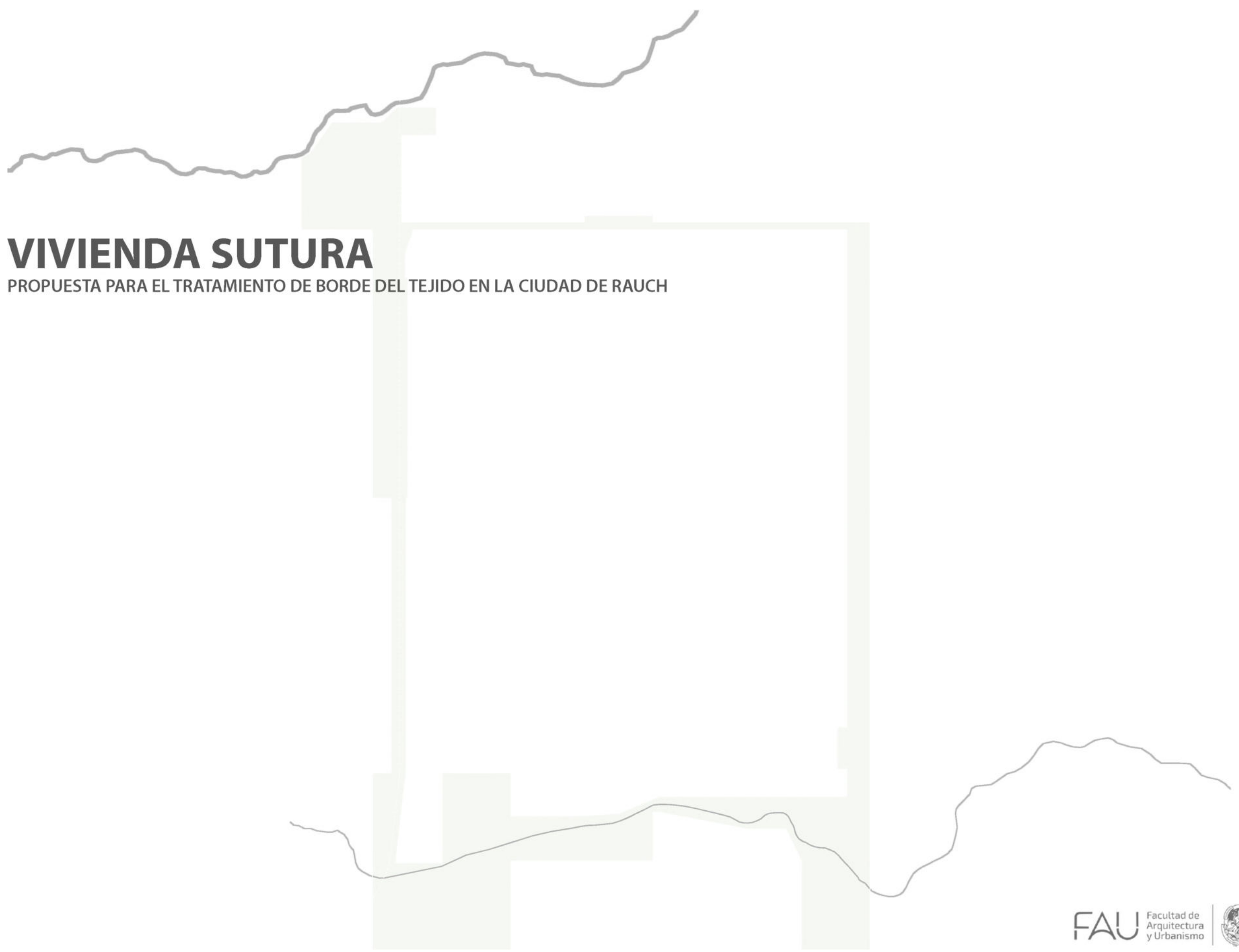




VIVIENDA SUTURA

PROPUESTA PARA EL TRATAMIENTO DE BORDE DEL TEJIDO EN LA CIUDAD DE RAUCH

FAU Facultad de
Arquitectura
y Urbanismo



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE LA PLATA

Autor: Nahuel, CABRERA

Nº: 36397/4

Título: "Vivienda Sutura, propuesta para el tratamiento de borde del tejido en la ciudad de Rauch"

Proyecto Final de Carrera

Taller Vertical de Arquitectura TVAX Posik | Reynoso

Docente: Fernando FARIÑA

Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Universidad Nacional de La Plata

Fecha de defensa: 24.04.2025

Licencia Creative Commons



INDICE

	PAGINA
INTRODUCCION	1
LA CIUDAD	2
TEMAS DE INVESTIGACION	3
REFERENTES BBIBLIOGRAFICOS	4
TEMAS DE ESTUDIO	5 - 6
LA TOTALIDAD	7
REFERENTES ARQUITECTONICOS	8
ESTRATEGIA PROYECTUAL	9 a 22
PROGRAMA	23
PROPUESTA ARQUITECTONICA	24 a 32
TIPOLOGIAS	33
ESTRATEGIA PROYECTUAL PARTICULAR - VIVIENDA UNIFAMILIAR	34
PROPUESTA ARQUITECTONICA PARTICULAR - VIVIENDA UNIFAMILIAR	35 a 38
ESTRATEGIA PROYECTUAL PARTICULAR - VIVIENDA MULTIFAMILIAR	39
PROPUESTA ARQUITECTONICA PARTICULAR - VIVIENDA MULTIFAMILIAR	40 a 43
TECNOLOGIA CONSTRUCTIVA	44 a 52
DOCUMENTACION TECNICA - INSTALACIONES	53 a 55
DOCUMENTACION TECNICA - CARPINTERIA	56
DOCUMENTACION TECNICA - MOBILIARIO	57
CONSIDERACIONES FINALES	59

INTRODUCCION A LA INVESTIGACION PROYECTUAL

La presente investigación surge a partir de la necesidad identificada en la comunidad y el territorio de la ciudad de Rauch. A través de entrevistas con la directora de Desarrollo Social y el análisis de datos concretos (que se detallarán más adelante), se evidenció un preocupante déficit habitacional, tanto cualitativo como cuantitativo, para la escala de la ciudad. Un alto porcentaje de familias depende de viviendas transitorias y subsidios para alquileres privados, y muchas de ellas viven en condiciones precarias, en algunos casos, de extrema vulnerabilidad.

Tomando como punto de partida esta problemática social, el estudio amplía su enfoque a la escala territorial de la ciudad, identificando las barreras físicas que han condicionado su crecimiento ordenado. Entre ellas, destacan el Arroyo Chapaleofú, el Arroyo Pantanoso, las vías del tren de carga y la Ruta 30, elementos que han limitado la expansión urbana en casi todas sus direcciones y han generado un desarrollo disperso y desorganizado.

El proyecto centra su intervención en el sector sureste de la ciudad, donde se encuentra el Arroyo Pantanoso. Este espacio, actualmente degradado y foco de contaminación, se ha convertido en un área de auto-construcción en condiciones inadecuadas. Sin embargo, su potencial como corredor ecológico y espacio de integración urbana permite replantearlo como un activo estratégico para la ciudad. La propuesta busca transformar este sector en un atractivo urbano, redescubriendo su valor natural y convirtiéndolo en un parque lineal que estructure y revitalice la zona.

Desde esta perspectiva, el proyecto tiene como objetivo "coser" el territorio, suturando la ciudad con los barrios emergentes que han comenzado a desarrollarse de manera aislada al otro lado del arroyo. La intervención no solo integrará estos asentamientos a la estructura urbana existente, sino que también incorporará futuros desarrollos mediante la provisión de equipamiento, servicios públicos y espacios de calidad.

Para lograrlo, se analizará la manzana tipo de la ciudad y su capacidad de transformación y adaptación, respetando el trazado urbano actual, pero combinándolo con estrategias de sistematización que permitan un crecimiento ordenado. Se buscará aprovechar las irregularidades del territorio como oportunidades para su resignificación y potenciación.

En última instancia, el proyecto pone en cuestión la manera en que se habitan las ciudades en la actualidad, replanteando la configuración tradicional de la manzana urbana. Se propone una nueva forma de ocupación del suelo, donde el espacio público se integre a la estructura urbana como un elemento central en la vida comunitaria. Así, se fomenta la creación de lugares de encuentro que fortalezcan las relaciones sociales que, en definitiva, es donde se hace ciudad.

LA CIUDAD

Rauch es una ciudad ubicada en el interior de la Provincia de Buenos Aires, con más exactitud en el centro-este de esta provincia. Es cabecera del partido de Rauch y está ubicada a 277 km de Buenos Aires, a 272 km de La Plata y a 76km de Tandil. Cuenta con 16.000 habitantes aproximadamente, aunque un gran porcentaje de su población vive en zona rural, ya que su principal actividad económica es la agro ganadera. La estructura urbana de la ciudad tiene un trazado regular típico regido bajo las leyes de india. Se encuentra en constante crecimiento debido a su ubicación privilegiada dentro de la provincia, en gran proximidad con Azul, Olavarría y Tandil, principales centros urbanos del interior de la provincia.

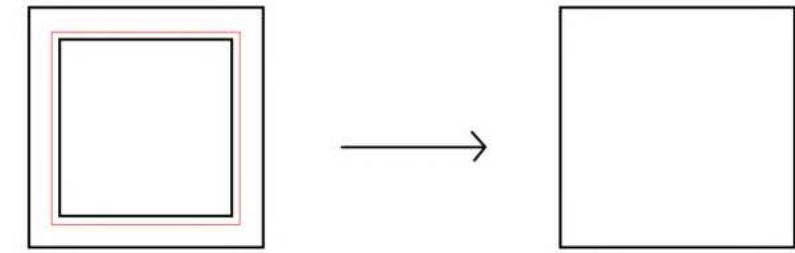


BREVE RESEÑA HISTORICA

En 1865, el gobernador de la Provincia de Buenos Aires, Mariano Saavedra, promovió la creación de nuevos partidos para organizar mejor el territorio al sur del Río Salado. A pesar de que el país atravesaba la Guerra del Paraguay, se sancionó la Ley 441 el 19 de julio de ese año, mediante la cual se fundaron diez nuevos partidos, incluyendo Rauch, conformado a partir de tierras de Azul, Las Flores, Pila y Tandil. El proceso administrativo de Rauch comenzó en 1867 con la designación de su primer Juez de Paz, Carlos Fernández, quien ejerció sus funciones en 1868. En 1869, el cargo fue asumido por Francisco Mauricio Letamendi, un hombre de vasta experiencia, quien también había desempeñado la misma función en Pila. Bajo su gestión, se completó la organización del partido con la creación de la primera Comisión Municipal, órgano que pronto advirtió la necesidad de establecer un pueblo cabecera. Dado que las reservas de tierras previamente destinadas a este fin no resultaban aptas, se inició la búsqueda de una nueva ubicación. En 1871, el Ministerio de Gobierno autorizó la mensura del terreno, designando al agrimensor Pedro Pico para llevar a cabo la tarea. En marzo de 1872, Pico se trasladó a Rauch y, junto con las autoridades locales, determinó el emplazamiento definitivo del pueblo. El 20 de abril de 1872, en un acto sencillo pero significativo, el Juez de Paz Letamendi, el municipal Juan P. Doyhambéhère y el agrimensor Pico, acompañados por numerosos vecinos, establecieron el centro del nuevo pueblo en la estancia "El Carmen" de la familia Díaz Vélez. Para marcar el momento, cavaron un pozo donde izaron una bandera, simbolizando la fundación de Rauch en una tarde otoñal a la vera del Arroyo Chapaleofú. En 1972, Rauch obtuvo el rango de ciudad, aunque sus habitantes, con un fuerte sentido de pertenencia, siguen refiriéndose a ella con orgullo como "nuestro pueblo".

ESCALA TERRITORIAL

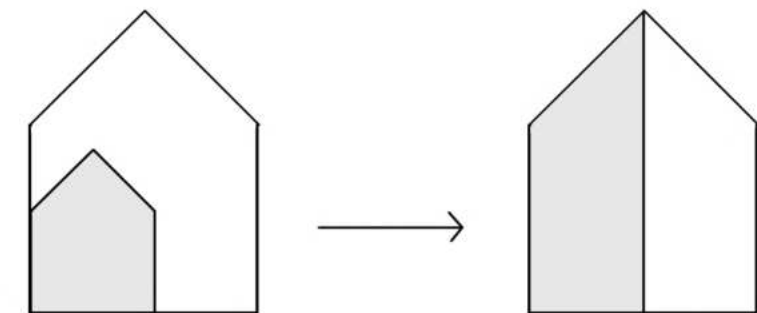
Rauch, es una ciudad pequeña, por lo tanto no ha sufrido en gran medida los cambios que se producen en las grandes ciudades. Incluso su crecimiento se ha dado dentro de límites muy marcados, como los son la ruta provincial 30, las vías del tren de carga, el arroyo chapaleofu y el arroyo pantanoso. En los últimos años su crecimiento se está dando por fuera de estos, y los mismos se están convirtiendo en barreras de escala territorial que poco a poco fraccionan y segregan a la ciudad. Es por eso que sería propicio comenzar a dar soluciones a estos problemas con anticipación.

**DEFICIT HABITACIONAL**

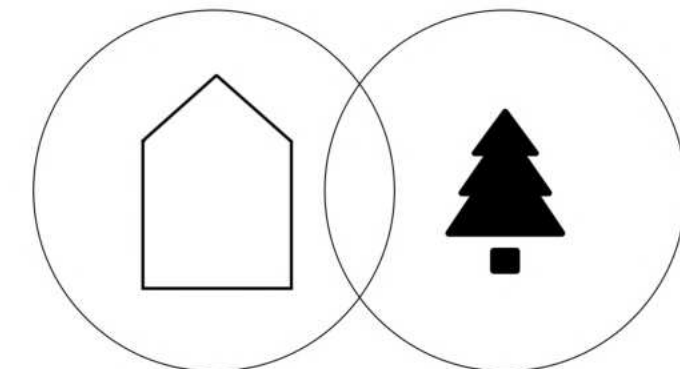
Como ya mencione, Rauch, es una ciudad pequeña, que cuenta con 17.200 habitantes aproximadamente. Con datos obtenidos desde "Desarrollo Social" en 2022 se cuenta con 335 personas que reciben ayuda económica por diferentes motivos, cada una perteneciente a distintos grupos familiares. La ayuda económica solo se otorga a personas con un nivel de vida muy precario, y casi el 100% de las mismas no cuenta con vivienda propia. Por otro lado se cuenta con otros tipos de ayudas que alcanzan 1300 familias. Además teniendo en cuenta que el 17% de las personas alquila, un aproximado a 3.000 personas no cuenta con vivienda propia.

**VIVIENDA SOCIAL**

La vivienda social hoy en día ha dejado de ser lo que su título plantea, mas bien hoy en día yo la llamaría vivienda masiva, simplemente amontonamiento de vivienda sin una preocupación por el usuario que las habita, sin un plan de desarrollo a futuro para esas personas, un elemento estático que limita el desarrollo de cualquier familia que las habite. "como si las familias fuesen solo un numero al que llegar". Es de saberse que los presupuestos para este tipo de proyectos suelen ser escasos, los que no lleva a pensar otras alternativas a la hora de hacer "vivienda social", es por eso que planteo la "vivienda progresiva flexible", dentro de un proyecto a escala mayor que contemple espacios, usos, relaciones y oportunidades, lo que debería ser toda vivienda social, "OPORTUNIDADES"

**LO NATURAL**

El contacto con la naturaleza siempre genera bienestar, y no se trata de una opinión, la incorporación de plantas en la envolvente de su edificio puede aumentar su rendimiento térmico general, mientras que el diseño de espacios interiores verdes hará que sus habitantes sean más felices y más saludables. Estas son algunas de las afirmaciones provenientes de estudios recientes sobre arquitectura biofílica. Hemos evolucionado con y desde la naturaleza, por eso, por ejemplo cuidamos plantas en macetas, preferimos un paseo por el campo que por la ciudad, tenemos jardines, preferimos vistas a la montaña o al mar que a una calle, o simplemente nos relaja mirar un paisaje natural.



Solà-Morales. Territorios – TERRAIN VAGUE

Son lugares aparentemente olvidados donde parece predominar la memoria del pasado sobre el presente. Son lugares obsoletos en los que solo ciertos valores residuales parecen mantenerse a pesar de su completa desafección de la actividad de la ciudad. Son, en definitiva, lugares externos, extraños, que quedan fuera de los circuitos, de las estructuras productivas.

Desde el punto de vista económico, áreas industriales, estaciones de ferrocarril. Puertos, zonas residenciales inseguras, lugares contaminados, se han convertido en áreas de las que puede decirse que la ciudad ya no se encuentra allí.

Sus límites carecen de una incorporación eficaz, son islas interiores vaciadas de actividad, son olvidos y restos que permanecen fuera de la dinámica urbana. Se han convertido en áreas simplemente des-habitadas, in-seguras, im-productivas. En definitiva, lugares extraños al sistema urbano, exteriores mentales en el interior físico de la ciudad que aparecen como contra-imagen de la misma, tanto en el sentido de su crítica como en el sentido de su posible alternativa.

SUTURA URBANA – Cociendo fragmentos de ciudad - Tejer la trama urbana.

A partir de la revisión de los procesos profundos y estructurales que afectan a la ciudad, desde su planificación como ciudad y el modelo que se quiere para el futuro, o la verdadera función de los espacios públicos de nuestra ciudad, será posible obtener respuestas. El proceso de costura de la trama urbana es un proceso a largo plazo en donde se ven involucrados diversos factores relacionados con los sistemas urbanos y es desde ese punto donde se comienza a restablecer el tejido urbano. El Espacio Público como conector de lo urbano con lo natural, de la ciudad con su entorno, es el principal elemento potenciador de un desarrollo urbano ambientalmente sostenible; por ello la concepción actual de ser articulador de las funciones, usos y actividades urbanas, debe considerarse en un marco de sostenibilidad ambiental.

LA VIVIENDA COMO PROCESO. Estrategias de flexibilidad

La vivienda es el espacio donde principalmente encontramos nuestra privacidad y donde desarrollamos una parte importante de las actividades básicas de nuestro quehacer cotidiano.

En contraste con esto, en las últimas décadas la vivienda se ha convertido en el principal motor especulativo de la economía, y ha dejado de atender en gran medida su función social de generar hábitat digno a la ciudadanía. Llegados a este punto, vemos necesario revisar el paradigma en el que se concibe la vivienda, para entenderla no tanto como un objeto que se termina en un momento determinado, sino como un proceso que va transformándose y adoptando diferentes configuraciones espaciales a lo largo del tiempo. Para ello se propone abordar la vivienda como un ecosistema donde interaccionan la flexibilidad espacial, la participación y organización de la ciudadanía y la gestión de la misma. Nos centramos en las estrategias de flexibilidad y en el diseño tipológico que permiten la adaptación de la vivienda a las necesidades cambiantes de las personas usuarias, posibilitando su personalización, interacción y participación a lo largo de la vida útil de esta.

ALEJANDRO ARAVENA - ELEMENTAL - Vivienda y Ciudad.

"Dónde" más que "cuánto" es una de las cuestiones fundamentales, pero no la única. Identificamos cinco condiciones de diseño que se deberían incentivar en las políticas de vivienda:

1. Localización: más que seguir tratando de entregar un metro cuadrado más de vivienda, hay que gastar los fondos públicos en metros cuadrados de terreno mejor localizados.

La pregunta clave en vivienda social no es "cuánto", sino "dónde"; esto es algo que una familia nunca va a poder cambiar y, a la vez, lo que más influye en la valorización (o desvalorización) de esa vivienda.

Un aumento de valor en el tiempo no es solo algo deseable para la familia propietaria, sino un indicador de que esa casa probablemente está inserta y no segregada de las oportunidades de trabajo, educación, salud y recreación que algunos sectores de la ciudad concentran.

2. Diseño del conjunto urbano: introducir entre lo público y lo privado el espacio colectivo. Esta unidad vecinal que no debiera exceder las 30 familias es clave para tomar acuerdos y que luego se puedan mantener en el tiempo: ¿Vamos a plantar árboles y cuidarlos entre todos? ¿Vamos a estacionar autos en el espacio común? ¿Ponemos solo una reja a la entrada del condominio en vez de que cada uno se encierre en su casa? ¿Compramos entre todos una piscina inflable para el verano? El espacio público en ciertas partes de la ciudad es de todos, o sea, en el fondo, no es de nadie, nadie lo cuida y acuerdos como este son difíciles de mantener. Esta estructura urbana una vez definida no la puede cambiar una familia por sí misma, y la calidad del entorno es fundamental en la valorización de la vivienda.

3. Estructura para el estándar final de clase media (80 m²) y no solo para el inicial de vivienda social (40 m²). La estructura es de las cosas más difíciles y más caras de una construcción. Hemos propuesto varias veces al Minvu que las constructoras e inmobiliarias entreguen un presupuesto de cuánto les costaría a las familias pasar del tamaño inicial "social" al de "clase media"; esto con los mismos diseños que ellos presentan y con los mismos precios de partidas que hayan usado en las licitaciones. Esa información el Minvu se las debería entregar a las familias para que cuando tengan su subsidio en la mano sepan qué proyectos preferir.

4. ADN de clase media. Esto significa que el potencial de la vivienda no quede hipotecado por la escasez inicial. El estándar de los recintos y sus relaciones debiera ser acorde al de una vivienda de 80 metros, no a una de 40. Que los dormitorios permitan camas matrimoniales, que se pueda hacer la cama. Que no haya que pasar por el living para ir al baño. Que en el futuro se pueda tener un segundo baño. Que se pueda tener living-comedor y no living o comedor.

5. Que las partes más difíciles de la casa queden bien hechas: baño, cocina, escalera, muro medianero cortafuego, techo. Si esto queda bien, sumar más recinto es comparativamente más fácil.

TEMA DE ESTUDIO: LA CIUDAD

ZONA RURAL

PARQUE URBANO

PARQUE URBANO

ARROYO CHAPALEOFU

RUTA PROVINCIAL 50

RUTA PROVINCIAL 30

ACCESO DESDE RUTA 60

ARROYO PANTANOSO

TANDIL

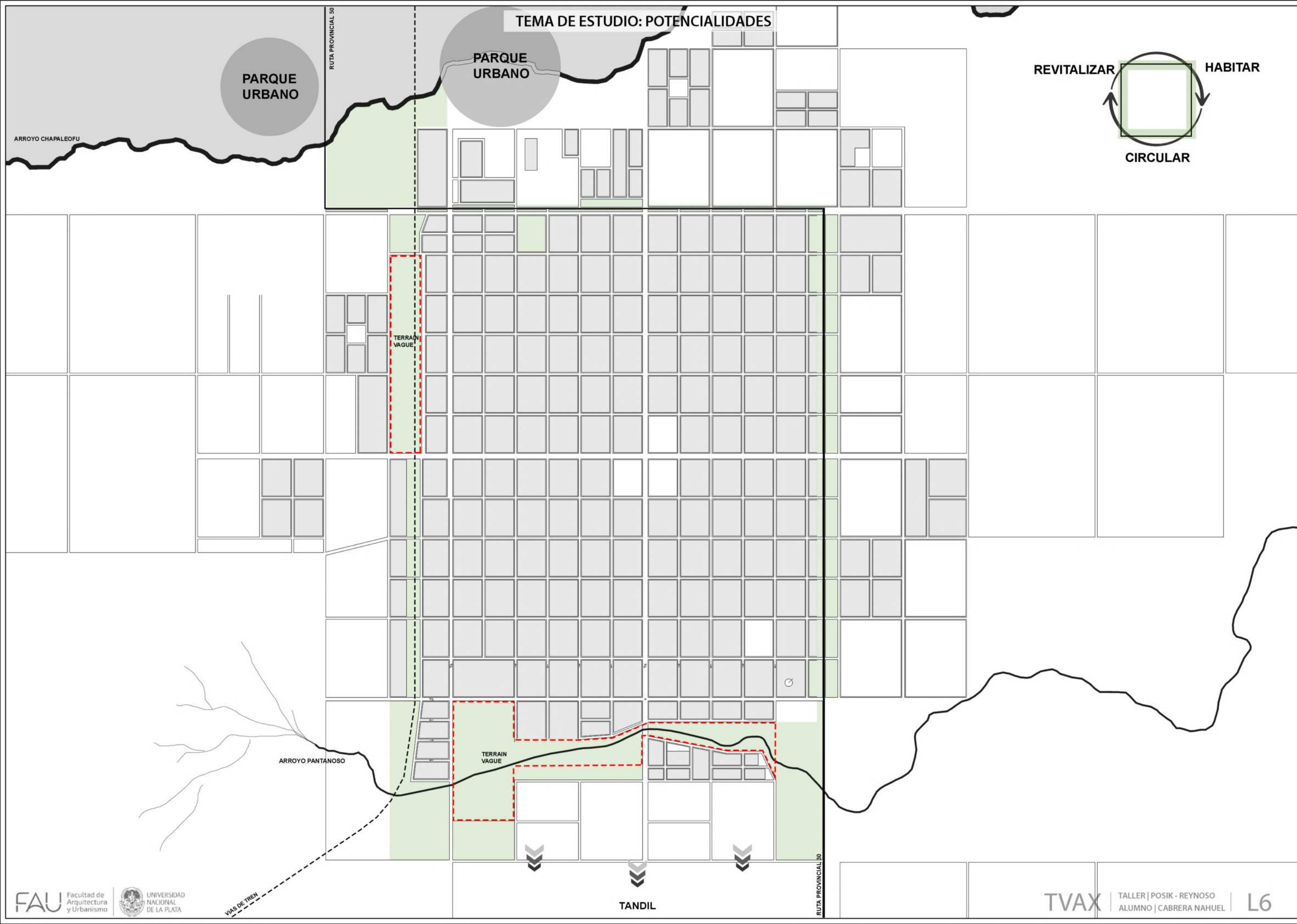
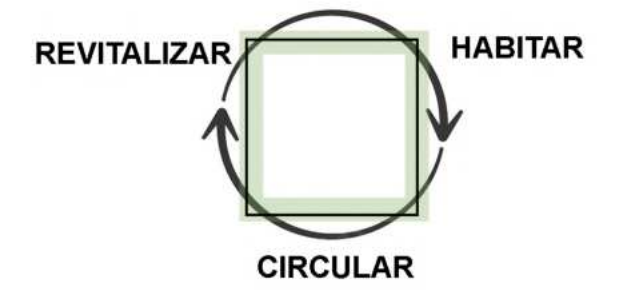
RUTA PROVINCIAL 30

VÍAS DE TREN

- 800 hab/ha Max 5 niv. s/Av. 3 niv. en calle
- 700 hab/ha Max 3 niv.
- 500 hab/ha Max 3 niv.
- 300 hab/ha Max 2 niv.
- 200 hab/ha Max 2 niv.
- 1 vivienda por parcela con un max. de 2 niveles

Espacio a reubicar segun código, potencial

TEMA DE ESTUDIO: POTENCIALIDADES





LA TOTALIDAD

PARQUE URBANO EXISTENTE

PARQUE URBANO

PARQUE LINEAL

VIVIENDA

PARQUE LINEAL

PARQUE LINEAL

SECTOR DE INTERVENCIÓN CON VIVIENDA

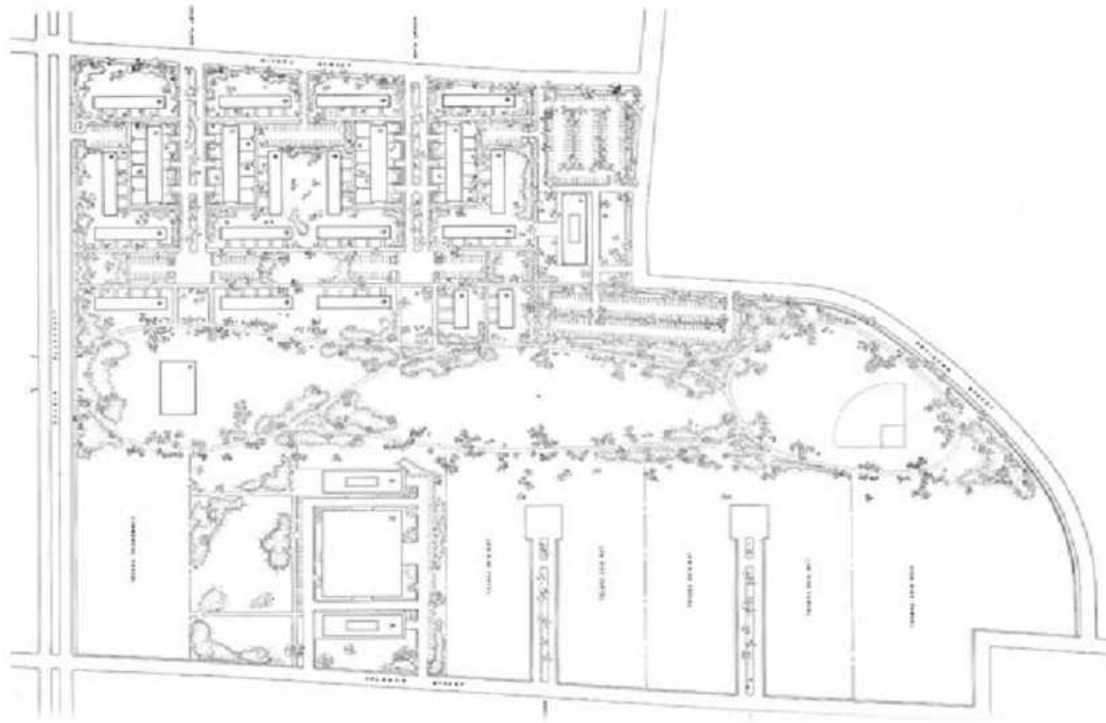
Lafayette Park, Detroit. Mies Van Der Rohe.

Orden y Modulaci3n: La disposici3n racional de los edificios en un sistema repetitivo y ordenado optimiza el uso del suelo sin perder calidad espacial.

Relaci3n Interior-Exterior: Los espacios habitables se extienden visualmente hacia el paisaje circundante a trav3s de transiciones suaves entre el interior y el exterior.

Zonificaci3n y Jerarquizaci3n del Espacio: Mies logra una clara diferenciaci3n entre espacios privados, semi-p3blicos y p3blicos sin necesidad de l3mites f3sicos r3gidos.

Continuidad Visual y Transparencia: A trav3s de una composici3n abierta, Lafayette Park genera recorridos fluidos y visuales largas que ampl3an la percepci3n del espacio.



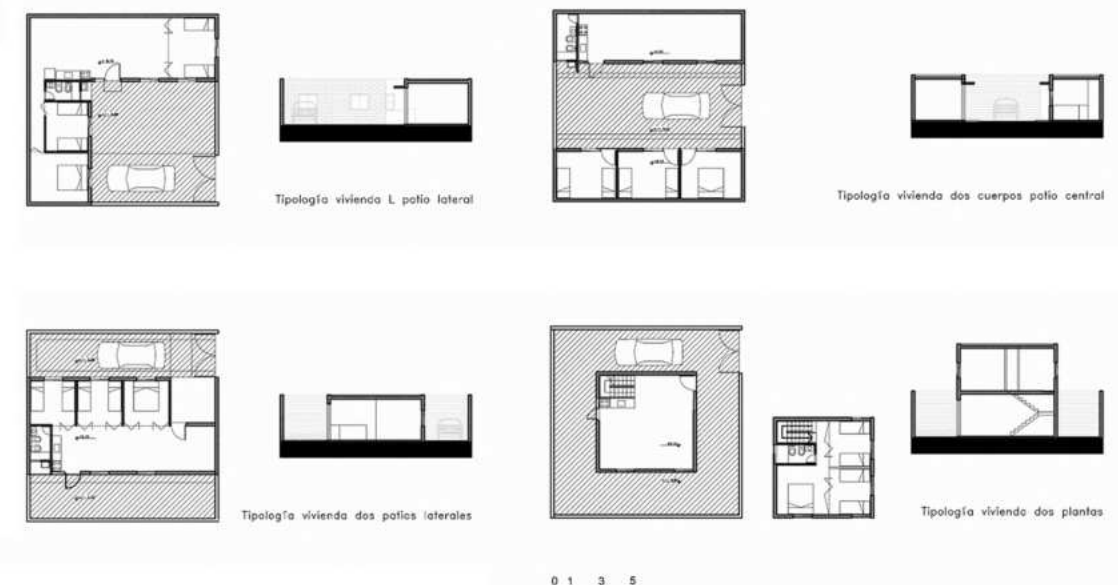
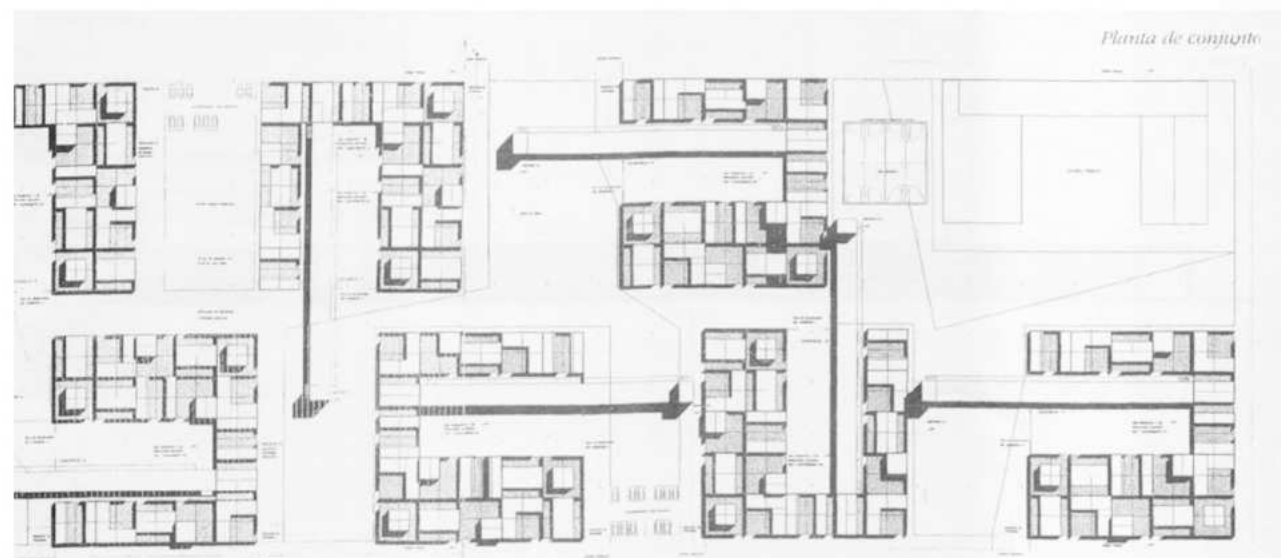
Concurso Nacional de Anteproyectos Deliot Oeste. Arq. Pablo Rozenwasser, Arq. Daniel Silberfaden.

Flexibilidad y Adaptabilidad: La propuesta se organiza con un sistema modular que permite modificaciones futuras sin alterar la esencia del conjunto.

Escala y Relaci3n con el Contexto: Se trabaja con vol3menes bien proporcionados que generan espacios de transici3n entre lo privado y lo colectivo.

Espacios Intermedios y Colectivos: Se incorporan galer3as, patios y expansiones semi-p3blicas que fomentan la interacci3n social sin comprometer la privacidad de las viviendas.

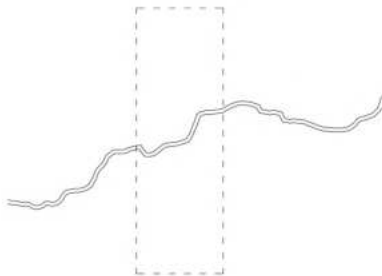
Claridad Compositiva y Unidad Formal: A pesar de la diversidad en las viviendas, el conjunto mantiene una identidad visual coherente mediante la repetic3n de elementos arquitect3nicos.



INTERVENCION ANTE CONDICIONANTES

Las intervenciones seguiran la misma estrategia de aplicacion, donde se evalua la condicion, se plantea una transicion y se desarrollan espacios propicios para la actividad o funcion que se desea realizar.

RECORTE DE SECTOR



ACTIVIDAD / FUNCION

TRANSICION

CONDICIONANTE

TRANSICION

ACTIVIDAD / FUNCION

INTERVENCION EDILICIA

Se proyecta vivienda social comunitaria que posibilite a las personas que las habiten una vida con futuro, con una estructura edilicia diferente en cuanto a los modos de habitar la manzana, cambiando su conformacion antigua y repetitiva, y creando un sistema adaptable, con espacios para la vida social comunitaria, espacios para el comercio y la produccion, y promoviendo un estilo de vida activo y relacionado con la naturaleza.

E1 - EDILICIO / VIVIENDA

INTERVENCION PARQUE LINEAL

Se plantea la creacion de un parque lineal que conecta todas las caras de la ciudad, de esta manera se busca destruir las barreras arquitectonicas que conforman estos espacios, generando asi posibilidades para toda la comunidad en su conjunto, incorporando aquellos barrios que estan aislados de la ciudad, creando espacios aptos para el encuentro comunitario y turistico.

A1 - ARROYO CONTEMPLATIVO

A2 - ARROYO RECREATIVO

A3 - ARROYO DEPORTIVO

A4 - ARROYO PRODUCTIVO

V1 - VIAS DE TREN CONTEMPLATIVO

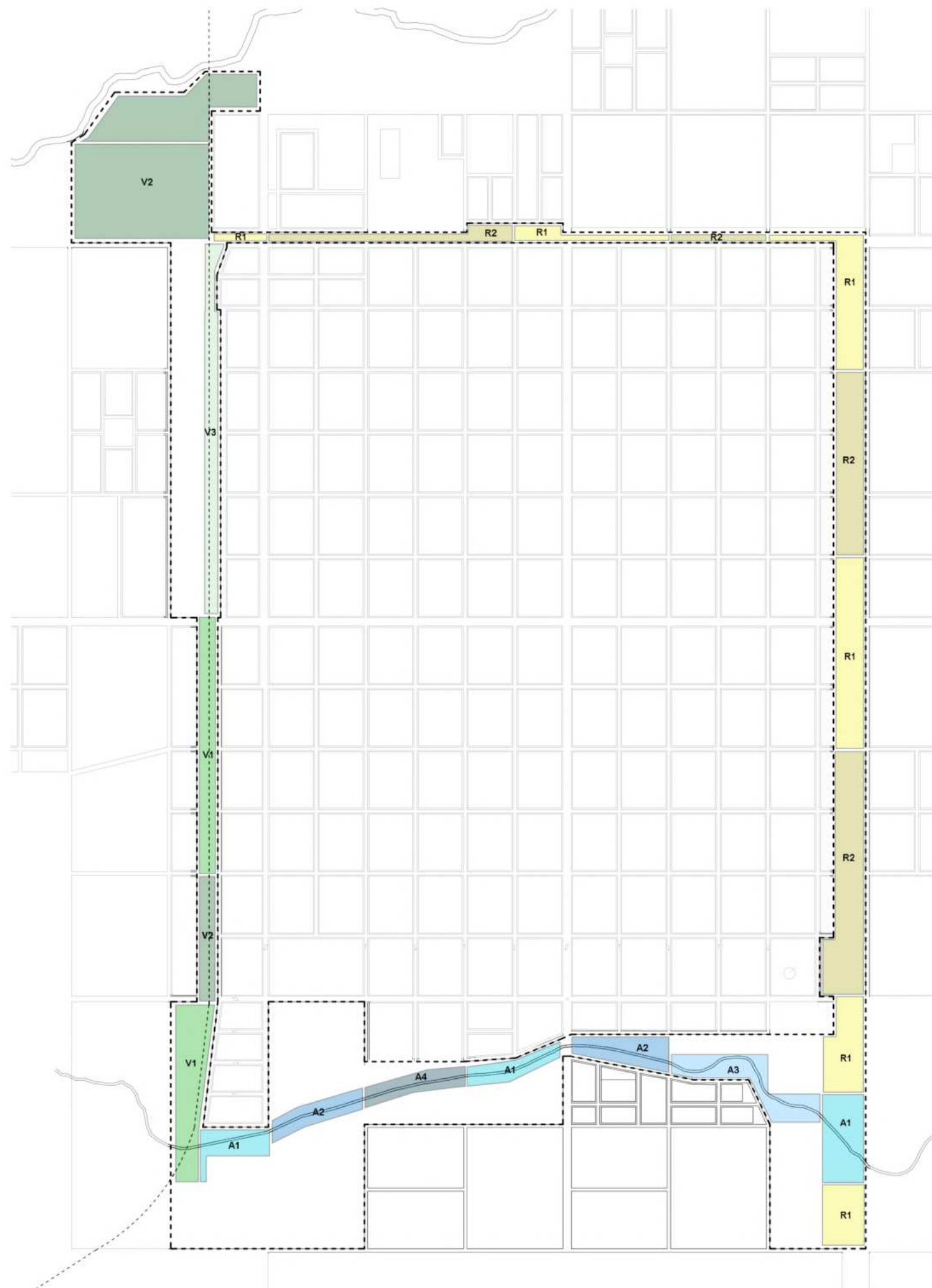
V2 - VIAS DE TREN RECREATIVO

V3 - VIAS DE TREN DEPORTIVO

R1 - RUTA CONTEMPLATIVO

R2 - RUTA DEPORTIVO

INTERVENCION SOBRE PARQUE LINEAL



ENFOQUE CONTEMPLATIVO SOBRE EL ARROYO

La intervención con enfoque contemplativo, crea espacios que fomenten la reflexión, la relajación y la conexión con la naturaleza. Crear estos espacios incentiva el cuidado y la conservación del arroyo en su entorno natural, y aumentar la conciencia sobre la importancia de preservar la biodiversidad. Brinda a la comunidad un espacio donde desconectar del estrés y preocupaciones diarias, donde conectar con la naturaleza, y promover el bienestar general de la comunidad mejorando su calidad de vida proporcionando serenidad en un entorno urbano.



Se crean espacios tranquilos con áreas a lo largo del arroyo que estén diseñadas específicamente para la contemplación, con bancos, áreas de descanso y paisajes que inviten a la reflexión y al relax. Se busca incorporar elementos naturales como piedras, árboles, arbustos y flores para crear un ambiente sereno y armonioso que estimule los sentidos y promueva la conexión con la naturaleza. Además, se proyectan senderos peatonales que sigan el curso del arroyo y ofrezcan vistas panorámicas del paisaje circundante, proporcionando oportunidades para la contemplación y la reflexión mientras se camina. Se incorpora el agua en el diseño con pequeñas cascadas, estanques o fuentes, para crear un ambiente tranquilo y relajante que invite a la contemplación y la meditación, siendo también de necesidad para el mantenimiento de los niveles de oxigenación para la vida acuática.

ENFOQUE RECREATIVO SOBRE EL ARROYO

Se tiene como objetivo principal la creación de espacios que promuevan la diversión y el entretenimiento. Se diseñan espacios que fomenten un estilo de vida activo fomentando puntos de encuentro para la comunidad, que les permita reunirse, socializar y participar de actividades grupales, como pequeños recitales, encuentros musicales, obras de teatro y lecturas. Se espera una mejora en la calidad de vida, dando a la comunidades espacios para el ocio y recreación al aire libre.



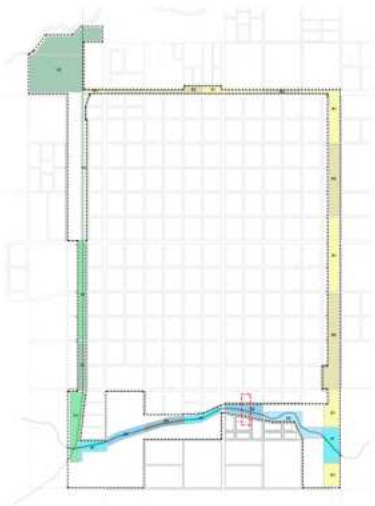
RECREACION



CULTURA



SOSTENIBLE



Se diseñan áreas de recreación multifuncionales que puedan adaptarse a una variedad de actividades, como áreas de picnic, zonas de juegos infantiles y muelles para el acceso al agua, incorporando infraestructura recreativa como senderos peatonales y ciclistas, área de juegos, pista de patinaje, parques de aventura en la naturaleza, y escenarios. También, se propone ofrecer programas y actividades recreativas, como eventos, clases de yoga, paseo en kayak, conciertos y festivales culturales para atraer a la comunidad de la región.

ENFOQUE DEPORTIVO SOBRE EL ARROYO

El enfoque deportivo pretende aumentar el interés y la conciencia sobre la conservación del medio ambiente, fomentando las actividades deportivas al aire libre, promoviendo un estilo de vida activo y saludable, ayudando a mejorar la salud física y mental de la comunidad. Esto promueve el sentido de pertenencia y la cohesión social entre los residentes locales, lo que puede fortalecer la comunidad en general, además de motivar la visita de las localidades regionales.



Se pretende crear infraestructura deportiva como senderos, pistas de ciclismo y espacios propicios para la actividad deportiva, tanto dentro del agua como en el entorno del arroyo. Es importante acompañar el desarrollo con programas deportivos que sean accesibles para todas las edades, habilidades y condiciones físicas, así como también organizar eventos deportivos regulares, competencias y festivales deportivos.

ENFOQUE PRODUCTIVO SOBRE EL ARROYO

Intervenir el arroyo productivamente brinda beneficios ambientales y socioeconomicos a la sociedad, mejorando la calidad del agua, promoviendo la salud general del ecosistema acuatico. Ademas la creacion de proyectos productivos como agricultura, acuicultura o turismo, puede crear empleo y oportunidades economicas para la comunidad. Esta intervencion tambien puede mejorar el acceso a alimentos frescos, saludables y nutritivos. Además, contribuiría a la conservación del medio ambiente, mediante prácticas como la agricultura orgánica para mejorar la calidad del suelo y del agua, así como también la restauración de hábitats acuáticos para beneficiar a la biodiversidad local.



SOSTENIBLE



RENOVABLE



PRODUCCION

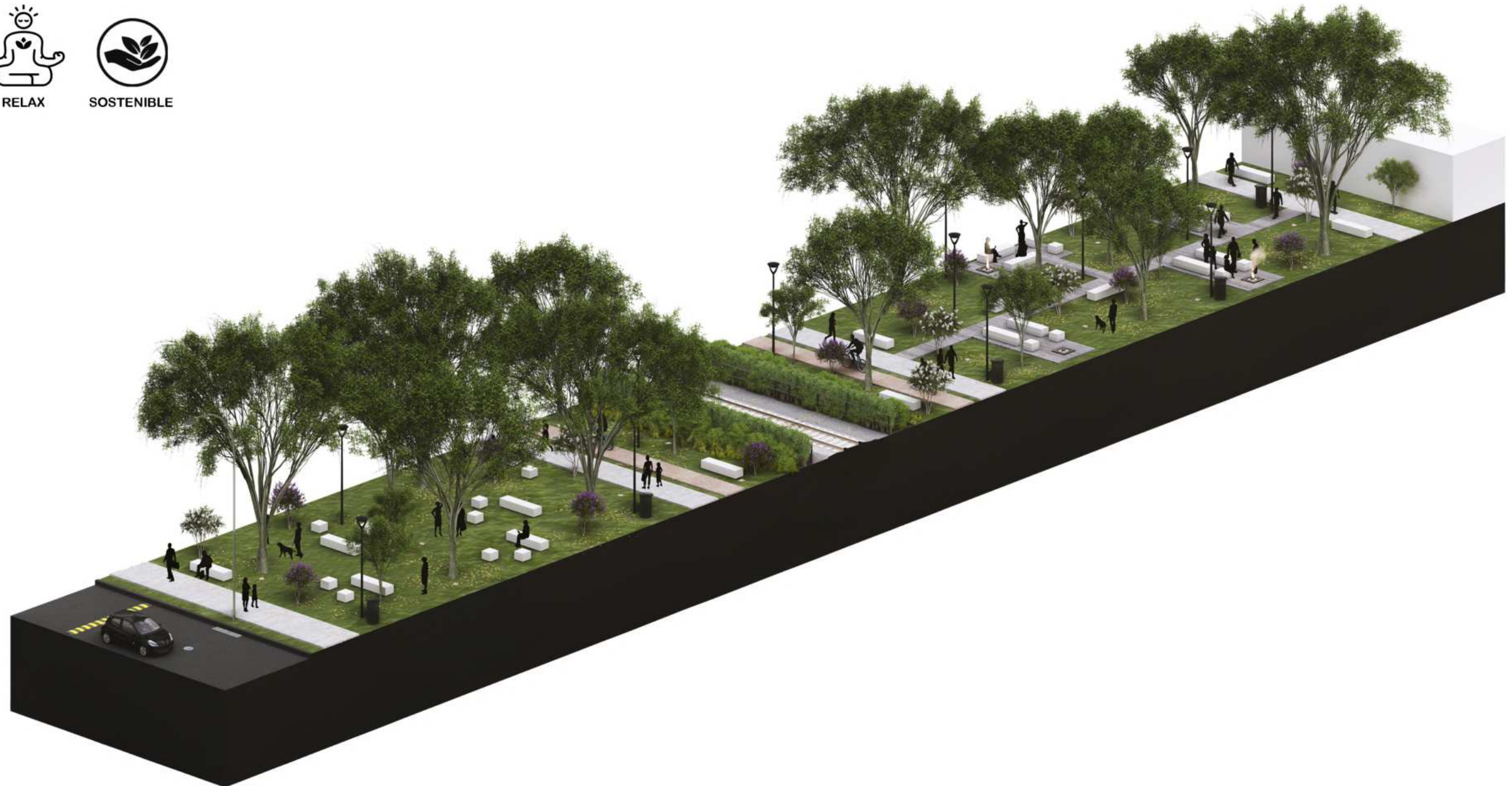


Se proponen espacios de cultivo para huertas urbanas e hidroponia aprovechando la presencia del agua, que brinden alimentos de calidad y puedan generar trabajo para la comunidad. Se pretende que se instalen sistemas de energia renovable, como paneles solares o turbinas hidroelectricas que puedan alimentar con electricidad tanto al parque, como al espacio publico de los sectores de intervencion edilicia.

Desarrollar actividades turísticas que aprovechen la belleza natural del entorno del arroyo, como senderismo, observación de aves, paseos en kayak o camping podria atraer visitantes que beneficiarian la economia local.

ENFOQUE CONTEMPLATIVO SOBRE LAS VIAS DEL TREN

Una intervención contemplativa proporciona un espacio tranquilo y sereno, que promueve la salud mental al permitir que las personas escapen del estrés diario y encuentren momentos de paz y calma. Además, invita a la reflexión y la introspección al ofrecer entornos naturales que invitan a la contemplación. Al mismo tiempo, fomenta la conexión con la naturaleza al proporcionar contacto directo con entornos naturales escénicos, lo que puede mejorar el vínculo con el medio ambiente y apreciando la belleza natural. Esta intervención también puede estimular la creatividad y la inspiración al ofrecer un ambiente propicio para el pensamiento creativo y la generación de nuevas ideas.



Se diseñarán espacios naturales que incorporen muchos elementos de la naturaleza, generando espacios serenos y tranquilos para la contemplación y la relajación. Se proyectarán espacios diseñados específicamente para la contemplación, con bancos, áreas de descanso y paisajes que inviten a la reflexión y al relax. Esto también puede lograrse mediante la creación de áreas verdes con senderos escénicos que ofrezcan vistas panorámicas, y jardines zen o espacios de meditación.

ENFOQUE RECREATIVO SOBRE LAS VIAS DEL TREN

Intervenir las vías del tren pretende no solo crear un espacio controlado para brindar seguridad, sino que busca aprovechar los espacios que hoy se encuentran en desuso, para mejorar el paisaje urbano creando áreas mas agradables para la comunidad. Se busca reducir el impacto negativo del transporte ferroviario mejorando la calidad ambiental que lo rodea, absorbiendo ruidos. En cuanto al enfoque recreativo se tiene como objetivo principal la creación de espacios que promuevan la diversión y el entretenimiento. Se diseñan espacios que fomenten un estilo de vida activo fomentando puntos de encuentro para la comunidad, que les permita reunirse, socializar y participar de actividades grupales.



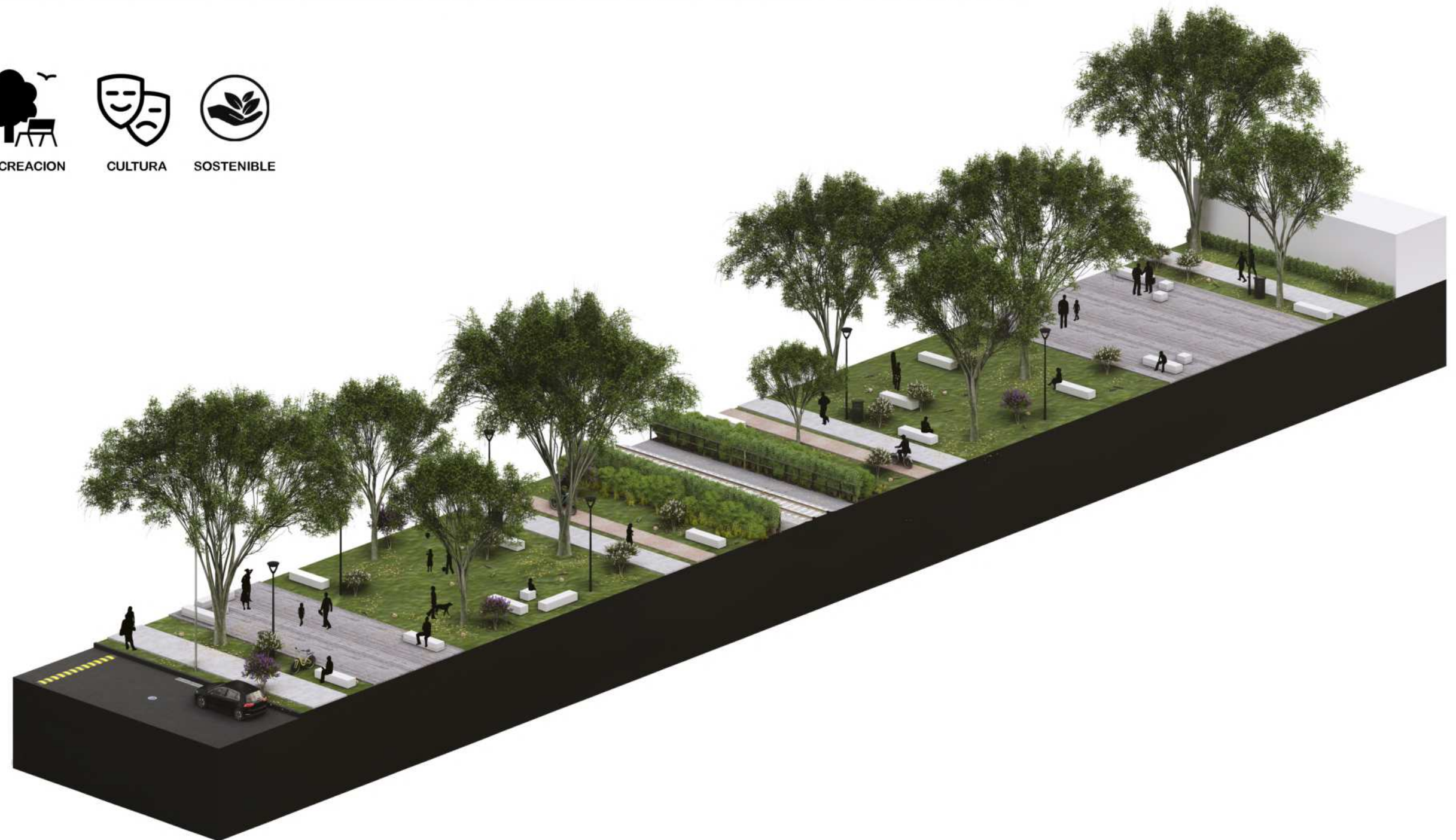
RECREACION



CULTURA



SOSTENIBLE



Se proyecta un parque lineal que abarca áreas verdes, senderos para caminar y andar en bicicleta, zonas de juegos infantiles, y áreas para picnic. Estos espacios no solo brindarán oportunidades para una amplia gama de actividades recreativas, sino que también fomentarán un estilo de vida activo y saludable para la comunidad. La creación de pistas separadas para ciclistas y peatones garantizará la seguridad y accesibilidad de estas áreas, promoviendo el ciclismo y la caminata como opciones de transporte y recreación. Integrar elementos de arte público, como esculturas e instalaciones artísticas, agregará interés visual y cultural, mientras que la organización de eventos culturales y actividades temáticas proporcionará una experiencia enriquecedora para la comunidad, con festivales, mercados de agricultores, ferias de comida, exhibiciones de arte al aire libre, según los intereses locales.

ENFOQUE DEPORTIVO SOBRE LAS VIAS DEL TREN

La intervención con enfoque deportivo pretende generar una serie de beneficios tanto para el individuo como para la comunidad en su conjunto, proporcionando áreas para actividades físicas, se promueve un estilo de vida activo, lo que contribuye a mejorar la salud y el bienestar, al mismo tiempo que se reduce el sedentarismo. La práctica regular de ejercicio físico no solo conlleva beneficios físicos, sino que también fomenta la interacción social y fortalece el sentido de comunidad. Contar con espacios deportivos de calidad puede generar un sentido de orgullo y pertenencia, además de contribuir a crear un ambiente comunitario seguro y vigilado al ocupar de manera positiva los espacios públicos. La intervención deportiva busca tener impactos significativamente positivos en la salud, el bienestar y la cohesión comunitaria.



El proyecto pretende la construcción de instalaciones deportivas como canchas de baloncesto, pistas de tenis, campos de fútbol o áreas para deportes de equipo para uso comunitario. Estas instalaciones fomentarán la participación en deportes y promoverán un estilo de vida activo entre los residentes locales. Además, se busca diseñar circuitos de entrenamiento al aire libre con equipos de ejercicio para el entrenamiento y acondicionamiento físico, así como también crear pistas para correr, con ciclovías seguras y accesibles para actividades libres. Organizar eventos deportivos y competencias, así como ofrecer clases de fitness al aire libre, serán formas efectivas de promover la participación comunitaria y fomentar un sentido bienestar físico.

ENFOQUE CONTEMPLATIVO SOBRE LAS RUTAS

Una intervención con enfoque contemplativo en las rutas vehiculares puede ofrecer beneficios significativos, al crear espacios tranquilos y serenos a lo largo de estas rutas, se proporciona a las personas lugares para la contemplación, la meditación y la conexión con la naturaleza, lo que puede mejorar el bienestar mental. Además, estos espacios pueden inspirar la creatividad y la introspección, fomentando proyectos artísticos y momentos de reflexión personal. Asimismo, pueden convertirse en puntos de interés para los turistas y visitantes que buscan experiencias tranquilas y rejuvenecedoras, lo que contribuye a impulsar la economía local y a fortalecer el atractivo turístico de la zona.



Se proyectan áreas de recreación al aire libre, como parques infantiles y zonas de picnic, así como también instalaciones para deportes recreativos para la comunidad longeva. Además, se pretende incorporar elementos de arte y cultura, como esculturas y murales, para enriquecer el ambiente visual y cultural a lo largo de las rutas. Organizar eventos y actividades recreativas regulares, como festivales culturales y clases de yoga, puede reunir a la comunidad y promover un sentido de pertenencia. También se incluirá infraestructura para el descanso y la contemplación, como bancos y miradores, para que las personas puedan relajarse y disfrutar del entorno.

ENFOQUE DEPORTIVO SOBRE LAS RUTAS

La intervención sobre las rutas vehiculares no solo pretende mejorar la seguridad vial y la movilidad, sino que también puede contribuir a la revitalización urbana, la protección del medio ambiente y el fortalecimiento de la comunidad. Estos beneficios pueden tener un impacto positivo a largo plazo en la calidad de vida de la comunidad.

Al igual que en los casos anteriores el enfoque deportivo pretende aumentar el interés y la conciencia sobre la conservación del medio ambiente, fomentando las actividades deportivas al aire libre, promoviendo un estilo de vida activo y saludable, ayudando a mejorar la salud física y mental de la comunidad. Esto promueve el sentido de pertenencia y la cohesión social entre los residentes locales, lo que puede fortalecer la comunidad en general, además de motivar la visita de las localidades regionales.



ACTIVIDAD
DEPORTIVA

DEPORTES
GRUPALES

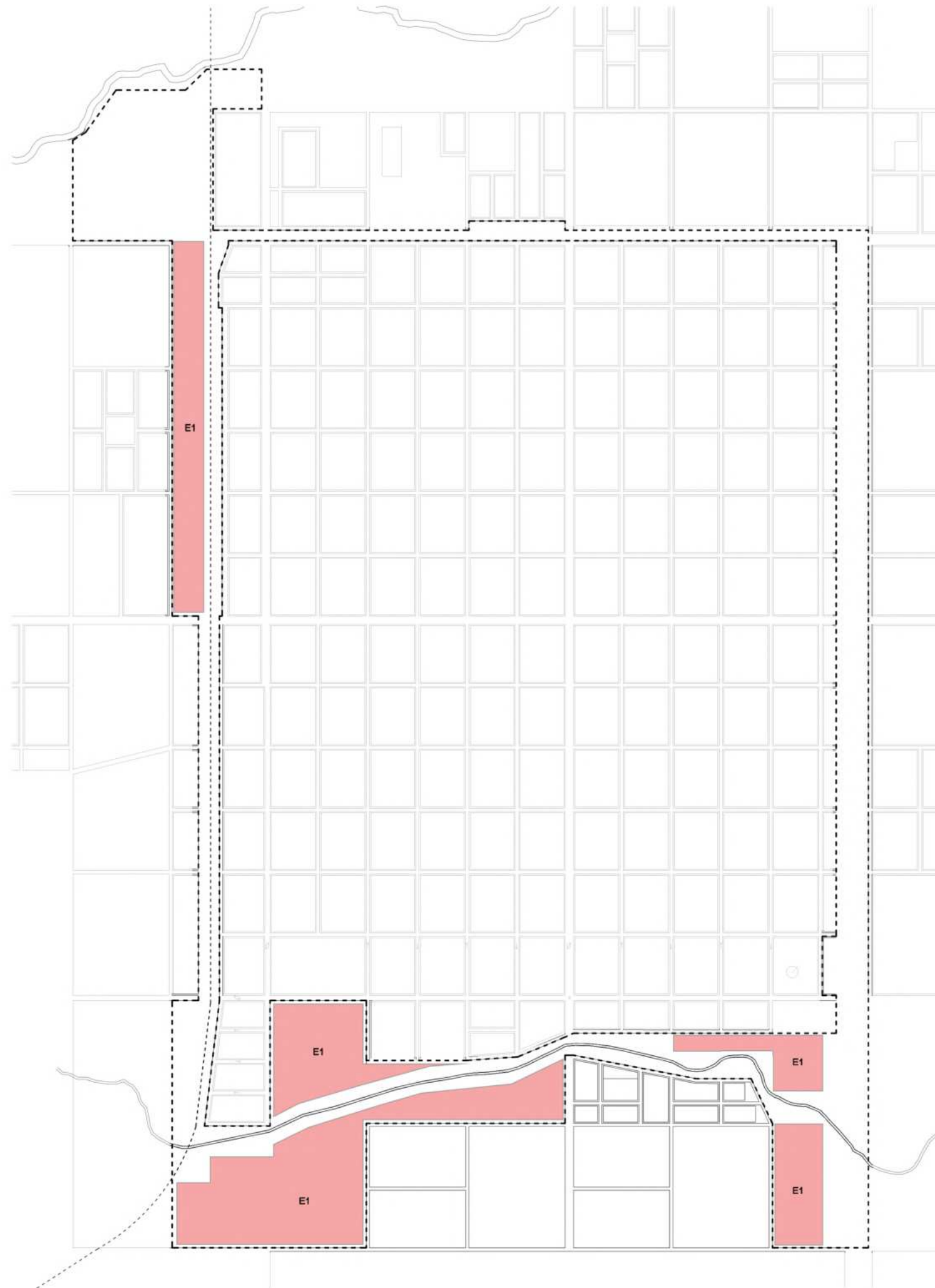
COMPETENCIAS

SOSTENIBLE



Se proyectan ciclovías y senderos peatonales promoviendo el ciclismo y caminar como formas de ejercicio, reduciendo la congestión vehicular y mejorando la salud pública al disminuir la contaminación del aire. Además, se crearan instalaciones deportivas al aire libre, como canchas de baloncesto y áreas de entrenamiento, fomentando la participación en actividades deportivas. También se diseñan espacios verdes y parques a lo largo de las rutas proporcionando lugares para el ejercicio libre, actuando como puntos de encuentro comunitario.

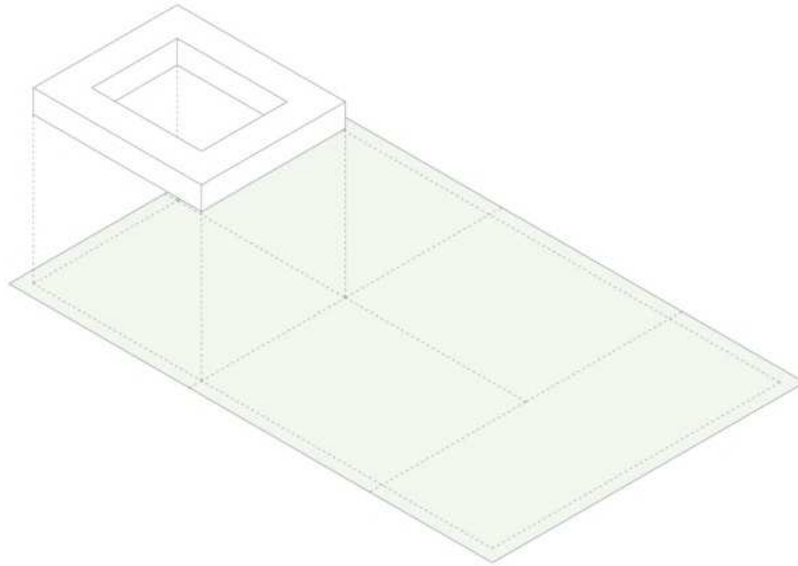
INTERVENCION EDILICIA



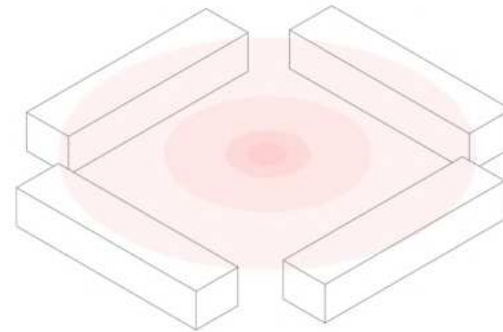
INTERVENCION EDILICIA

La intervencion edilicia busca readaptar el crecimiento en manzanas tipicas como lo conocemos. El proyecto busca reinterpretar la manzana, toma el concepto mas basico de edificacion de bordes que generan un pulmon verde interior, para rescatar este y mejorar la calidad de crecimiento urbano. Se reestructura la logica funcional de la manzana, incorporando al espacio publico dentro de la misma, potenciando aun mas el corazon natural de la manzana, dandole vida social y comunitaria. Este gran espacio es abastecido por una circulacion peatonal que conecta la edificacion y pronuncia la importancia del corazon verde, centrando su atencion en él. A su vez, la nueva manzana incorpora espacios destinados al comercio que puedan sustentar en cierta medida la propia manzana.

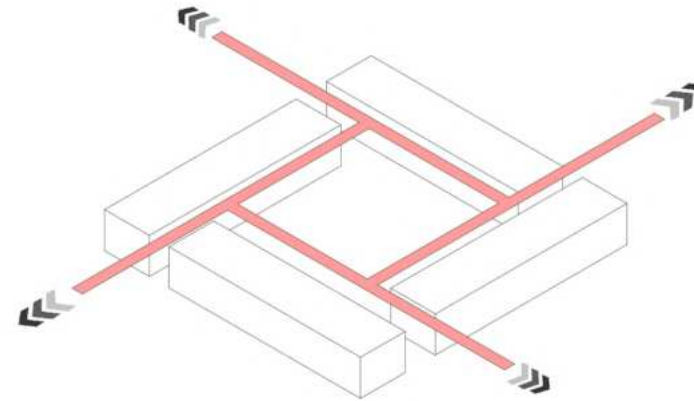
RECONOCIMIENTO DE MODULO DE MANZANA DENTRO DE GRANDES ESPACIOS VERDES EN POTENCIA



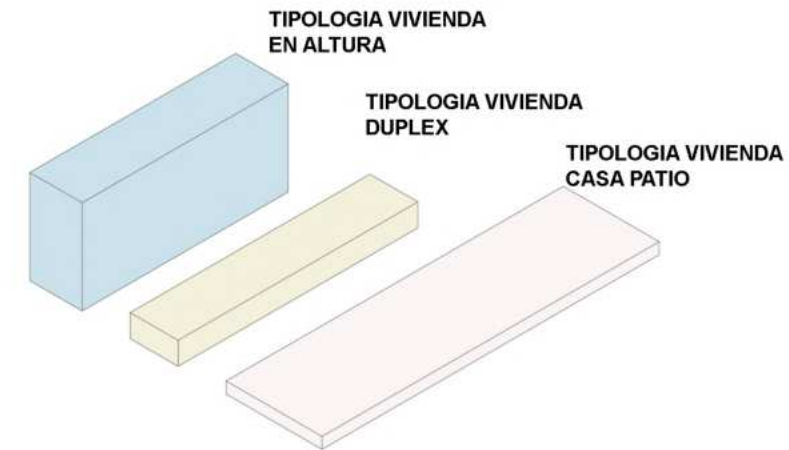
DISPOSICION DE EDIFICIOS PARA CONFORMACION DE ESPACIO CENTRAL COMPARTIDO



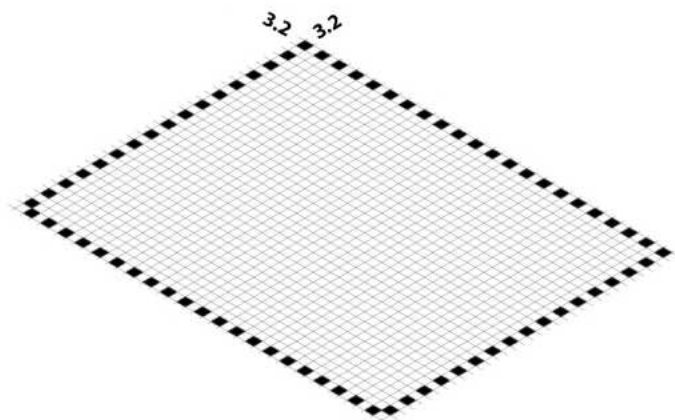
CIRCULACION CENTRIFUGA QUE CONECTA LOS EDIFICIOS SIN INTERRUPCION.



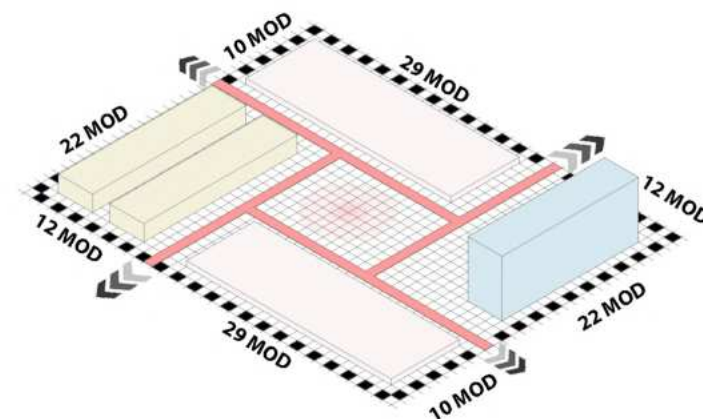
CREACION DE 3 TIPOLOGIAS EDILICIAS QUE CONFORMEN UN MODULO DE MANZANA PARA GENERAR DIVERSIDAD EN EL TEJIDO



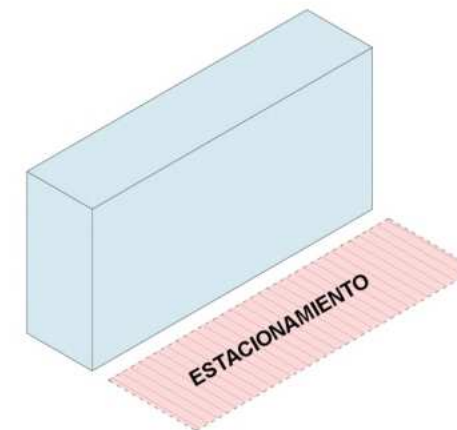
MODULACIÓN DE MANZANA EN 3.20m x 3.20m PERMITIENDO LA SISTEMATIZACIÓN DE LA MISMA



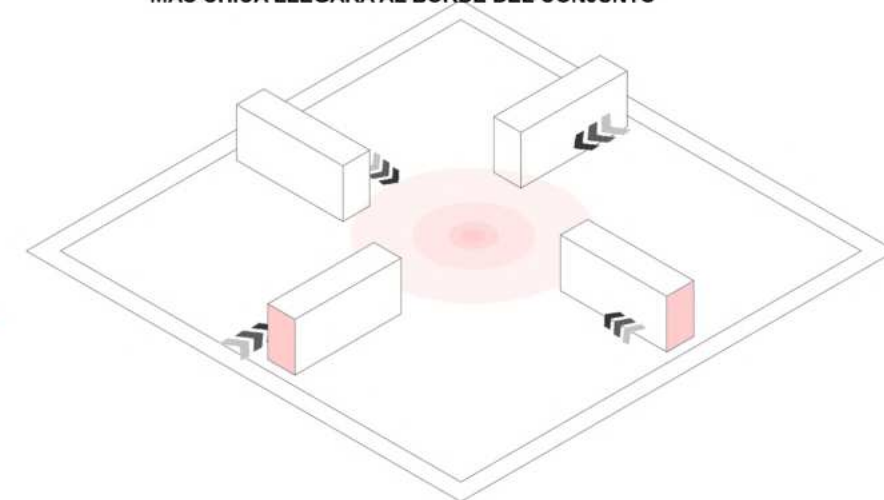
INTERVENCIÓN ADAPTADA A LA MODULACION DE LA MANZANA, PERMITIENDO FLEXIBILIZACIÓN



EL EDIFICIO DE MAYOR DENSIDAD IRA ACOMPAÑADO DEL ESTACIONAMIENTO DEL CONJUNTO



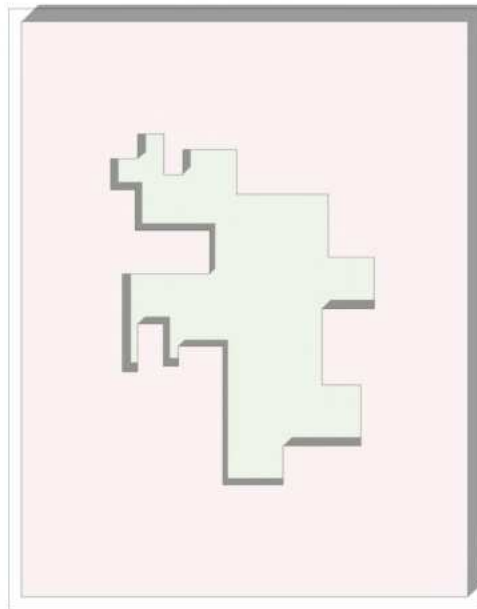
EL EDIFICIO DE MAYOR DENSIDAD EVITARA SER INVASIVO CON EL TEJIDO Y LA CIUDAD EXISTENTE, SOLO LA CARA MAS CHICA LLEGARA AL BORDE DEL CONJUNTO



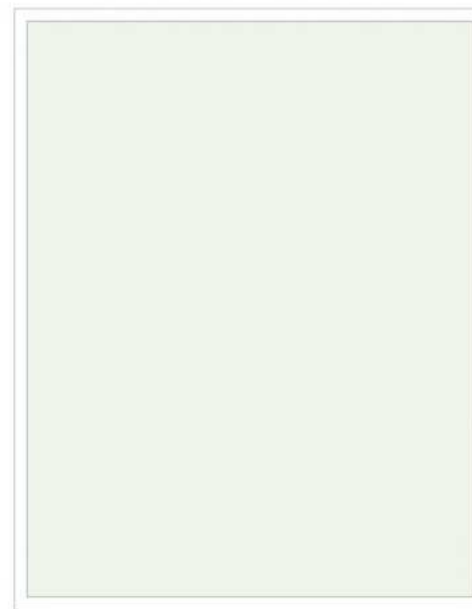
INTERVENCION EDILICIA

La estrategia proyectual parte de la base de una manzana modelo repetitiva de la ciudad, la cual tiene 140 x 110mts, en su esquema podemos identificar la manzana típica con su pulmón verde en el centro, a partir de este esquema, es que se pretende repensar la manzana manteniendo su esquema base, pero comenzando a incorporar dentro de la misma al espacio público y reordenando las parcelas en 2 tamaños, conformadas en 12.8 x 12.8mts, y en 12.8 x 6.4mts abastecidas por circulaciones peatonales y vehiculares incorporadas dentro de la nueva manzana modelo. Esta nueva tipología de manzana pretende incorporar dentro de la misma, espacio de comercio y equipamiento público, logrando una manzana autosuficiente en cierta medida. El Pulmón verde no se pierde, incluso toma mayor relevancia dentro de la manzana, siendo habitado en conjunto y utilizado para recreación y ocio.

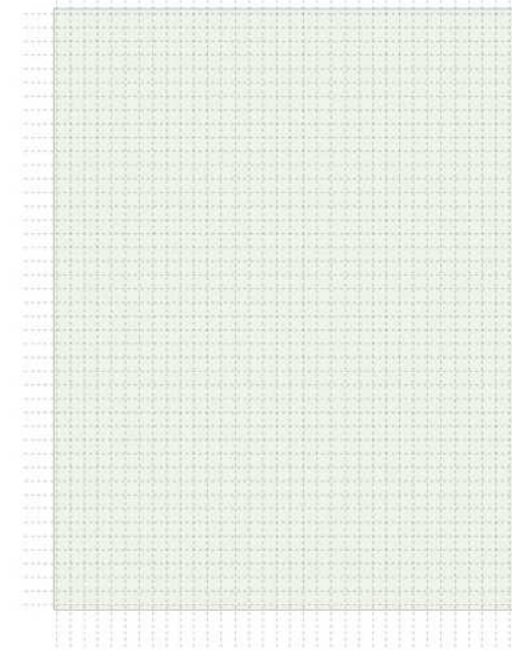
Manzana modelo



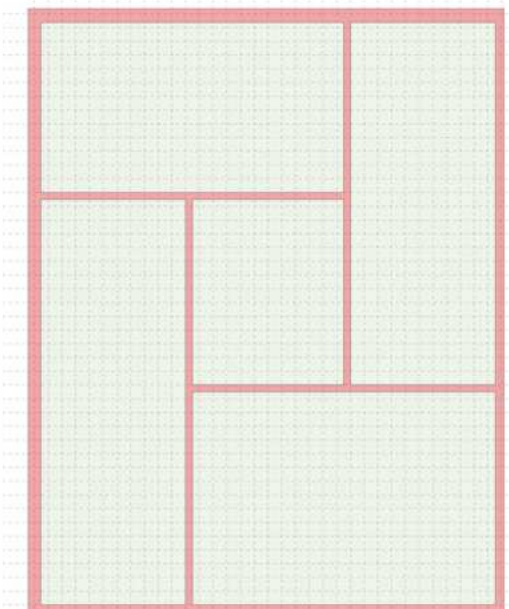
Espacio verde inicial



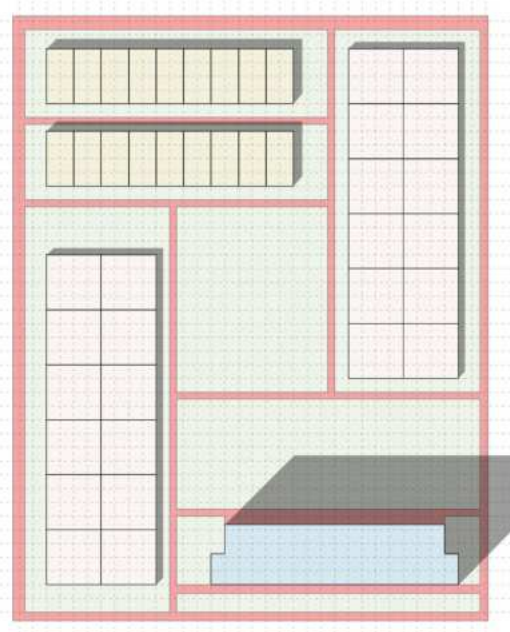
Modulacion



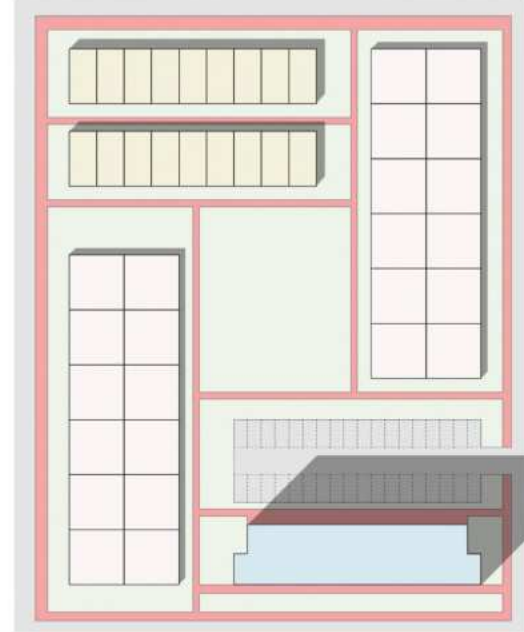
Circulaciones



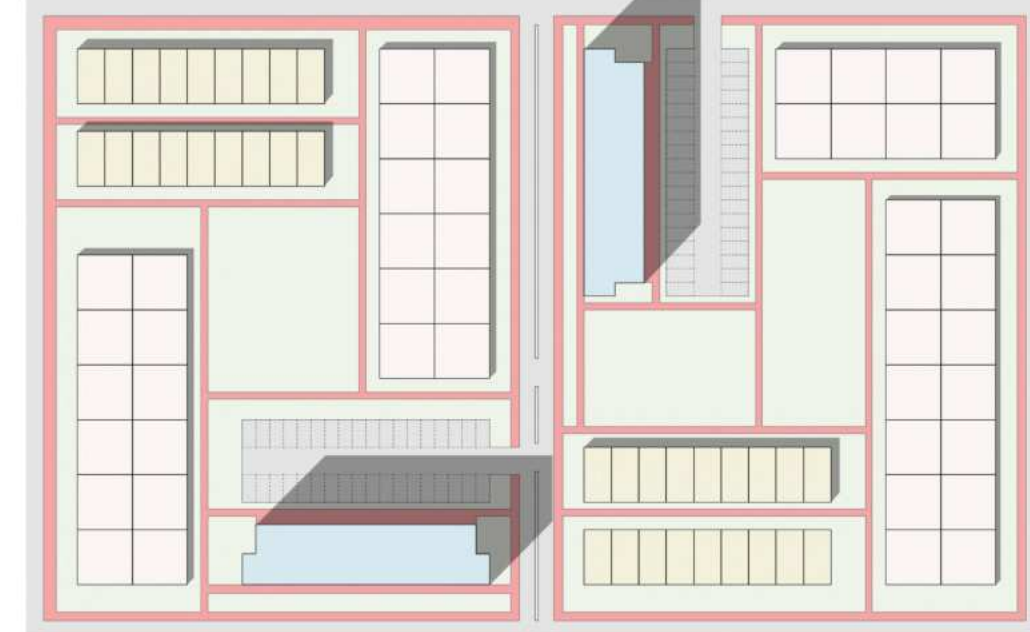
Sector de ocupación edilicia



Estacionamiento



Circulacion vehicular Auxiliar / de servicio



■ Espacio verde publico ■ Circulacion peatonal ■ Circulacion vehicular / estacionamiento ■ Vivienda patio ■ Vivienda duplex ■ Vivienda multifamiliar en altura

PROGRAMA

Ante la presencia de un déficit habitacional tanto cuantitativo como cualitativo en la ciudad, se propone un plan integral de viviendas a ambos lados del arroyo Pantanoso. Este proyecto busca revitalizar un extenso sector en desuso que actualmente genera problemáticas dentro del trazado urbano, integrándolo a la ciudad mediante la creación de un parque lineal que aproveche el curso del arroyo como eje conector. El programa contempla la construcción de viviendas acompañadas de equipamientos públicos que dotarán al proyecto de espacios de uso colectivo. Además, se incorporarán locales comerciales de escala barrial, promoviendo la actividad económica y la consolidación del tejido urbano. La propuesta también prevé un esquema flexible que permitirá la inclusión de servicios municipales y oficinas de trabajo según las necesidades futuras de la comunidad.

En cuanto a la planificación habitacional, el proyecto está dirigido a familias ya conformadas. Para su dimensionamiento, se plantean dos opciones de vivienda: unidades de uno y dos dormitorios. Asimismo, se considera un análisis prospectivo que evalúe el potencial de expansión del desarrollo en función de la demanda futura.

Recuento con las 3 tipologías.

Recuento de usuarios por vivienda

Vivienda de 31m²: 2 habitantes (lote grande)
Vivienda de 52m²: 4 habitantes (lote grande)
Vivienda de 72m²: 6 habitantes (lote grande)

Vivienda de 31m²: 2 habitantes (edificio)
Vivienda de 70m²: 4 habitantes (edificio)

Recuento vivienda en proyecto

Vivienda en altura: 1104 viviendas

Vivienda de casa patio: 336 viviendas

Vivienda duplex: 324 viviendas

Recuento vivienda en proyecto 1764 viviendas

Total de usuarios por proyecto 7.056 habitantes.
con un estimativo de 4 habitantes por unidad funcional

Recuento de equipamientos

Recuento de S.U.M.

46 S.U.M. 1.764 Viviendas

1 S.U.M. cada 38 viviendas aprox.

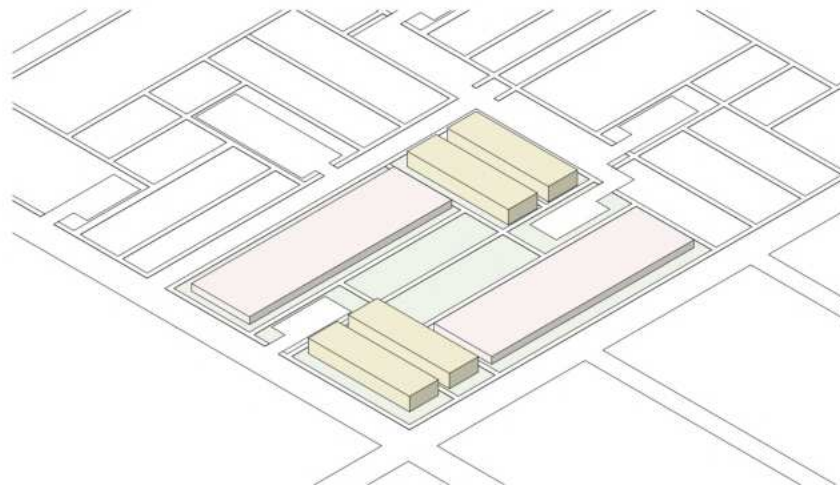
Recuento de Locales comerciales

184 Locales 1.764 Viviendas

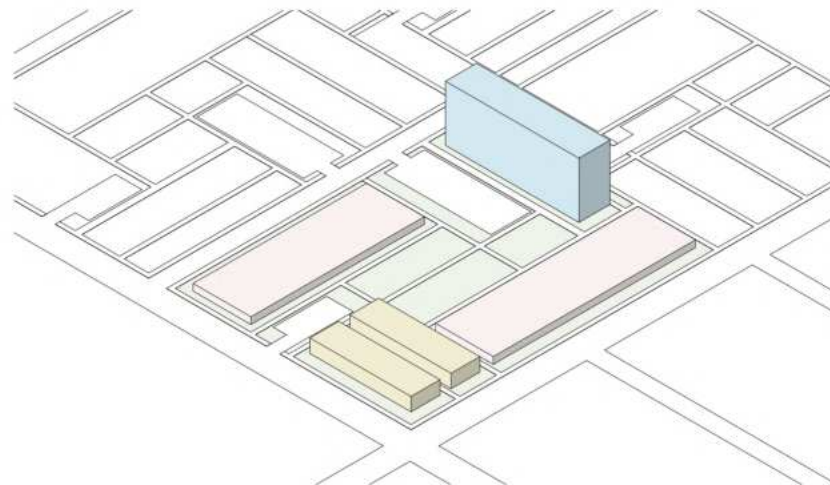
1 Local cada 9 viviendas aprox.

Estos números indican que el proyecto puede brindar vivienda y servicios absorbiendo 15 años de crecimiento poblacional futuro.

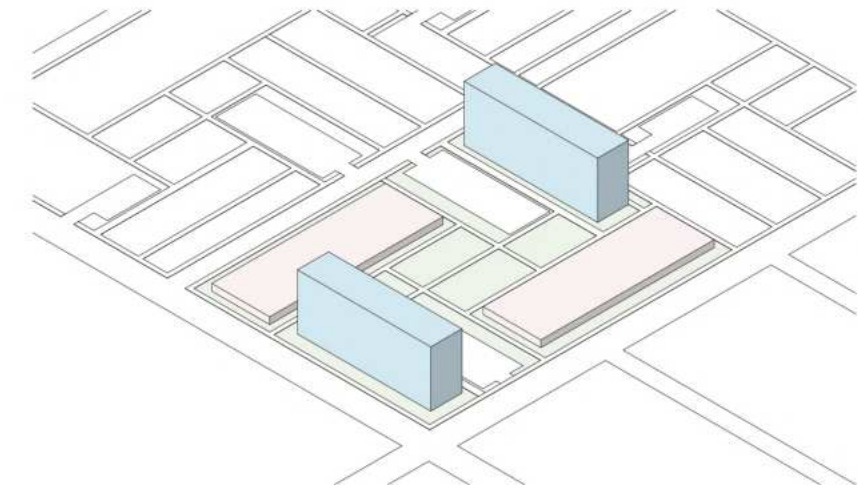
El proyecto plantea 3 tipologías de manzana según la densidad que se desee aplicar al proyecto



Tipología residencial: 60 viviendas.
36 duplex, 24 casas patio.



Tipología mixta: 90 viviendas, 24 casas patio,
18 duplex, 48 viviendas en altura, 8 locales comerciales
y 2 salones de uso múltiple.



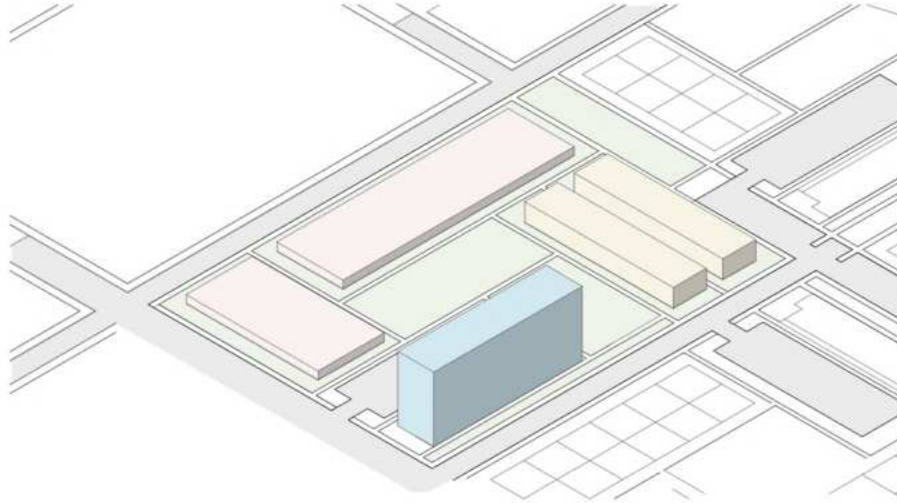
Tipología mixta: 120 viviendas, 24 casas patio,
96 viviendas en altura, 16 locales comerciales y
4 salones de uso múltiple.

La estrategia puede ser aplicada en terrenos similares si la ciudad lo requiere pudiendo tener un alcance mayor abasteciendo de vivienda social de calidad a más habitantes.

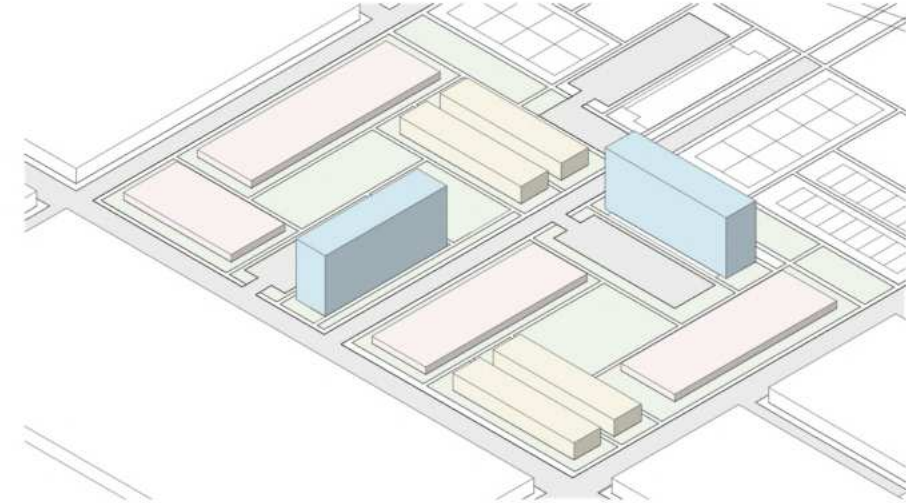
PROPUESTA ARQUITECTONICA

El esquema de la manzana permite adaptarse a irregularidades naturales, como lo es en este caso el Arroyo Pantanoso, pudiendo disminuir parcelas o desacoplando sectores de edificación para no atentar contra la naturaleza del lugar. Estos desacoples van generando espacios a los lados del Arroyo que serán utilizados para recreación y deporte.

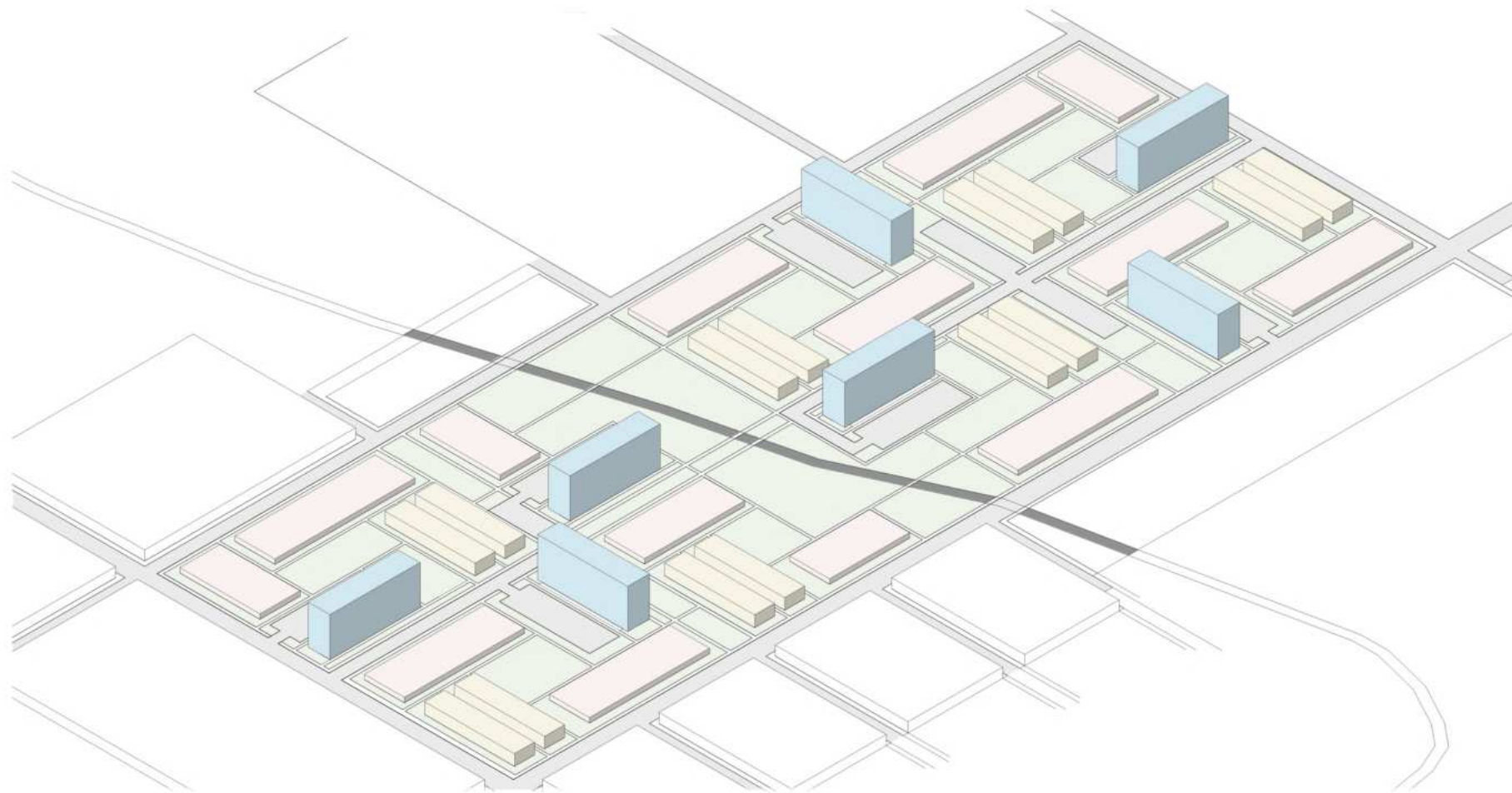
Conformación de una manzana individual



Conformación de 2 manzanas, articulación con calles de servicio

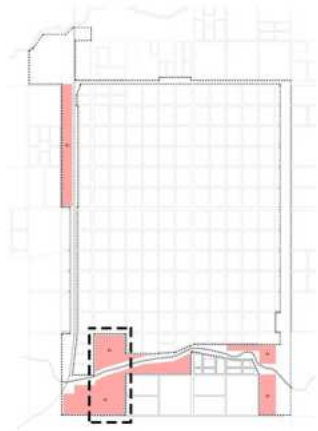


Conformación de más de 2 manzanas, articulación con calles de servicio y espacios verdes públicos.

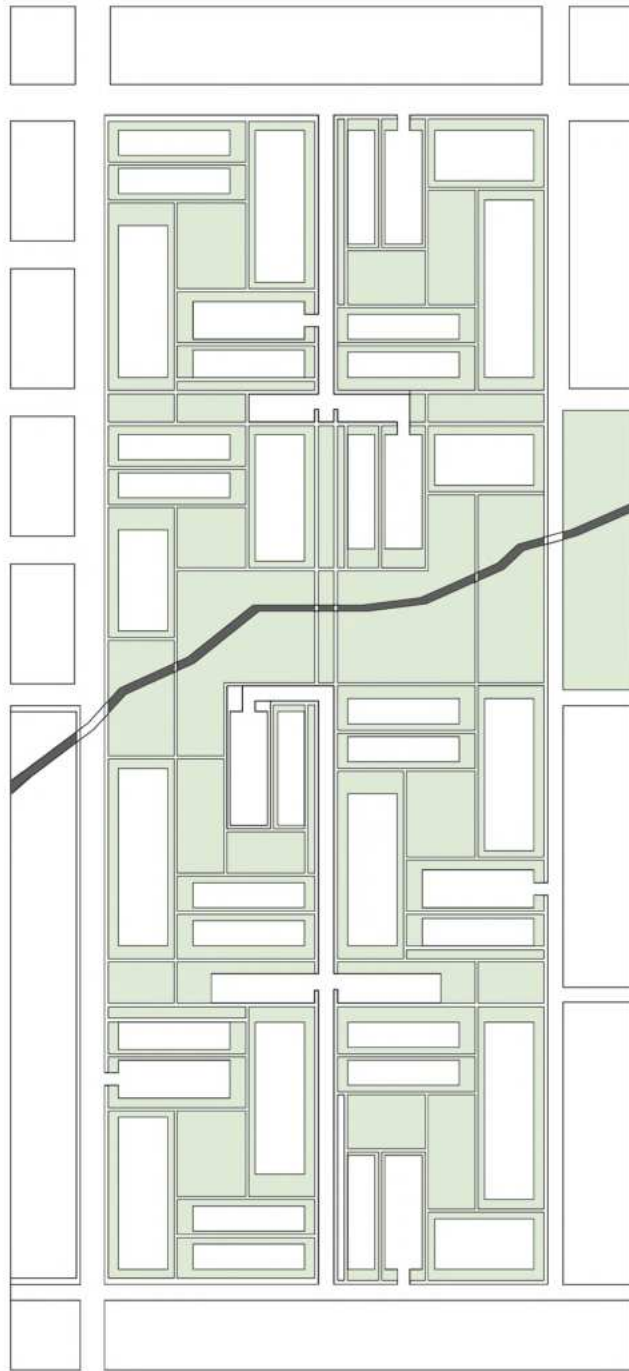


PROPUESTA ARQUITECTONICA

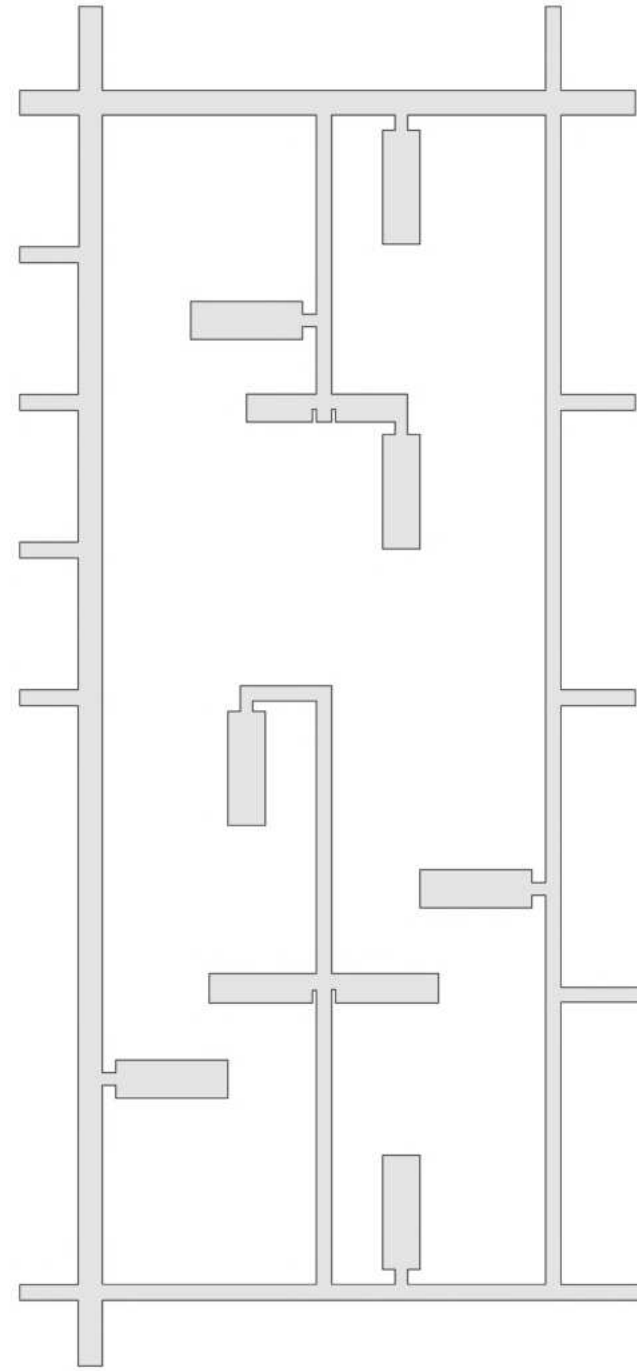
CAPAS DEL SECTOR DE PROYECTO



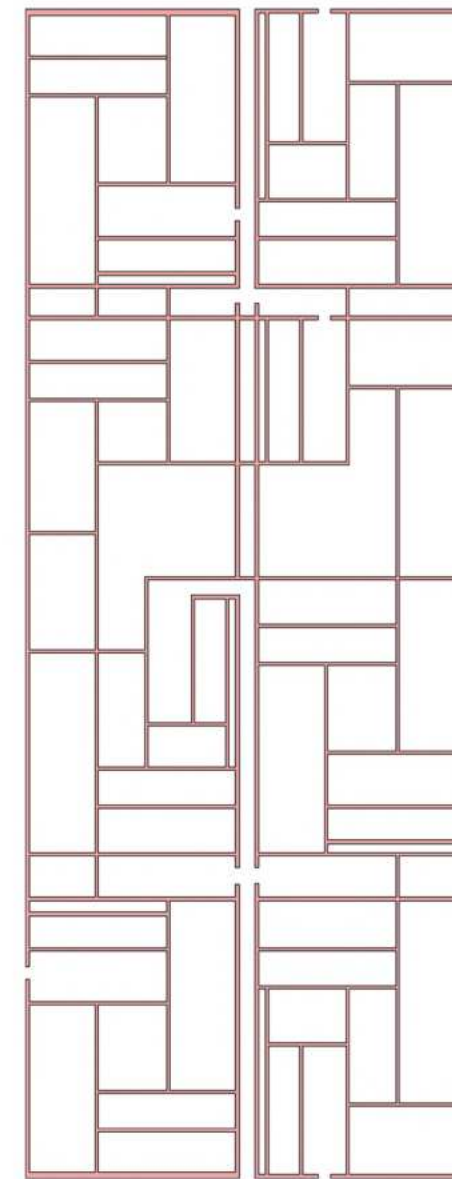
ESPACIOS VERDES / NATURALEZA



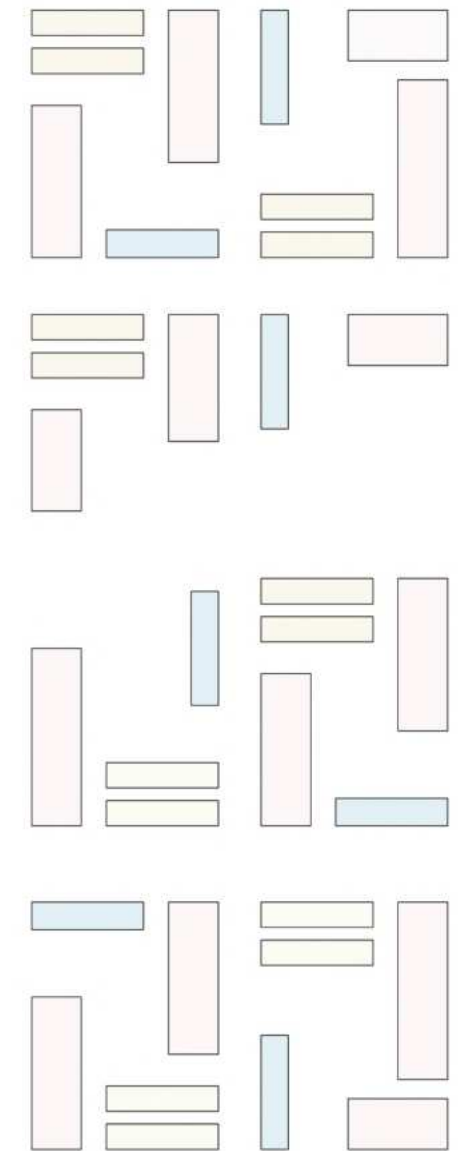
CIRCULACION VEHICULAR Y ESTACIONAMIENTO



CIRCULACION VPEATONAL

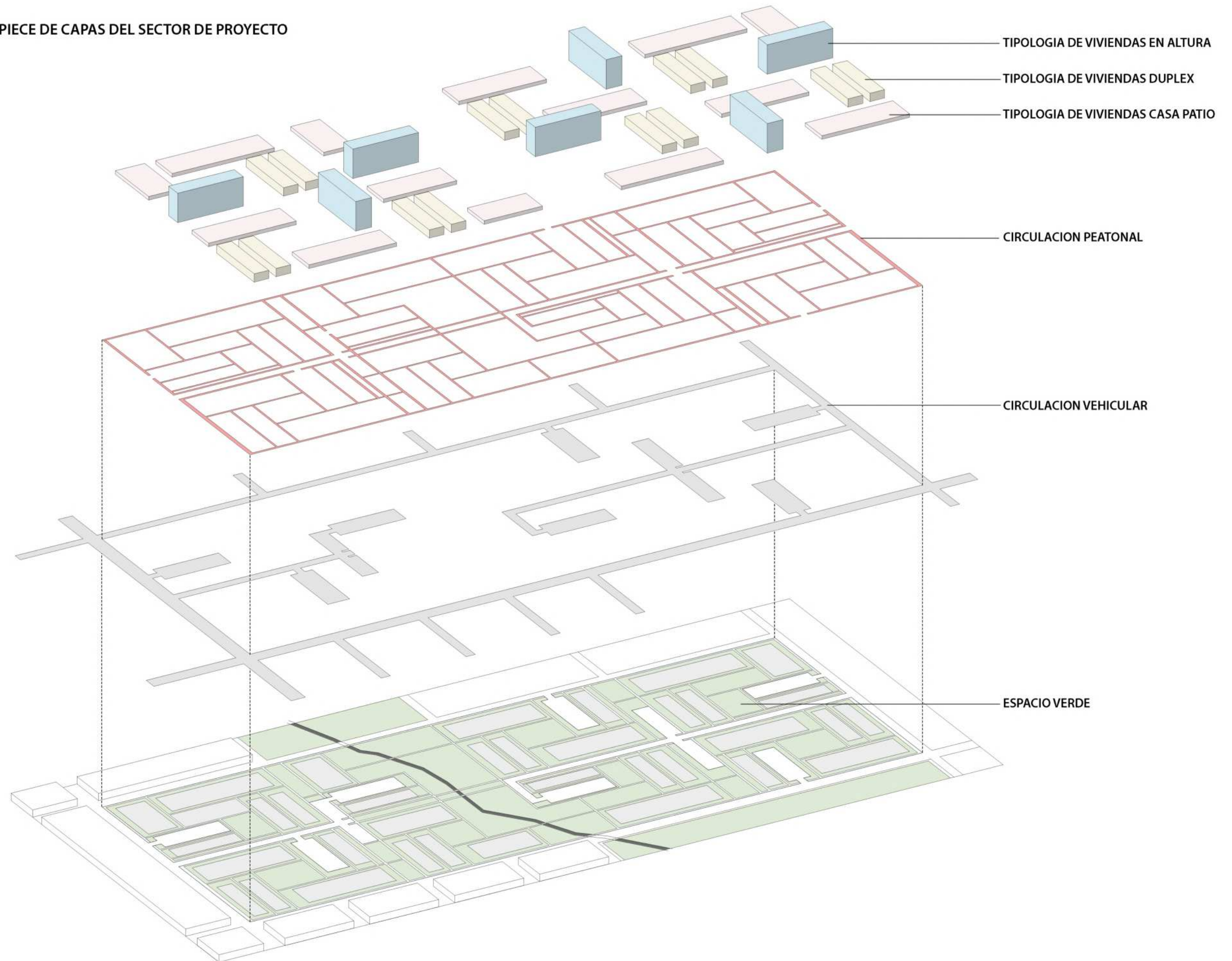


EDIFICIOS DE VIVIENDA



PROPUESTA ARQUITECTONICA

DESPIECE DE CAPAS DEL SECTOR DE PROYECTO



TIPOLOGIA DE VIVIENDAS EN ALTURA

TIPOLOGIA DE VIVIENDAS DUPLEX

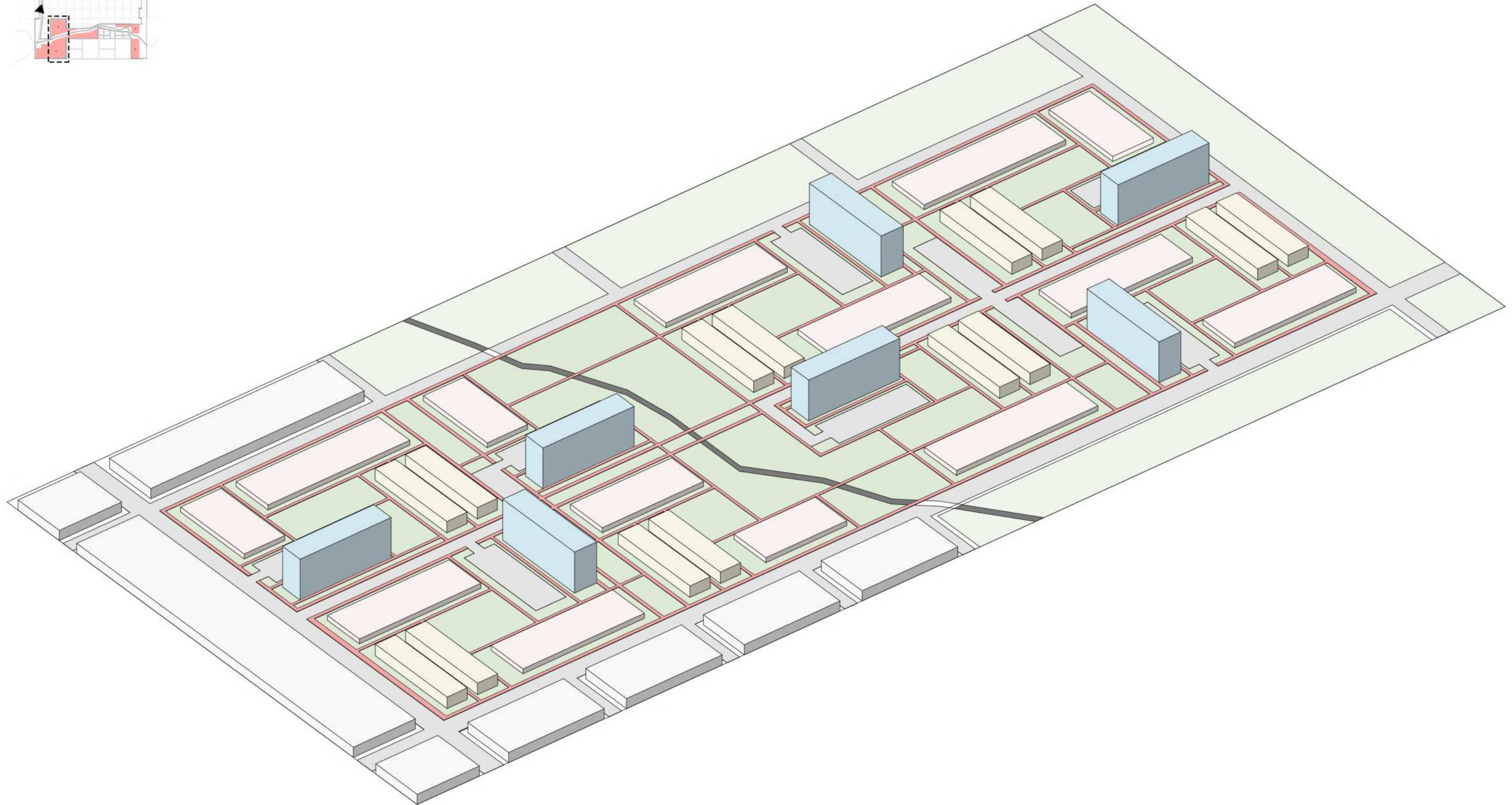
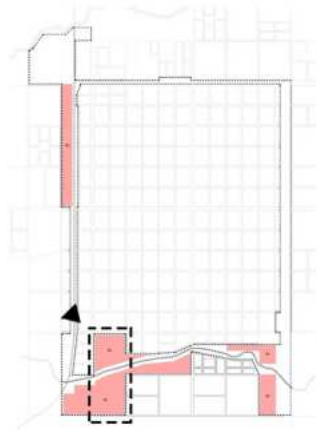
TIPOLOGIA DE VIVIENDAS CASA PATIO

CIRCULACION PEATONAL

CIRCULACION VEHICULAR

ESPACIO VERDE

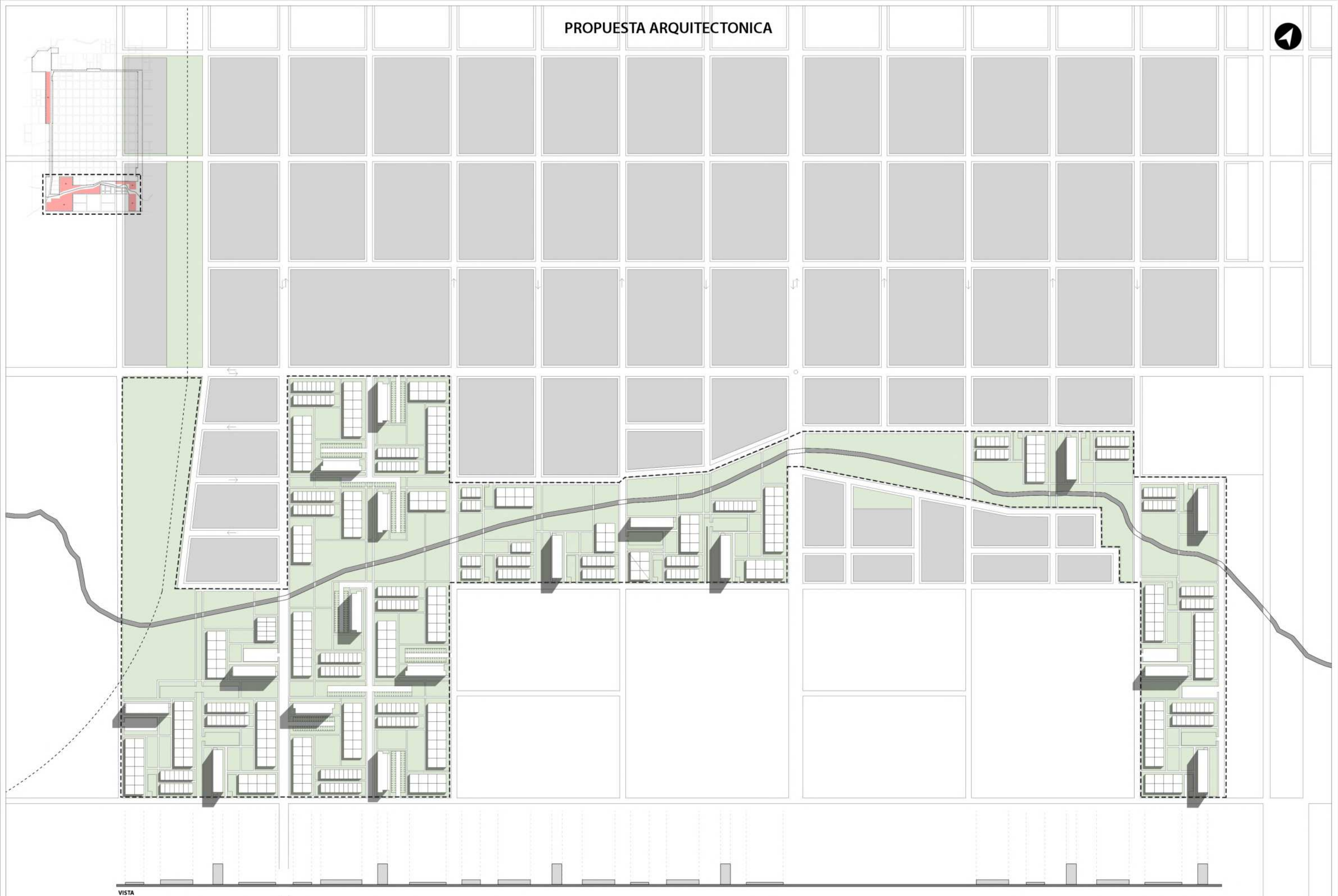
PERSPECTIVA ISOMETRICA DEL SECTOR DE PROYECTO



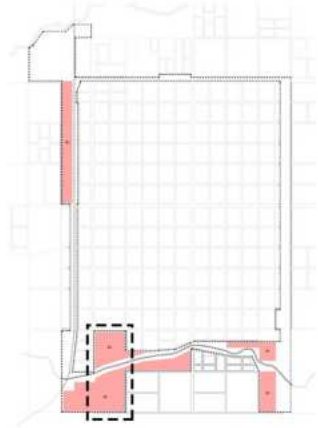
VISUALIZACION DEL CONJUNTO



PROPUESTA ARQUITECTONICA



VISTA



PLANTA



CORTE A-A

PROPUESTA ARQUITECTONICA



A

A

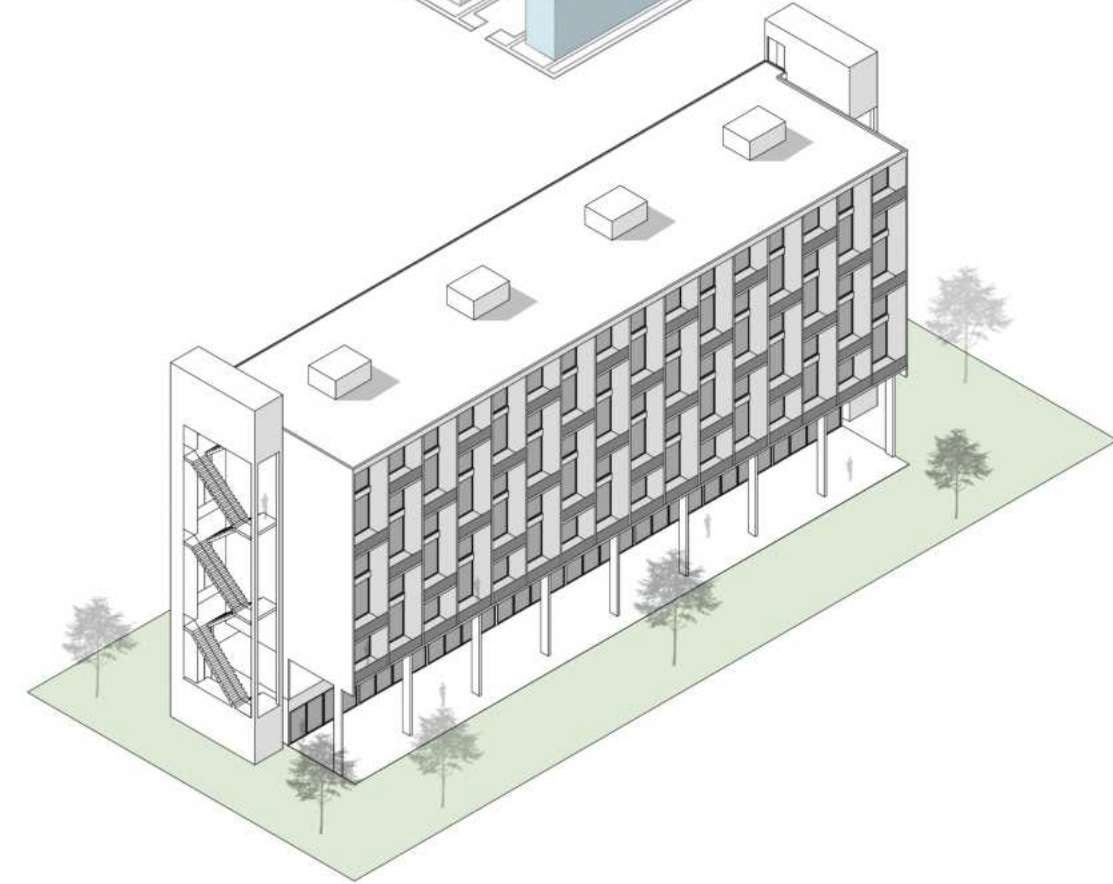
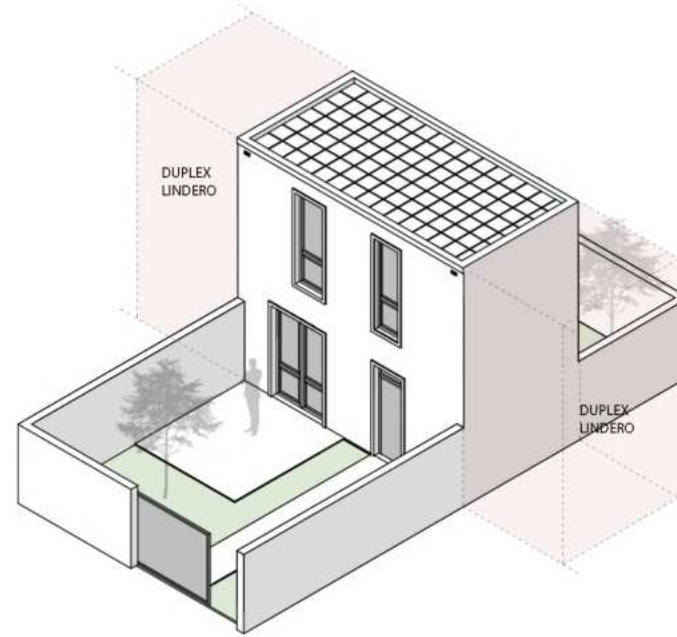
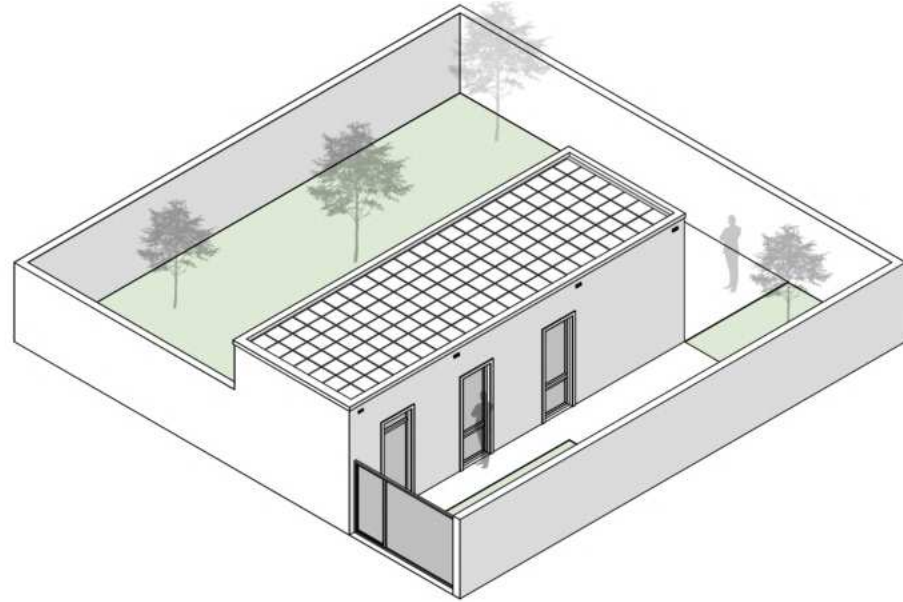
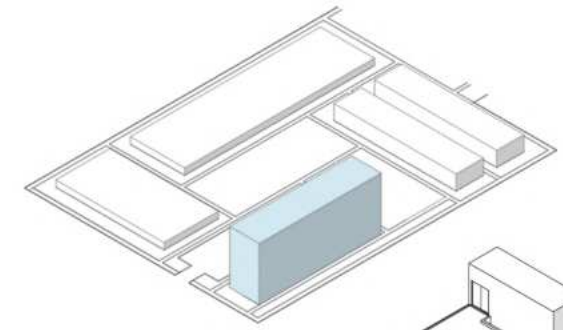
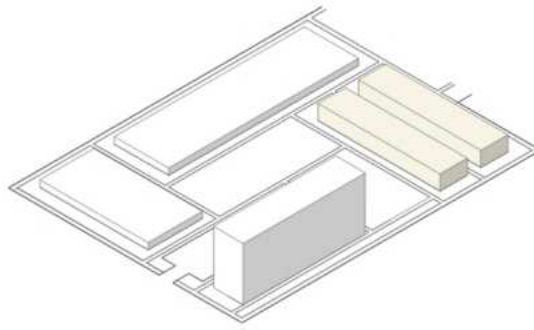
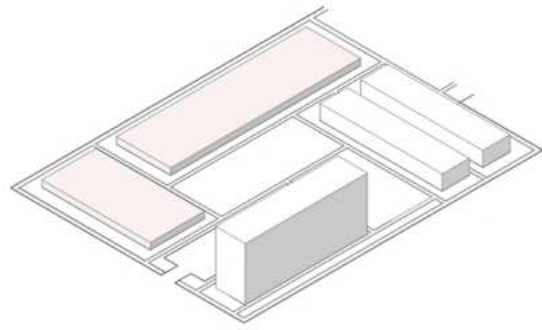
CORTE A-A



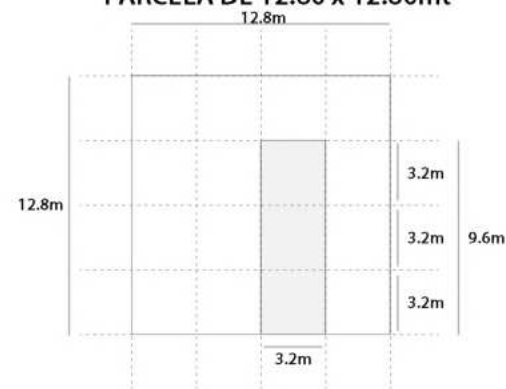
VISUALIZACION DEL CONJUNTO



TIPOLOGIAS EN PERSPECTIVA ISOMETRICA



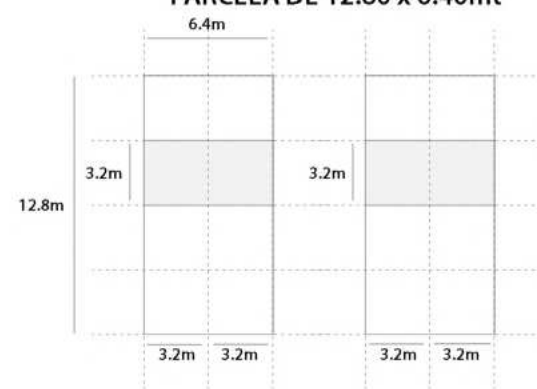
TIPOLOGIA DE VIVIENDA CASA PATIO
PARCELA DE 12.80 x 12.80mt



PUEDE DESARROLLARSE VIVIENDA:

- ii 1 DORMITORIO 31m2 cubiertos
- iii 2 DORMITORIOS 52m2 cubiertos
- iiii 3 DORMITORIOS 72m2 cubiertos

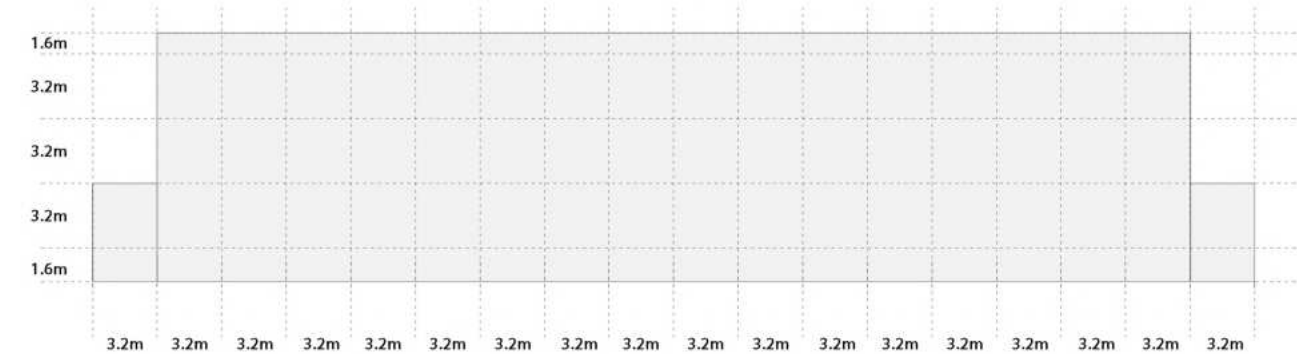
TIPOLOGIA DE VIVIENDA DUPLEX
PARCELA DE 12.80 x 6.40mt



PUEDE DESARROLLARSE VIVIENDA:

- ii 1 DORMITORIO 41m2 cubiertos
- iii 2 DORMITORIOS 62m2 cubiertos

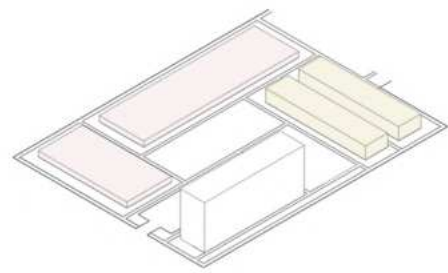
TIPOLOGIA DE VIVIENDA EN ALTURA
51.20 x 12.80mt



- 48 VIVIENDAS
- 2 S.U.M.
- 8 LOCALES COMERCIALES

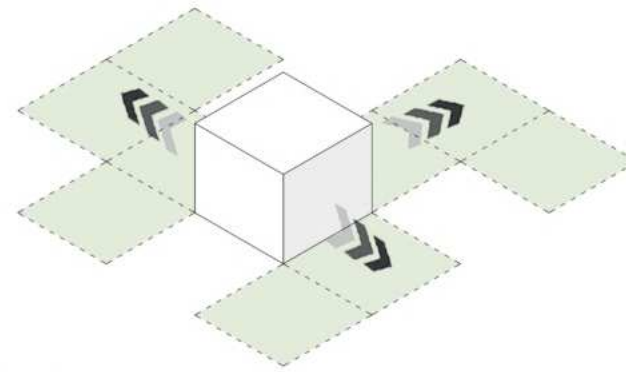
DE LAS 48 VIVIEDNDAS:

- 16 SIMPLES 32m2 cubiertos + exp.
- 32 DUPLEX 70m2 cubiertos + exp.

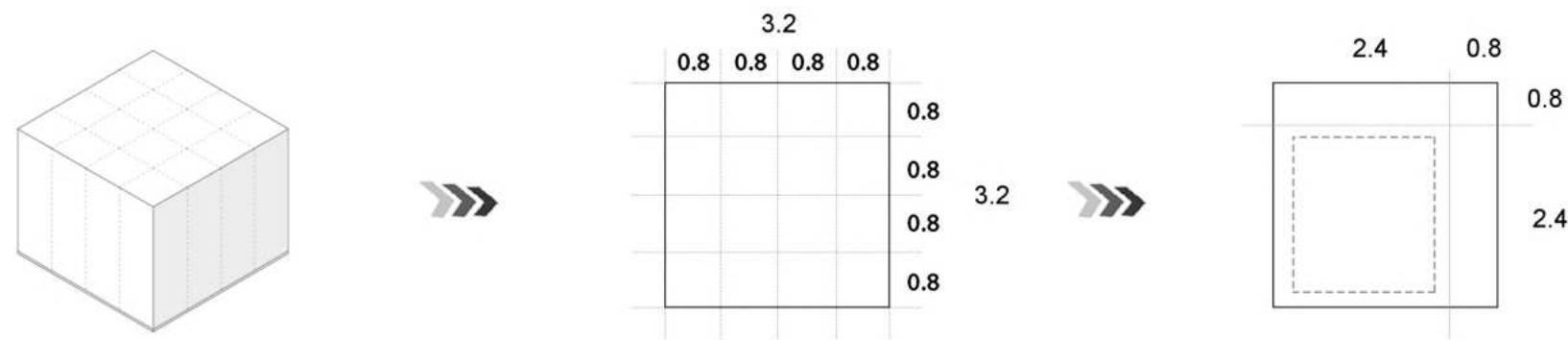


ESTRATEGIA PROYECTUAL

“Vivienda progresiva flexible”

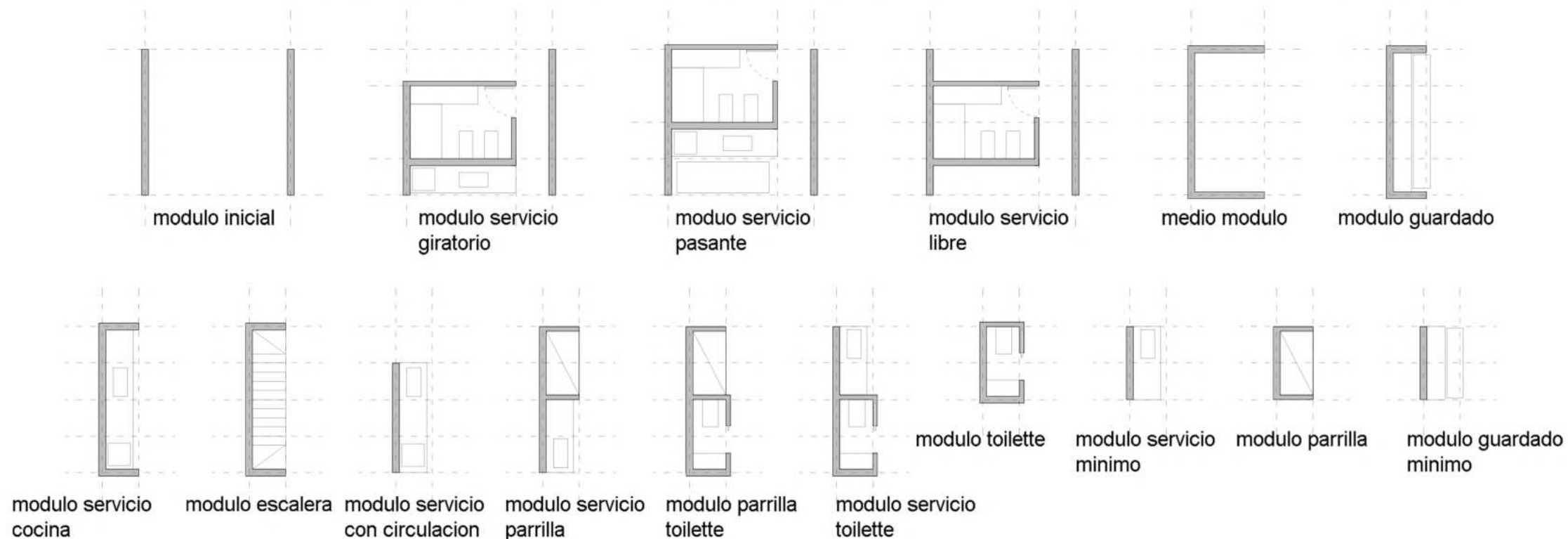


Satisfacer los requerimientos de la vivienda como espacio en el que se desarrolla la vida familiar, permitiendo la adaptación en el tiempo sin comprometer el crecimiento futuro. El valor de la progresividad se demuestra cuando se desarrollan las relaciones familia-vivienda-barrio, que afloran las necesidades y oportunidades a las que adaptar la vivienda. El concepto de flexibilidad integra adaptación, cambio y transformación, siendo el más integrador y apropiado para calificar el espacio habitable que debe definir la vivienda social. La progresividad hace referencia al crecimiento de la vivienda. El perfil que ocupa este tipo de vivienda tiene una capacidad adquisitiva muy limitada y la progresividad es una herramienta que da a esos colectivos la posibilidad de aumentar la vivienda cuando tengan la capacidad para ello. En la búsqueda de una vivienda progresiva flexible, se propone un sistema de módulos que le permita al usuario un crecimiento progresivo en módulos variables, que otorguen al usuario la posibilidad de participar en la evolución y construcción de su vivienda.



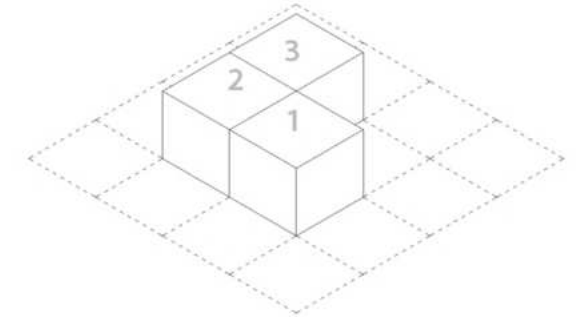
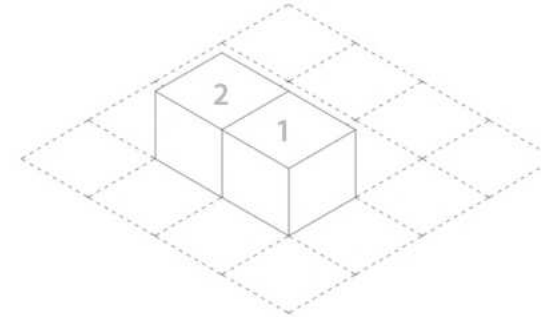
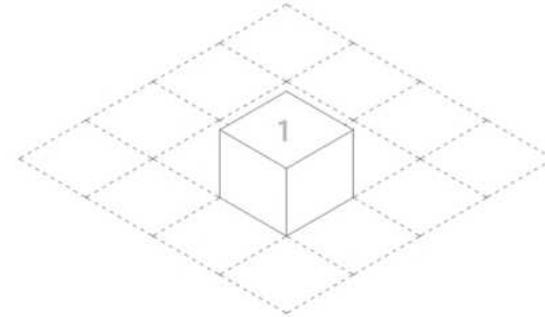
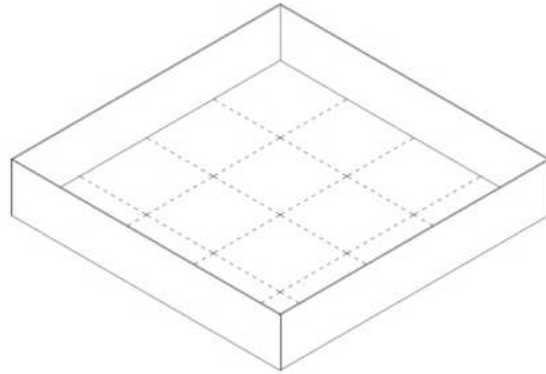
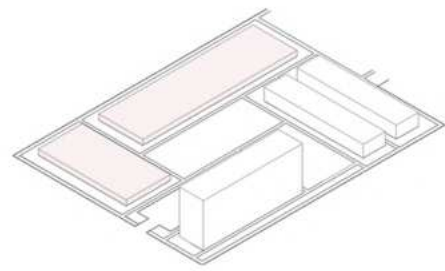
Se parte de un módulo mínimo de 3.2 x 3.2, este permite la capacidad de albergar cualquier tipo de uso. En caso de ser atravesado por circulaciones o tener zona de guardado este garantiza un espacio de 2.4 x 2.4 libre para su función. Con este módulo se conforma el núcleo de servicios completo de baño y cocina con espacio de uso más circulación.

Se plantean funciones modulares que respetan las medidas del módulo utilizado, de esta manera toda la vivienda puede estar íntegramente modulada para facilitar su progresividad.



PROPUESTA ARQUITECTONICA

"Vivienda Patio"

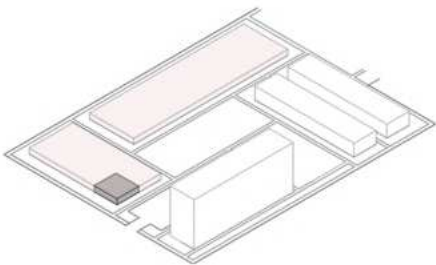


El proyecto adopta un sistema de parcelas de 12.8 x 12.8 metros (equivalente a 4 módulos de 3.2 x 3.2 metros por lado), permitiendo el crecimiento progresivo dentro de un marco regulado. Este enfoque modular establece un límite a la expansión de la vivienda, asegurando que el conjunto mantenga su escala arquitectónica y evitando una fragmentación descontrolada del tejido urbano. Se establece así una organización clara, con viviendas que pueden crecer en planta baja y un nivel superior sin comprometer la escala del proyecto.

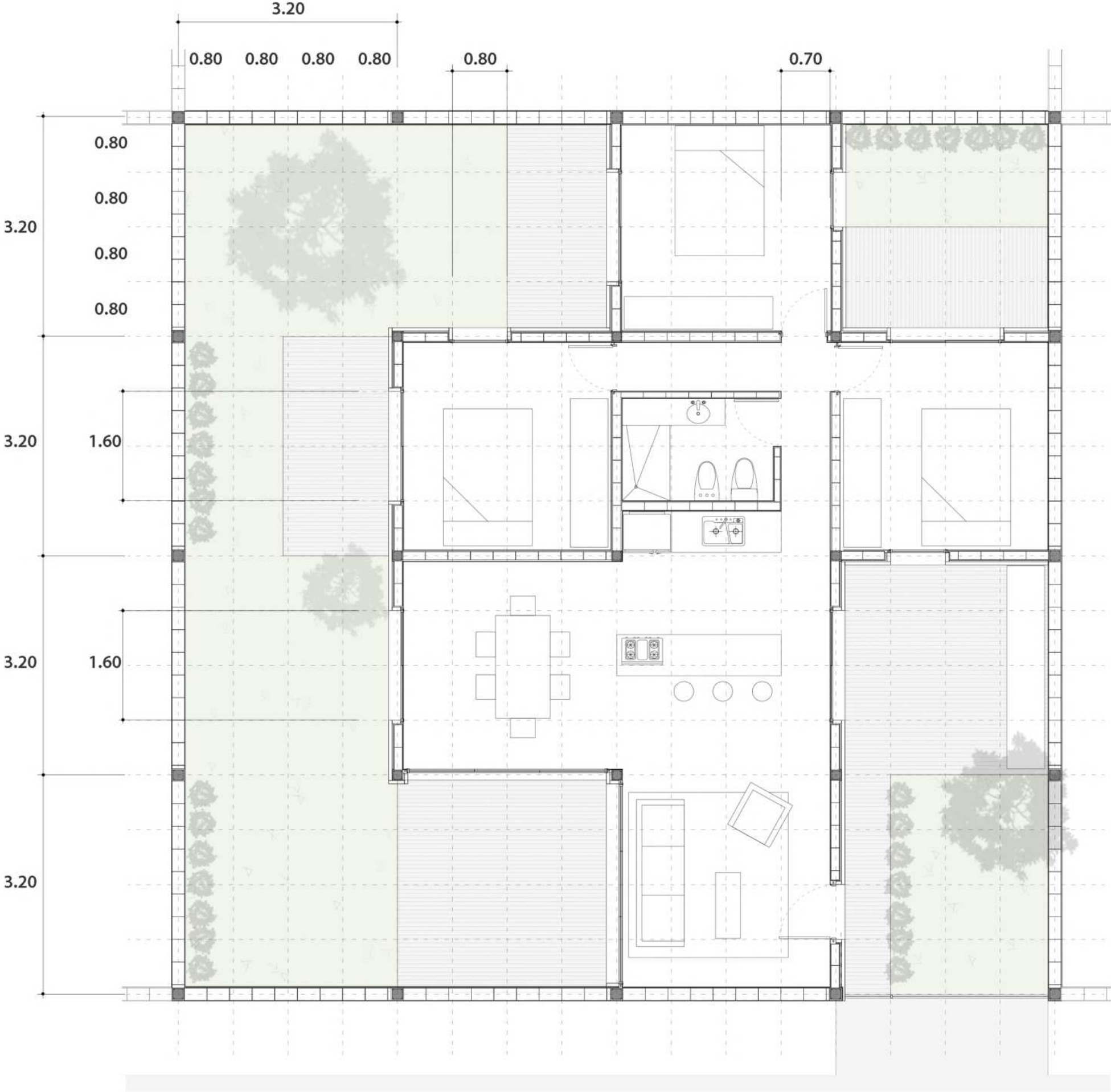
Para la estructuración de las viviendas mínimas, se parte de una tipología base compuesta por 3 módulos de 3.2 x 3.2 metros, configurando dos esquemas esenciales que permiten distintas estrategias de crecimiento: viviendas con servicio pasante y viviendas con servicio giratorio. Estas configuraciones responden a la necesidad de flexibilidad, adaptabilidad y eficiencia en la distribución de los espacios, facilitando su adecuación a diferentes usos y dinámicas familiares.



A diferencia de modelos habitacionales rígidos y predefinidos, este proyecto no impone una única solución de vivienda terminada. En cambio, se plantea un esquema de viviendas mínimas iniciales, que funcionan como una base estructural desde la cual los usuarios pueden expandir y evolucionar su hogar según sus necesidades y capacidades. Este enfoque se vincula con el concepto de autoconstrucción asistida, favoreciendo la apropiación del espacio y permitiendo que cada vivienda crezca de manera ordenada dentro de los parámetros establecidos.

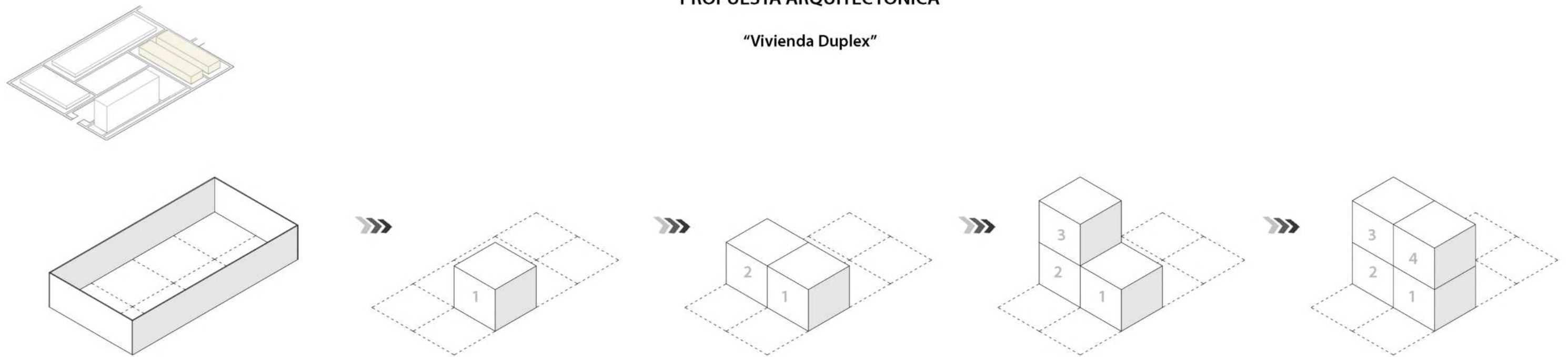


PROPUESTA ARQUITECTONICA
"Vivienda Patio"



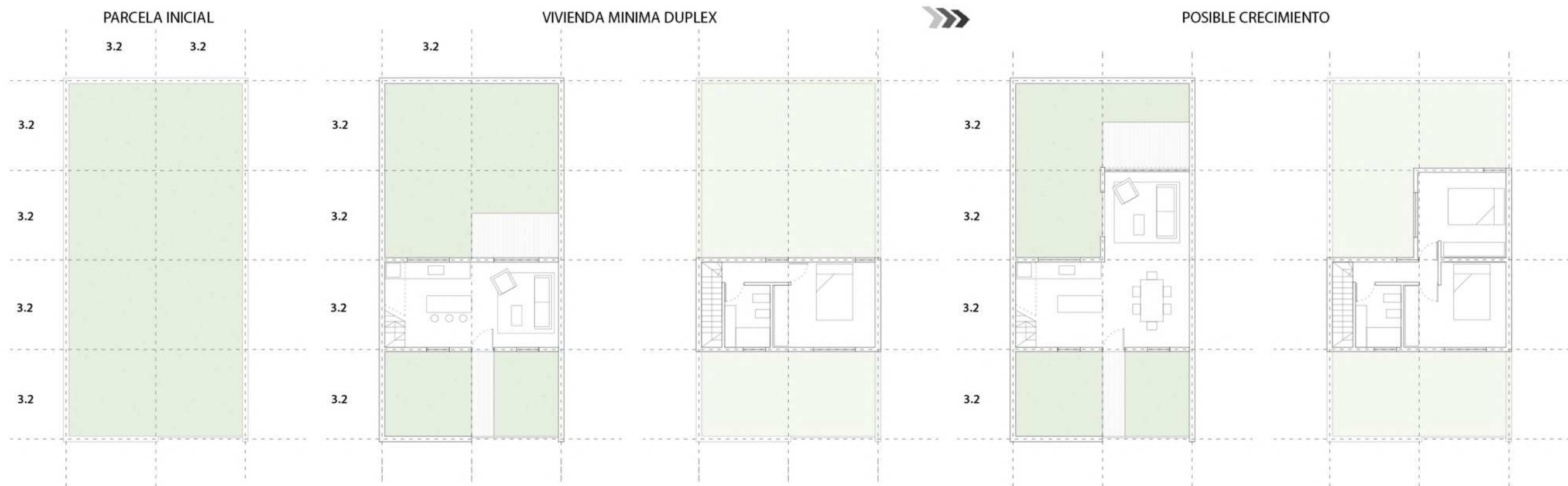
PROPUESTA ARQUITECTONICA

"Vivienda Duplex"



Dentro del proyecto, la tipología de vivienda en dúplex se organiza en parcelas de 12.8 x 6.4 metros, estableciendo un esquema modular que permite el crecimiento progresivo sin comprometer la organización urbana ni la coherencia formal del conjunto. A diferencia de la vivienda patio, esta configuración vertical maximiza el uso del suelo, generando unidades compactas pero con posibilidad de expansión según las necesidades de cada familia.

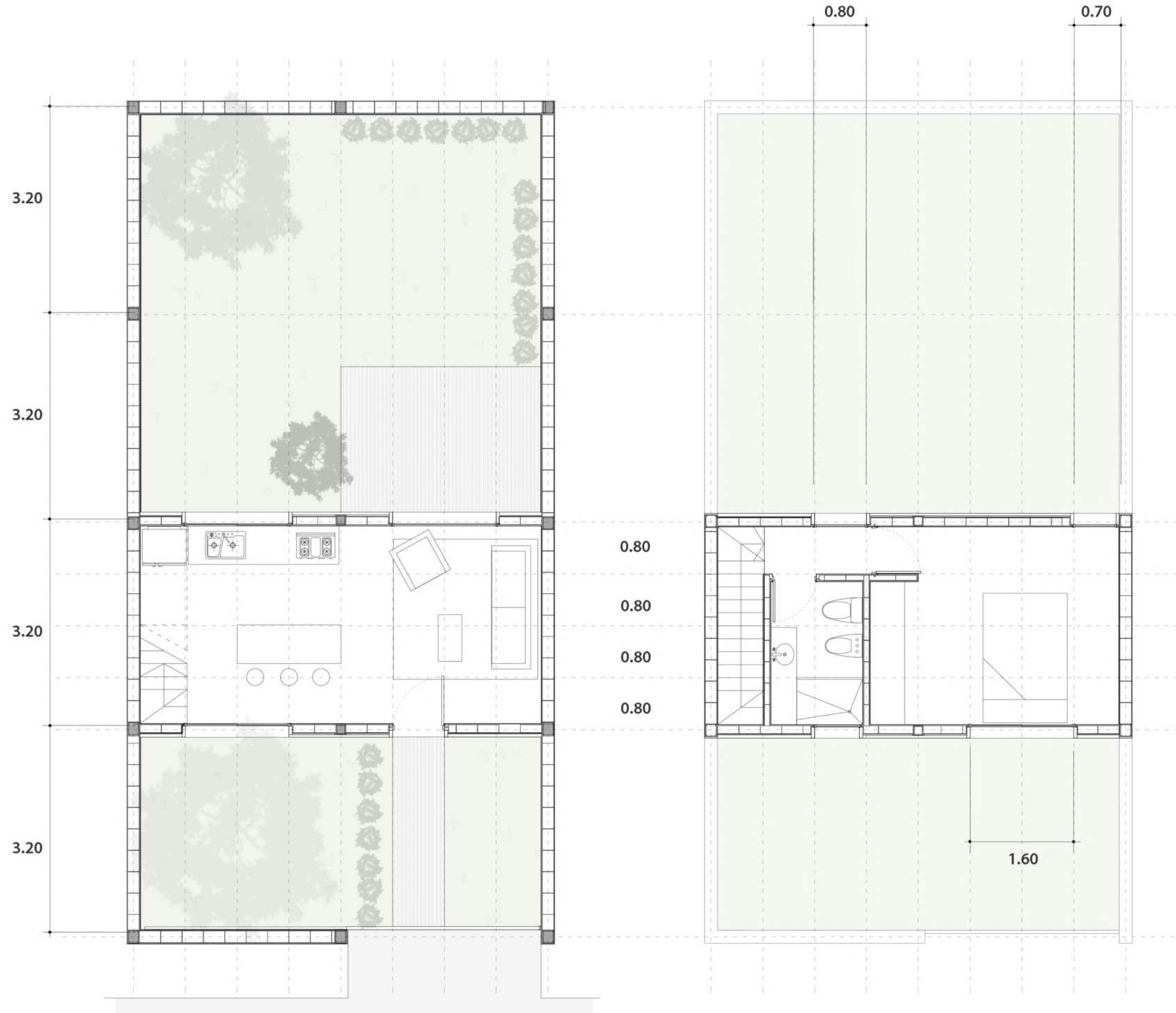
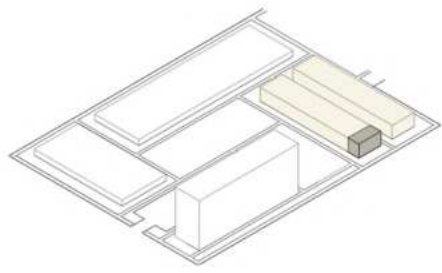
El diseño inicial se basa en un modelo de 4 módulos, con dos módulos en planta baja y dos en planta alta, superpuestos para optimizar la distribución del espacio y permitir una zonificación clara entre áreas de uso social y privado. La circulación vertical y los núcleos de servicio se concentran estratégicamente, funcionando como un eje estructural que facilita la expansión de la vivienda sin afectar la lógica espacial y constructiva. Este criterio no solo ordena el crecimiento, sino que también reduce costos y simplifica las intervenciones futuras.



Al igual que en las viviendas patio, el crecimiento en las viviendas dúplex se da dentro de ciertos límites establecidos, asegurando que la ampliación no genere un desorden morfológico en el conjunto. Se permite un máximo de planta baja y un nivel, estableciendo un equilibrio entre densificación y habitabilidad, evitando la sobrecarga de la infraestructura y garantizando una escala adecuada en relación con el entorno. En términos urbanos, la incorporación de las viviendas en dúplex dentro del conjunto aporta variedad tipológica, promoviendo un tejido residencial dinámico y adaptable. Al generar diferentes opciones habitacionales, se logra atender a una mayor diversidad de habitantes, ofreciendo soluciones espaciales que responden tanto a familias pequeñas como a aquellas con proyección de crecimiento.

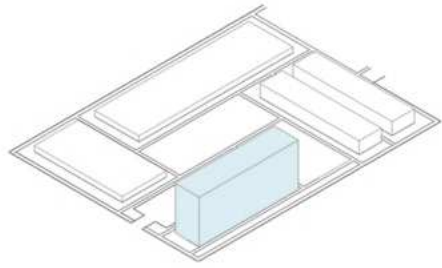
PROPUESTA ARQUITECTONICA

"Vivienda Duplex"

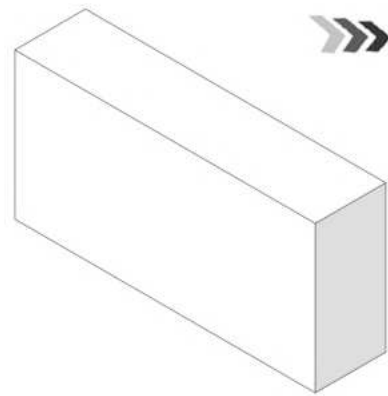


ESTRATEGIA PROYECTUAL

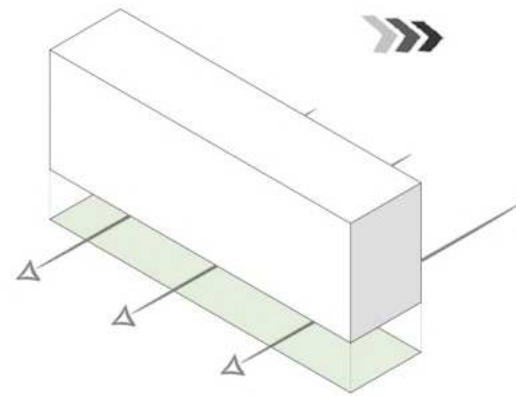
"Bloque de viviendas en altura"



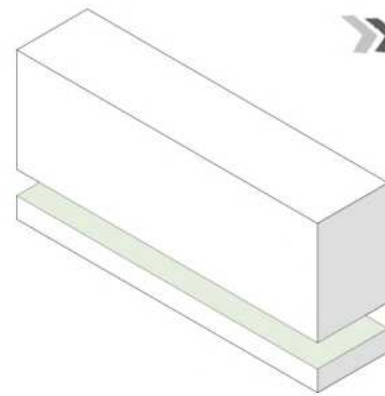
El bloque de viviendas parte de un volumen macizo, brindando una primera impresión de escala. Luego se separan las áreas privadas, elevándolas en altura proporcionando una mayor privacidad a los residentes y optimizando la utilización del espacio en planta baja, creando un entorno más dinámico y funcional. En la planta baja, se incorporaron servicios públicos, como áreas comerciales o espacios comunitarios para facilitar el acceso a los residentes y fomentar la interacción social, convirtiendo esto en un punto de encuentro. Para articular ambos sectores se diseñó un espacio semiprivado que actúa como nexo, promoviendo la conexión entre los habitantes y el entorno, y sirviendo como un área de transición que invita a la convivencia. Finalmente, se incorporan circulaciones verticales y horizontales, que permiten un flujo eficiente y accesible dentro del bloque, para garantizar la movilidad de los residentes, facilitando el acceso y una circulación fluida en todos los niveles. Esto busca no solo crear un espacio habitable, sino también fomentar la interacción y el sentido de comunidad entre los residentes.



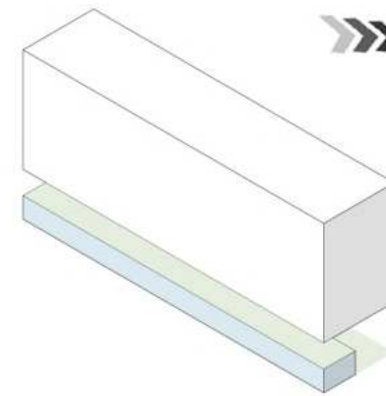
Bloque macizo



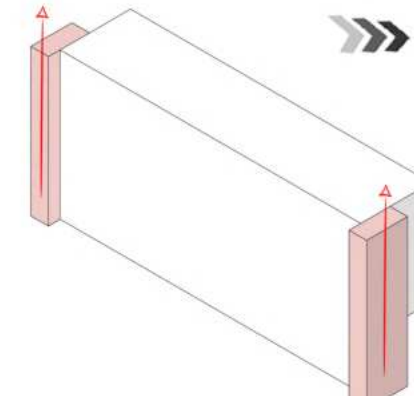
Privacidad en altura



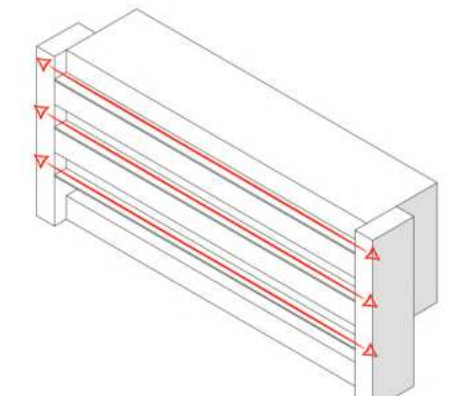
Servicio publico en P.B.



Articulacion publico / privado

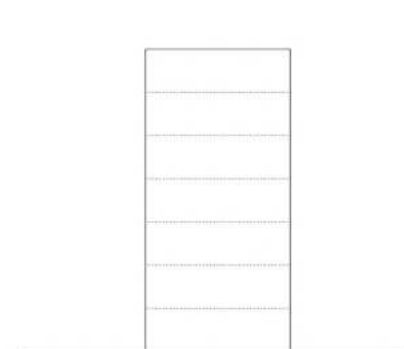


Crculacion vertical

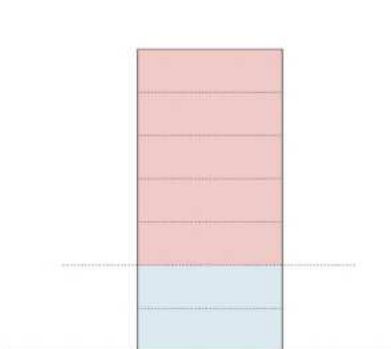


Circulacion horizontal

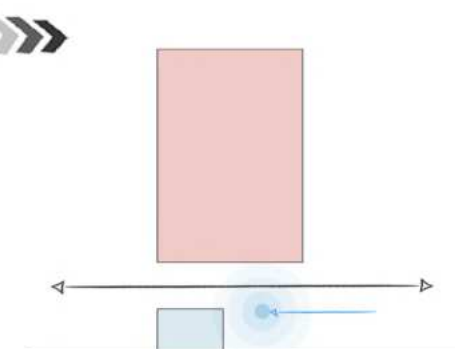
El edificio está diseñado en un bloque de seis niveles, más planta baja. La planta baja es completamente pública y alberga una serie de comercios que contribuyen a la activación de la manzana y ofrecen servicios a los habitantes y a la comunidad. En el primer nivel, se encuentra un área semiprivada que incluye dos salones de usos múltiples, los cuales funcionan como un espacio articulador entre las zonas públicas y privadas del edificio. Este nivel genera una doble altura que aporta amplitud y luminosidad a la planta baja, potenciando la interacción social y el flujo de las personas en el área comercial. Para optimizar el uso del espacio, el acceso a las viviendas está dispuesto nivel por medio, lo que permite reducir los espacios de circulación y maximizar la superficie utilizable. Esta organización se logra mediante unidades tipo dúplex y unidades simples, donde algunos tienen su acceso desde su planta baja y otros desde su planta alta, generando una dinámica de accesos que, a su vez, facilita el flujo eficiente en todo el edificio.



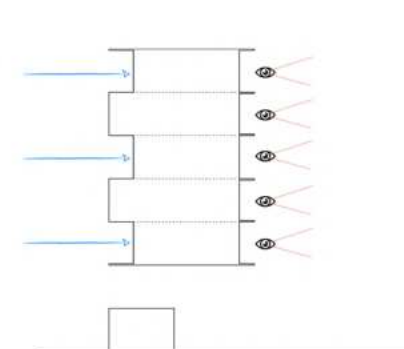
Bloque de 6 niveles y PB



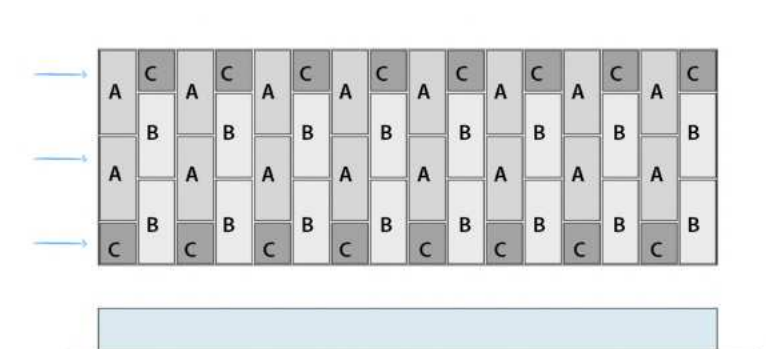
Niveles superiores privados



Articulacion potencial privado - publico



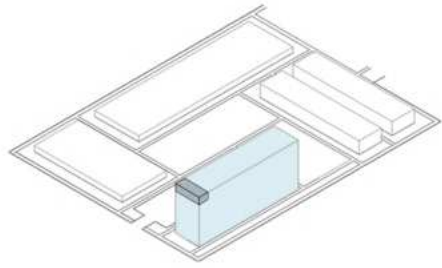
Acceso intercalados reduccion de circulacion



Juego de duplex privacidad de expansiones

PROPUESTA ARQUITECTONICA

"Bloque de viviendas en altura"

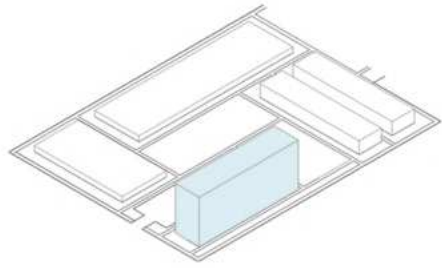


El edificio se organiza en tres tipologías de vivienda: una de planta simple y dos de tipo dúplex. Todas las tipologías respetan una modulación de 3.2 metros, lo que favorece el orden y la coherencia en el diseño. La distancia de columna a columna es de 9.60 metros, manteniendo la modulación establecida, y se suma un medio módulo en voladizo de 1.60 metros que aporta un espacio adicional de expansión y circulación. Dentro de esta estructura, el submódulo de 0.80 metros permite organizar eficientemente áreas de circulación, almacenamiento, escaleras y, al combinarse, acomoda los servicios y los espacios de uso. Ubicar los servicios en la zona central contribuye a la eficiencia energética y facilita la distribución de las instalaciones, minimizando pérdidas de energía y permitiendo un uso más racional de los recursos. Además, esta disposición libera los espacios de uso hacia el frente y el contrafrente, mejorando tanto la ventilación cruzada como el asoleamiento, estas características no solo optimizan el consumo energético, sino que también promueven el bienestar de los residentes al crear un ambiente bien iluminado y ventilado en cada espacio habitable.

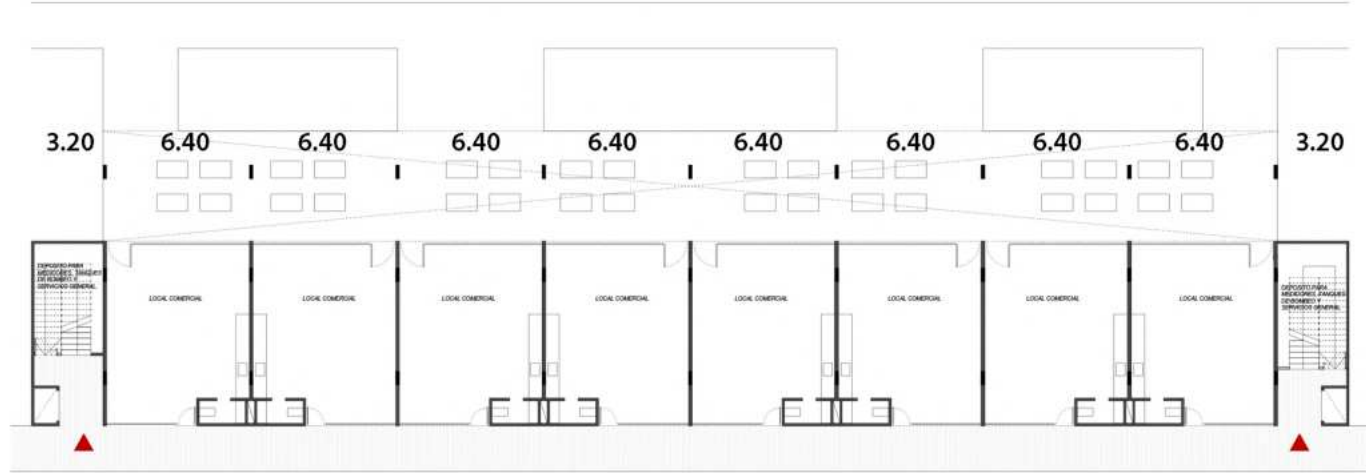


PROPUESTA ARQUITECTONICA

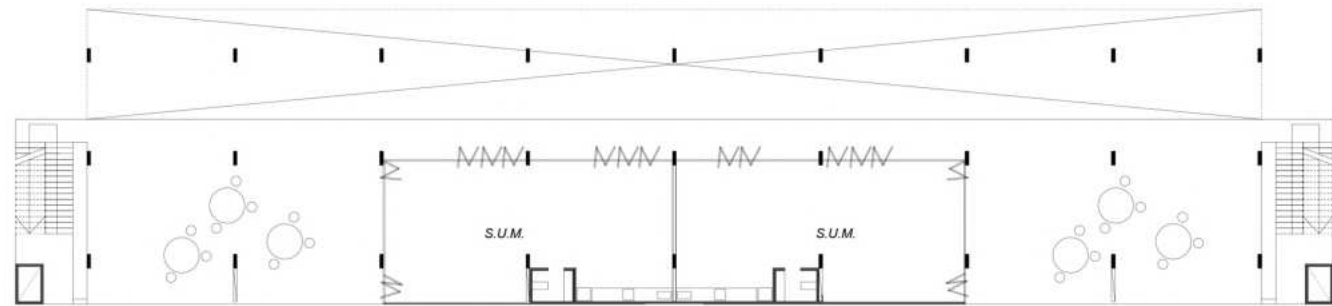
"Bloque de viviendas en altura"



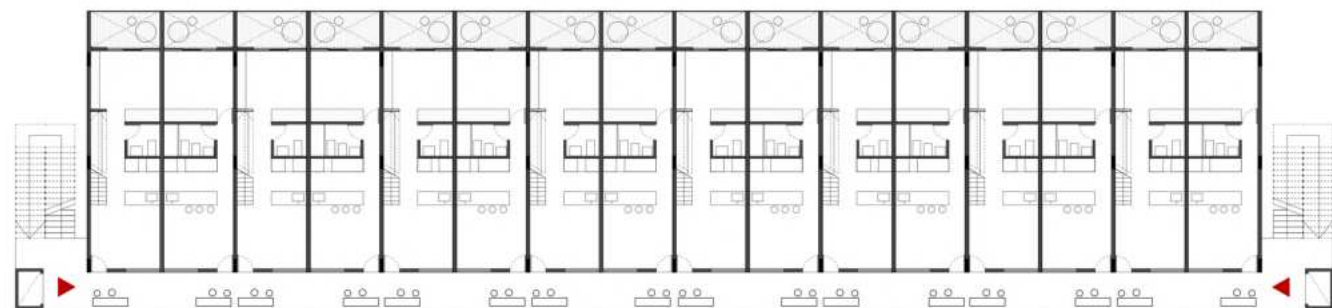
El proyecto propone un bloque de viviendas en altura que incrementa la densidad urbana dentro de la manzana, albergando un total de 48 unidades residenciales. La planta baja se configura como un espacio mixto que combina usos comerciales y comunitarios, estableciendo una relación articulada entre el ámbito privado y el entorno barrial. El conjunto habitacional se compone de 16 unidades de un dormitorio, con una superficie total de 32 m² y expansiones semicubiertas de 4 m², y 28 unidades de dos dormitorios, que alcanzan los 70 m² con la misma superficie de expansión. Estas viviendas se proyectan con criterios de habitabilidad óptimos, asegurando iluminación natural, ventilación cruzada y eficiencia espacial. En la planta baja, se distribuyen ocho locales comerciales de 40 m² cada uno, concebidos con posibilidad de expansión exterior en doble altura, promoviendo la integración con el espacio público. En este nivel también se localizan los servicios esenciales del edificio, incluyendo áreas técnicas para medidores, tanques de bombeo y depósitos. Como nexo entre la actividad comercial y residencial, se incorporan dos Salones de Usos Múltiples (SUM), cada uno con una superficie cubierta de 90 m² y expansiones semicubiertas de igual dimensión, destinados a fortalecer la vida comunitaria y brindar espacios de encuentro para los residentes.



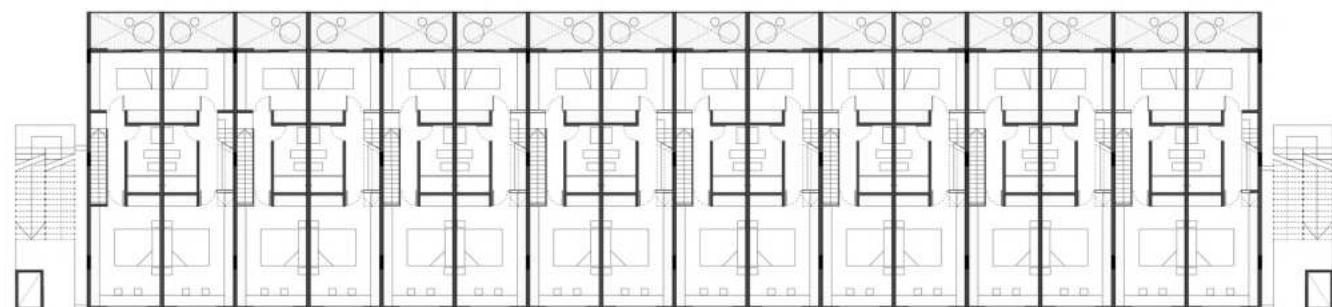
Planta Baja



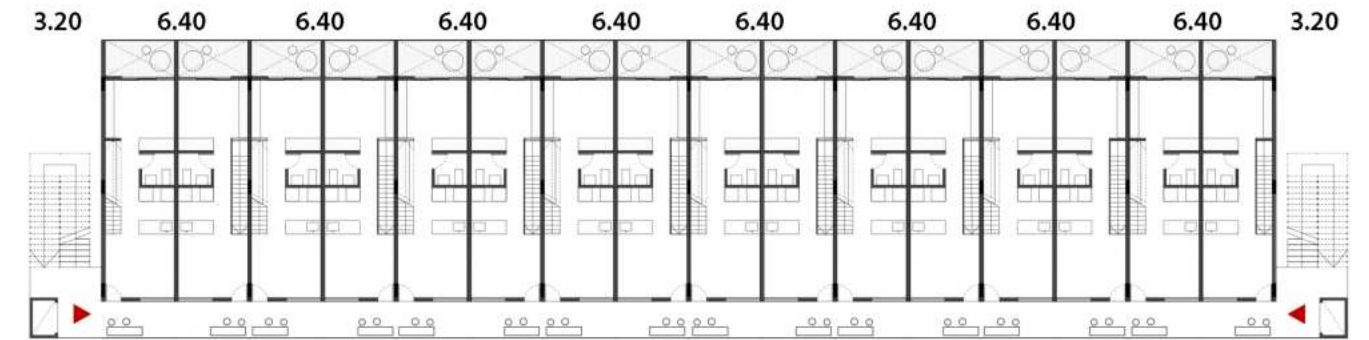
Planta 1



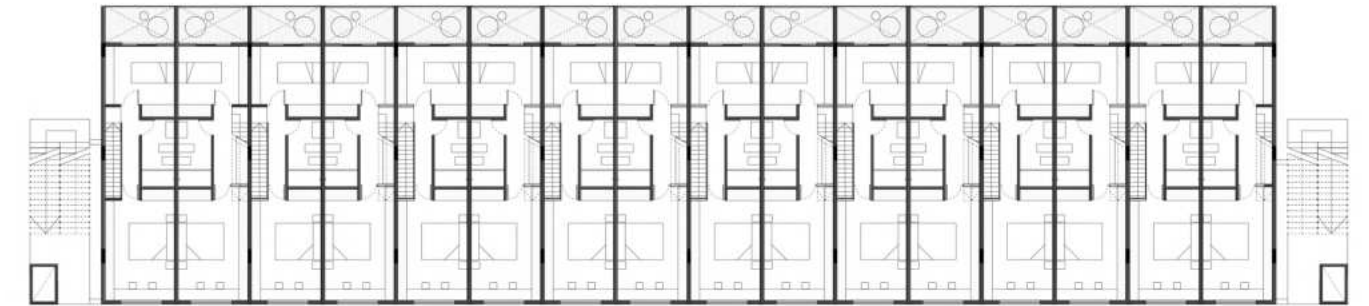
Planta 2



Planta 3



Planta 4



Planta 5



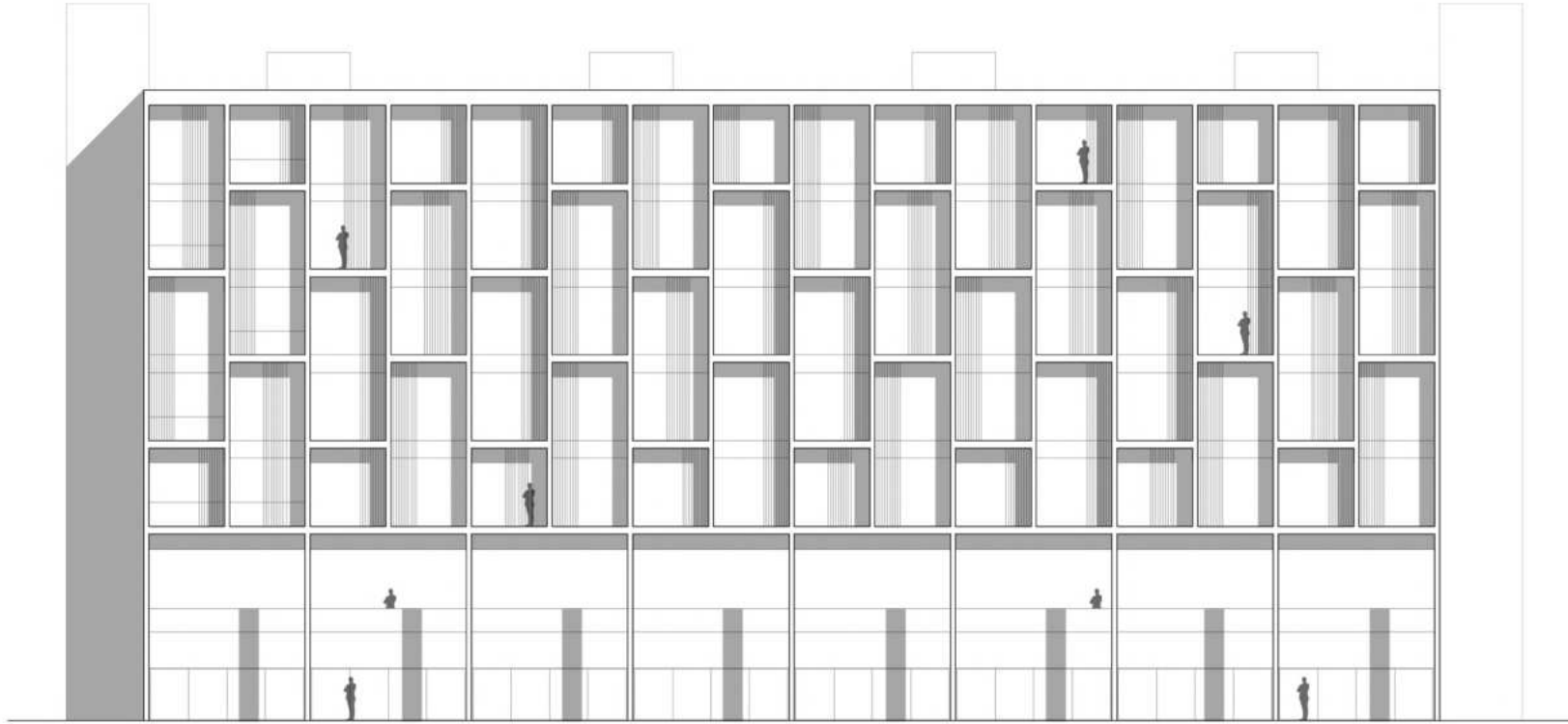
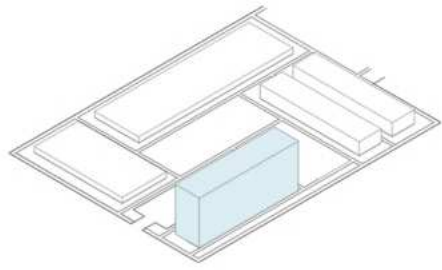
Planta 6



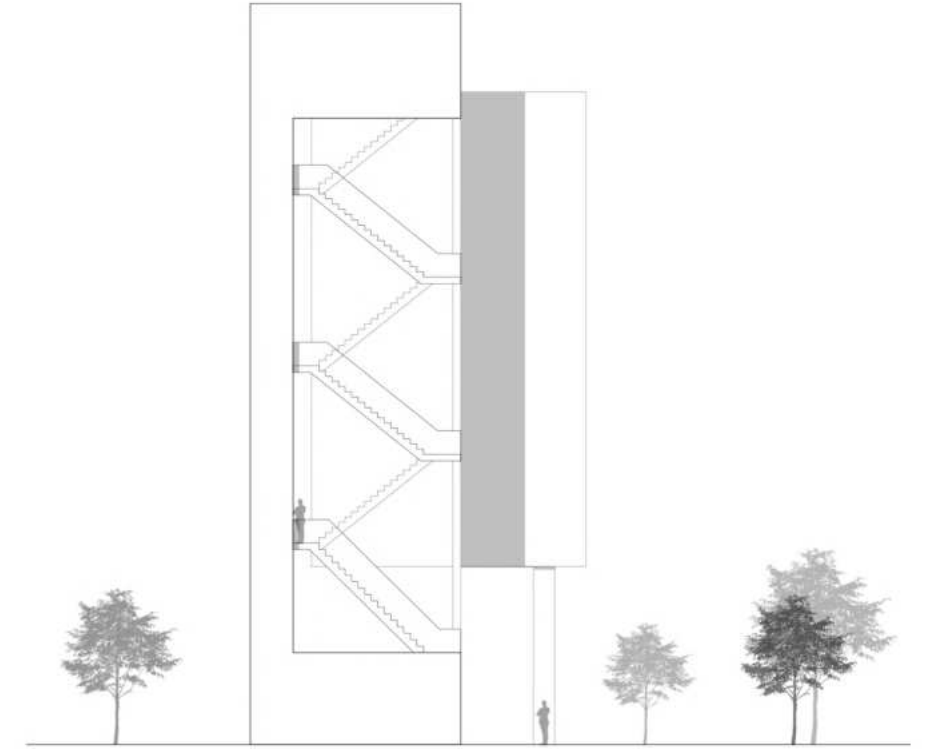
Planta Terraza

PROPUESTA ARQUITECTONICA

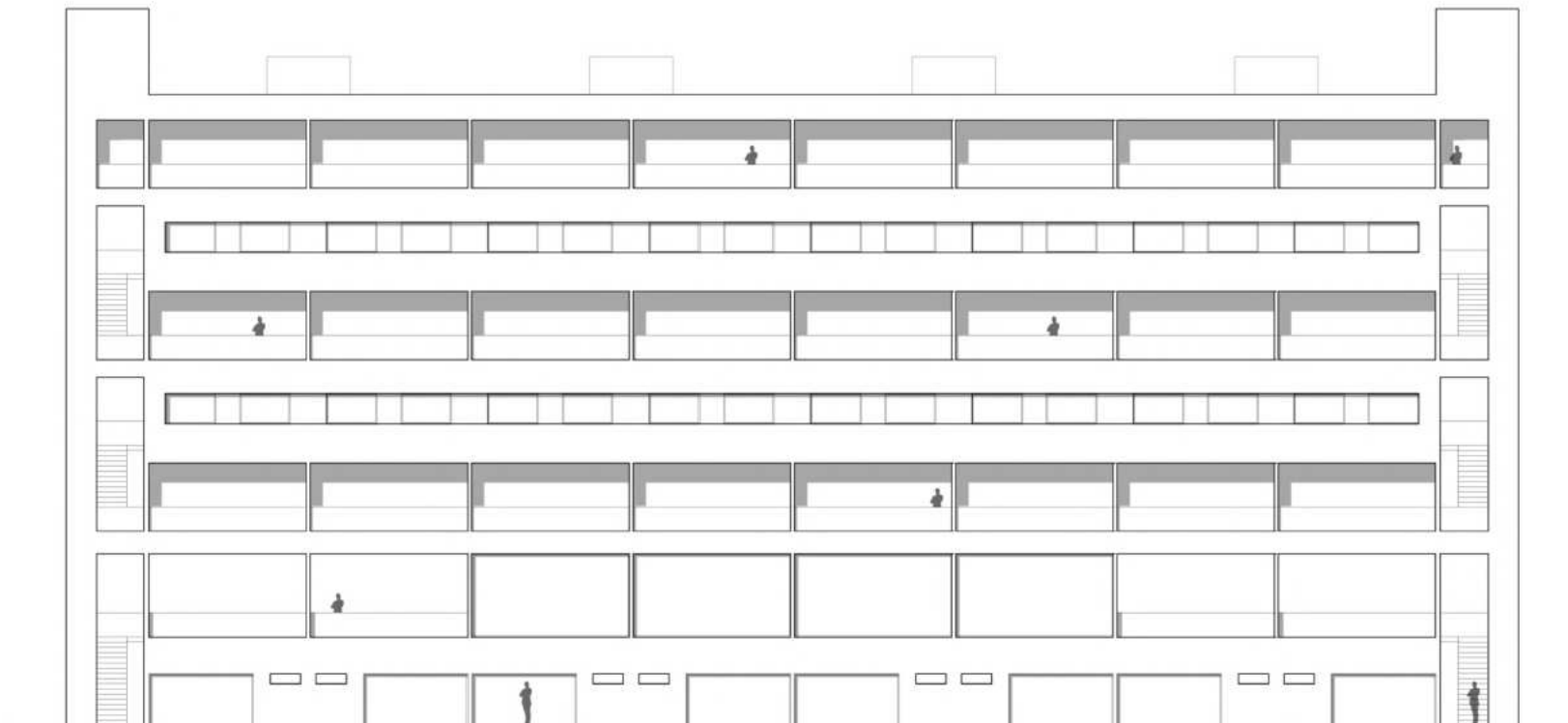
"Bloque de viviendas en altura"



Vista frontal



Vista lateral



Vista posterior



Perfil transversal



Aspecto Arquitectónico y Social de la Tecnología Constructiva

El sistema constructivo propuesto combina técnicas tradicionales húmedas con estrategias de eficiencia energética y sustentabilidad, equilibrando accesibilidad, costos y calidad espacial.

1. Arquitectónico

Estructura y Materialidad:

La elección de una estructura de hormigón armado garantiza resistencia y durabilidad, mientras que el ladrillo hueco autoportante para cerramientos permite una construcción eficiente y adaptable.

Eficiencia Térmica y Envolvente:

El sistema EIFS en la fachada mejora el aislamiento térmico, reduciendo la demanda energética y aumentando el confort interior. La incorporación de aberturas de aluminio con DVH y puertas inyectadas refuerza la eficiencia energética al minimizar pérdidas de calor.

La cubierta se resuelve con una losa de viguetas pretensadas, complementada con una aislación térmica de EPS (poliestireno expandido) para mejorar el comportamiento térmico. Sobre esta estructura, se incorporan baldosas suspendidas, generando una cámara de aire ventilada, lo que contribuye a la regulación térmica del ambiente interior y protege la losa de la radiación directa, prolongando su vida útil.

2. Social

Facilidad de Autoconstrucción y Expansión:

Al emplear una tecnología constructiva ampliamente conocida, el proyecto fomenta la autoconstrucción y ampliaciones progresivas, permitiendo a los habitantes modificar sus viviendas según sus necesidades futuras.

Iniciativa Comunitaria y Reducción de Costos:

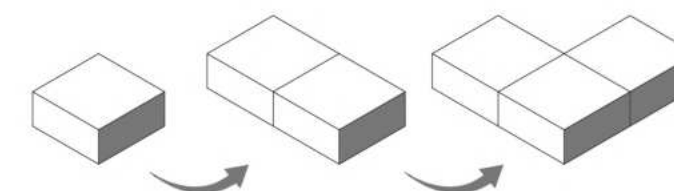
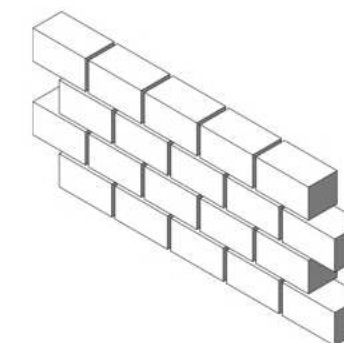
La posibilidad de sustituir el ladrillo hueco por ladrillo de hormigón fabricado localmente fortalece la economía circular y la participación comunitaria. Al aprovechar la fábrica municipal de ladrillos, se genera empleo local y se reducen costos de materiales, promoviendo una construcción socialmente sustentable.

Mejoramiento de la Calidad de Vida:

La combinación de materiales eficientes con estrategias pasivas de climatización no solo reduce costos operativos, sino que mejora el confort térmico y acústico, impactando directamente en la calidad de vida de los habitantes.

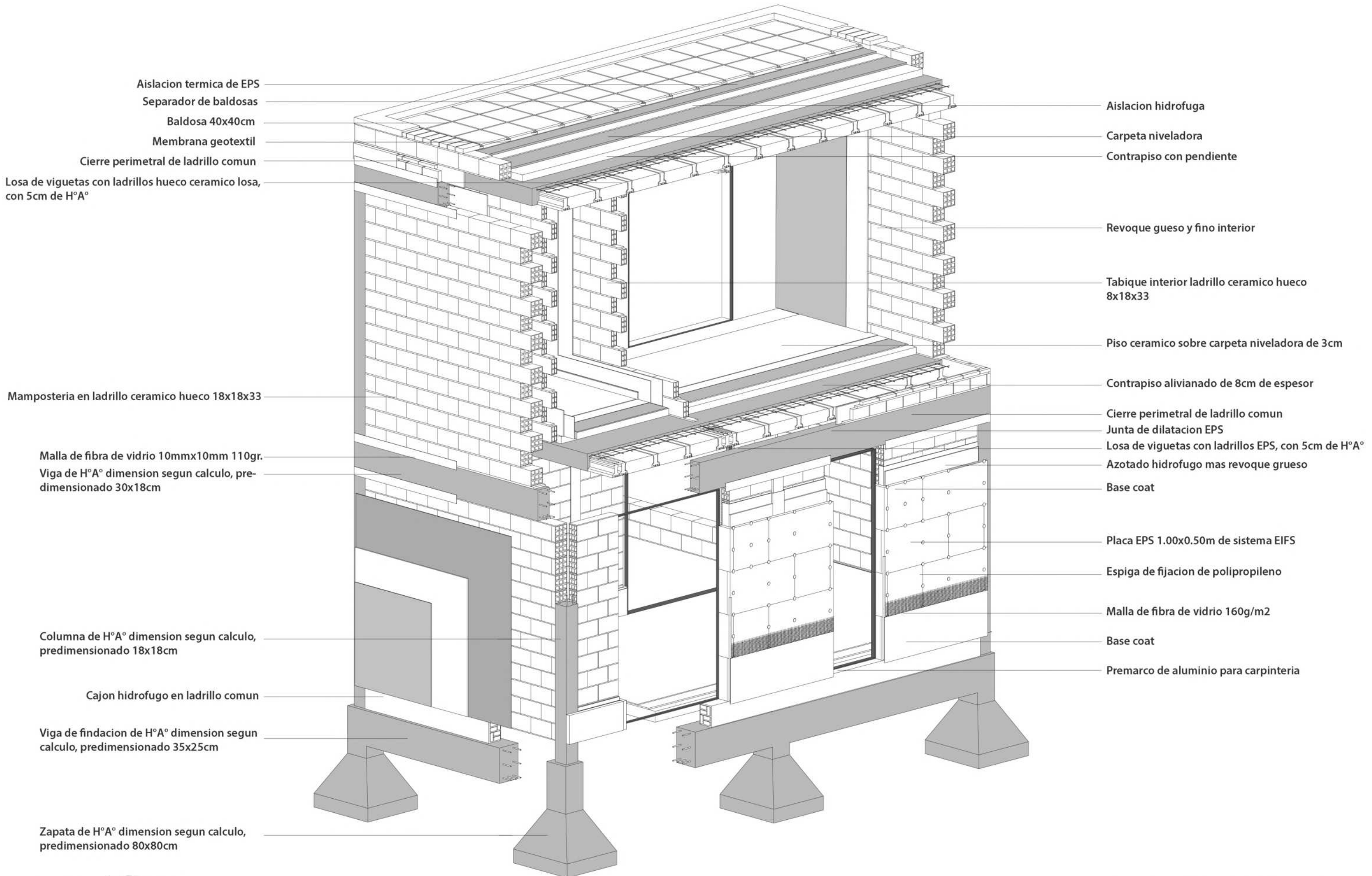
Conclusión

El sistema constructivo propuesto se basa en la eficiencia energética, la sostenibilidad económica y la accesibilidad tecnológica. Su adaptabilidad a la autoconstrucción y su vínculo con la producción comunitaria de materiales lo convierten en un modelo viable para un desarrollo urbano inclusivo y resiliente.



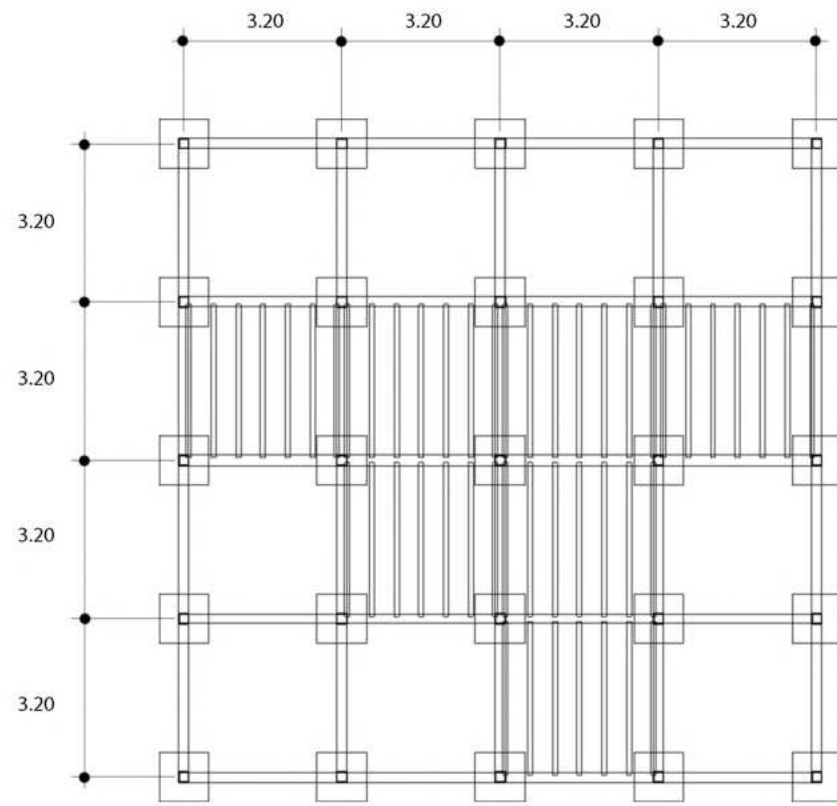
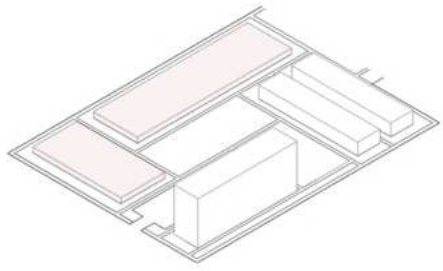
TECNOLOGIA CONSTRUCTIVA

"Despiece constructivo "

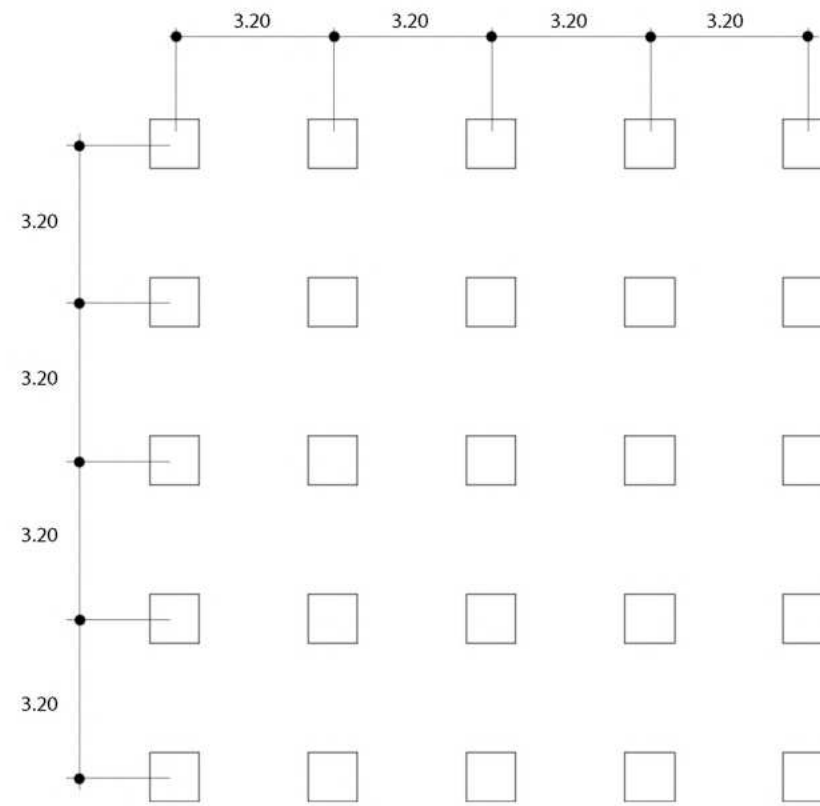


TECNOLOGIA CONSTRUCTIVA

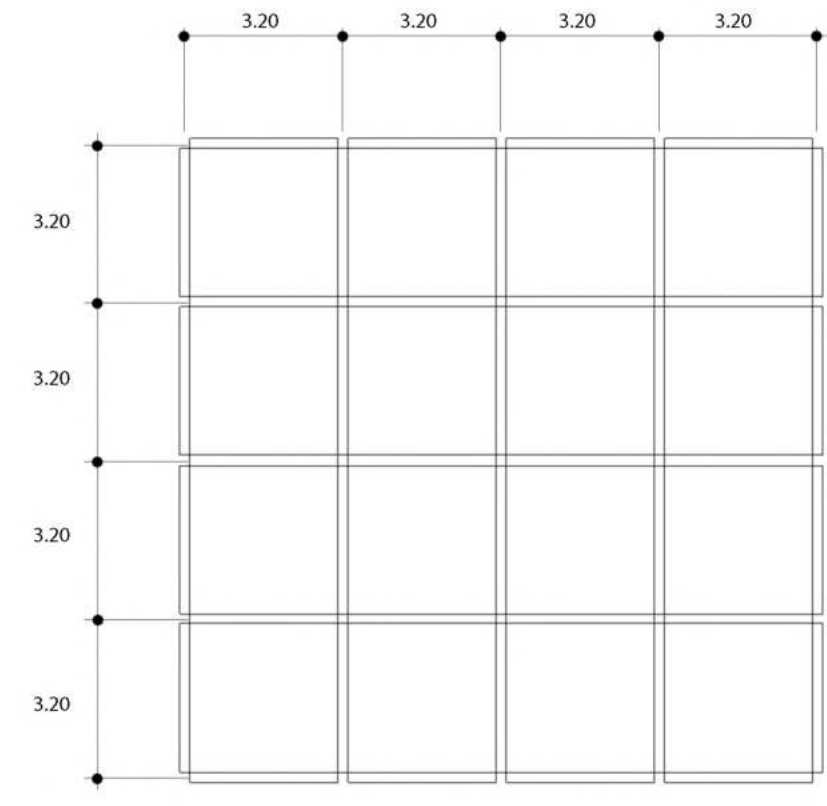
"Vivienda patio"



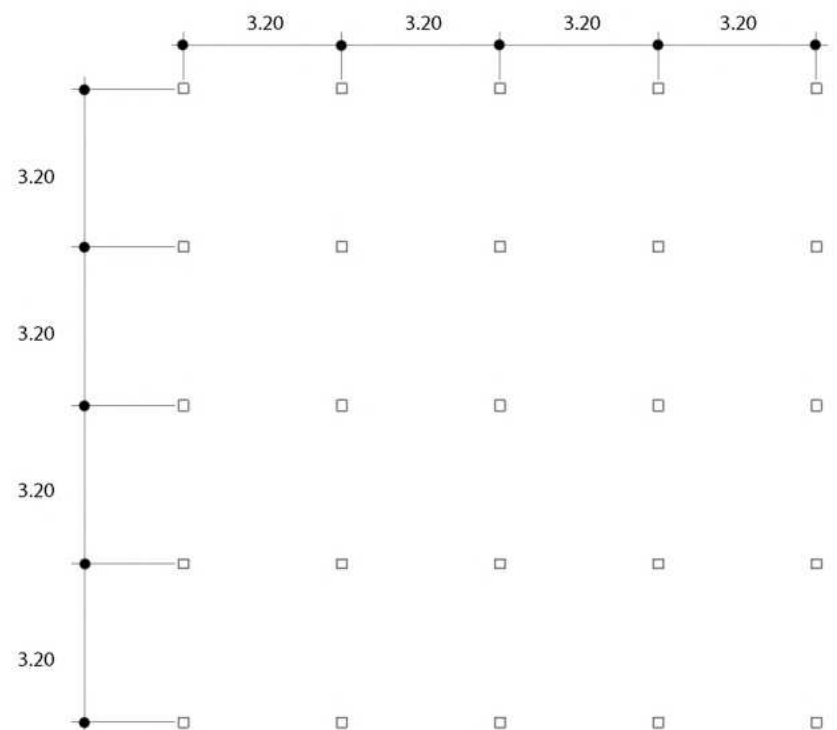
ESQUEMA CONJUNTO



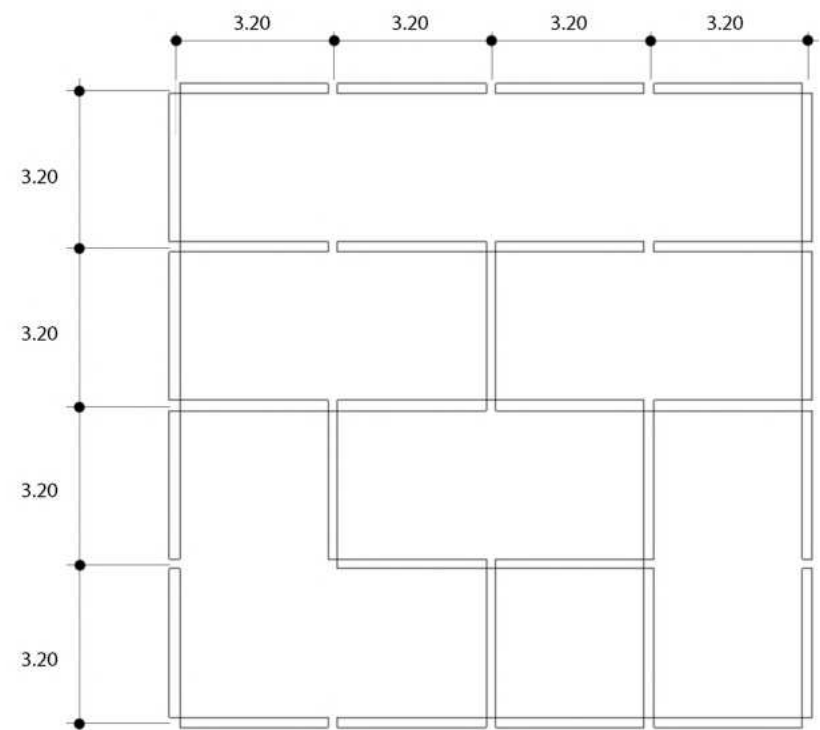
ZAPATAS



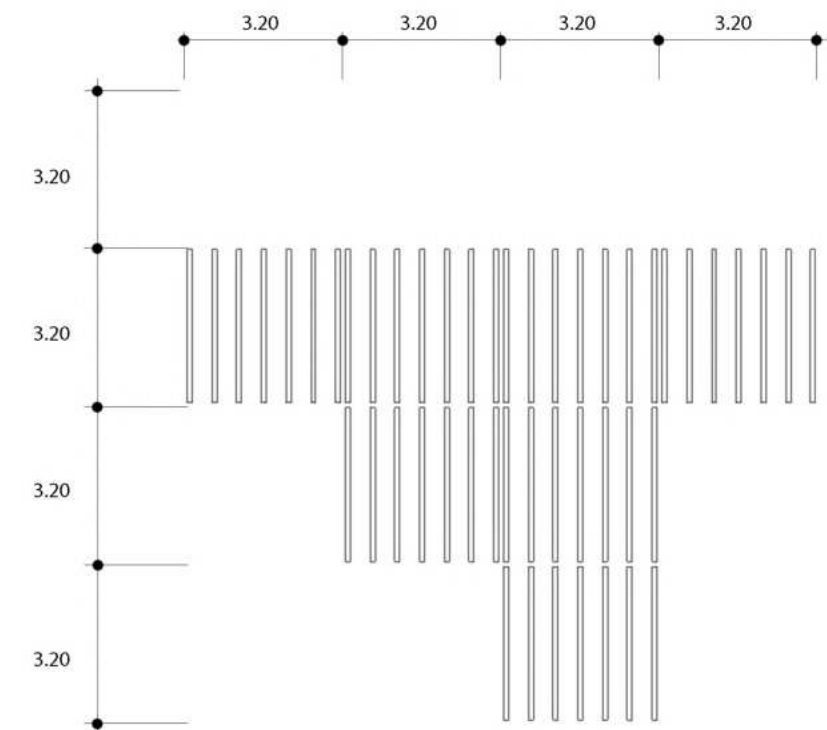
VIGA DE FUNDACION



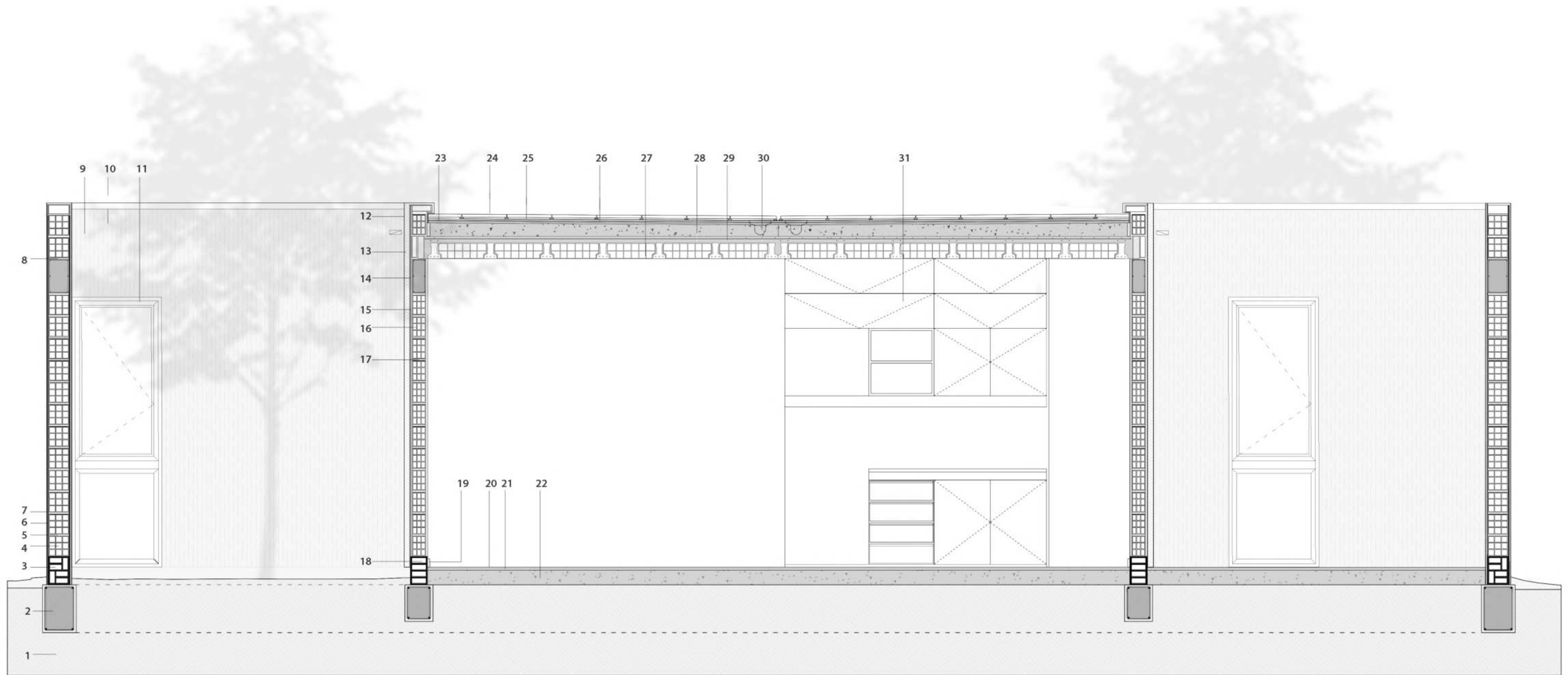
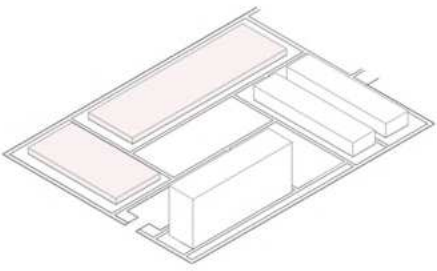
COLUMNAS



VIGAS

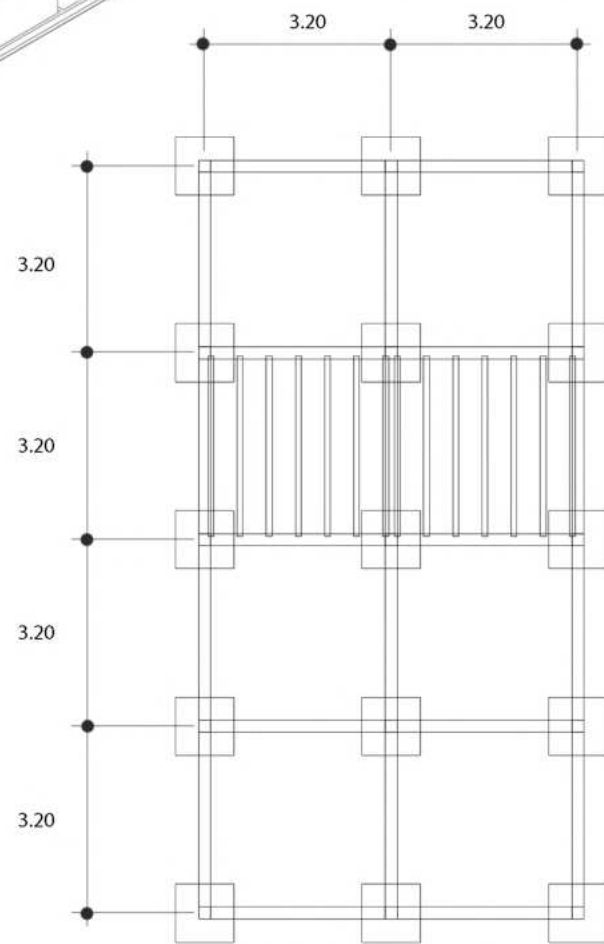
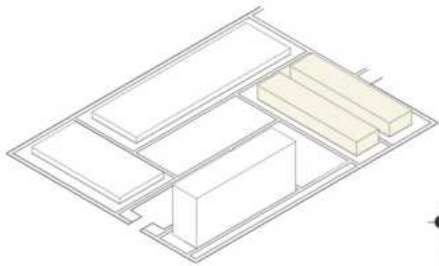


LOSA DE VIGUETAS

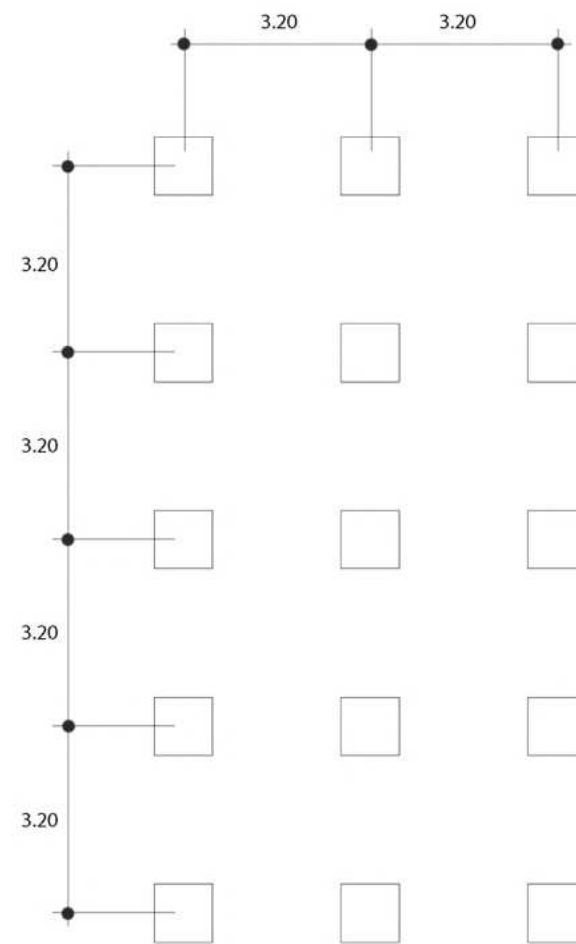


1. Terreno natural 2. Viga de fundación 3. Cajon hidrofugo 4. Ladrillo hueco ceramico 18x18x33 5. Mortero 6. Azotado hidrofugo 7. Revoque grueso y fino 8. Viga H°A° 9. Desagüe pluvial 10. Babeta 11. Carpinteria de aluminio con dvh 12. Base coat con malla de fibra de vidrio 13. Placa EPS 20kg/m 3 de 5cm 14. Base coat 15. Azotado hidrofugo 16. Ladrillo ceramico hueco 12x18x33 17. Mortero 18. Cajon hidrofugo 19. Zocalo 20. Piso ceramico 21. Carpeta niveladora 22. Contrapiso 23. Aislante hidrofugo membrana 24. Baldosa 40 x 40cm 25. Membrana geotextil 26. Aislacion termica con EPS 27. Ladrillo hueco ceramico losa 28. Contrapiso con pendiente 29. Capa de compresion sobre vigueta pretensada 30. Desagüe tipo embudo 31. Mobiliario de cocina modulado.

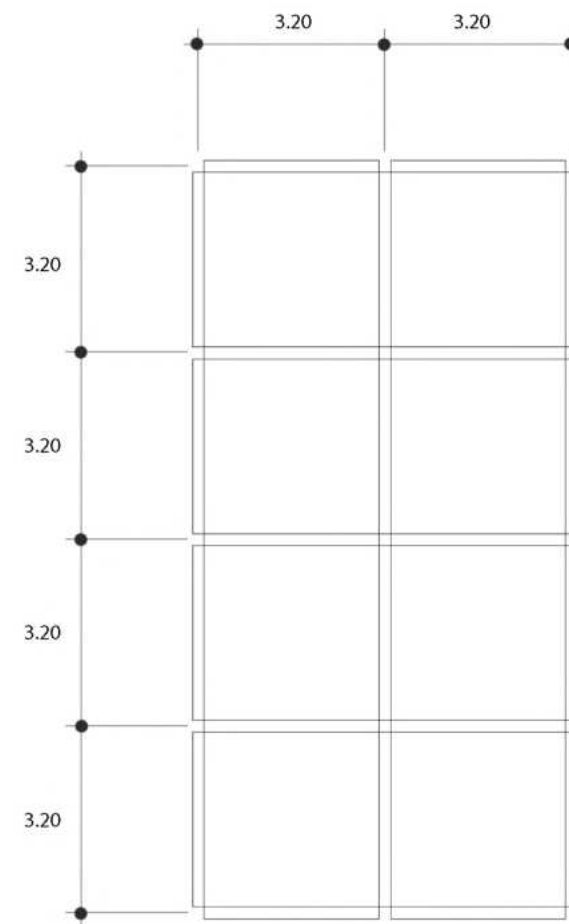
TECNOLOGIA CONSTRUCTIVA
"Vivienda Duplex"



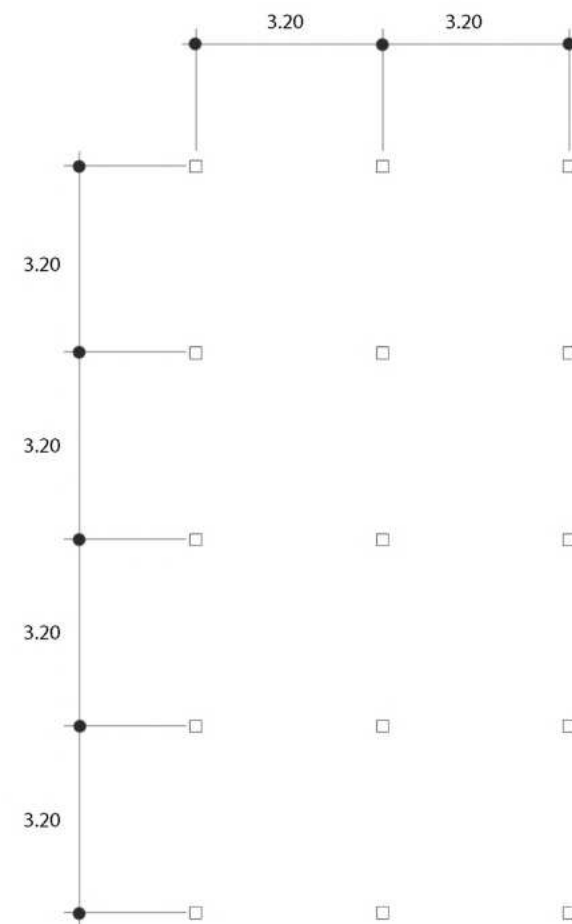
ESQUEMA CONJUNTO



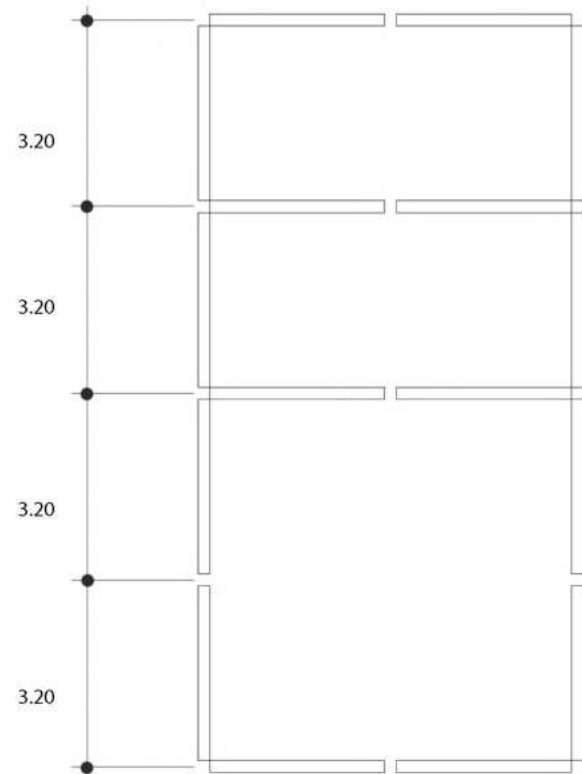
ZAPATAS



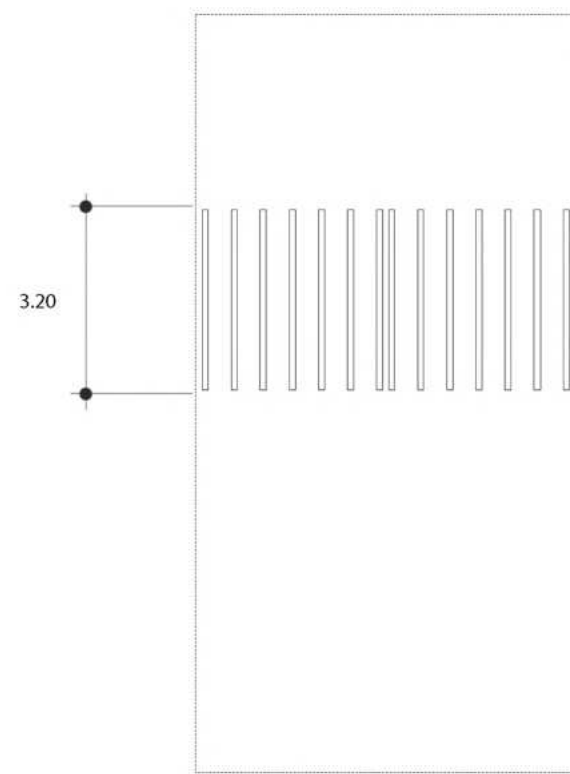
VIGA DE FUNDACION



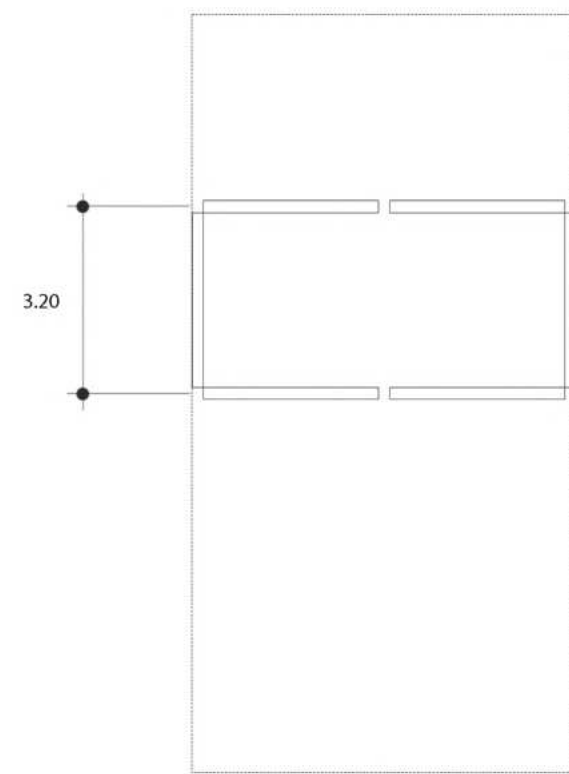
COLUMNAS



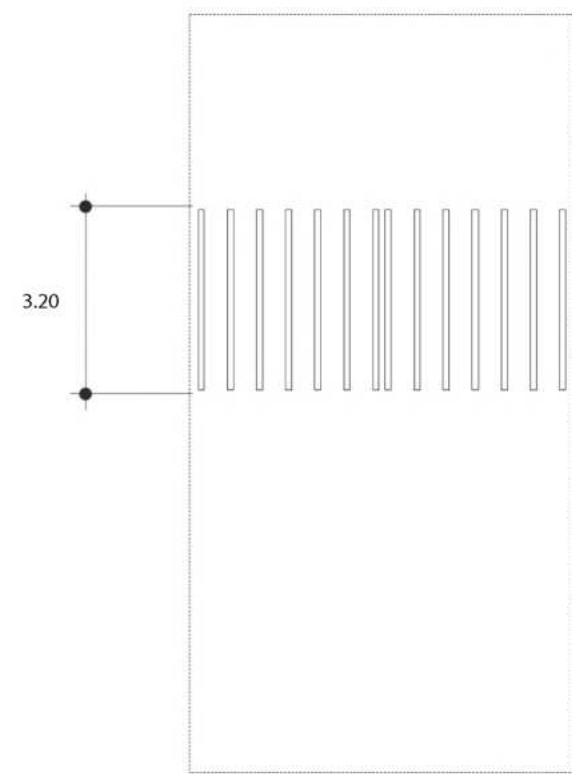
VIGAS



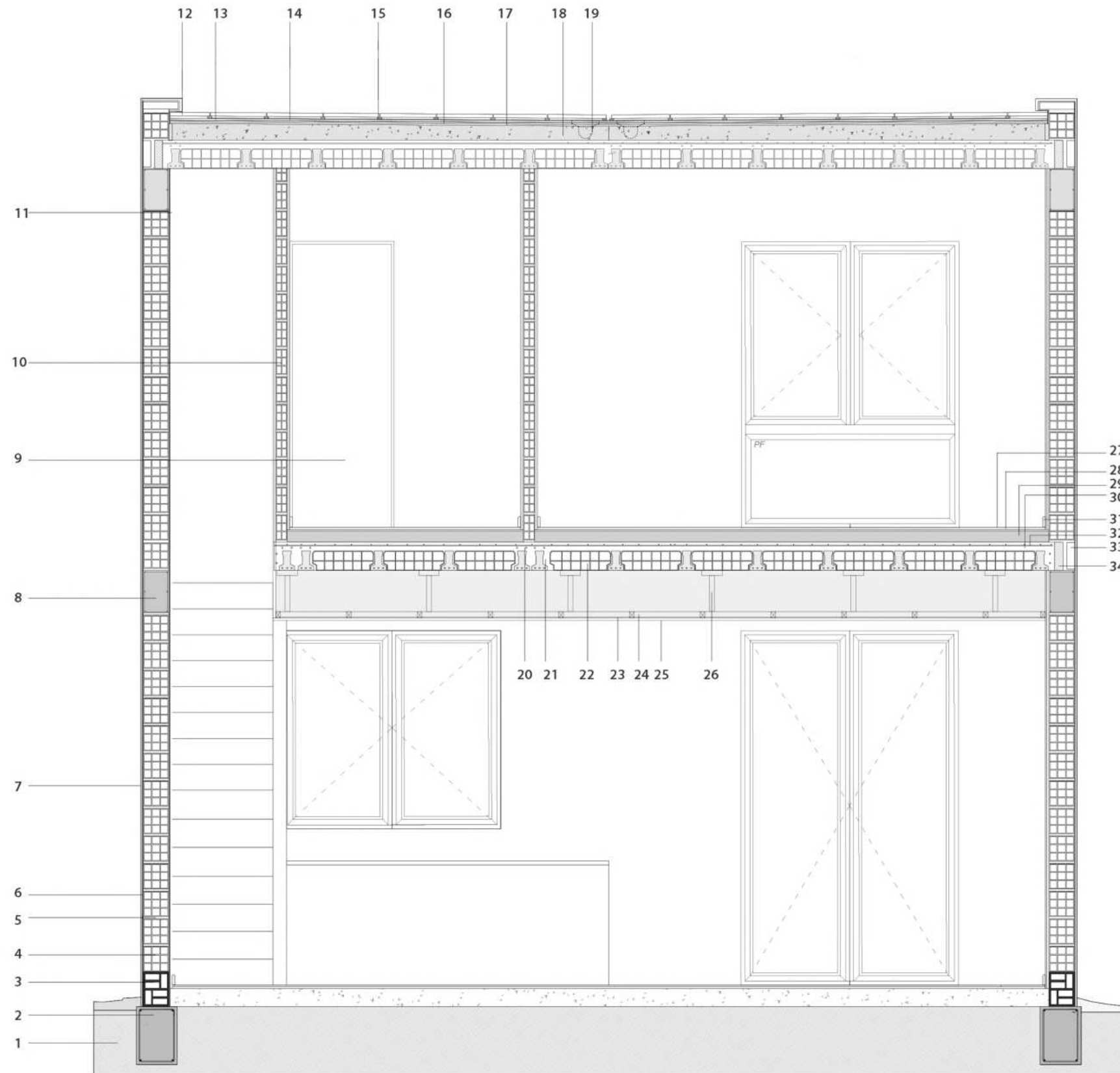
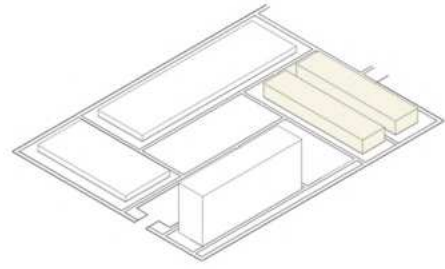
LOSA DE VIGUETAS



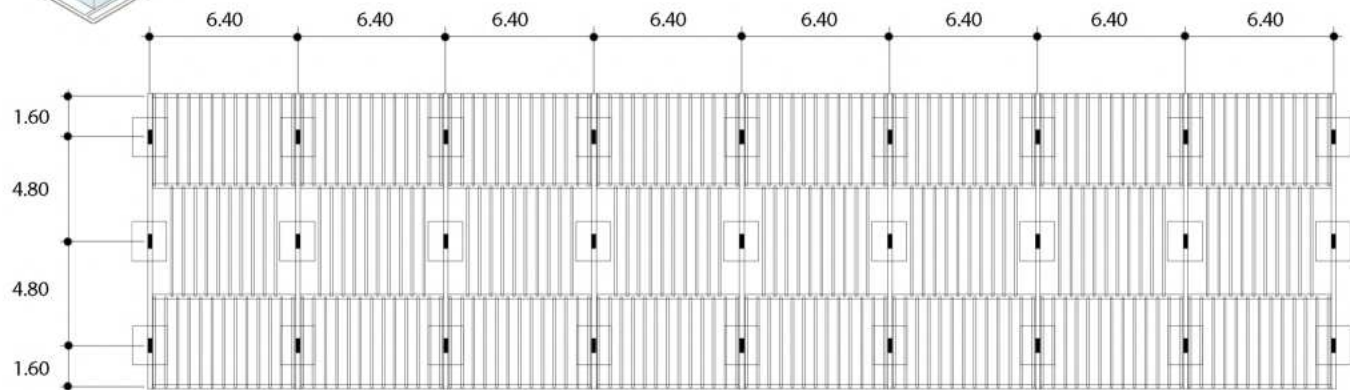
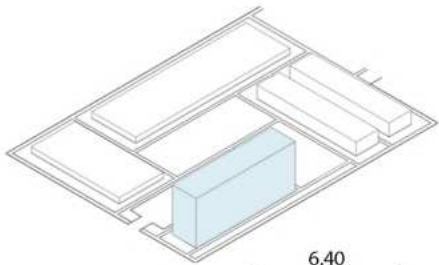
VIGAS



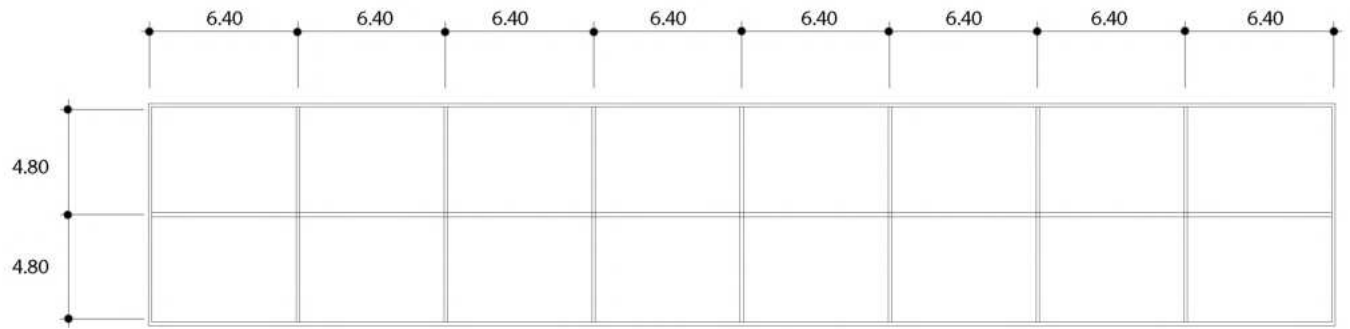
LOSA DE VIGUETAS



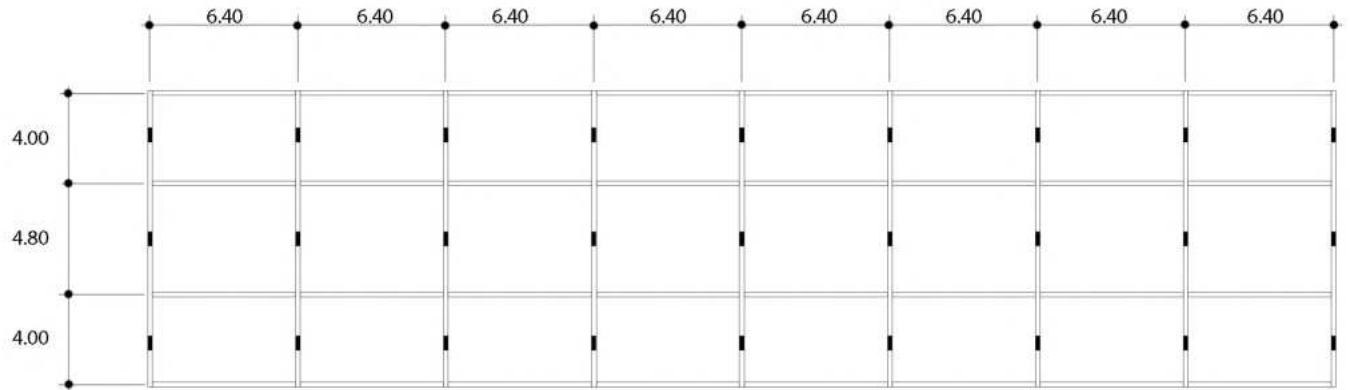
1. Terreno natural 2. Viga de fundación 3. Cajon hidrofugo 4. Ladrillo hueco ceramico 18x18x33 5. Mortero 6. Azotado hidrofugo 7. Revoque grueso y fino 8. Viga H°A° 9. Puesta placa 10. Ladrillo ceramico hueco 8x18x33 11. Revoque grueso y fino 12. Baldosa 40 x 40cm 13. Membrana geotextil 14. Aislacion termica con EPS 15. Separador de baldosas 16. Aislante hidrofugo membrana 17. Carpeta niveldora 18. Contapiso con pendiente 19. Desagüe tipo embudo 20. Armadura de distribucion para apoyo de tabique 21. Vigüeta pretensada de H°A° 22. Ladrillo de EPS 23. Perfil omega cada 60cm 24. Aislacion hidrofuga EPS 20kg/m3 de 3cm 25. Placa CIEL 7mm 26. Vela rigida cada 1m 27. Piso ceramico 28. Carpeta niveladora 29. Contrapiso aliviado 30. Capa de compresión 31. Zocalo 32. Malla electrosoldada 33. Cierre perimetran en ladrillo comun 34. Junta de dilatacion en EPS.



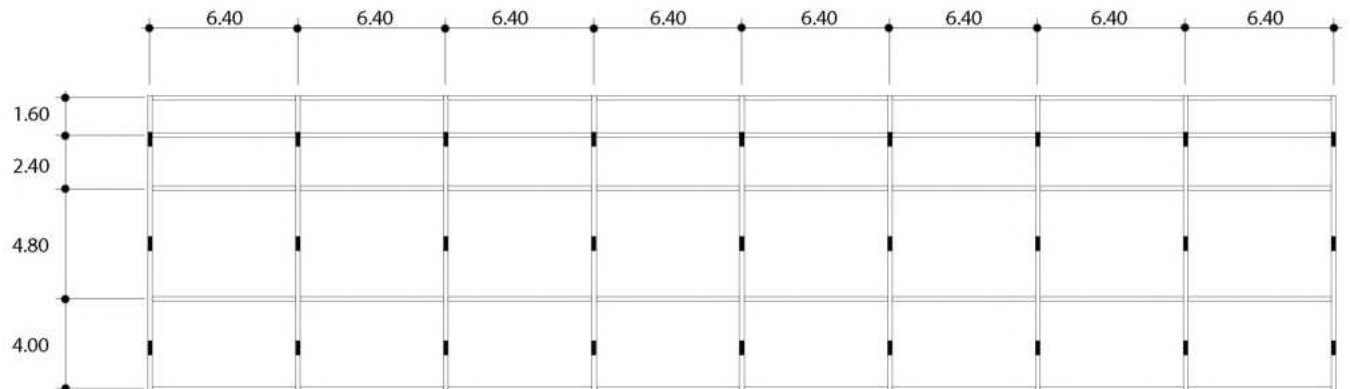
ESQUEMA CONJUNTO



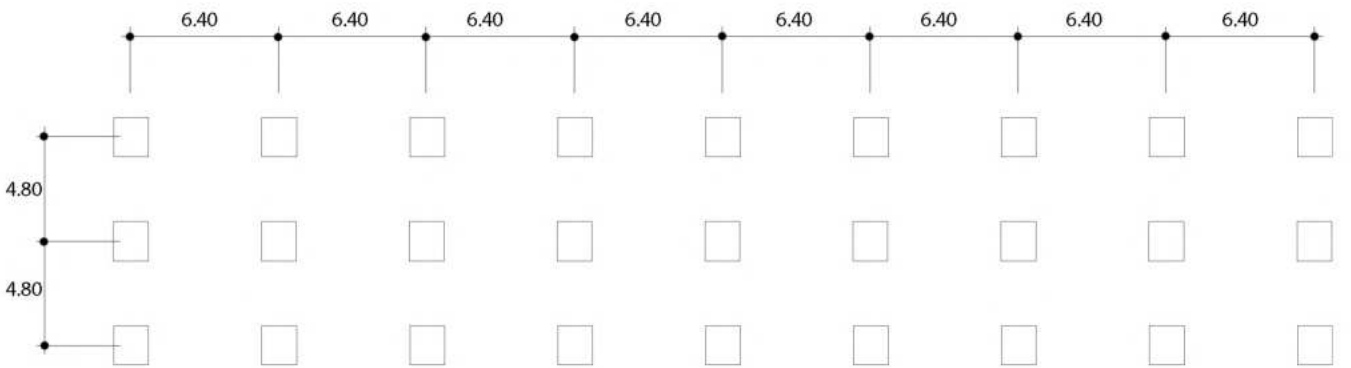
VIGAS DE FUNDACION



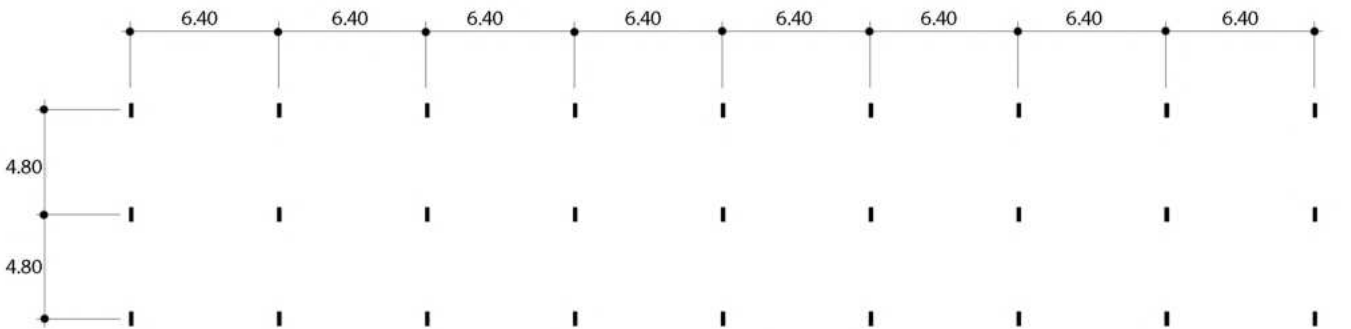
VIGAS PRINCIPALES Y SECUNDARIAS (PLANTA 2 Y TERRAZA)



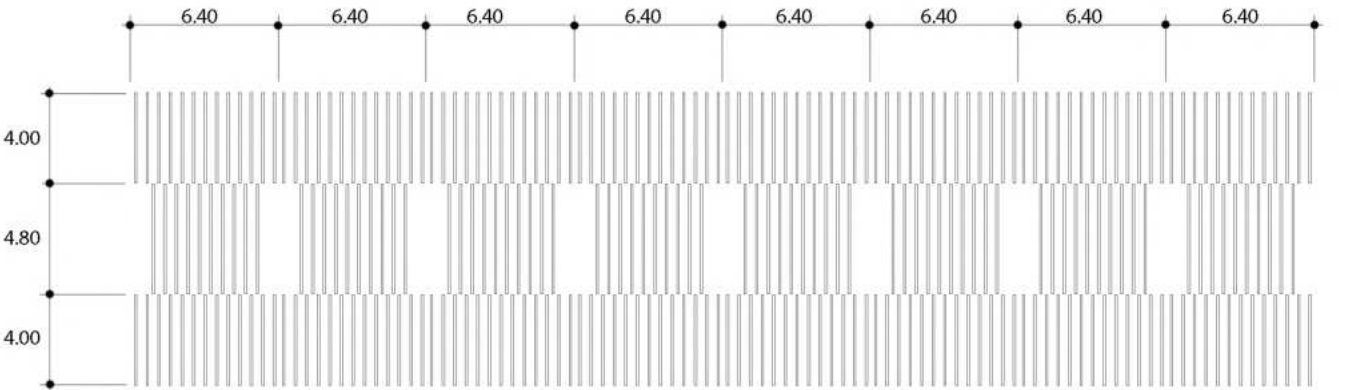
VIGAS PRINCIPALES Y SECUNDARIAS (PLANTA 3-4-5-6)



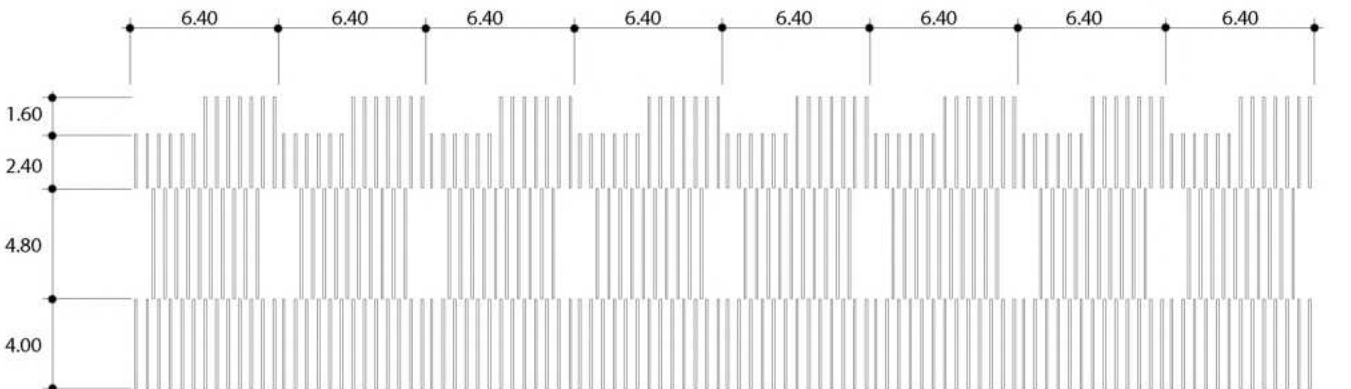
ZAPATAS



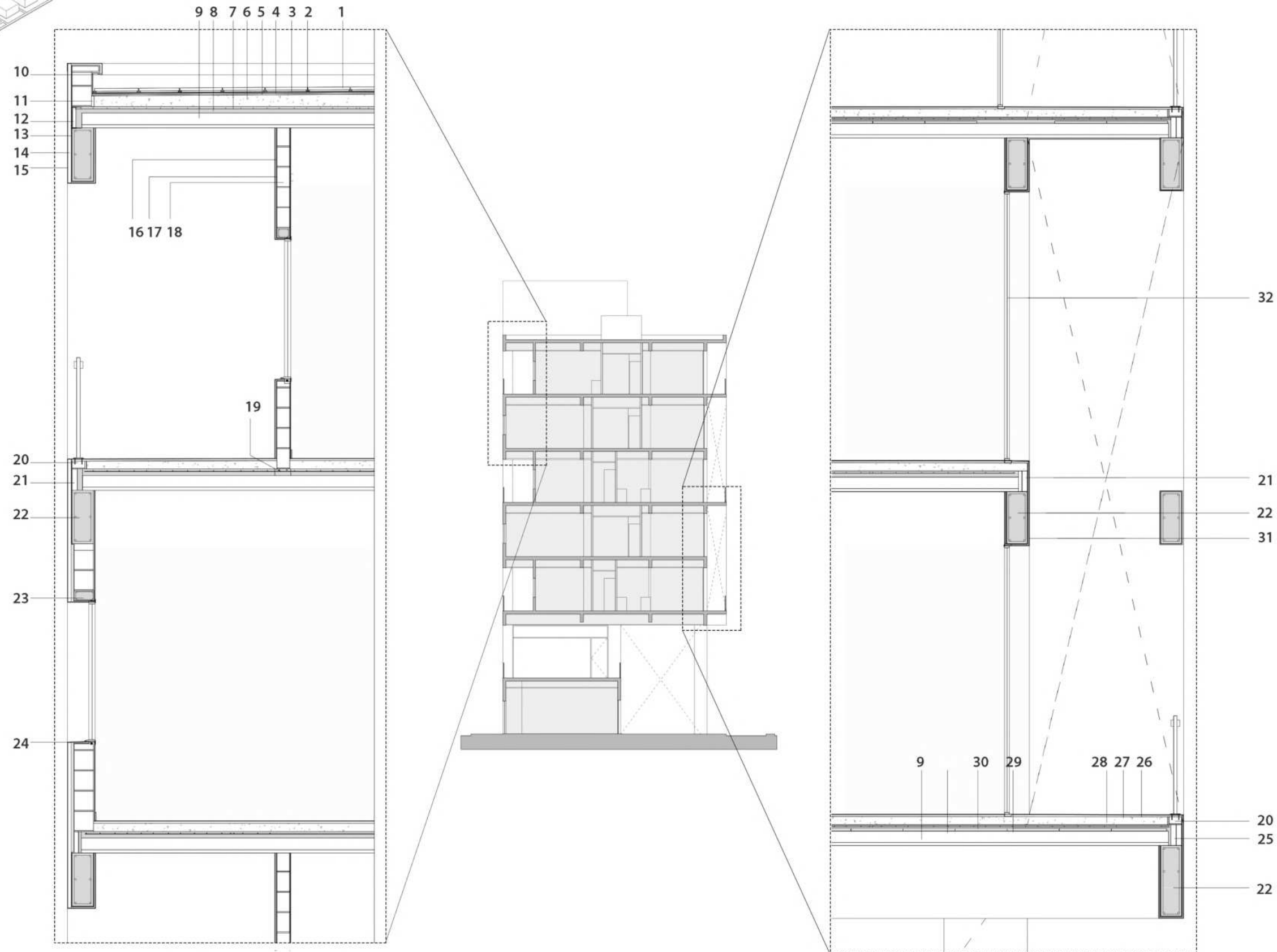
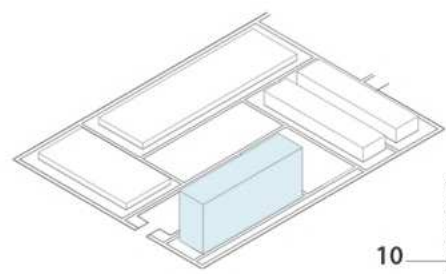
COLUMNAS



VIGUETAS PRETENSADAS (PLANTA 2 Y TERRAZA)



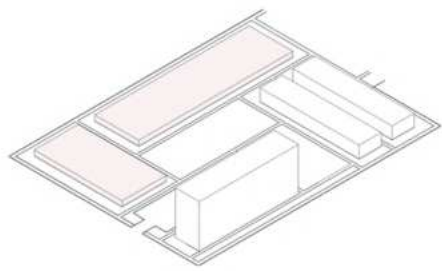
VIGUETAS PRETENSADAS (PLANTA 3-5 PLANTA INVERTIDA 4-6)



1. Loseta tipo terraza seca 2. Disco soporte para loseta 3. Geotextil 4. Aislacion termica EPS 20kg/m³ 5. Aislacion hidrofuga sobre carpeta niveladora 6. Contrapiso alivianado con pendiente 7. Malla electrosoldada 8. Capa de compresion 9. Vigueta pretensada de hormigon 10. Babeta sobre carga en chapa galvanizada calibre 27 11. Junta de dilatacion EPS 12. Junta de dilatacion EPS 13. Azotado hidrofugo 14. Placa EPS sistema EIFS con base coat 15. Base coat con malla de fibra de vidrio 16. Sistema EIFS de placas EPS 17. Azotado hidrofugo 18. Mamposteria de ladrillo hueco del 12 19. Armadura de distribucion para apoyo de tabique 20. Baranda amurada 21. Junta de dilatacion EPS 22. Viga de H^a° 23. Dintel H^a° 24. Premarco de aluminio para carpinteria 25. Junta de dilatacion en EPS 26. Piso ceramico 27. Carpeta niveladora 28. Contrapiso alivianado con pendiente 29. Ladrillo hueco ceramico losa 30. Malla electrosoldada 31. Azotado hidrofugo, grueso y fino 32. Carpinteria de aluminio con dvh.

VISUALIZACION DEL CONJUNTO

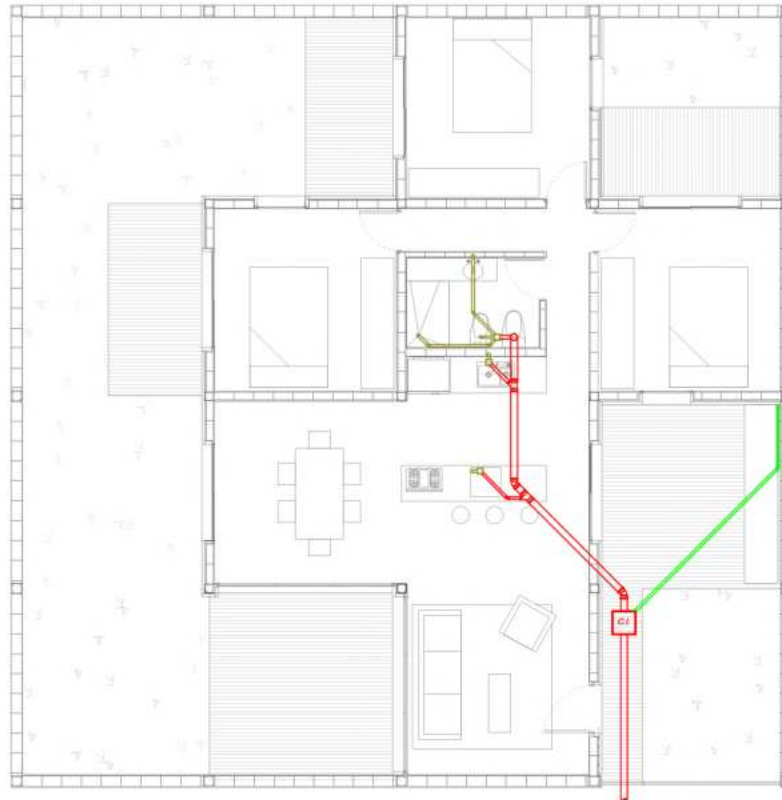




DOCUMENTACION TECNICA

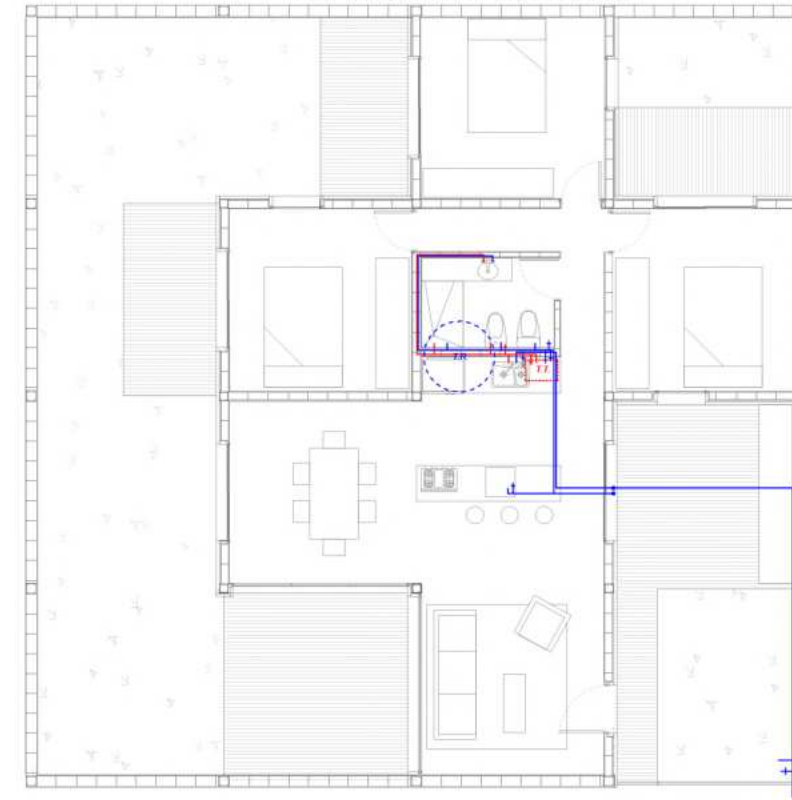
"Vivienda patio"

INSTALACION CLOACAL



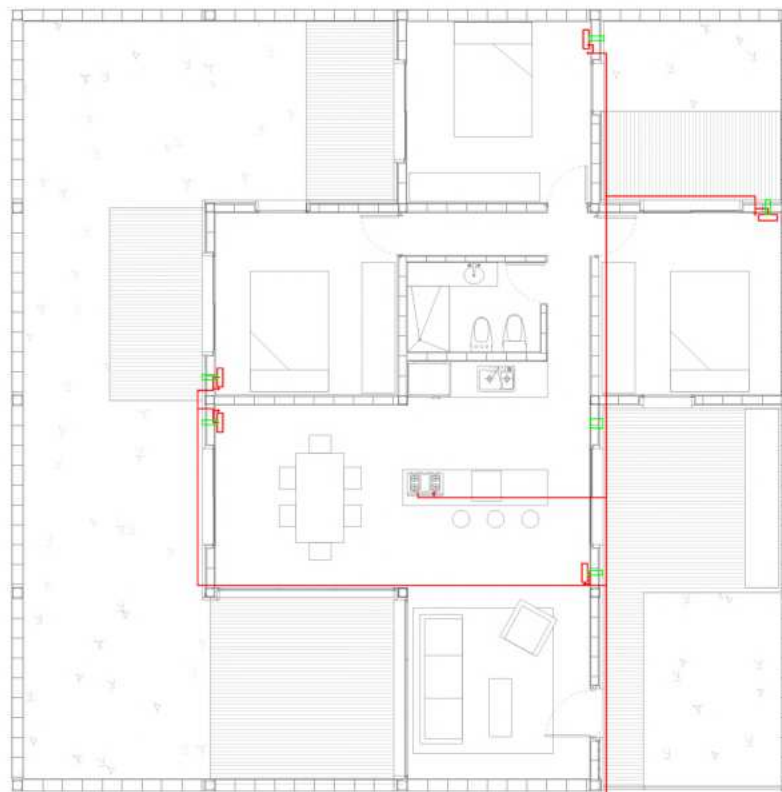
PLANTA BAJA

INSTALACION SANITARIA



PLANTA BAJA

INSTALACION DE GAS

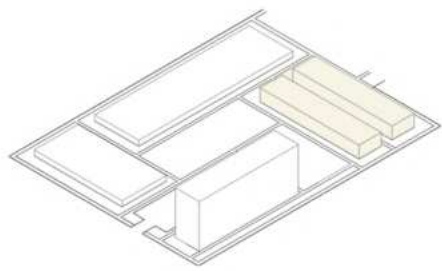


PLANTA BAJA

INSTALACION DE ELECTRICIDAD

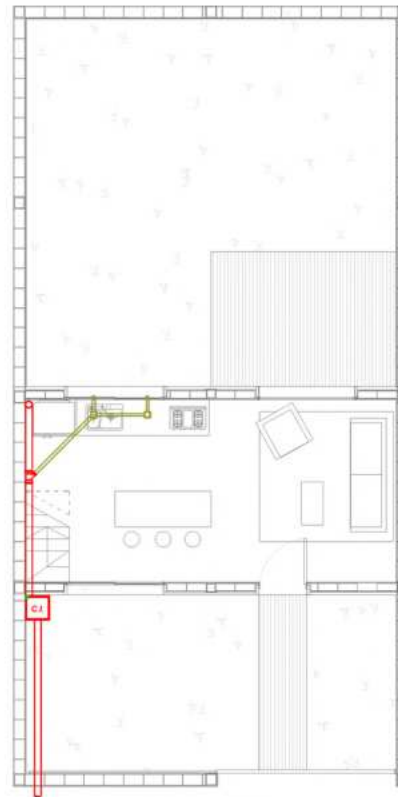


PLANTA BAJA

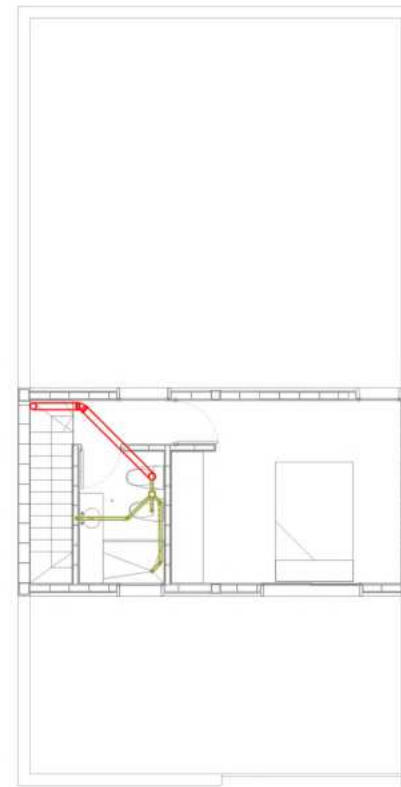


DOCUMENTACION TECNICA
"Vivienda en duplex"

INSTALACION CLOACAL



PLANTA BAJA

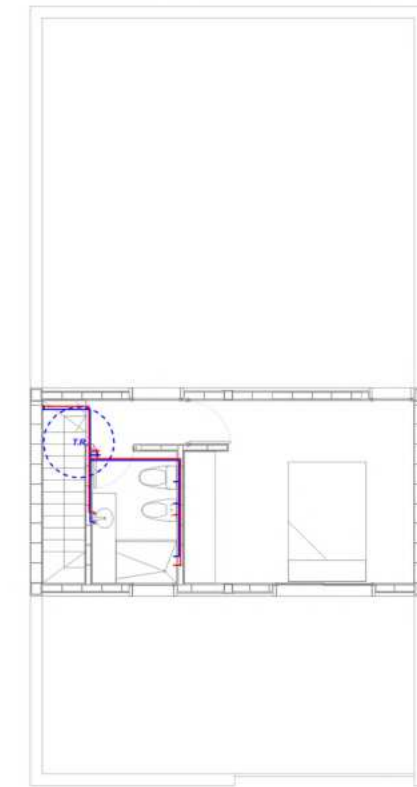


PLANTA ALTA

INSTALACION SANITARIA

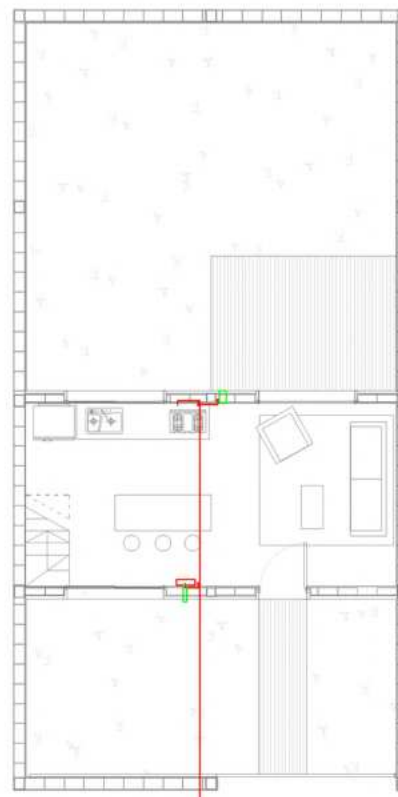


PLANTA BAJA

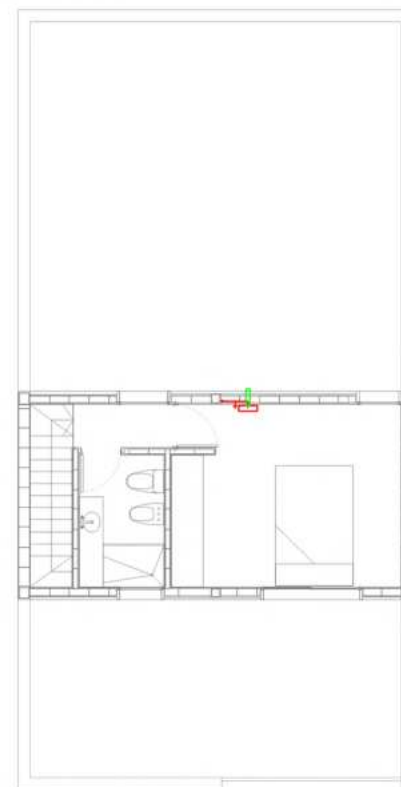


PLANTA ALTA

INSTALACION DE GAS

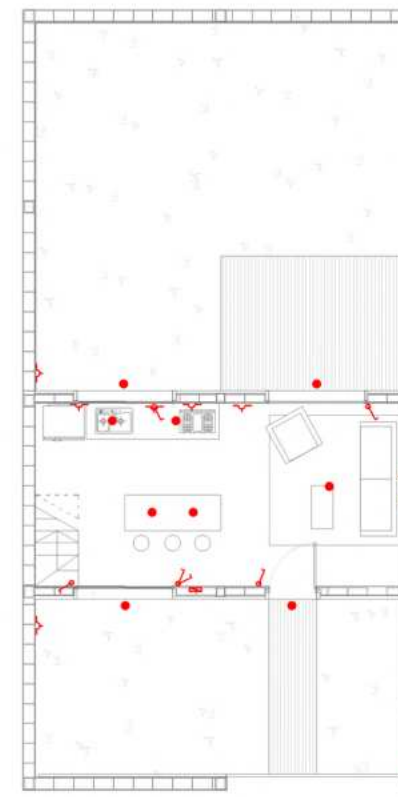


PLANTA BAJA

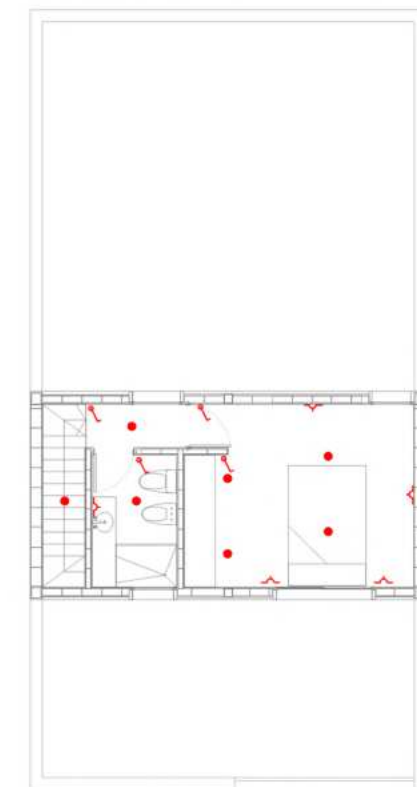


PLANTA ALTA

INSTALACION DE ELECTRICIDAD

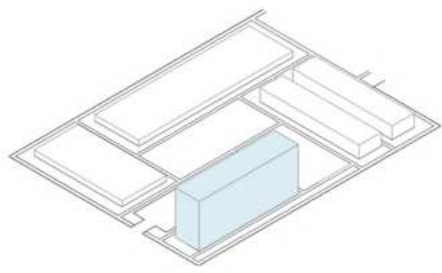


PLANTA BAJA

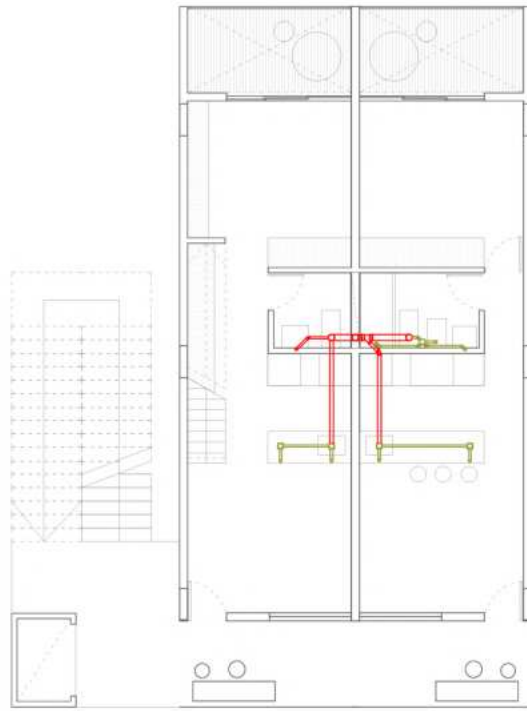


PLANTA ALTA

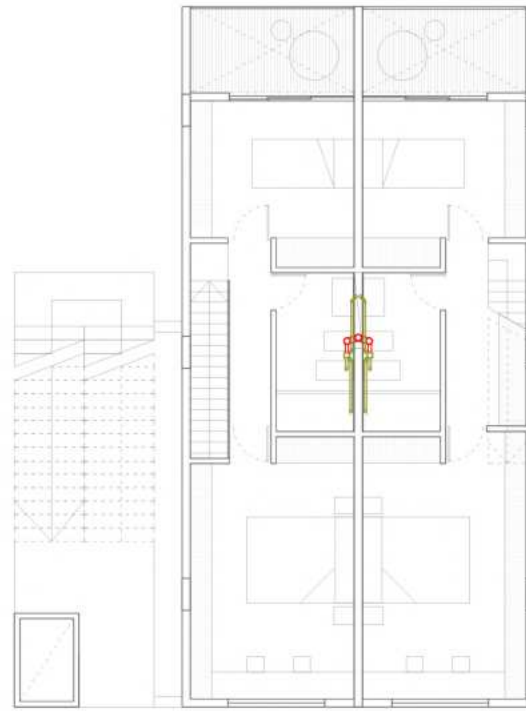
DOCUMENTACION TECNICA
"Bloque de viviendas"



INSTALACION CLOACAL

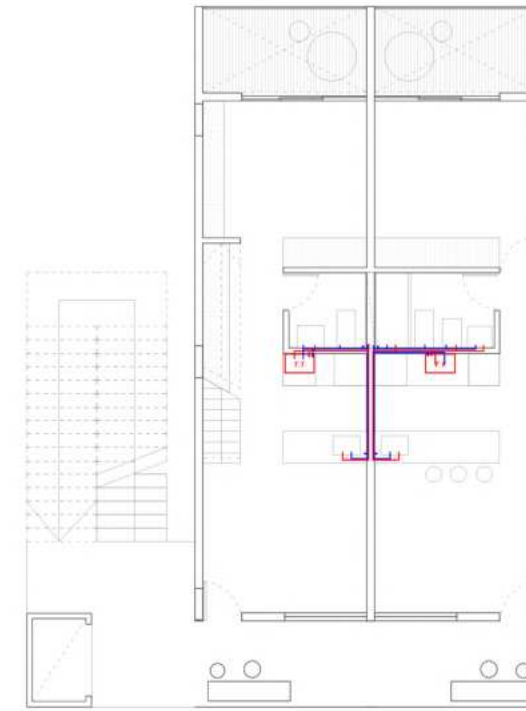


PLANTA BAJA

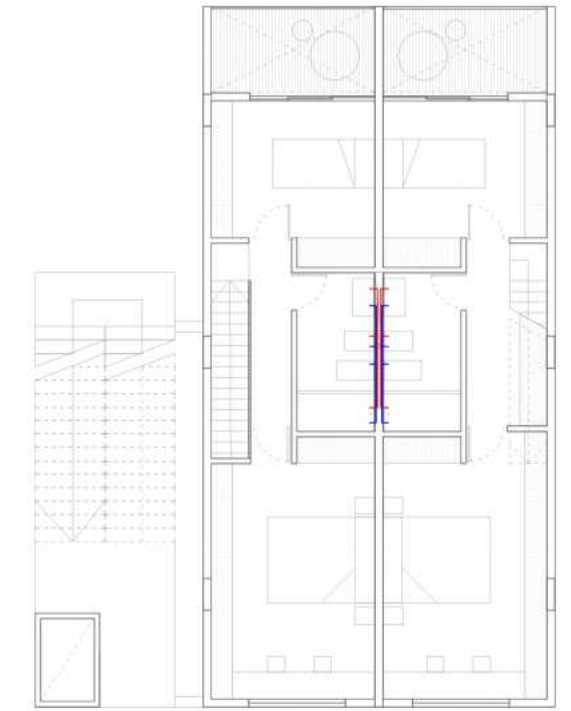


PLANTA ALTA

INSTALACION SANITARIA

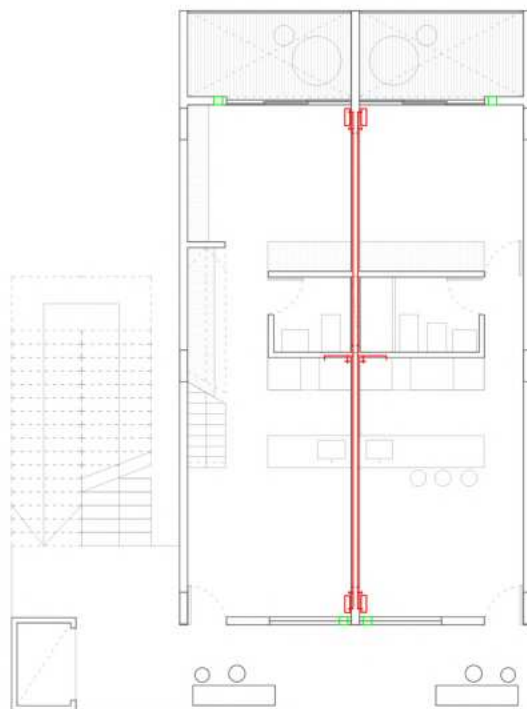


PLANTA BAJA

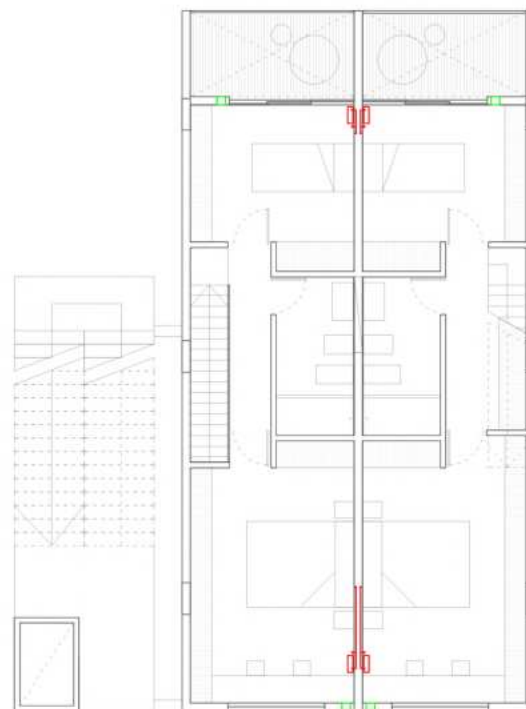


PLANTA ALTA

INSTALACION DE GAS

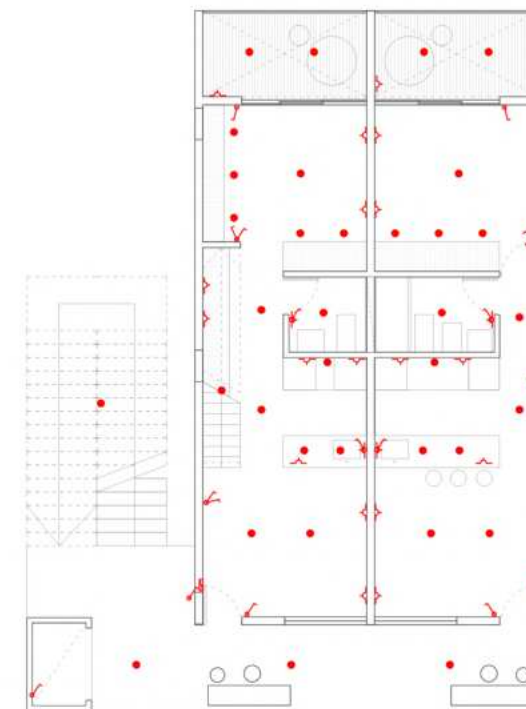


PLANTA BAJA

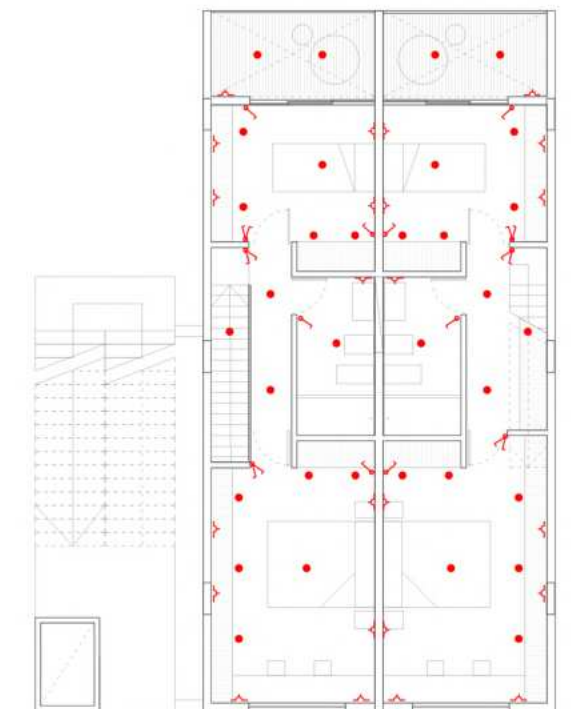


PLANTA ALTA

INSTALACION DE ELECTRICIDAD



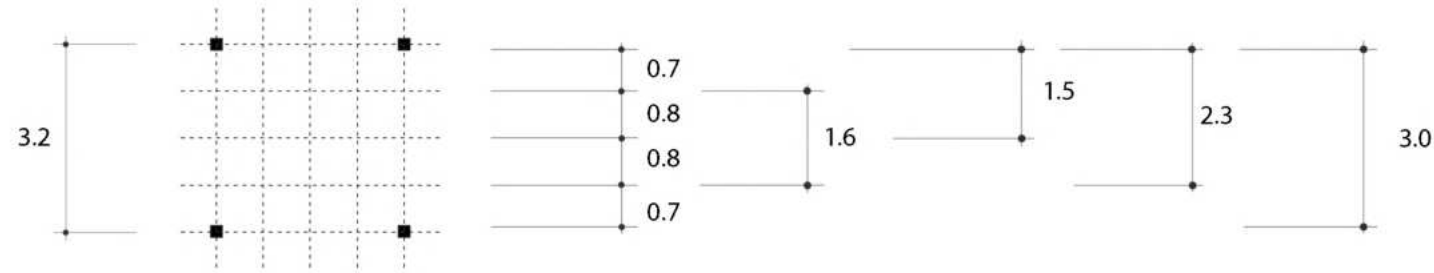
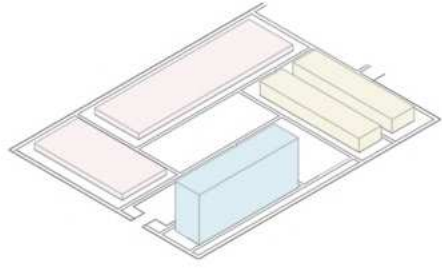
PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

DOCUMENTACION TECNICA

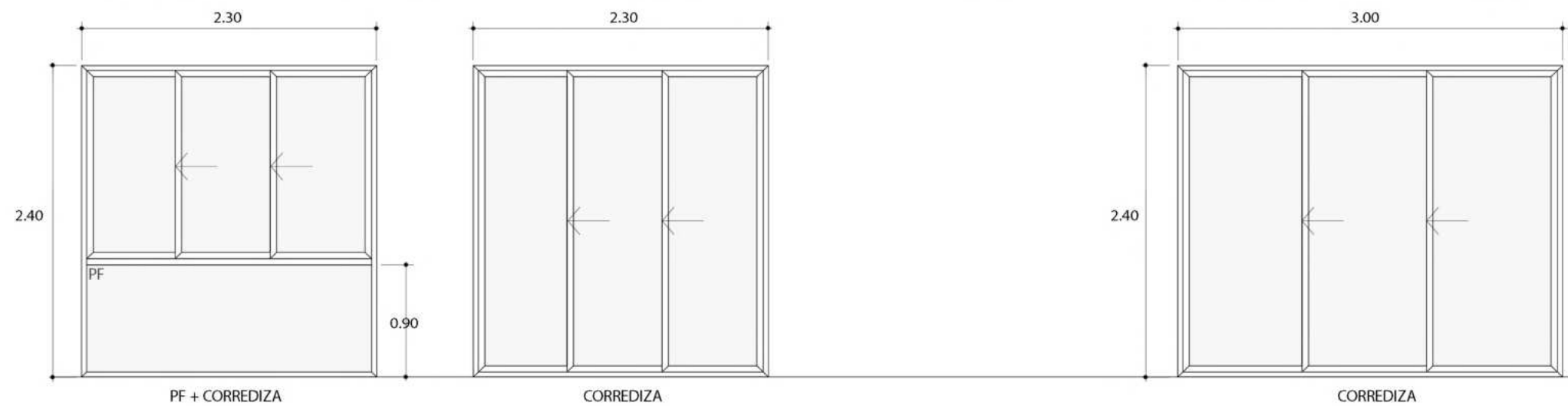
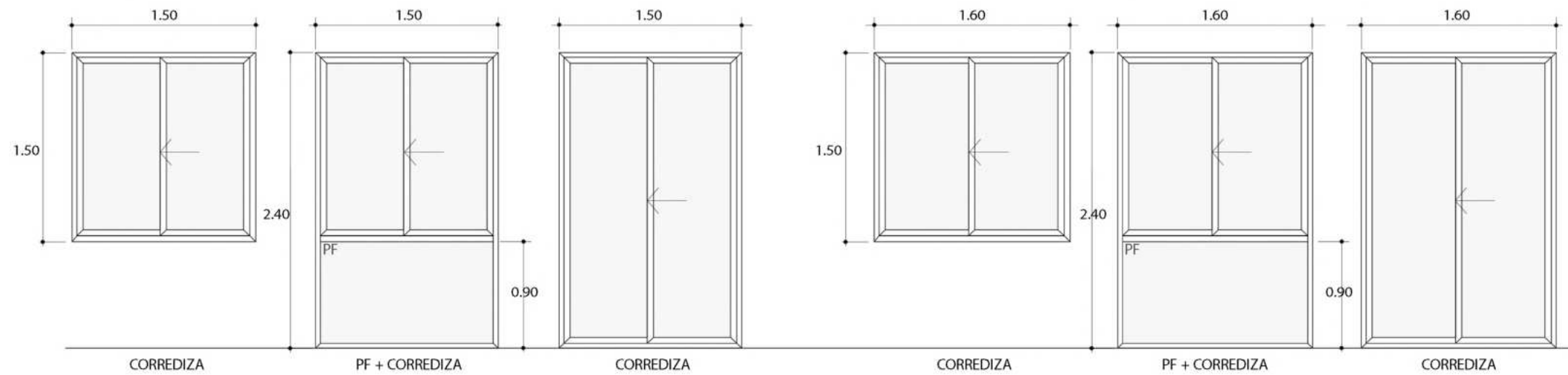
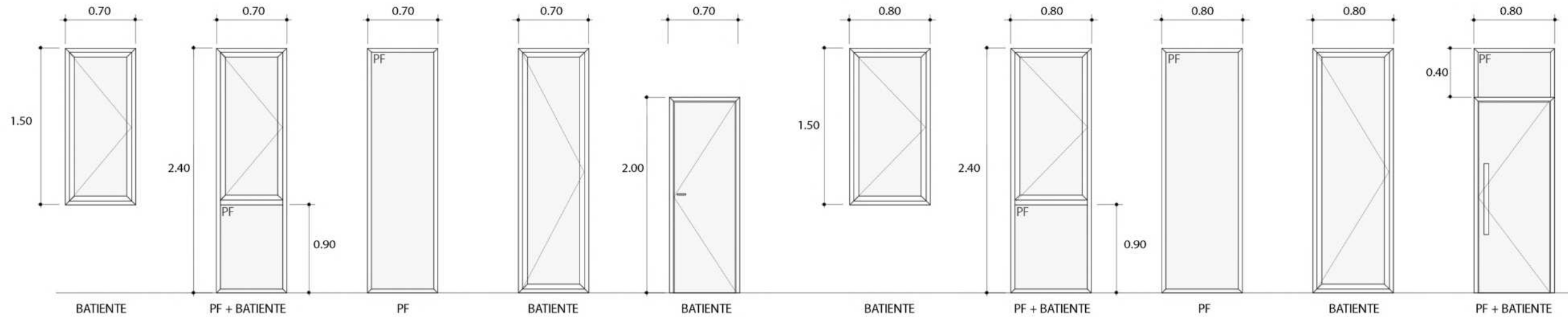
"Carpinteria"



La carpinteria se sistematiza en funcion del modulo de 3.20, logrando asi una estandarizacion de las carpinterias para todas las tipologias.

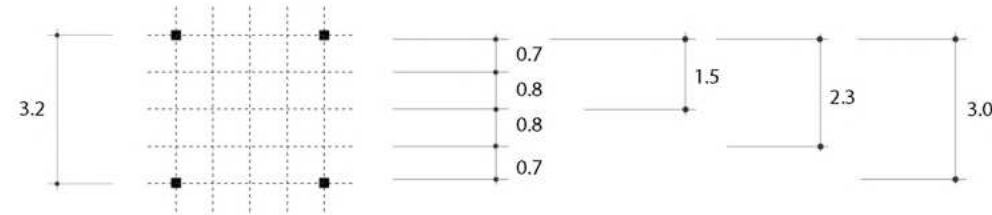
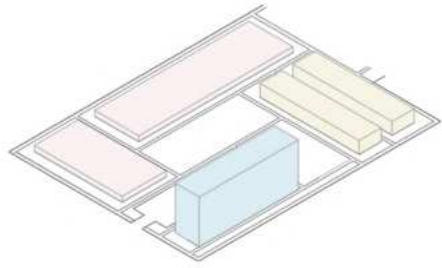
Estas seran ventanas de aluminio negro con dvh, las puertas exteriores en metal inyectado pintado negro, y las interiores en madera del tipo placa.

Esto permite una produccion en masa de las carpinterias, y su futura reutilizacion para posibles ampliaciones.

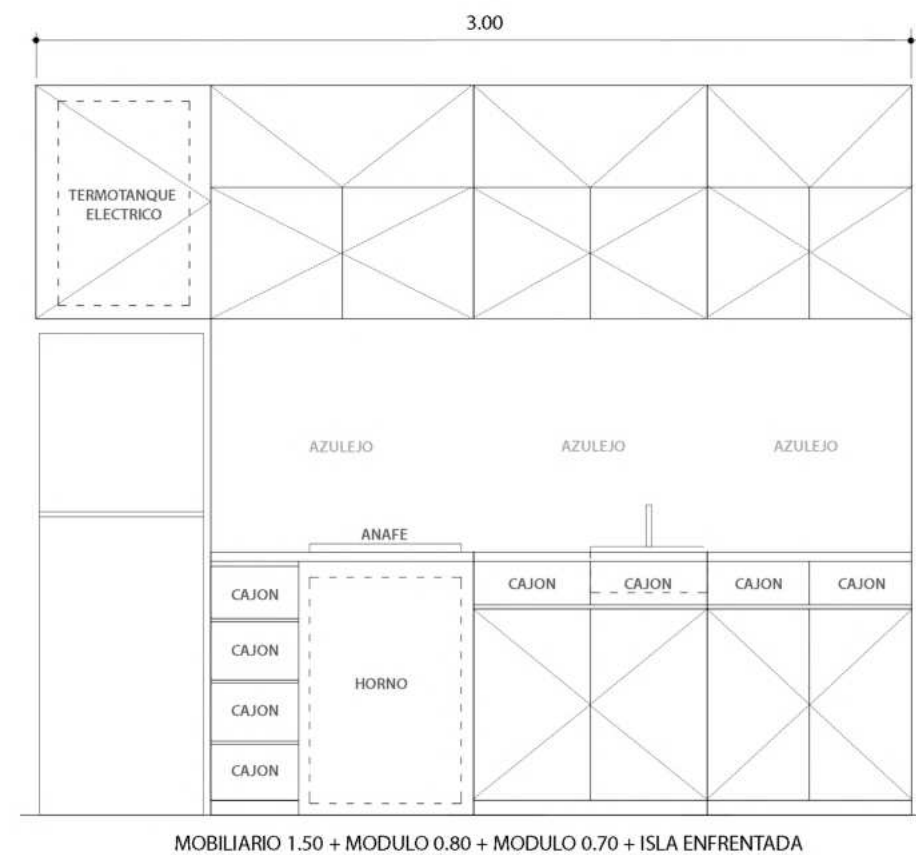
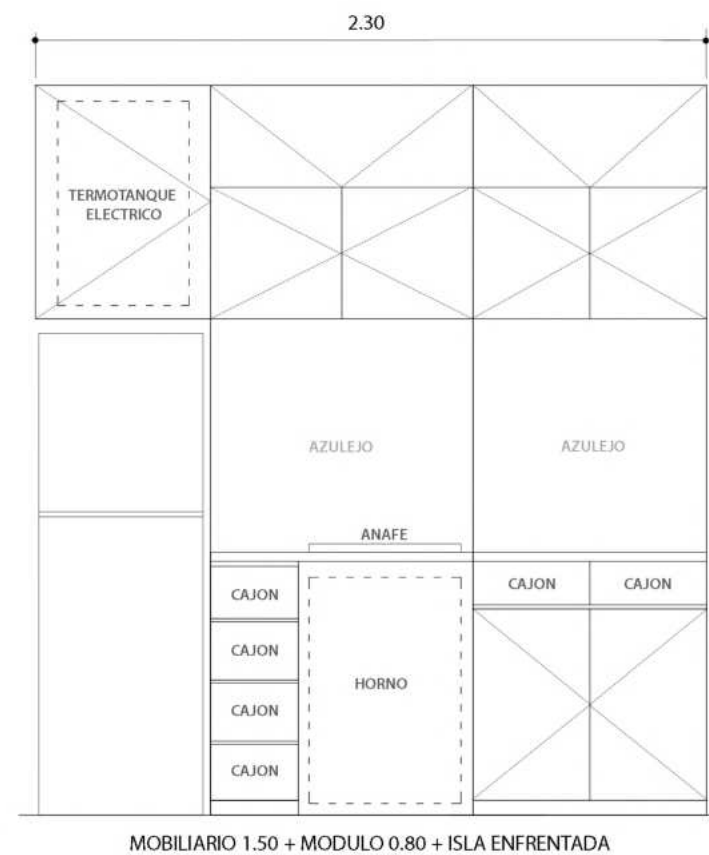
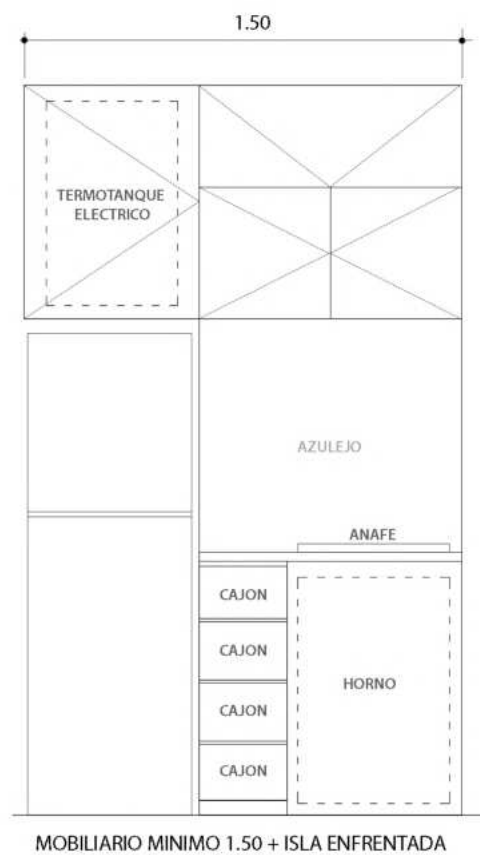
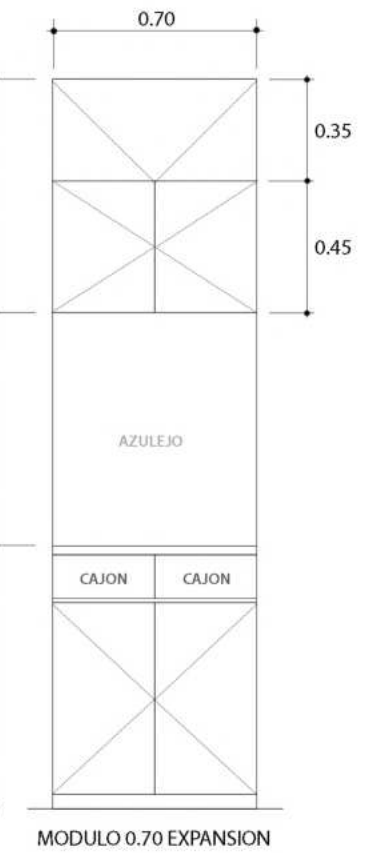
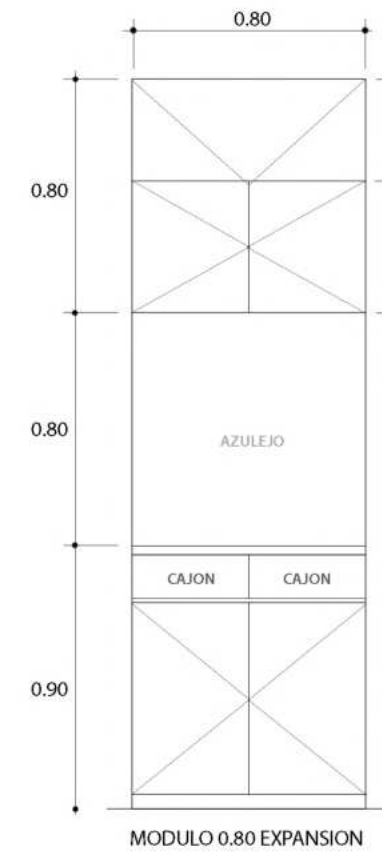
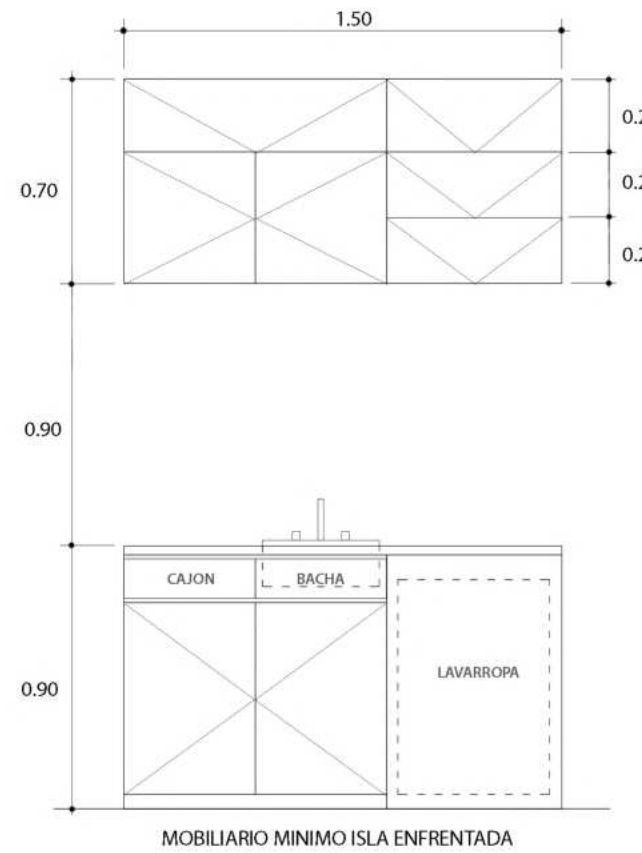
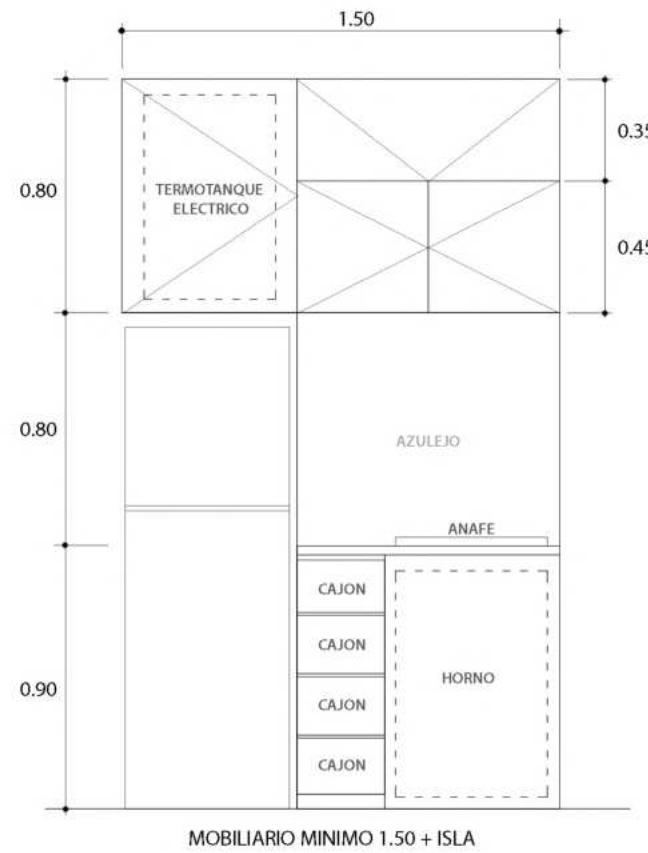


DOCUMENTACION TECNICA

"Mobiliario"



El mobiliario tambien esta sujeto a la modulacion , con posibilidad de crecer en modulos funcionales, conformando los distintos mobiliarios que se pueden presentar en el proyecto.
El mobiliario se realizara en melamina blanca sobre aglomerado.



VISUALIZACION DEL CONJUNTO



CONSIDERACIONES FINALES

El proyecto es más que una respuesta a la fragmentación del territorio, a la falta de vivienda o a la ausencia de espacios naturales en la ciudad. Es la síntesis de estas problemáticas en una propuesta integral que busca restablecer los vínculos entre el habitar, la naturaleza y el contexto urbano. No se trata únicamente de construir viviendas, sino de generar oportunidades; de entender la arquitectura como un medio para transformar la calidad de vida de las personas sin renunciar a la identidad del lugar ni a la escala humana.

Hoy en día, la vivienda social ha sido reducida a una estadística, a la eficiencia de lo repetible, a la cantidad sobre la calidad. Sin embargo, este proyecto reivindica su verdadero potencial: la capacidad de adaptarse, crecer y evolucionar con quienes la habitan. No se entrega una solución cerrada, sino un punto de partida flexible que reconoce a cada familia como protagonista de su propio desarrollo.

En una ciudad donde la naturaleza es relegada en favor del crecimiento desmedido, el proyecto se posiciona desde una perspectiva diferente: la de coexistir en lugar de invadir, de integrar en lugar de segregar. No se trata solo de preservar el paisaje, sino de construir con él, reconociendo su valor en la configuración de un hábitat saludable y sostenible. Así, la arquitectura se reafirma como una herramienta de transformación social y territorial, donde cada decisión proyectual responde a un propósito mayor: construir espacios que dignifiquen la vida de las personas y fortalezcan el tejido urbano.

Este proyecto es, en definitiva, un acto de conciencia. Un compromiso con el presente y el futuro de la ciudad, con sus habitantes y su entorno, entendiendo que hacer arquitectura es, sobre todo, hacer ciudad.

"El poder de la arquitectura radica en ir más allá de lo construido, en conectar necesidades con oportunidades, en traducir la escasez en creatividad y en transformar limitaciones en posibilidades."

Alejandro Aravena