

Lorenzo, Milagros María

Pasaje Suquía: vivienda en altura - uso mixto

**Tesis para la obtención del título de grado de
Arquitecta**

Director: Santillán, José Ignacio

Documento disponible para su consulta y descarga en Biblioteca Digital - Producción Académica, repositorio institucional de la Universidad Católica de Córdoba, gestionado por el Sistema de Bibliotecas de la UCC.



“PASAJE SUQUÍA”

vivienda en altura - uso mixto.

LORENZO MILAGROS
Trabajo Final de Carrera
JULIO 2021.

índice_

01_ introducción

02_ exploración

03_ antecedentes

04- master plan

05- proyecto

06- tecnología

07- conclusión

01_introducción



Trabajo Final de Carrera II

PASAJE SUQUÍA

Nuevos enfoques en la reflexión del diseño y producción de un nuevo hábitat.

Construcción de un lugar :

Espacio público como fuente de interacción humana, como una oportunidad para el encuentro " cara a cara " .

Autor:
LORENZO MILAGROS
Año: 2021

Cátedra A :

Arq. Santillán José.
Arq. Barrera Esteban.
Arq. Vazquez Juan Pablo.
Arq. Guillermo Vegas.



Universidad
Catòlica
de Còrdoba.

introducción_

La modernidad y el proceso de industrialización hicieron que lentamente los pueblos y las ciudades, se desconectarán de sus ríos, sus cursos de agua, los cuales terminaron siendo contaminados, relegados y olvidados, les dieron la espalda y se dejó al río como un lugar vacante en medio de la ciudad.

En los últimos años y ante el deterioro ambiental, muchos países han puesto de nuevo la mirada en sus ríos como ejes integradores de desarrollo, para ser más sostenibles y resilientes. En consecuencia, se han materializado planes de alto impacto en los que se busca que los ríos hagan parte importante de la planificación de la ciudad y, que alrededor de éstos se generen espacios con usos deportivo, culturales y gastronómicos, que activen a estos corredores y hagan que los habitantes de la ciudad los integre a su vida diaria, les de un uso y los aproveche.

Recuperar los espacios abandonados para que sean nuevos lugares para los habitantes es una tarea fundamental, la idea de "reciclar" espacios, revitalizarlos y darles una función contribuye a mejorar la calidad de vida urbana.

Córdoba cuenta con muchos espacios de esas características que están a tiempo de convertirse en lugares que sean aprovechados para el desarrollo de actividades, para convertirse en lugares de encuentro y recreación y así, darles el valor que se merecen.

memoria_

Este trabajo es una contrapropuesta a las edificaciones que ocupan casi en su totalidad los terrenos que se encuentran ubicados frente al Río Suquía.

La porción de ciudad elegida para trabajar, es la que se encuentra delimitada por los puentes Antártida e Intendente Ramón Bautista Mestre.

La propuesta busca tener una mirada regenerativa de la ciudad y mejorar lo existente, busca crear un modelo de ciudad que lentamente se adapte a los cambios en las costumbres y necesidades de las sociedades que la conforman.

Este proyecto tiene como objetivo fomentar el equilibrio entre espacios construidos y vacíos. La idea es consolidar el borde urbano a través de una propuesta que cede un espacio y lo hace público, comportándose como una extensión de la calle e introduciendo el uso comercial y habitacional que garantizara el dinamismo del sector.

Provincia de Córdoba .



Ciudad de Córdoba capital .



Terreno ubicado al frente del Río Suquía entre los Puentes Antártida e Intendente Ramón Bautista Mestre.



ubicación_

El terreno elegido para realizar la intervención se ubica en la Ciudad de Córdoba, en una manzana comprendida entre los Puentes Intendente Ramón Mestre y Antártida, entre las calles Blv. las Heras e Int. Ramón Mestre. Un sector simbólico y de gran valor de nuestra ciudad, donde se produce la confluencia del Río Suquía y la Cañada.

02_exploración

imágenes referencia_



estado actual Río_

La intervención se lleva a cabo en un escenario dispar, un espacio simbólico donde se produce la confluencia del Río Suquia y La Cañada, una intersección natural que hoy en día no se le da importancia, ubicados en una ciudad que los sobrepasa, los aleja e invade. La idea es generar un plan de recuperación del sector, darle un uso, renovar la zona y transformar al Río en un espacio de calidad que convoque, transformarlo en el corazón de la ciudad. El Río como espacio público de manifiesto, como potencial espacio público natural, como eje de transformación. Re-habitar el Río.

La intervención hace foco en: Sintetizar el espacio, ordenarlo, entenderlo, limpiarlo.

imágenes referencia_



estado actual sector_

El área está ocupada casi en su totalidad por comercios mayoristas y galpones en desuso que no son compatibles con el área central y que fomentan la monofuncionalidad e inseguridad.

Las construcciones niegan su relación al Río y están desconectadas entre sí, generando un deterioro en la zona. Las manzanas conforman un gran lleno que crean, en consecuencia, un borde urbano sólido que se comporta como una gran barrera, un límite que ignora la presencia del Río por completo.

El espacio se caracteriza por ser un lugar con gran sumatoria de cosas, un sector repleto de intervenciones aisladas entre sí que provocan que el espacio se vea fragmentado, saturado .

01 Invasión tejido sobre el Río_



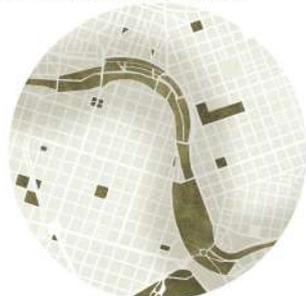
02 Ciudad de espaldas al Río_



03 Río como borde, barrera, límite_



04 Escasez de áreas verdes_



problema_

Córdoba está atravesada por el Río Suquía, que la recorre de un extremo a otro y tiene un papel fundamental en el desarrollo de la ciudad. A lo largo de la historia el Río se fue conformando como un borde Urbano, dividiendo la ciudad, actuando como un límite, creando escenarios dispares en la continuidad de su cauce. Las obras que se han construído sobre él se enfocaron en establecer una protección para la ciudad y evitar problemas causados por las inundaciones, dejando de lado los beneficios que éste podría ofrecerle a la comunidad y al espacio Urbano. Córdoba fue creciendo en distintas etapas, respondiendo a distintos paradigmas urbanos que resolvían problemas puntuales, dejando de lado la concepción global de la ciudad, dando como resultado una imagen de una ciudad fragmentada, situación reflejada claramente en el sector elegido donde confluye el arroyo de la Cañada y el Río Suquia.

Situación actual: espacio de deterioro, dejadez, contaminación y baja calidad ambiental.



ALERTA POR Lluvias y crecidas
LA CRECIDA DEL RÍO SUQUÍA CUBRIÓ LA NUEVA CICLOVÍA

Ciudad de Bogotá

Vecinos protestaron en balsas por mal estado del río Suquia

Habitantes del barrio Chacras de la Merced, del sur de la ciudad, recorrieron en esas pequeñas balsas varios kilómetros del curso de agua. Se quejan por los efluentes de la planta de tratamiento cloacales de Bogo Grande.

16/04/2021 | 13:18



FOTO: Vecinos protestando en balsas por el mal estado del río Suquia en Bogotá



INSEGURIDAD, DIFICIL A TODA HORA EN ALTIURA DE BILLAGA NUEVA
DENUNCIAN ATAQUES PIRAÑA A VEHÍCULOS QUE VIENEN POR CAÑADA

10/07/19 |

Encuentra en [Leperidóm](#) [251 843 0220](#) [f](#) [t](#) [Leperidóm](#)

Ciudad de Bogotá

Impactante crecida del río Suquia: cortaron Costanera

Por la apertura de las válvulas del dique San Roque, aumentó el nivel del cauce y el agua llegó en algunas zonas a la calzada. Mira las imágenes.

14/02/2021 | 07:16



FOTO: Crecida del río Suquia por la apertura del dique

exploración_

El Río Suquia, principal curso de agua de la Ciudad de Córdoba, está siendo dañado. ¿Por qué? Debido a que presenta niveles de contaminación en diversos puntos de su curso. Así, se trata de un patrimonio valioso para nosotros, que no está en buenas condiciones. Hace muchos años que los ciudadanos han venido realizando las denuncias acerca de todas las anomalías que se están presentando en las aguas del Suquia, como es el caso de el arrojamiento de las aguas negras de las poblaciones aledañas y el mal estado en el que se encuentra. Otro gran problema que presenta el Río y su alrededor son las graves crecidas que provocan fuertes inundaciones debido a la falta de planificación territorial y urbana, ante el crecimiento explosivo que ha experimentado la urbe desde comienzos de la década de los años '50 en el siglo pasado, hasta la actualidad. Dichos problemas deben ser tenidos en cuenta y considerados como puntos fundamentales de partida a la hora de construir y diseñar en esta zona. El Río y su recuperación son el inicio para revitalizar este sector fragmentado del tejido urbano.

PORQUÉ origen y fundamentación_

Elegí este tema ya que a partir del crecimiento acelerado de la ciudad en los últimos años, Córdoba quedó conformada por escenarios dispares y eso logró que nuestra ciudad, se ve ahora dividida y fragmentada. A lo largo de estos años se crearon zonas sin planificación que no respetaron el territorio y lo deterioraron.

El Río Suquía quedó comprimido entre costaneras, olvidado, y de esa forma la ciudad le dió la espalda a su recurso más importante, no percibió su presencia como un valor, lo alejó, sobrepasó e invadió con todas las construcciones privadas que se asentaron a su alrededor. El Río que es un espacio público natural de mucho potencial quedo fragmentado del tejido urbano sin ningún tipo de diálogo con la ciudad. Las construcciones que se realizaron a su alrededor fomentaron la monofuncionalidad e inseguridad e hicieron que la zona perdiera valor y se desconectara del centro de la ciudad.

A partir de mi investigación e intervención busco costura y unidad, integrar el sector elegido a la ciudad y vincular el tejido y el Río. Volver a "mirar" hacia el Río, revalorizar y reactivar la zona, transformar el Río en el eje principal, re-interpretarlo, reactivarlo, darle un uso y de esa forma brindarle a las personas un espacio público de calidad. Responder a la necesidad de espacio público, brindar la oportunidad de permanecer en el sitio, la posibilidad de encontrarse, reunirse y relacionarse.

Q U É naturaleza del proyecto_

No pienso en una sola acción, pienso en una red de intervenciones que permitan obtener nuevos enfoques y reflexiones sobre el diseño y la producción de nuevos hábitats. Pienso en la idea de re-generar : generar de nuevo, en la idea de tener una mirada regenerativa de la ciudad que ya está construída. No necesitamos nuevas ciudades sino mejorar lo que ya tenemos. Se me ocurren intervenciones que se den por etapas, respondiendo a las necesidades variables de nuestra sociedad. Pienso en una forma heterogénea de vivir y convivir.

En este trabajo busco replantearme la forma de construir y diseñar a partir de la pandemia, que nos hizo reflexionar a todos sobre las formas de habitar y de las verdaderas necesidades de los usuarios.

Tengo como "norte" el espacio público, el espacio que es creado para estimular el encuentro ciudadano, el espacio público libre y espontáneo que permite la interacción social y que es un derecho ciudadano.

Busco a responderme constantemente a la pregunta :
¿ Qué ciudad quiero?

CUÁNTO metas_

El proyecto se realizará en diferentes etapas. Se proponen intervenciones progresivas y etapabilizables que permiten la coexistencia de edificaciones preexistentes con sectores del proyecto ya construídos, con el fin de permitir un proceso escalonado. Trabajar por manzanas, lote a lote, realizar una lectura de la zona, identificar el tejido "blando" es decir, aquel que está próximo a renovarse e intervenir en esos lugares. Realizar una intervención paulatina, lote a lote, e ir sumándolos de manera parcial. Objetivo: desarmar el lleno de las manzanas. Lograr un equilibrio entre espacio cosntruído y espacio vacío.



Norman Foster



Frank Gehry



Le Corbusier



SANA A



Renzo Piano



Walter Gropius

USUARIO a quiénes va dirigido_

La idea es diseñar y hacer un urbanismo orientado a lo humano. Planificar centrandome en el ser humano.

En un mundo que está dominado por el automóvil pienso en crear y diseñar para las personas. Aportar desde mi lugar un pequeño cambio, que logre priorizar a los habitantes de la ciudad, pensar en "escala humana". Centrarme en crear un edificio que seda un espacio a la calle y se transforme en un gran espacio público, que fomente los encuentros cara a cara, el intercambio y conexión entre ciudadanos.

Concepto: FLEXIBILIDAD. Adecuación del lugar a los habitantes teniendo en cuenta las nuevas formas de vivir y las nuevas formas familiares: individuos solos, parejas con o sin hijos, ancianos, estudiantes, amigos, etc.

PENSAR LA CIUDAD para todos_

Propongo cambiar la mirada y pensar la ciudad como un lugar de encuentro para las personas. Pensar en una ciudad con más espacio libre : más vida pública. Diseñar una ciudad con espacios que provoquen que la gente quiera vivir en el espacio público y no en su casa. Propongo examinar la ciudad, estudiarla, ver qué hay, qué nos propone, qué tiene para darnos y reutilizar lo que hay. Crear con nuestras obras y diseños una ciudad para todas las personas, que las invite a recorrerla y a permanecer.

03_antecedentes

imágenes referencia_



A N T E C E D E N T E S

Urbanismo :

Parque salguero Buenos Aires_

Autores: Arq. Federico Menichetti y Arq. Valeria Franck
Colaborador: Arq. Nicolás Giagazoglon .

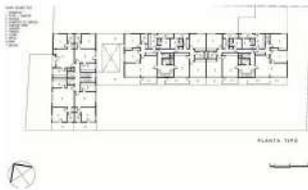
Este concurso fue una convocatoria promovida por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y organizada por la Sociedad Central de Arquitectos (SCA) y la Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo de la UBA (FADU) . La iniciativa forma parte de un plan de revitalización del área costera que busca recuperar la relación de Buenos Aires con el Río.

La idea de parque en la propuesta se determina por tres áreas delimitadas por caminos principales. Una de índole más comercial y paseo urbano contenido. La segunda, intermedia, más relacionada a un parque estanco urbano de permanencia y eventual circulación y por último una franja ribereña que explora una circulación dinámica pero con espacios que dan lugar a la contemplación y el esparcimiento. El desarrollo urbano edilicio, intenta producir una mayor cantidad de usos comerciales y de oficinas.

El emplazamiento urbano se distribuye mediante manzanas de una longitud de 100 metros que consolidan el frente urbano al río y sirven de nexo entre la ciudad y el borde ribereño. Una calle peatonal intermedia sirve de paseo comercial y conecta los distintos volúmenes edilicios mediante basamentos comerciales.

Una promenade de grandes dimensiones permite diversificar los usos del parque ya sean ferias o eventos de la ciudad pueden ser contenidos en este gran sector del parque. A su vez sirve de distribuidor y conector de los distintos sectores del mismo. El sector izquierdo se concentra en un uso mixto de predominancia educativa y operativa, mientras que el sector derecho es de una mayor densidad comercial y de oficinas, combinando usos de vivienda temporal y hotelería.

imágenes referencia_



A N T E C E D E N T E S

Uso mixto:

Edificio AMES_

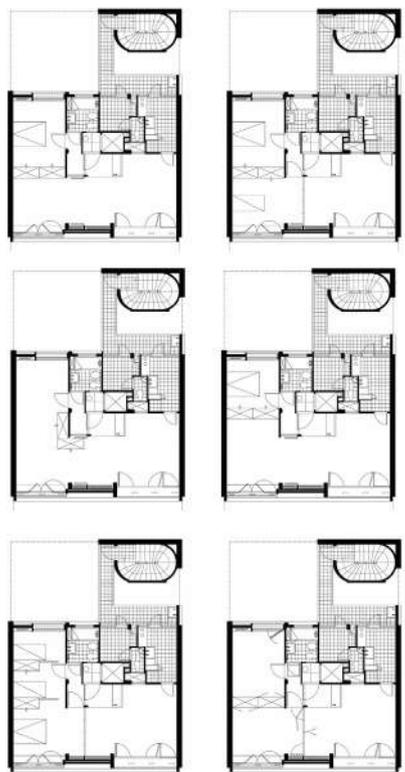
Arq.: Ávila Guevara, Moyano y Zarazága

Año: 1959

Ubicación: Córdoba, Argentina.

La tipología apuesta a la mixtura de usos comercial-residencial y de oficinas. La planta baja, se resuelve en forma de "L" conectando las calles Buenos Aires y Entre Ríos y formando parte del sistema de galerías comerciales que perforan el tejido del área central de Córdoba y definen uno de sus rasgos característicos.

imágenes referencia_



ANTECEDENTES

departamentos :

O'Higgins 2319: departamentos transformables en Belgrano_

Arq.: Kurchan y Ferrari Hardoy

Año: 1940-1941

Ubicación: Buenos Aires, Argentina.

Fotografía: Revista DEARQ n°14

La tipología propone una determinada forma de partición espacial, abandonando el espacio estático, compartimentado o tabicado, generando un espacio fluido con la condición de transformable.

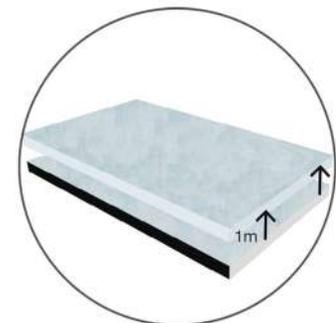
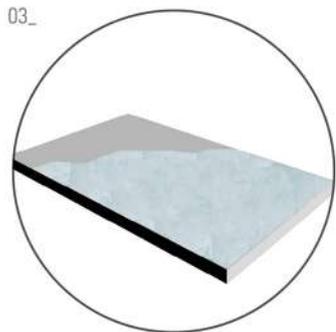
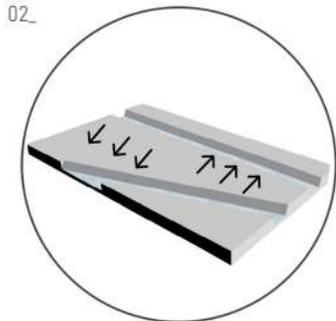
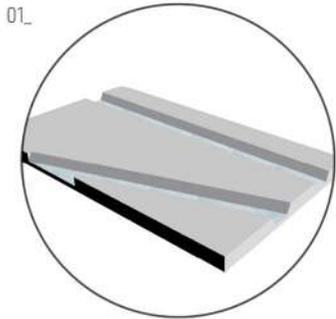
04_master plan



MASTER PLAN

recuperación del sector_

La intervención se lleva a cabo en un escenario dispar, un espacio simbólico donde se produce la confluencia de La Cañada y del Río Suquia, una intersección natural que hoy en día no se le da importancia, ubicados en una ciudad que los sobrepasa, los aleja e invade. La idea es generar un plan de recuperación del sector, darle un uso, renovar la zona y transformar al Río en un espacio de calidad que convoque, transformarlo en el corazón de la ciudad. El Río como espacio público de manifiesto, como potencial espacio público natural, como eje de transformación. Re-habitar el Río.



tratamiento del Río_

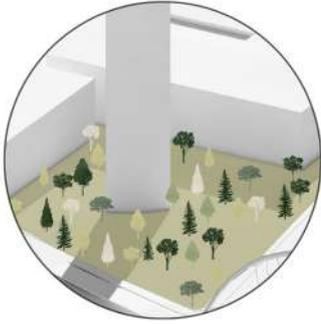
El plan consiste en espejar el agua, pensar en un parque que sea habitable durante todo el año e inundable en épocas de lluvia, posibilitar la transformación del paisaje urbano a partir de intervenir el agua.

1- Situación actual.

2- Ensanche de ambos cursos, provocando inundaciones para formar un gran espejo de agua.

3- Propongo una cota de inundación a 1m de altura para mantener el espejo de agua y lograr que el curso de agua se transforme en un gran parque habitable.

lote capitalinas_



lote de estacionamiento
frente al Río_



lectura del espacio público_

Tema principal: brindarle a los integrantes de la comunidad calidad de vida a través de espacios públicos. La zona se caracteriza por un déficit de áreas verdes y de espacios vacíos para el libre uso de las personas por lo que me pareció importante, preservar el vacío, dejar espacios libres de construcciones e intervenciones arquitectónicas para que las personas los apropien y les den un uso según sus necesidades.

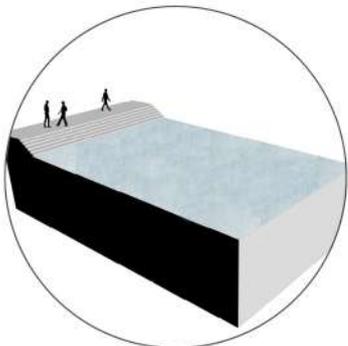
Construcción de un lugar, preservar el vacío. Parque que actúa como mirador del paisaje. Paseo público verde de permanencia y circulación. Espacio de intercambio. Lote de estacionamiento municipal transformado en un espacio verde público.

Soporte: lote de capitalinas, espacio de circulación que se integra. Lograr una continuidad y conexión visual, conseguir que el encuentro entre la Cañada y el Río sea de carácter público.

situación uno_



situación dos_



tratamiento de los bordes_

Trabajar y manipular el borde que rodea el Río, salir de la idea de muro de contención. Reemplazar el muro por una grada escalonada que permita acercarse al Río, establecer una conexión con el paisaje.

El objetivo es provocar un cambio radical en el paisaje urbano, lograr que el espacio sea habitable durante el año y que pueda inundarse en épocas de lluvias prolongadas.

Situación uno: Espejo de agua que se mantiene de esa forma la gran parte del año, posibilitando el uso de las gradas y la apropiación del espacio.

Situación dos: perímetro invadido por la crecida del agua en época de inundaciones, creando un paisaje y un uso diferente al anterior.

síntesis masterplan_

Idea que surge a partir de la re- interpretación del Río.

Acción principal : quitar para sintetizar, sacar el puente peatonal y el estacionamiento municipal que entorpecen el escenario y no aportan mucho al lugar, espacios que pueden ser utilizados de otra forma.

Potencial espacio público.

Arriba : crear un parque urbano que actúe como un gran mirador del paisaje, espacio que se eleva para ver el Río y que sigue la dirección del recorrido del agua. Reemplaza el estacionamiento y se convierte en un espacio de permanencia y de uso común. Activa el sector y le da continuidad.

Perímetro : se manipula el muro que rodea el río y se lo trabaja como una gran grada escalonada para crear un nuevo espacio de permanencia, que permita a las personas acercarse al Río.

Abajo : se provocan inundaciones para que se unan los dos cauces de agua y se forme un gran espejo de agua que revitaliza el sector, le da continuidad y crea un nuevo paisaje.



BLAUHENS

REINIGUNG

REINIGUNG

REINIGUNG

REINIGUNG

REINIGUNG

05 _proyecto

introducción_

El trabajo busca recuperar la relación de la Ciudad con el Río, consolidar un borde urbano a través de un espacio público que se comporta como una extensión de la calle y se conecta directamente con el edificio, creando un nexo entre ciudad-torre.

El proyecto abarca distintas escalas urbanas, teniendo como foco la idea de conexión visual y peatonal con la ciudad, brindando espacios de uso público y privado: un pasaje, una plaza urbana en planta baja, terrazas , un área comercial , otra de trabajo y un área de viviendas, de acuerdo al programa establecido.

etapabilización_

Etapa 01 : ANÁLISIS.

Exploración del sector, preexistencias, estado actual, necesidades , problemática.

Etapa 02: ESTUDIO.

Contextualización, estudio de la normativa del sector.

Etapa 03 : PLANIFICACIÓN.

A partir del análisis del sitio y el estudio de la normativa existente se empieza a diseñar y proyectar. Se identifican las primeras manzanas y lotes posibles a intervenir.

Etapa 04 : DISEÑO Y PROGRAMA.

Transformación del lugar, organización del espacio. Renovación del tejido, intervenir por lotes y sumarlos de manera parcial.

1- área pública :

- _local comercial
- _pasaje
- _plaza.

2- área privada :

- _laboral : oficinas.
- _viviendas : departamentos.



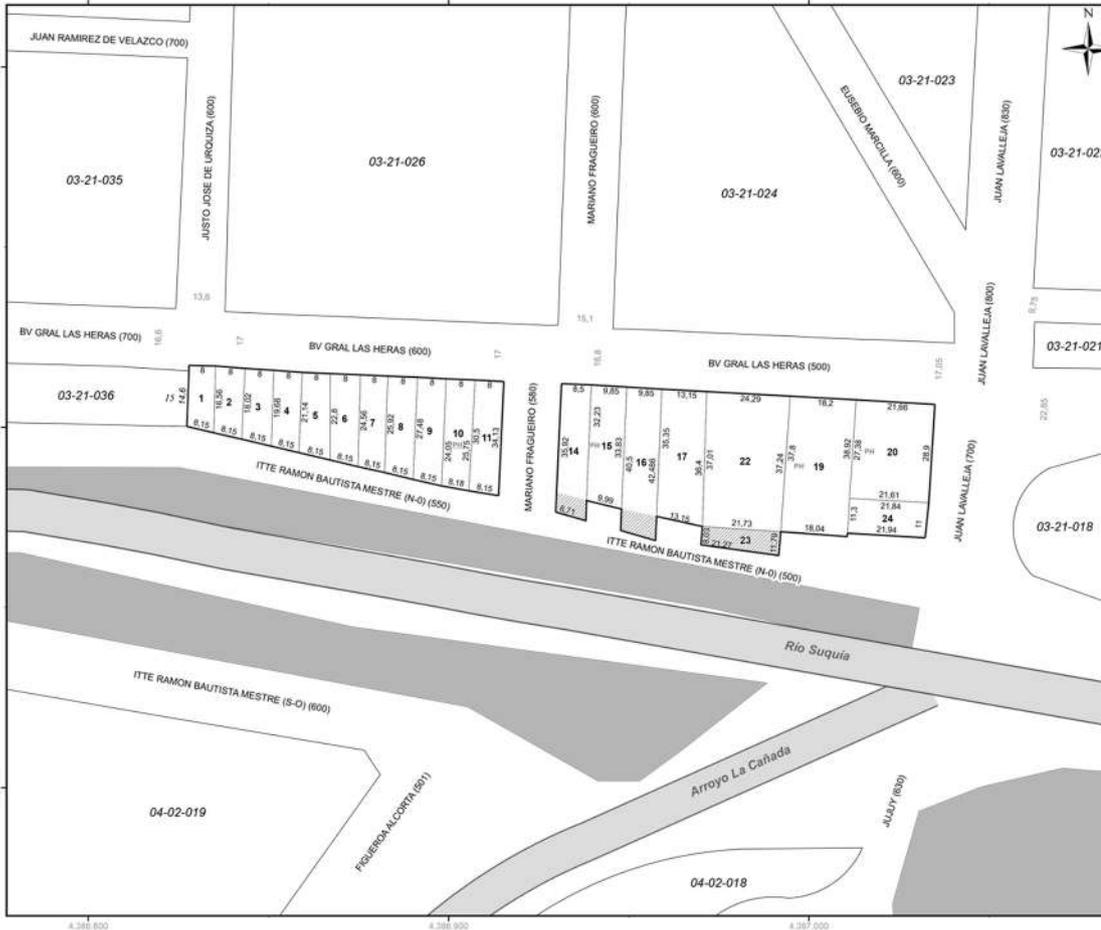
ETAPA 01 componentes del sector_

Negativos :

- 01- Confluencia Río Suquía y La Cañada, espacio desaprovechado.
- 02- Tejidos desconectados.
- 03- Infraestructuras en desuso no aprovechadas.
- 04- Lotes privados- especulación.
- 05- inseguridad y monofuncionalidad.

Positivos :

- Edificaciones de gran valor que renuevan la zona y le dan valor, mixtura de usos y tipologías :
 - _complejo capitalinas.
 - _casa Naranja.
- Área complementaria: Parque las Heras.
- cercanía al área central.



DISTRITO	03
ZONA	21
MANZANA	025

BARRIO: DUCASSE
CPC: CENTRAL



SIMBOLOGÍA Y REFERENCIAS

Epis Municipal	15-01-022	Dato 01 - Zona 01 - Manzana 022
Límite de manzana	23	Fuente arbolada
Límite de parcela	24	Fuente arbolada
Delimito superpuesto	25	Nombre de posesión y Dom. actual
Posesión	26	Fuente arbolada a Prop. Horizontal
Doble a explotación	27	Prop. Horizontal posesión
Explotación	28	Lado de manzana según línea
Línea férrea	29	Lado de parcela
Calle de hecho	30	Ancho oficial de calle
Calle	MAPU (100)	Calle Mayor (ancho mayor 100)
Corte de agua		

INFORMACIÓN LEGAL Y TÉCNICA

Carácter de la publicación: este documento brinda información oficial de nomenclatura catastral, nomenclatura urbana (nombre de calles, alveos y nombre de barrios) y ancho de calles. El registro gráfico de los límites parcelarios presenta las relaciones de vecindad entre las parcelas (contiguas) y los alveos (vecinos por agua, las medianas, etc.).

Fuente de datos: compilado por computadora en base a planas parcelarias referencias y planas de memoria (límites, subdivisiones, etc.). Los límites de manzana en la zona urbanizada poseen el carácter de hecho, como fuente original la cartografía digital de la Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba (desarrollada en el proyecto SIGCO).

Estado de la geoinformación: sistema a control de calidad realizado en febrero de 2007 los vértices de manzana se obtuvieron georreferenciados con una exactitud de ± 2,00m. Proyección cartográfica: sistema conforme de Gauss-Krüger con meridiano de contacto en 57° oeste (RGA 4) - Marco de referencia: PEGASUS 84 (siguiente WGS 84).

En el documento OFICIAL, sólo se muestra con sello original de la Dirección de Catastro a sus Divisiones en los CPC.

Fecha de impresión y sello:

Documento diseñado y desarrollado por la Dirección de Catastro, propiedad intelectual de la Municipalidad de Córdoba. Se prohíbe su uso indebido y la reproducción total o parcial por cualquier medio de los datos en autorización previa, en su caso se ejercerán las acciones legales correspondientes.

ESCALA 1:1.000
Escala válida para tamaño PLAN A3 (vertical)



CARTOGRAFÍA OFICIAL DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA
Decreto Municipal N° 5673 de fecha 10-12-06
FECHA DE GENERACIÓN: 22-06-12



Dirección de Catastro
MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA

ETAPA 02

catastro y normativa_

El área está comprendida en el Polígono del Portal Abasto, rigiendo el perfil PA 1 : zona B, distrito 03, zona 21, manzana 025, área 1 : Blv. Las Heras.

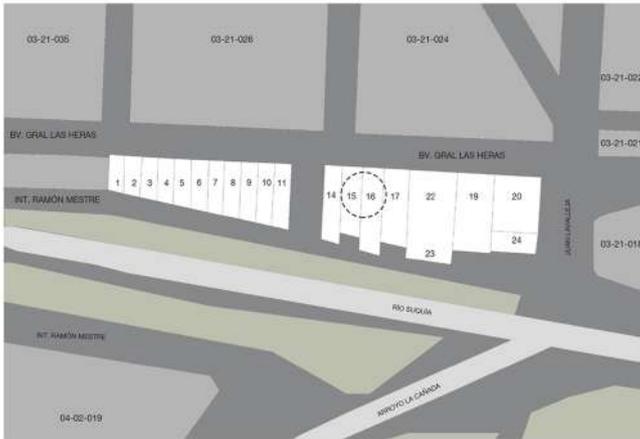


gráfico 01_

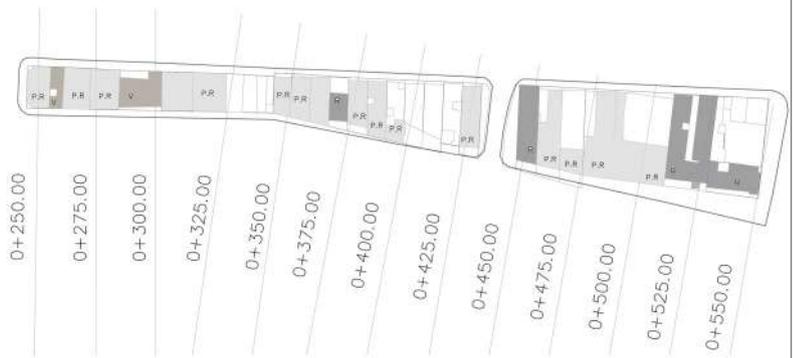


gráfico 02_

ETAPA 03 renovación del sector_

El objetivo es reactivar la zona a partir de la renovación de las manzanas que dan al Río, lote a lote. La intervención se realiza de manera parcial comenzando por diseñar en el tejido blando existente, en aquellos lotes que están próximos a renovarse.

GRÁFICO 01 : contextualización manzanas.

GRÁFICO 02:

Lotes de las manzanas próximas al Río:

P.R : próximo a renovarse.

R : renovado.

V : vacante.

Intervención a partir de la sustitución de piezas. Se reemplazan los galpones existentes por edificios de viviendas con oficinas y comercios en planta baja. Se realiza una réplica de lo que sucede en Boulevard las Heras, su lógica y uso, espacio que se comporta como un gran zócalo comercial, trasladar esa idea al frente de costanera.

Lotes a intervenir : 15 y 16.

Estado actual : galpones.

implantación_

00_ Estado actual : la manzana se encuentra ocupada por lotes renovados, vacantes y otros que podrían renovarse.

Los lotes elegidos para intervenir son los numero 15 y 16, que actualmente se encuentran ocupados por galpones .

01_ Reinterpretación: se propone una nueva normativa que fomente la unión de lotes, ya que los lotes actuales se encuentran en terrenos muy angostos y largos, con 2 frentes, posibilitando con esa unificación poder tener mayores posibilidades de diseño y construcción. La manzana elegida posee un desnivel de dos metros, desde Blv.Las Heras hasta la calle Int. Ramón Mestre. Este fue un punto determinante a la hora de proyectar.

02_ Nivelación : se agregan escalones y escalinatas para nivelar el terreno y así conseguir una continuidad en planta baja desde Blv.las Heras al edificio y para llegar progresivamente al frente que da al Río y a la calle Ramón Mestre. La idea es diseñar un edificio que se abra y tenga ingreso desde ambos frentes del lote.

03_ Eje modulador : el edificio ha sido modulado mediante una grilla estructural, en donde el núcleo de circulación se centra en la misma, dando un orden y liberando el perímetro para la adaptación de los distintos programas : comercial, oficinas y residencial.

04_ Equilibrio espacial : el edificio se implanta en el lote ocupando casi la mitad del mismo, dejando un gran espacio vacante para espacio público y esparcimiento, un lugar que se comporta como un gran mirador del paisaje y como una extensión de la calle, que invita a las personas a permanecer. La idea es generar un equilibrio entre espacio construído y vacante.

05_ Implantación : La tipología es diseñada para establecer un relación con "el suelo", se construye un edificio que cede un espacio en planta baja y el mismo se comporta como un gran espacio público.

ETAPA 04

programa_

La tipología propuestas combina usos de diversa índole promoviendo una mixtura programática, generando un volumen de escala media con planta baja comercial. La mixtura posibilita la multiplicidad de usos que generan la densidad necesaria para garantizar el uso constante del espacio.

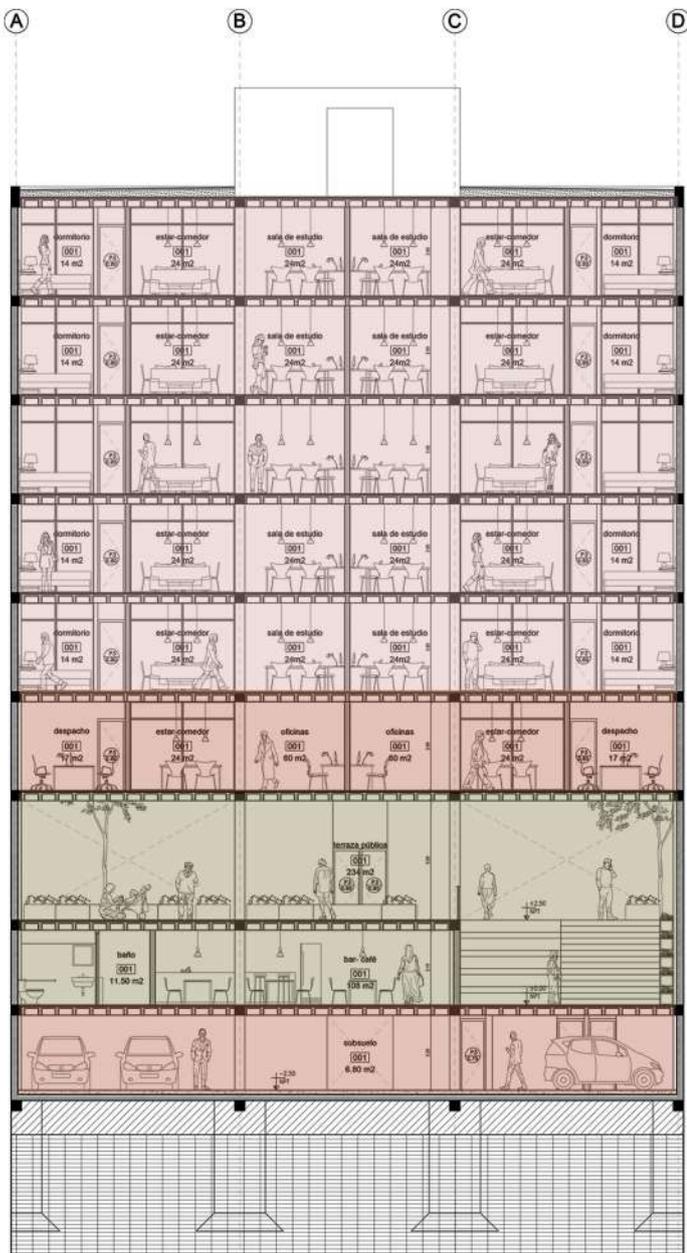
El bloque se encuentra compuesto por una planta baja a nivel +2.50 libre, se comporta como una extensión de la calle, como un gran mirador y espacio de permanencia. Cuenta también con un local comercial en planta baja a nivel +0.00, que mira hacia el Río y libera un gran espacio que es aprovechado como una plaza pública, en donde se utiliza una parte como extensión del bar y otra como un lugar libre, de esparcimiento y permanencia.

El local comercial es diseñado para comportarse como un bar o cafetería, con las dimensiones necesarias para atender a una gran cantidad de gente tanto en su interior como en su exterior. El local posibilitará agregarle dinamismo a la zona y un uso a lo largo de toda la semana y a toda hora.

En el subsuelo se construyó un espacio para cocheras que cumple con la cantidad mínima establecida por normativa (cuenta con 14 lugares y la normativa exige 12) .

El primer piso se encuentra ocupado en su totalidad por dos grandes oficinas que le dan mixtura y un nuevo uso al edificio.

En los pisos superiores se encuentran los departamentos de 155m² cada uno, con vistas al Río y a Blv. Las heras, con espacios privados y públicos y una gran terraza.



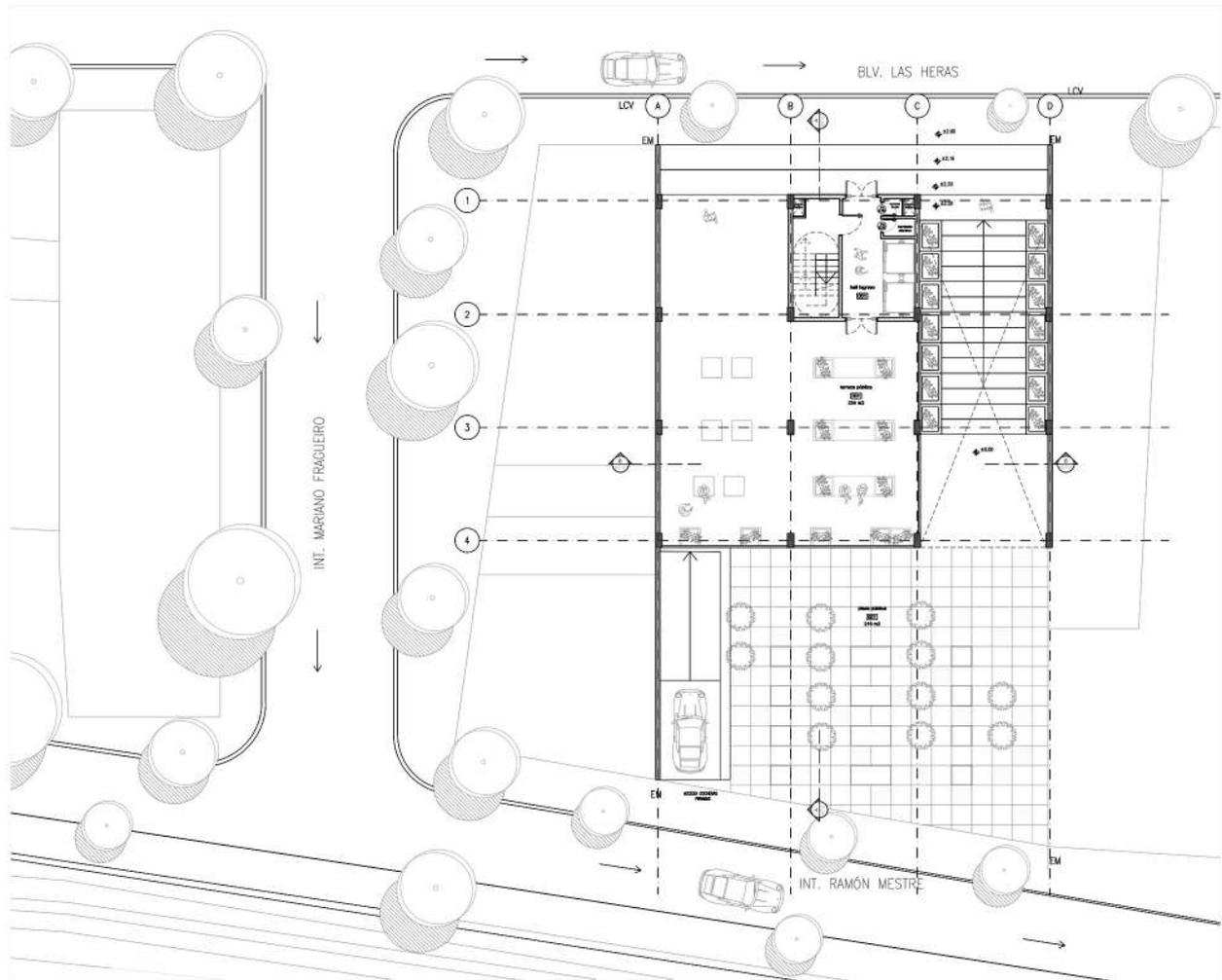
programa de necesidades_

El edificio cuenta con espacios de diversos usos y dominios, donde se equilibra tanto lo privado como lo público.

25% semi público_ : oficinas y cocheras en subsuelo.

25 % público_ : terraza pública, local comercial y plaza.

50% privado_ : departamentos.

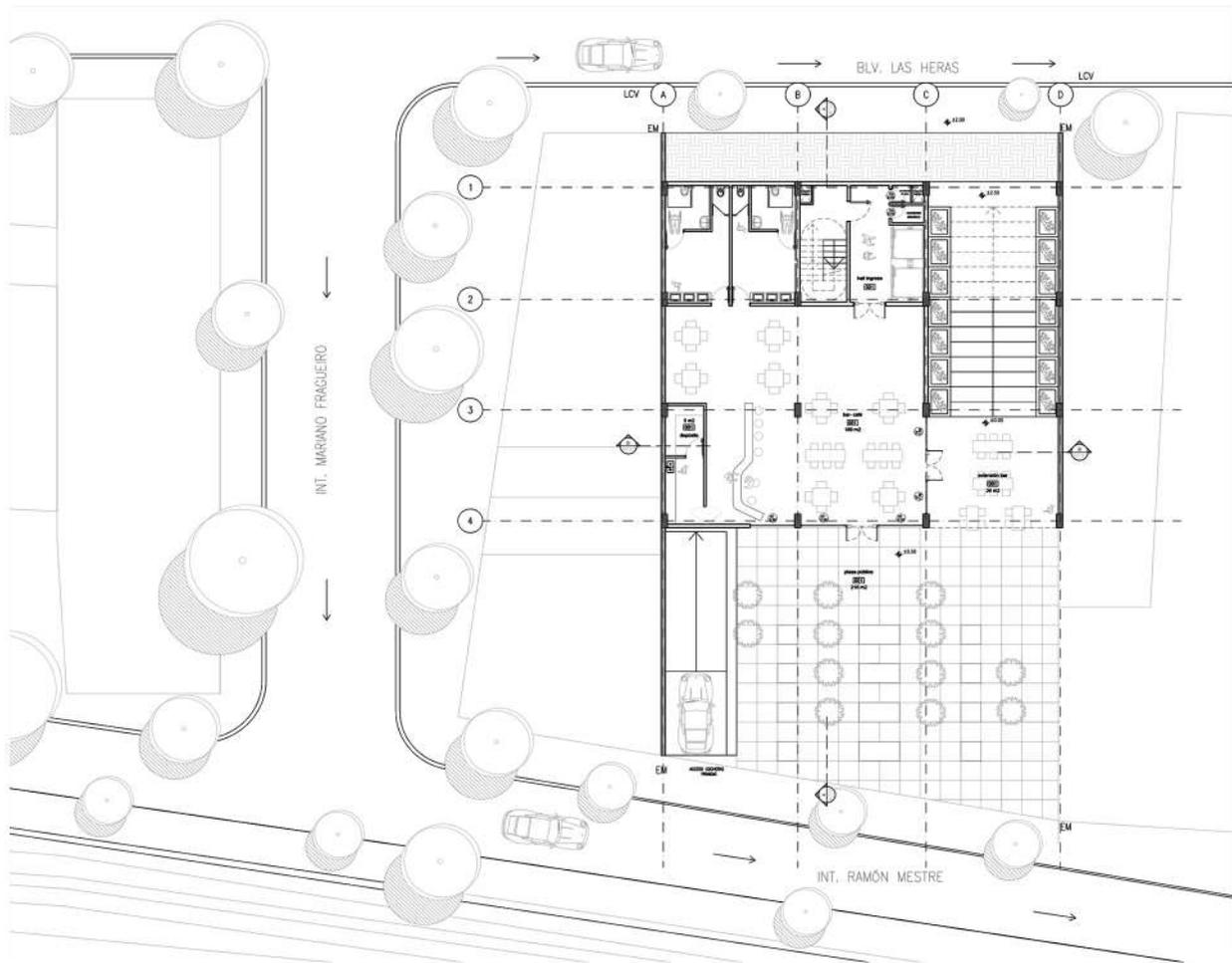


programa_PB nivel 2.50

Pasaje público : 234 m². Terraza pública que se comporta como una gran extensión de la calle. Espacio de permanencia, esparcimiento y mirador del Río.

Ingreso al edificio/ hall : 11 m².

Escalinatas y gradas : permiten ascender y descender de una planta a la otra, espacio mirador.



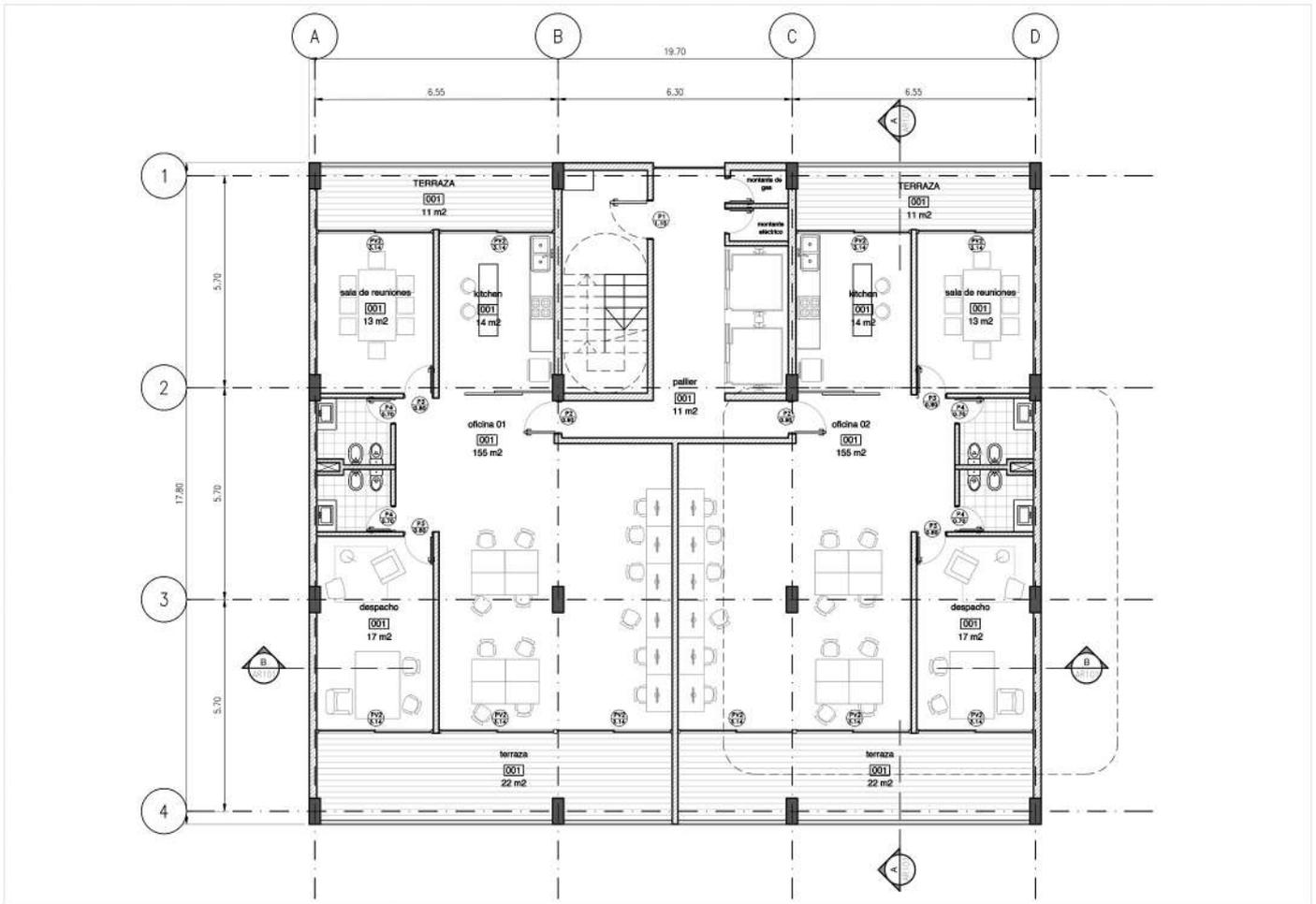
programa_PB nivel 0.00

Local comercial : 180 m2. Lugar diseñado como cafetería o bar.

2 baños : 18 m2 cada uno.

Depósito local : 5m2.

Plaza pública/ extensión bar : 216 m2.



programa_ OFICINAS

Oficinas : 155 m² total.

Sala de reuniones : 13 m².

Despacho : 17 m².

Zona de trabajo : 48 m².

Kitchen : 14 m².

Terraza que da al Río : 22 m².

Terraza que da a Blv.las Heras : 11 m².

FLEXIBILIDAD

estudio “open building”_

Nos encontramos en un momento definido como el “boom inmobiliario” donde lo único que se busca es construir un gran volumen de viviendas, en masa para vender y ganar dinero. Esto generó un empeoramiento en la construcción ya que lo que se busca es construir y vender, cumpliendo con los mínimos requisitos exigidos y sin ofrecer beneficios a los usuarios.

La idea de flexibilidad se plantea desde la necesidad de establecer un cambio en el modelo actual de producción de la vivienda, un modelo completamente rígido que no permite apenas la adaptabilidad y transformación de los espacios.

Esta situación me condujo a la idea de diseñar una vivienda de mayor flexibilidad que permita al usuario modificar los espacios según sus necesidades. A partir de la implantación de los conceptos “open building” en edificaciones se comprueba que sí es posible realizar viviendas que se adapten a las necesidades de los usuarios y que puedan ser transformables cuando estas necesidades varíen o si es necesario un nuevo uso en un espacio determinado con las ventajas que esto conlleva.

El usuario no debe adaptarse al espacio, sino el espacio a él. Nuestra sociedad evoluciona y la arquitectura, en especial las viviendas, deberían evolucionar al tiempo de la sociedad.

Para que el edificio tenga la mayor cantidad de vida útil es necesario introducir estos conceptos, teniendo como objetivo una modificación continua del espacio.

Es importante resaltar al usuario, ya que ya no puede ser considerado como una pieza aislada del diseño, sino como el protagonista a la hora de tomar decisiones.

diversidad y flexibilidad_

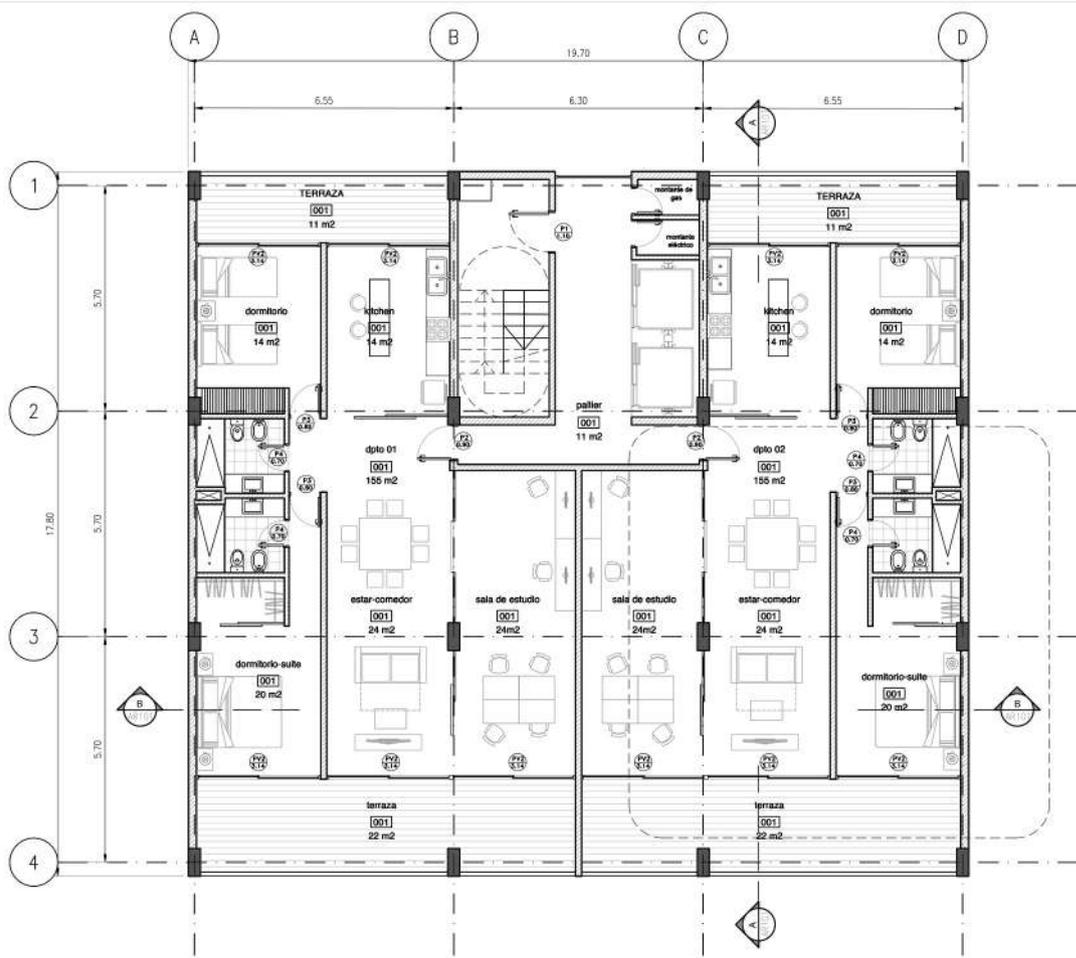
El proyecto debe combinar dos sistemas :

- módulos rígidos
- módulos flexibles

Al combinar ambos elementos podemos tener espacios variables.

La parte "fija" del edificio comprendería : el núcleo de circulación (escaleras y ascensor), los baños y cocina.

La parte transformable comprendería los dormitorios, sala de estar, de estudio, etc, adaptandose a las necesidades de los usuarios que habiten la vivienda.



programa_ DEPARTAMENTOS

Vivienda : 155 m2 total.

Estar/ comedor : 24 m2.

Sala de estudio : 24 m2.

Dormitorio 01: 14 m2.

Dormitorio suite : 20 m2.

Kitchen : 14 m2.

Terraza que da al Río: 22 m2.

Terraza que da a Blv.las Heras : 11 m2.

apropiación_



en pareja



familia



amigos



gran familia



compañeros



estudio / trabajo

usuario_

Pienso en la vivienda como un lugar para ser habitado y vivido de muchas formas y con diferentes grupos de personas, en una casa que se adecúe a sus habitantes. Pienso en una forma de vivir heterogénea y en las nuevas formas familiares que hoy existen: individuos solos, en pareja, ancianos, estudiantes, amigos, etc.

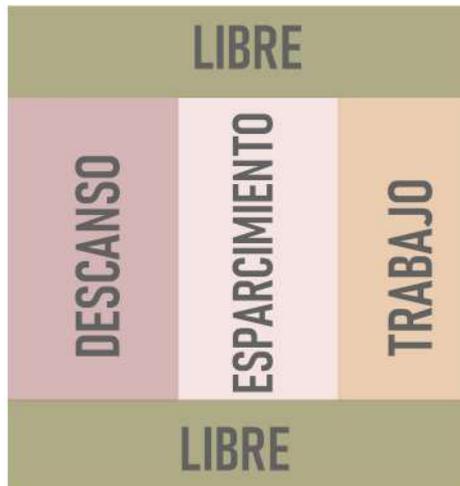
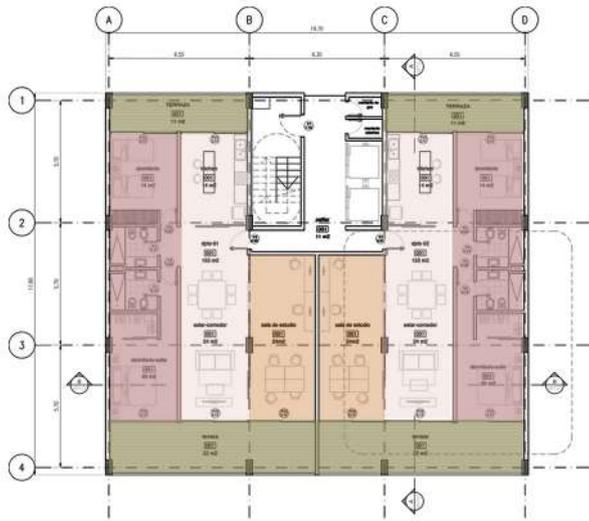
Formas de apropiación:

_vivienda como lugar de descanso.

_vivienda como lugar de trabajo.

_vivienda flexible y adaptable.

_vivienda como lugar de encuentro y reunión.



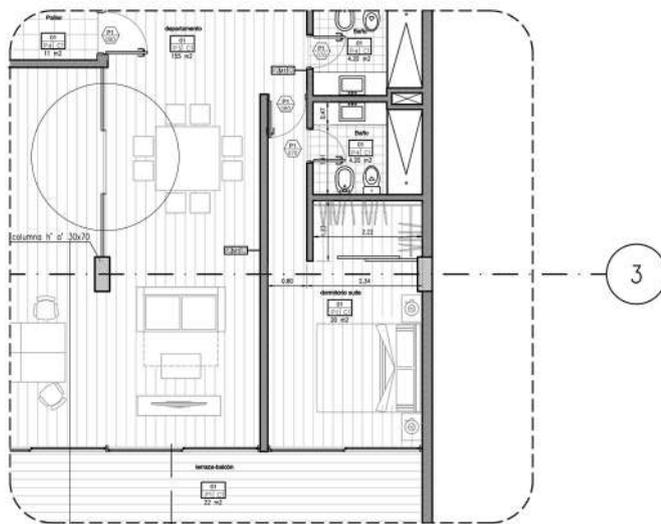
diseño_

“ EL USUARIO NO DEBE ADAPTARSE A LA VIVIENDA, LA VIVIENDA DEBE ADAPTARSE AL USUARIO. ”

La pandemia nos obligó a reflexionar sobre los modos de habitar y la gran responsabilidad que tenemos como arquitectos a la hora de diseñar y crear espacios para el hábitat humano. El encierro y las largas horas que tuvimos que pasar en nuestras casas me hizo replantearme las necesidades de las personas y los requisitos de sus espacios para vivir en las mejores condiciones posibles. El departamento fue diseñado para darle una lógica de vivienda, teniendo como principal foco a los usuarios, su comodidad y la posibilidad de esparcimiento. Se organizó por espacios, se compone por “tiras” de necesidades, habiendo 4 sectores dentro de la vivienda:

- _ zona privada, de descanso.
- _ zona de esparcimiento, comedor y cocina.
- _ zona de trabajo.
- _ zona al aire libre, extensión del espacio público interior, terraza con las dimensiones necesarias para ser utilizada como un estar al aire libre.

Las unidades fueron diseñadas con el fin de lograr mayor flexibilidad, versatilidad y transformabilidad posibles para poder cubrir diferentes requisitos de espacio y con la idea de que una casa puede atravesar más fácilmente el tiempo si es adaptable a las necesidades cambiantes de la sociedad actual.



planta dptos zoom_

flexibilidad_

La flexibilidad es el grado de libertad que posibilita diversos modos de vida. Para el diseño interior del departamento, siguiendo la lógica de "tiras de necesidades" me pareció importante incorporar este concepto de flexibilidad, para adaptar la vivienda a las necesidades de los usuarios que la habiten.

Usuario : necesidades cambiantes.

A lo largo de la semana y durante las distintas horas del día, las personas tienen distintas actividades, es por eso que diseñe un departamento que divida sus sectores a través del sistema de puertas corredizas. Las mismas posibilitan una apertura o cerramiento del espacio según se necesite. Dicha flexibilidad hace que un mismo espacio pueda ser utilizado de distintas formas, en este caso, como estar comedor y sala de estudio durante el día, y como un gran espacio de reunión por la noche o fines de semana. El uso es libre. Me pareció importante responder a las necesidades variables de los usuarios según sus necesidades, gustos y preferencias. Quise lograr en esta vivienda la capacidad de cambio, mutación.

Las puertas corredizas son de madera de pino con rieles, que permiten ampliar o achicar un espacio y a la vez, le dan un buen diseño al espacio. La forma de dichos "paneles" de madera puede variar según los gustos del usuario, con vanos, listones, "llenas", corredizas, plegables, etc.



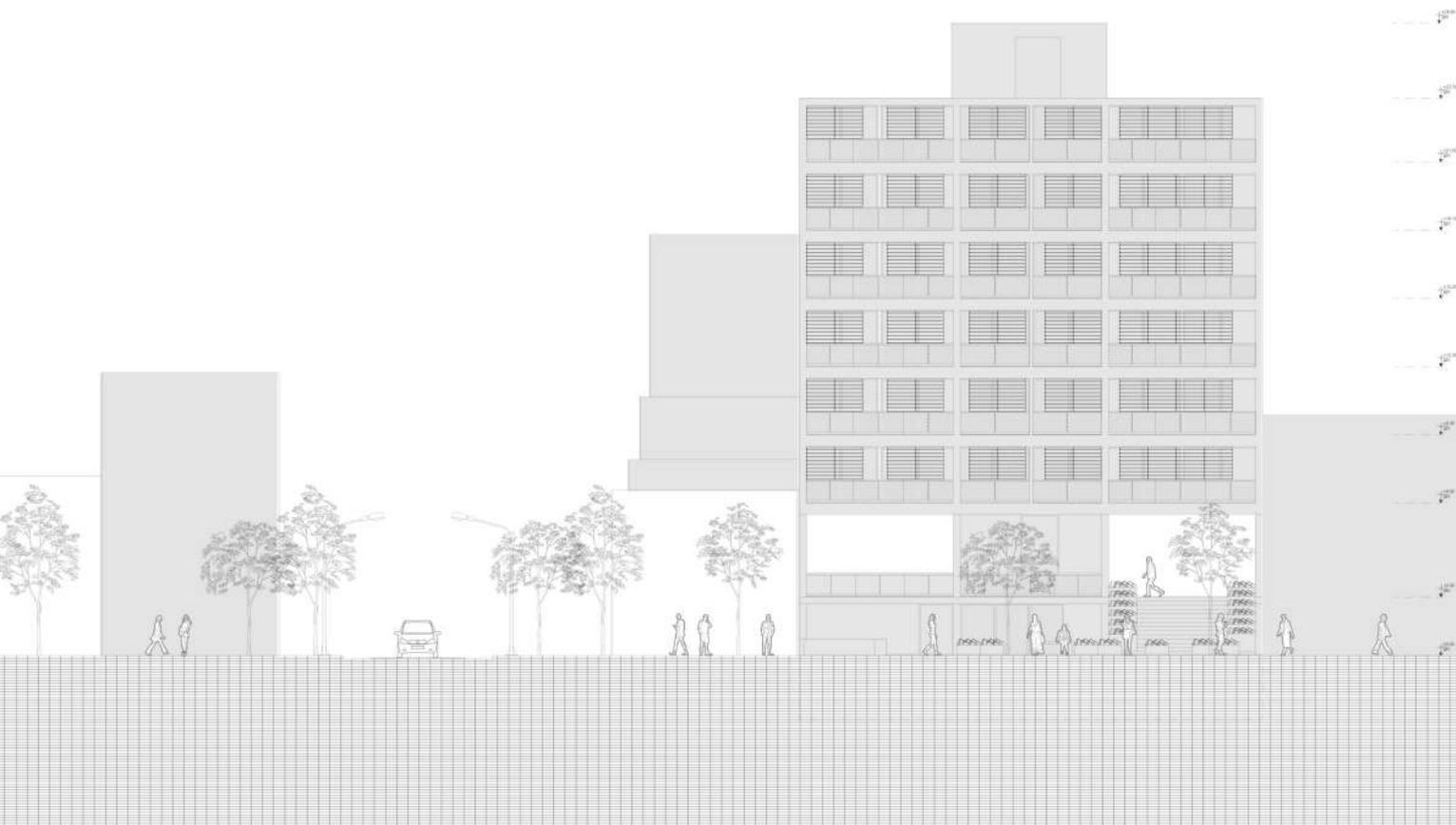


control solar_

Persiana corredora que se instala en paralelo a la fachada. Esta ubicación proporciona control solar, privacidad y realza la estética del proyecto, manteniendo así un aspecto uniforme en el edificio y diferenciando las plantas superiores de la planta baja.

Composición: desde un riel hasta 4 según diseño. En este caso, dos por riel. Instalación : posibilidad entre losa o fuera de ella.

Dimensiones : 1.5 máximo de ancho y 4 metros máximo de alto.



vista frontal desde el Río_ 45



vista posterior desde blv.Las Heras_ 46

07_conclusión

conclusión_

¿ QUÉ CIUDAD QUIERO ?

A lo largo de todo el trabajo y sobretodo en la primera etapa de exploración recurrí siempre a esta pregunta. Este trabajo logró que me replantee muchos temas de la profesión, entre ellos, el importante rol que tenemos como arquitectos y la posibilidad que de repercutir en el ser humano, su hábitat y su forma de vivir, tanto de manera positiva como negativa.

La pandemia, por otro lado, también logró que mi forma de diseñar y crear se modifique, me permitió reflexionar sobre los modos de vivir y la importancia de crear espacios que sean dignos, de calidad, más humanos y habitables para todas las personas. Luego de tanto tiempo de encierro que tuvimos que atravesar todos, viendonos obligados a permanecer en nuestros hogares, mi mirada arquitectónica cambio.

Mi proceso de exploración fue largo y lo abordé siempre pensando en la ciudad y en qué quería lograr yo con este trabajo. Pineso que la ciudad es de todos y creo que son los arquitectos los que ayudan a construirla, por lo que consideré necesario tener como foco al usuario y en la importancia de que éste sea incluido y el gran proganísta de nuestros diseños. Después de este proceso llegué a conseguir lo que buscaba, un edificio que cuente con todos los requisitos que yo considero necesarios para crear un hábitat humano y habitable , un espacio con capacidad cambiante y flexible, que se adpte a las personas y a sus necesidades. A partir de este proceso pineso en una arquitectura más inclusiva, comprometida y reflexiva. Una arquitectura que nos permita relizar un cambio en nuestra ciudad y que mejore la calidad de vida de sus habitantes.





LORENZO MILAGROS
Trabajo Final de Carrera
JULIO 2021.