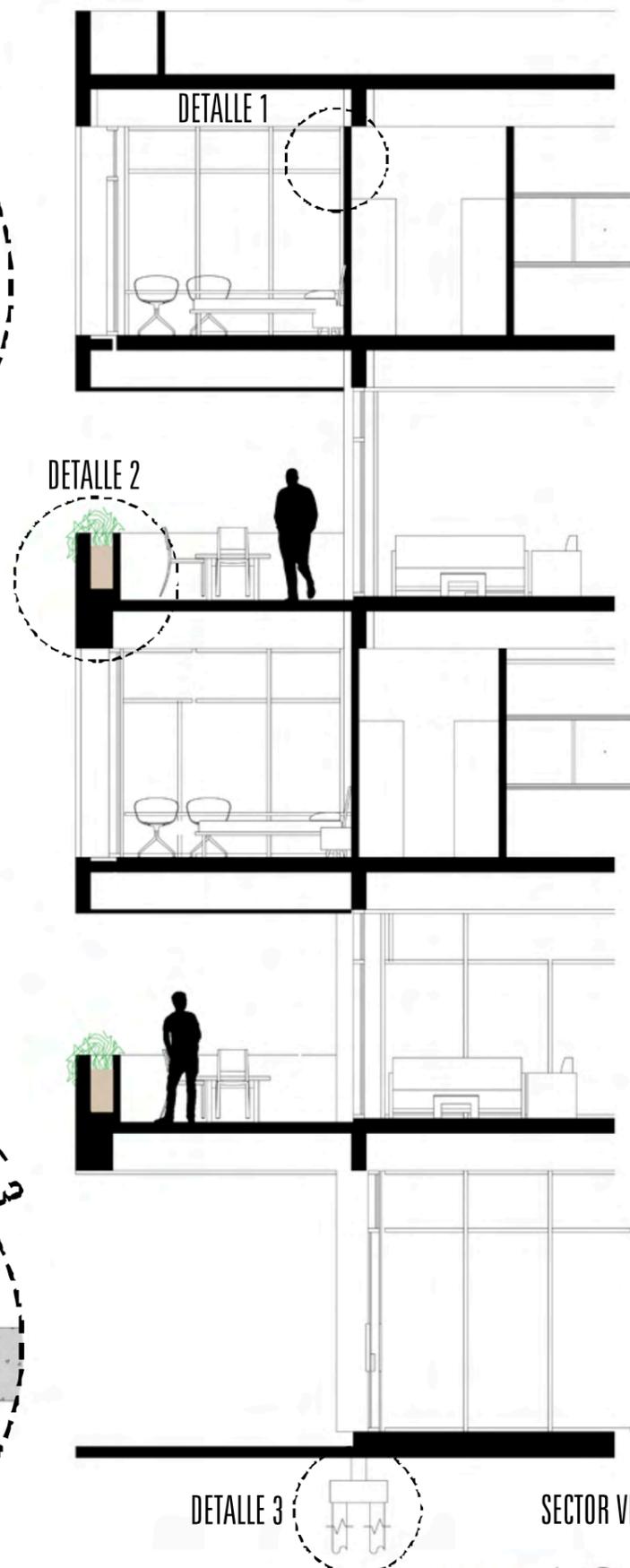
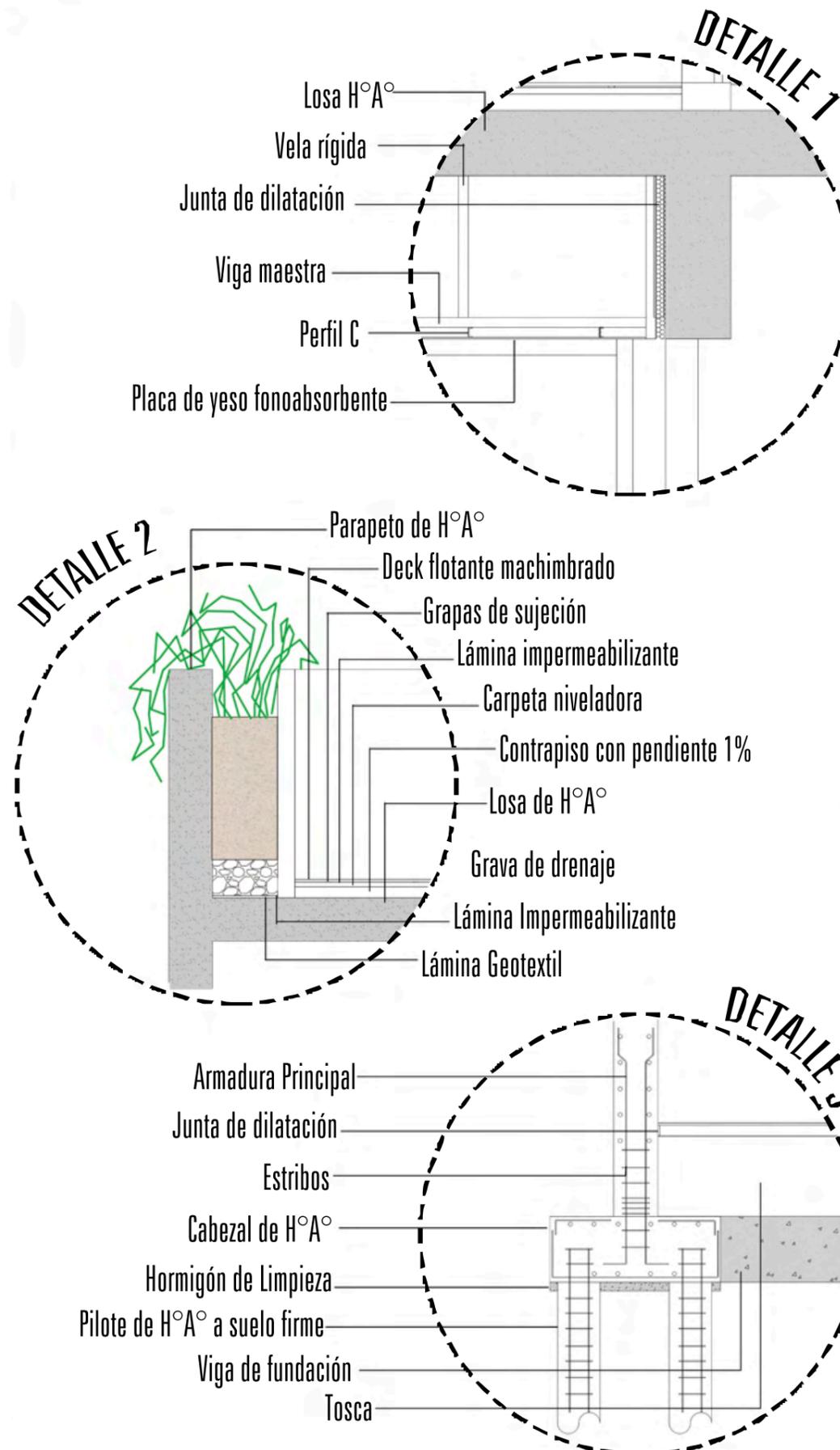


El Hormigón Armado se utiliza en la estructura de todo el conjunto, fundaciones, columnas, vigas y losas. Se decide que quede visto utilizando tablas de madera de pino para darle una identidad al conjunto, además de que lo dota de sobriedad y simpleza. En las zonas de expansiones, se utilizan las vigas de la estructura para que funcionen también como parapeto en las terrazas, generando aún más fuerte la presencia de este material.

La madera está presente como revestimiento de volúmenes ciegos. Funciona perfecto en combinación con el hormigón visto, ya que aporta calidez y combina muy bien con el entorno natural.

Por último, la presencia de parasoles metálicos viene a cumplir dos funciones: la primera, diferenciar la parte de vivienda con la de hotel, y la otra de tamizar visuales, ya que se decide ubicarlas en todas las zonas de dormitorios, permitiendo a su vez generar tanto visuales (más controladas) y ventilación a esos ambientes.

Por último, la vegetación cumple un rol protagónico en el proyecto, tanto en los vacíos como en las terrazas, aportando pureza al aire y confort a sus habitantes.



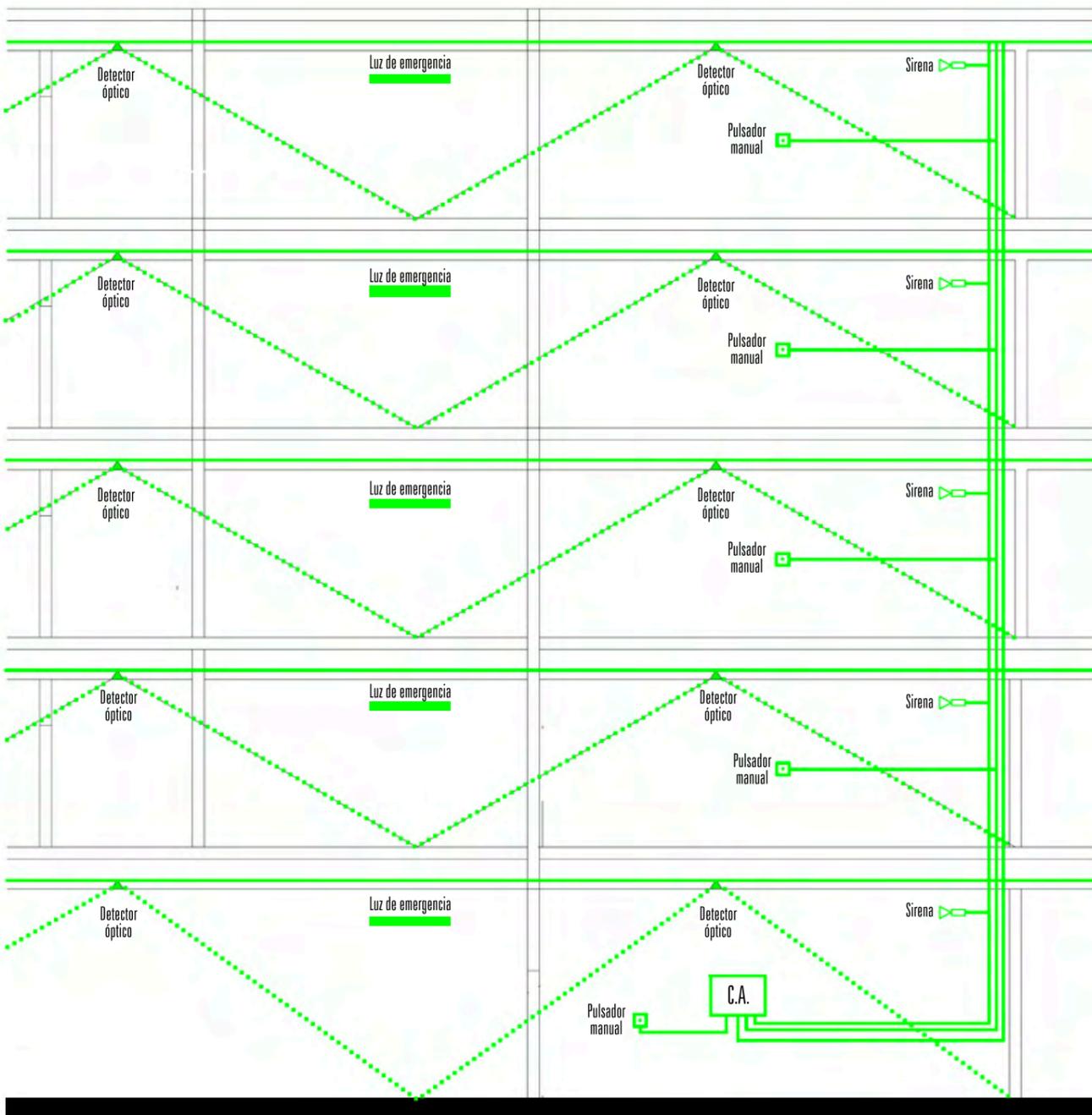
SECTOR VIVIENDAS

## DETECCIÓN

Consiste en descubrir el foco de incendio en su estado inicial con el fin de determinar la puesta en marcha de los medios adecuados para su control. El comienzo de los sistemas de aviso de incendio reducen significativamente la magnitud de los daños que pueden esperarse.

Para que los sistemas de detección sean efectivos, deben estar complementados con un sistema de extinción y un plan de evacuación del edificio.

### Sector Hotel



CORTE ESQUEMÁTICO

## REFERENCIAS:

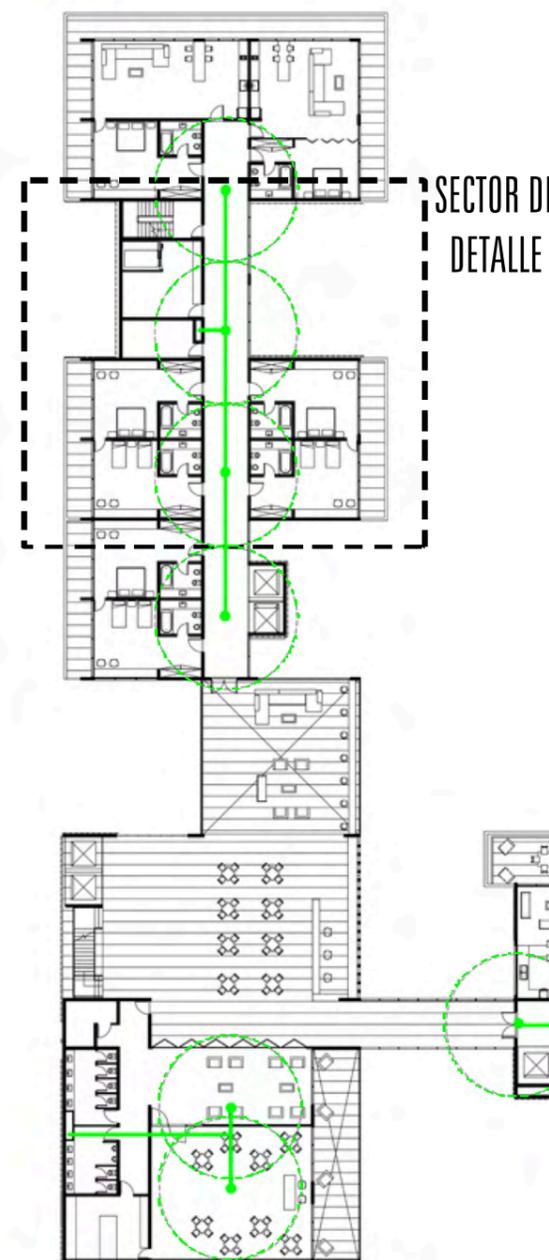


**SIRENA:** Señal sonora y óptica que da aviso de un incendio de manera instantánea, debiéndose evacuar el lugar.

**CENTRAL DE ALARMA:** Recibe señales enviadas por los detectores y localiza el lugar donde se encuentra el dispositivo activado. Se encuentra en P.B.

**PULSADORES MANUALES:** Se utiliza para enviar de forma manual la señal de alarma. Se ubican 5 por planta (sumando los programas).

**DETECTORES AUTOMÁTICOS:** Sensores encargados de detectar un foco de incendio de forma temprana y dar la alarma para la evacuación. Abren una superficie de 80 m<sup>2</sup> y son del tipo iónico.



SECTOR DE DETALLE



Principio de Dispersión de la luz

En el interior de la cámara del detector se encuentra un LED emisor de luz y un fotosensor. La luz emitida por el LED incide en un área de la cámara donde no puede ser captada por el fotosensor, esta es la condición "normal" del detector. Cuando se genera humo que entra en la cámara, oscurece el medio en el que se propaga la luz emitida por el LED, haciendo que la luz del emisor se disperse y se refleje hacia el fotosensor, que al recibir la luz genera la condición de alarma.

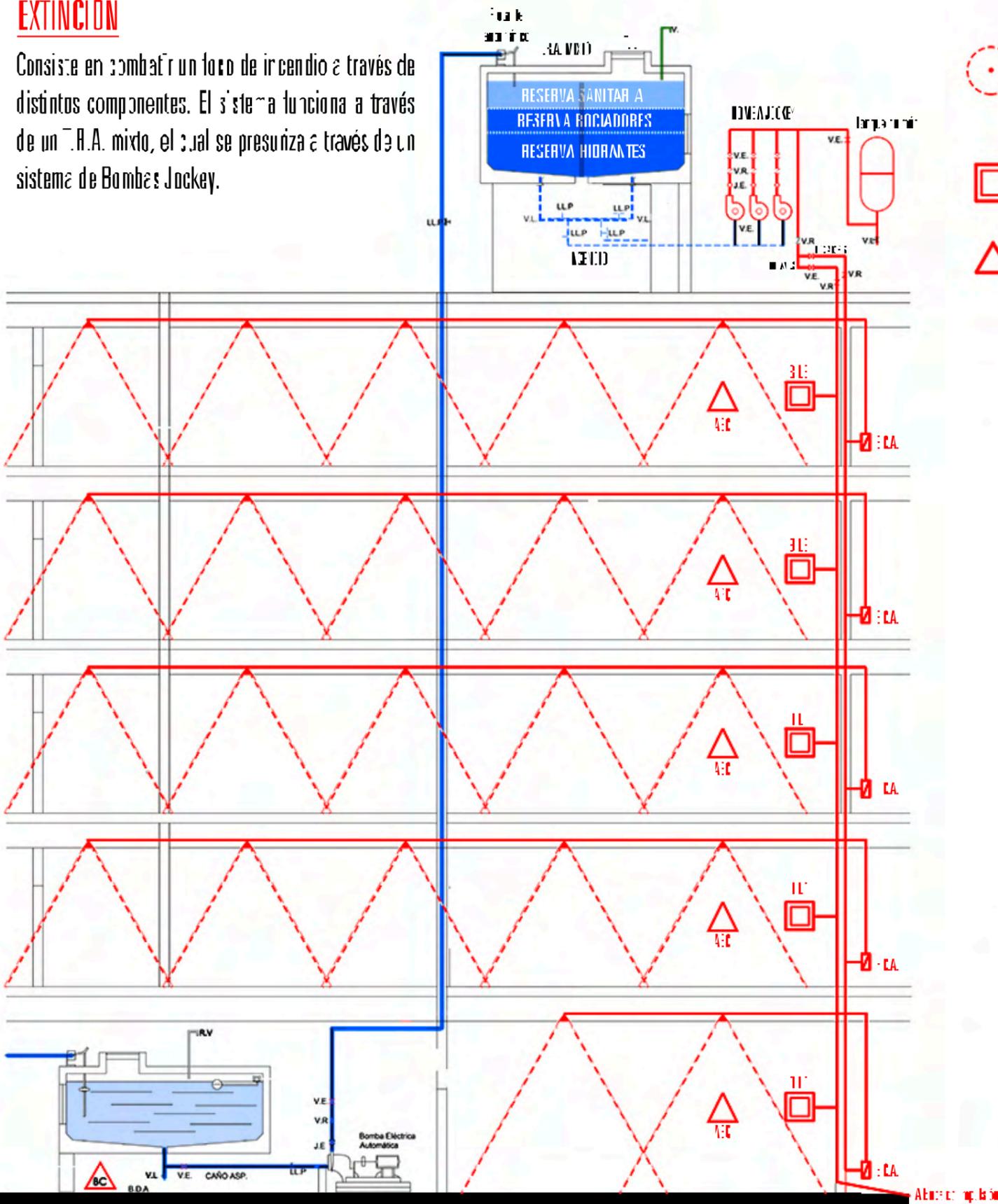
DETECTOR DE HUMOS ÓPTICO



ESQUEMA DETECTORES

## EXTINCIÓN

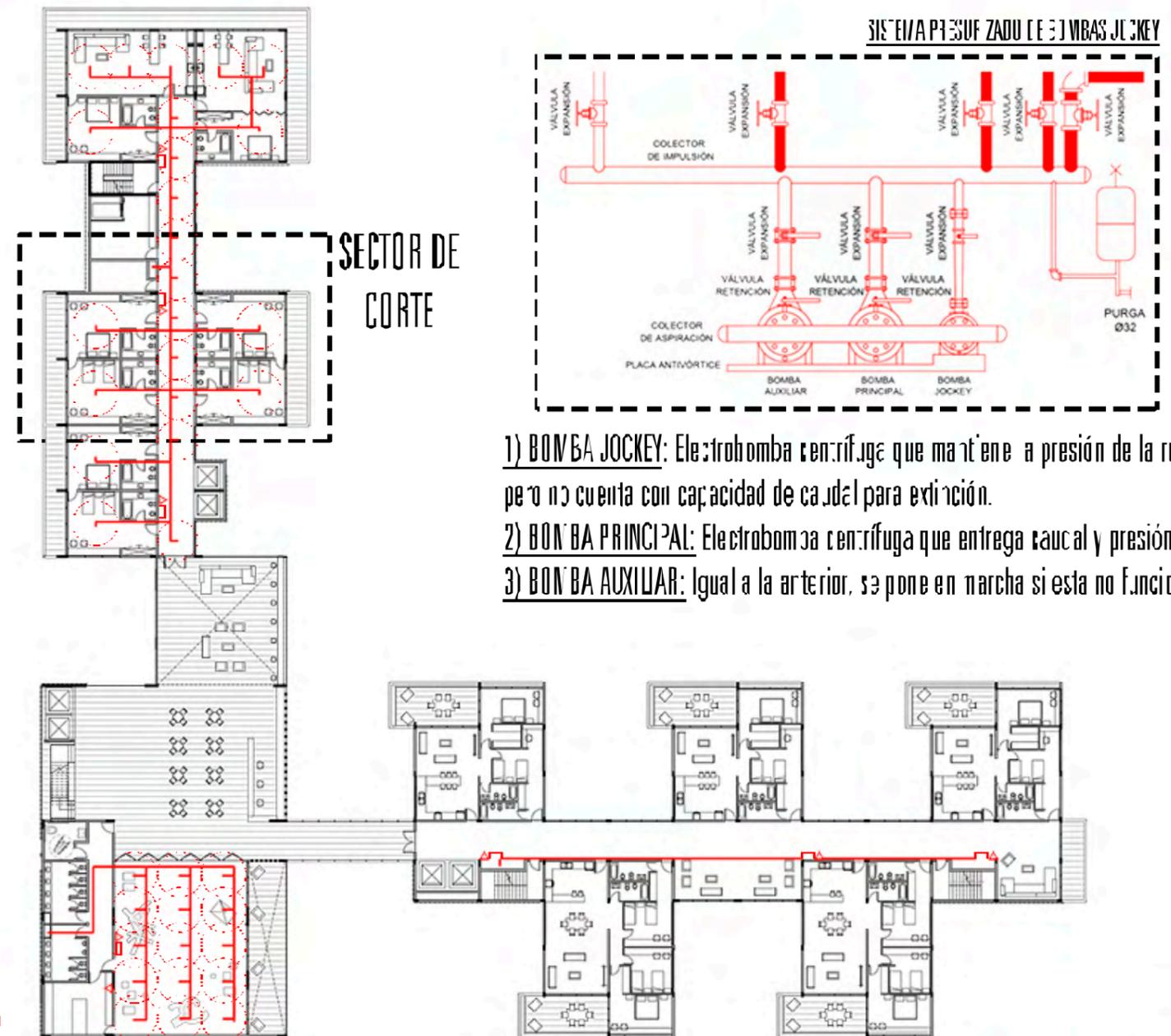
Consiste en combatir un foco de incendio a través de distintos componentes. El sistema funciona a través de un T.H.A. mixto, el cual se presuriza a través de un sistema de Bombas Jockey.



CORTE ESQUEMÁTICO

## REFERENCIAS:

-  **ROCIADORES:** Dispositivos automáticos tipo Sprinkler cuya ll.ª abarca una superficie de 10m<sup>2</sup>. La red de rociadores es atendida en cada planta por una E.C.A. (Estación de Control y Alarma) que a su vez está conectada a la C.A. (Central de Alarma) con el fin de dar aviso si se detecta humo.
-  **BOCAS DE INCENDIO EQUIPADAS (B.I.Es.):** Conjunto de elementos que se complementan entre sí para proveer el agua necesaria para extinguir un incendio. La cantidad de B.I.Es. está dada por el perímetro de la planta / 45. En este caso, hay un total de 3 por planta.
-  **EXTINGUIDORES:** Permiten su accionamiento y transporte de manera manual. Los utilizados en lugares comunes son los extinguidores ABC 5kg. En sectores donde existe riesgo eléctrico se utilizan los tipo BC, y en cocinas los tipo K. Cantidad mínima: 1 cada 200m<sup>2</sup>.

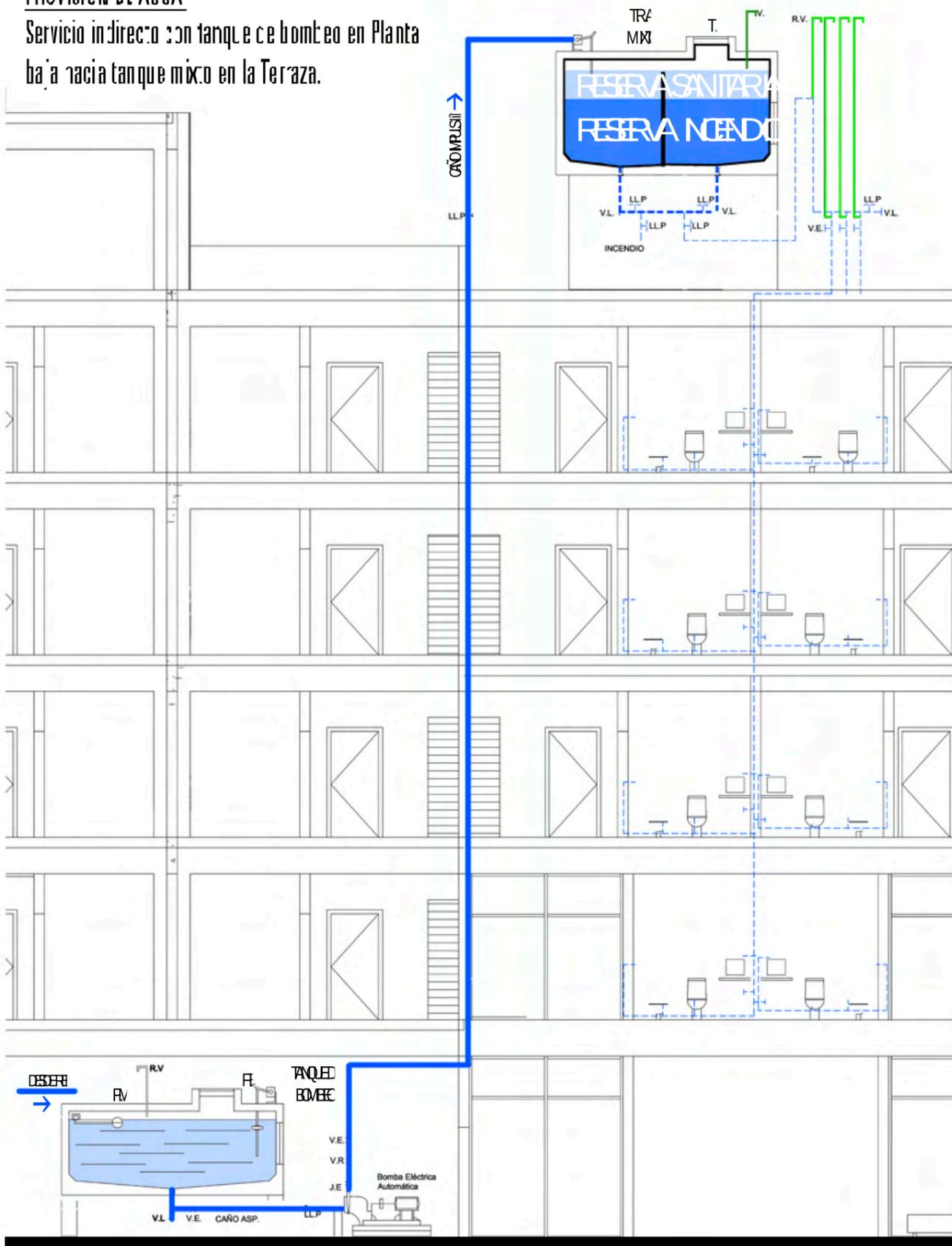


PLANTA GENERAL

- 1) **BOMBA JOCKEY:** Electrobomba centrífuga que mantiene a presión de la red, pero no cuenta con capacidad de caudal para extinción.
- 2) **BOMBA PRINCIPAL:** Electrobomba centrífuga que entrega caudal y presión.
- 3) **BOMBA AUXILIAR:** Igual a la anterior, se pone en marcha si esta no funciona.

## PROVISIÓN DE AGUA

Servicio indirecto con tanque de bombeo en Planta baja hacia tanque mixto en la Teraza.



CORESQUÍMULO

Se optó por un sistema de abastecimiento de agua presurizado, ya que la presión de agua de la zona resulta eficiente, pudiendo de esta forma compensar las pérdidas de carga que sufre la red.

En cuanto al agua caliente, se opta por un sistema centralizado de calentamiento indirecto, que se conforma de una cabeza y tanque intermediario, ambos ubicados en la sala de máquinas de PB. En dicho sistema, el edificio comparte una misma fuente de calentamiento y las cañerías troncales de distribución, resultando más apropiado para grandes consumos.

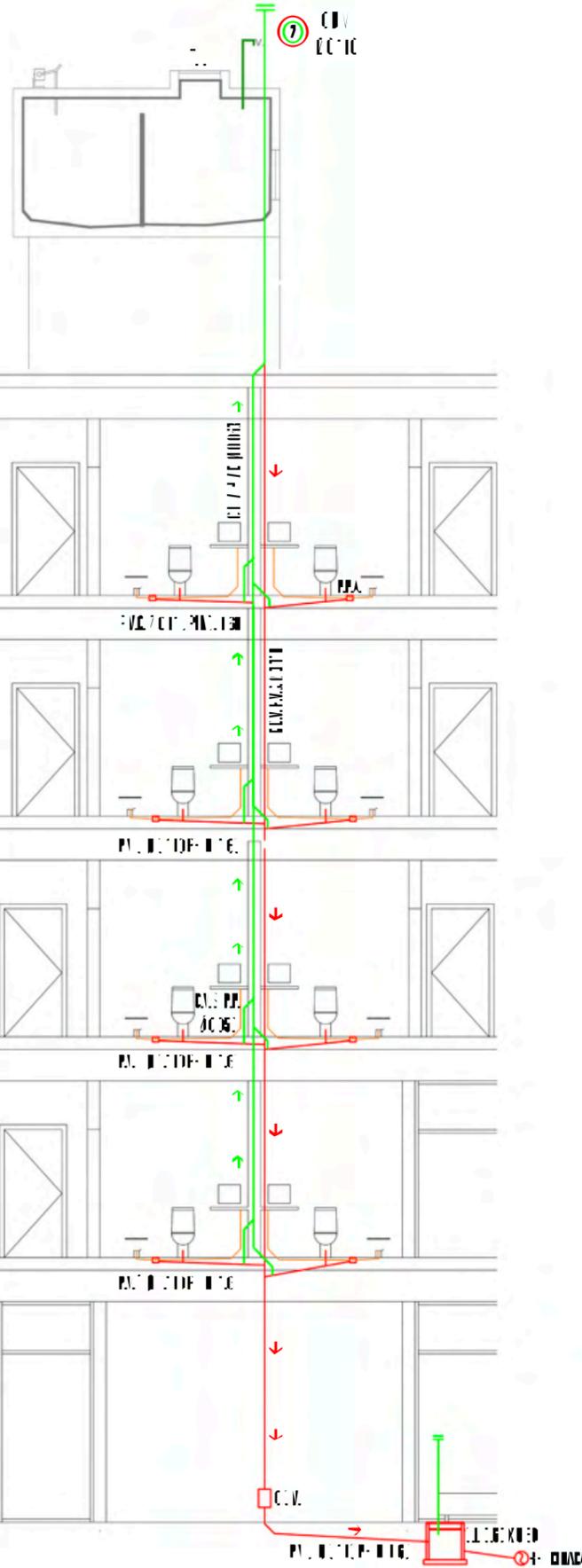


PLANTA GENERAL

## DESAGÜES CLOACALES

Sistema de eliminación de efluentes por gravedad. Consiste en tres partes:

- Sistema Primario
- Sistema Secundario
- Ventilaciones



Se optó por un sistema de evacuación POR GRAVEDAD. Los desechos cloacales se eliminan a través de cañerías de P.V.C. de Ø 110 y Ø 0.063 que son dirigidos a las cámaras de inspección en P.B. para luego volcarse a la red colectora (Sistema Dinámico). Todo el sistema se encuentra ventilado a los cuatro vientos a través de conductos, también de P.V.C. que rematan en las terrazas. Estas ventilaciones evitan que se produzcan vaciamientos y malos olores, conduciendo los gases para su dispersión a la atmósfera. Además, ayudan a mantener la presión constante en toda la instalación.

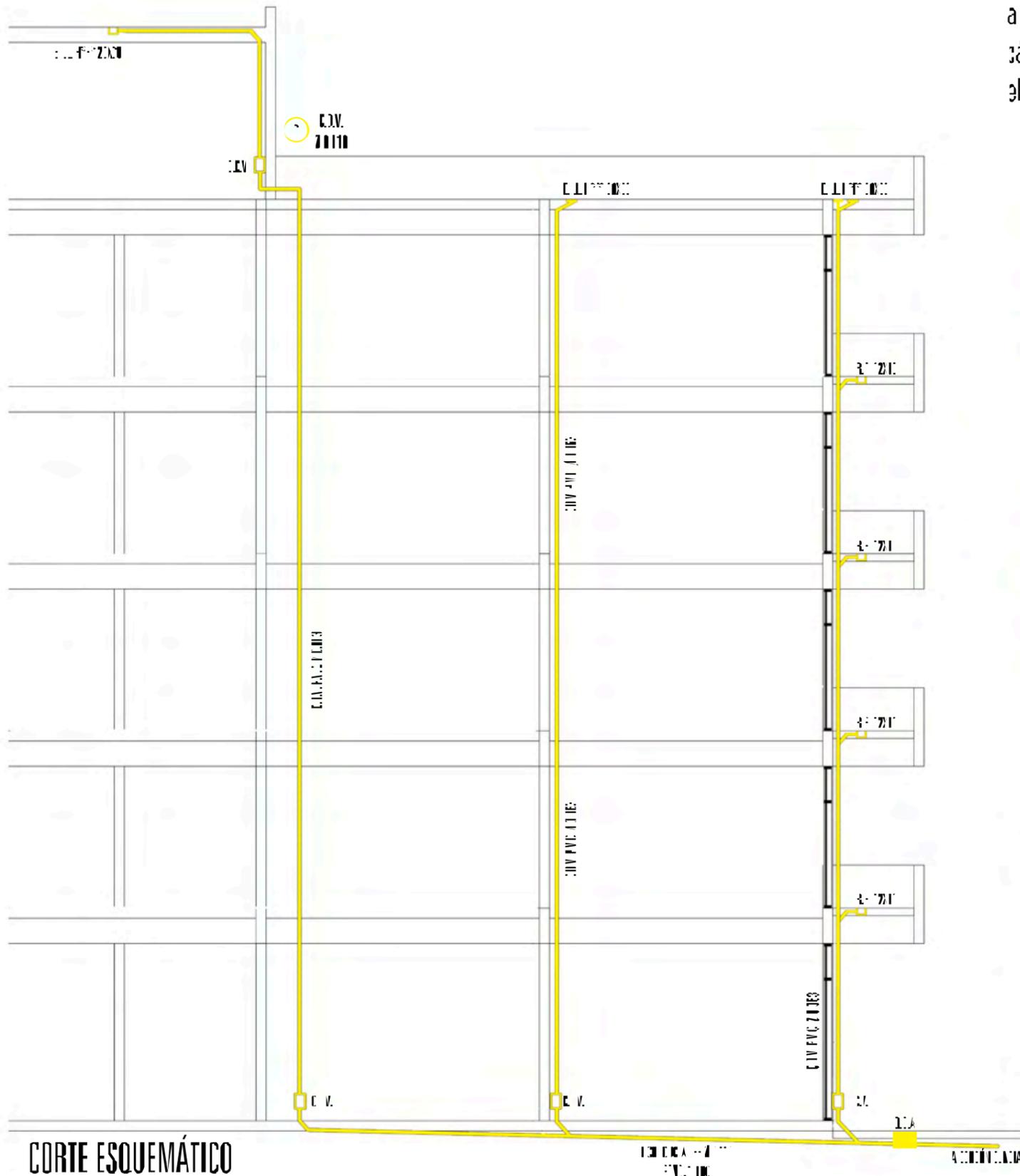
CORTE ESQUEMÁTICO



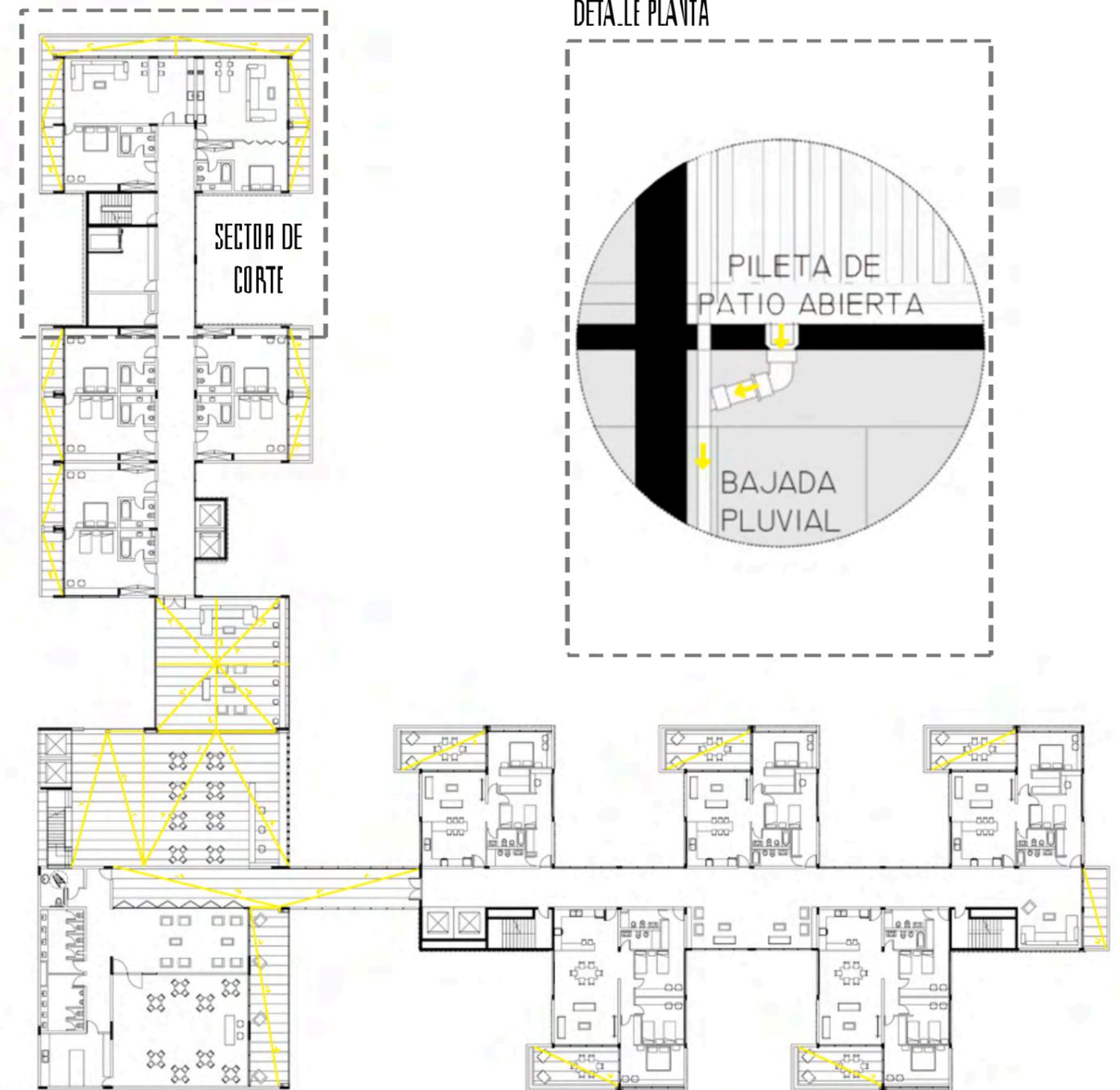
PLANTA GENERAL

## DESAGÜES PLUVIALES

Los desagües pluviales de la cubierta se diseñaron mediante la captación por cuadrantes de un máximo de 150 m<sup>2</sup>, los cuales son desagotados por 2 embudos de lluvia con capacidad de desagote de 80 m<sup>2</sup> cada uno. En el caso de las terrazas, el agua se recolecta a través de rejillas de piso que se derivan a los caños de lluvia verticales hacia planta baja. En este nivel se encuentran los caño cámara que sirven para inspeccionar o desapar la cañería en caso que se encuentre tapada. Finalmente, el agua sigue su curso hacia el cordón cuneta.



CORTE ESQUEMÁTICO

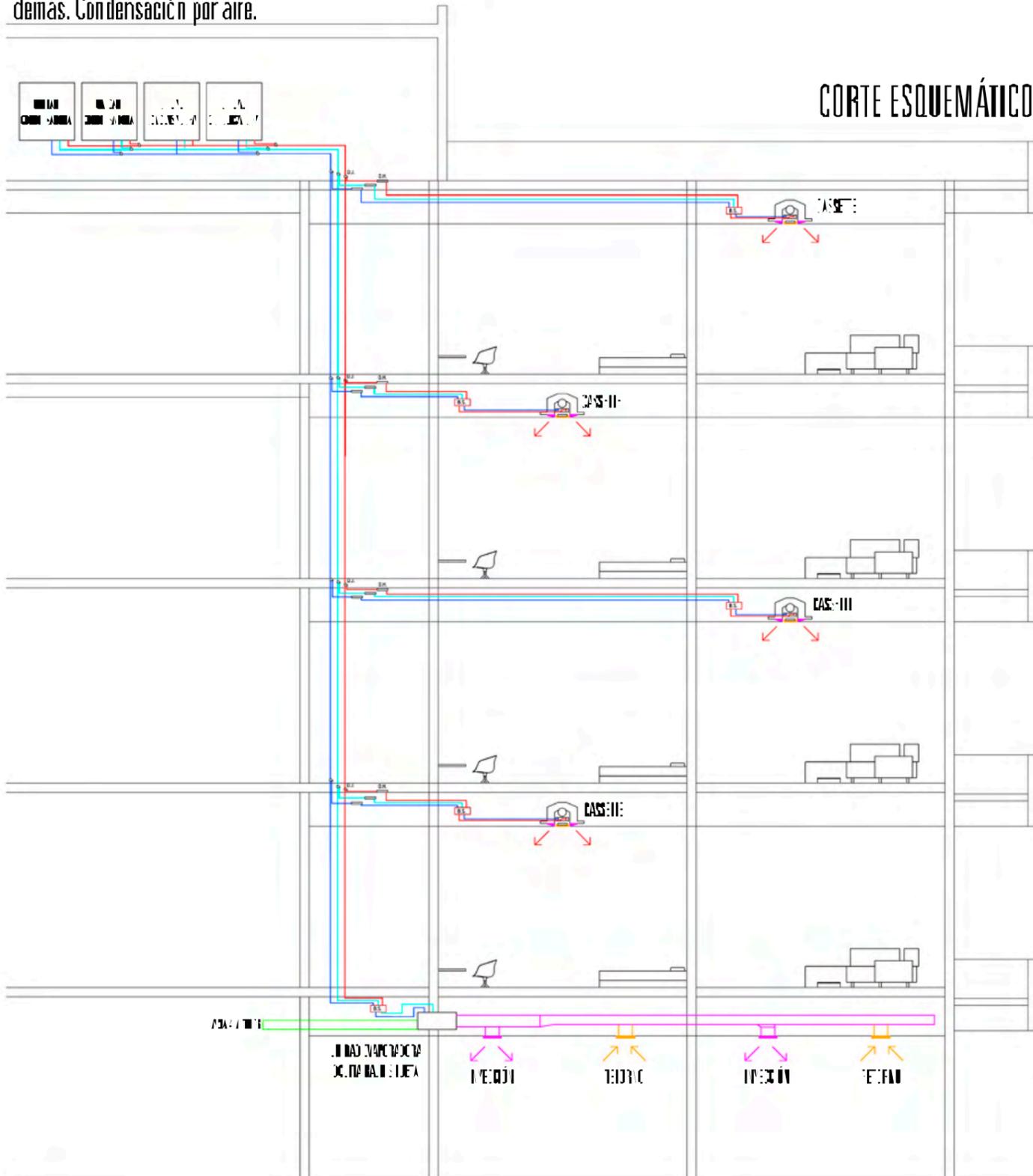


PLANTA GENERAL

DETALLE PLANTA

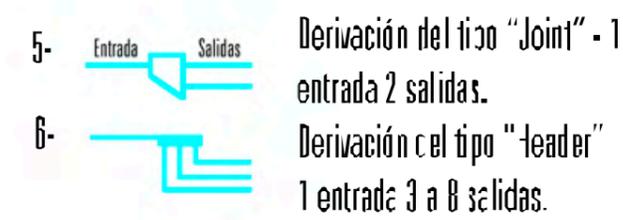
## SISTEMA VOLUMEN REFRIGERANTE VARIABLE - V.R.V.

Es un sistema que permite conectar varias unidades interiores con una sola unidad exterior a través de 3 tuberías de cobre que transportan el fluido refrigerante (frío, calor o frío y calor en simultáneo). Con este sistema se consigue que el usuario pueda seleccionar las condiciones ambientales para cada zona, debido a que cada unidad interior trabaja de manera independiente de las demás. Condensación por aire.



Red de cañerías de refrigerante (líneas de cobre)

- 1- Línea de gas (alta presión)
- 2- Línea de líquido (media presión)
- 3- Línea de gas (baja presión)
- 4- Controlador BS - Conmuta el funcionamiento de la U.I. entre modo frío y modo calor.



# CONCLUSIÓN

## HABITARES CONTEMPORÁNEOS



Luego de haber realizado este proceso de análisis del sitio elegido, no solamente evaluando las potencialidades en cuanto a la cultura y cultural, sino que también detectando los conflictos existentes en materia de circulaciones, recorridos, desconexiones / carencia de programa arquitectónico que invite, resulta interesante poner el foco en los modos de habitar en la actualidad y cómo la ciudad debe acompañar ese proceso dinámico sin perder las cualidades que la hacen tan valiosa, como son sus espacios de encuentro, sus vínculos con el entorno, sus espacios de apropiación, sus actividades diversas, entre muchas otras.

Estos espacios representan una oportunidad para el acercamiento con el otro, para el vínculo y para el intercambio, con programas que convoquen a distintos tipos de usuarios. En este caso, el usuario PERMANENTE de las viviendas y el usuario TEMPORAL del hotel se funden en un concepto que puede conmutar de acuerdo a las necesidades y a las dinámicas actuales.

Así, la ciudad reviste un carácter sólido frente a desarrollo de los usuarios con su entorno, donde los espacios públicos juegan un rol protagónico en los modos de habitar de las personas, independientemente de si ese modo es permanente o temporal, los espacios de encuentro con el otro, los espacios que dan lugar a la heterogeneidad y los que van a orar el paisaje integrándolos a lo arquitectónico y a lo urbano, son los que aportan valor a la ciudad, los que la revitalizan y la regeneran, e impactan directamente y de forma positiva en el bienestar de las personas / sus relaciones.

La Arquitectura es HACER CIUDAD.





- "Hoteles - Manual para la Construcción" - Mayr, Otto
- "Arte de proyectar la Arquitectura" - Neulert
- "Construcciones de Hoteles" - Koch, Alexander
- "Density New Collective Housing" - A—T Ediciones
- "Habitar el presente" - Montero / Muxí
- "Atlas de Plantas" - Schneider
- "La idea construida" - Camacho Baeza
- Proyecto Urbano "Puerto Norte" - Rosario

