EDIFICIO HÍBRIDO EN BARRIO PICHINCHA

DIVERSIDAD PROGRAMÁTICA COMO NUEVAS FORMAS DE HABITAR



TFC

TRABAJO FINAL DE CARRERA
Facultad de Arquitectura

Universidad Abierta Interamericana

EDIFICIO HÍBRIDO EN BARRIO PICHINCHA
Diversidad programática como nuevas formas de habitar

DEFENSA 2024

AUTOR
Emanuel Del Zotto

AUTORIDADES
Director: Arq. Juan Germán Guardatti
Secretaria: Arq. Alicia Hilman

TUTOR
Arq. Sebastián Ruani

CO-TUTORA
Arq. Yanina Ciccero

AGRADECIMIENTOS

Quiero expresar mi agradecimiento a todas las personas que me apoyaron durante el proceso del TFC.
A mi familia y a mi novia que fueron incondicionales en todo momento.
A mis tutores, principalmente al Arq. Sebastián Ruani por su tiempo y dedicación en las correcciones.

“El edificio híbrido es un espécimen de oportunidad que incluye en su código el gen de la mixicidad. Se resuelve contra la combinación de los programas habituales y basa su razón de existir en la inesperada mezcla de funciones.
La intimidad de la vida privada y la sociabilidad de la pública anidan en él y producen una actividad constante, convirtiéndolo en un edificio de jornada continua.”

Aurora Fernández Per, Javier Arpa, Javier Mozas
This is Hybrid: An Analysis of Mixed-use Buildings

ÍNDICE

01 INTRODUCCIÓN

02 LA CIUDAD

- Rosario
- El Sector
- Barrio Pichincha

03 SITIO DE INTERVENCION

- Sitio
- Recorte Urbano
- Entorno
- Problemática
- Normativa vigente
- Plan Especial “Barrio Pichincha”

04 ANÁLISIS DEL SECTOR

MAPEO

- Distancias
- Conectividad
- Estructura Vial
- Áreas Verdes
- Usos y Ocupaciones
- Actividad Nocturna
- Llenos y Vacios

05 MARCO TEÓRICO

- Edificios Híbridos
- El Potencial del Edificio Híbrido
- Evolución
- Coliving
- Coworking

06 ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN

- Objetivos Generales
- Modalidad de Gestión
- Objetivos Particulares
- Programa

07 CASOS DE ESTUDIO

08 PROYECTO

09 REFLEXIÓN FINAL

10 BIBLIOGRAFÍA

01 INTROUCCIÓN

El siguiente proyecto urbano arquitectónico se realizó en la ciudad de Rosario y surge a partir del análisis de los vacíos urbanos existentes, que se encuentran subutilizadas o en desuso y conforman áreas con un gran potencial formal y de desarrollo urbanístico. Estas parcelas se encuentran en el centro de la ciudad y representan una oportunidad para la reconversión o renovación urbana.

El sitio elegido se encuentra en barrio Pichincha, en un terreno de casi 4600 m^2, con gran potencial ya que cuenta con más de 100 metros lineales de fachada sobre una de las calles. Es un terreno de dominio privado, desafectado de su uso original en donde funcionaba la fundición de la antigua fábrica de máquinas de coser Gardini.

Según el P.U.R. vigente para este sector en particular de la ciudad rige el Plan Especial ‘’Barrio Pichincha’’, por el cual este lote tiene ciertas limitaciones con lo que respecta a la altura y a la masa edificada. Debido a esto se propone un cambio a la normativa vigente a través de una modalidad de gestión público- privada que incrementaría la rentabilidad y aprovechamiento del terreno.

Se propone de ésta manera un proyecto con una mixtura programática, beneficiosa tanto para el sector público, con la adquisición de nuevos espacios aprovechables para la ciudad, como así también, para los actores privados.

Como estrategia proyectual se plantea el objetivo combinando tres modalidades de espacios diferentes, por un lado la cota cero se busca conectar el proyecto con su entorno, generando una permeabilidad con la ciudad que invita al transeúnte, mezclando diferentes funciones públicas y privadas.
En las plantas superiores, se plantean áreas pensadas para la interacción de los individuos que habitan en el lugar, facilitando la sociabilización, el bienestar y el ocio.
Por otro lado, las áreas destinadas a usos privados logran una perfecta comunión entre la reserva estrictamente necesaria, y las vistas instituidas en balcones verdes que permiten una mayor interacción con la naturaleza y la ciudad misma.

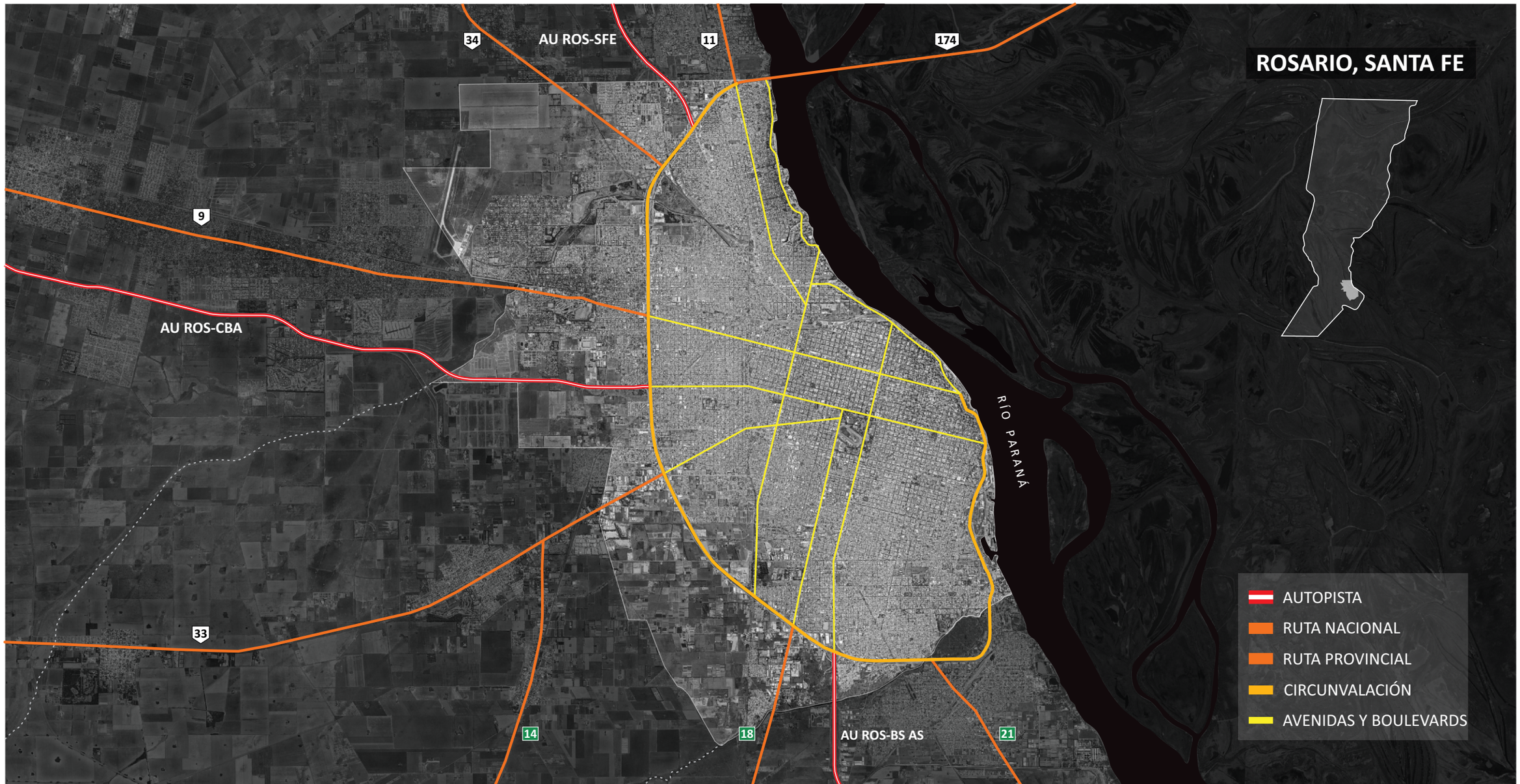
02 LA CIUDAD


Daniel Fabri

ROSARIO

Rosario, ubicada en el sudeste de la provincia de Santa Fe, Argentina, cabecera del departamento homónimo, se posiciona como la ciudad más poblada de la provincia y la tercera en importancia a nivel nacional.
Su estratégica ubicación geográfica le permite mantener una conexión directa con las principales ciudades del país, como Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe, consolidándola como un nodo clave en el entramado territorial argentino.
Reconocida como la Cuna de la Bandera Argentina, Rosario no solo es un símbolo patrio, sino también un destacado centro neurálgico del país.

La ciudad se encuentra dotada de gran infraestructura tanto publica como privada, con importantes vías de accesibilidad terrestres, aéreas y portuarias con prestigiosa oferta de capital humano; incentivada por un entramado de instituciones políticas, culturales, y sociales que la convierten en una ciudad dinámica, pujante y con vastas potencialidades de progreso.
Concentra la mayor población activa económicamente de la provincia de Santa Fe y aporta el 50% aproximadamente del producto bruto provincial.


ROSARIO, SANTA FE
34
AU ROS-SFE
11
174
9
AU ROS-CBA
RÍO PARANÁ
33
14
18
AU ROS-BS AS
21
AUTOPISTA
RUTA NACIONAL
RUTA PROVINCIAL
CIRCUNVALACIÓN
AVENIDAS Y BOULEVARDS

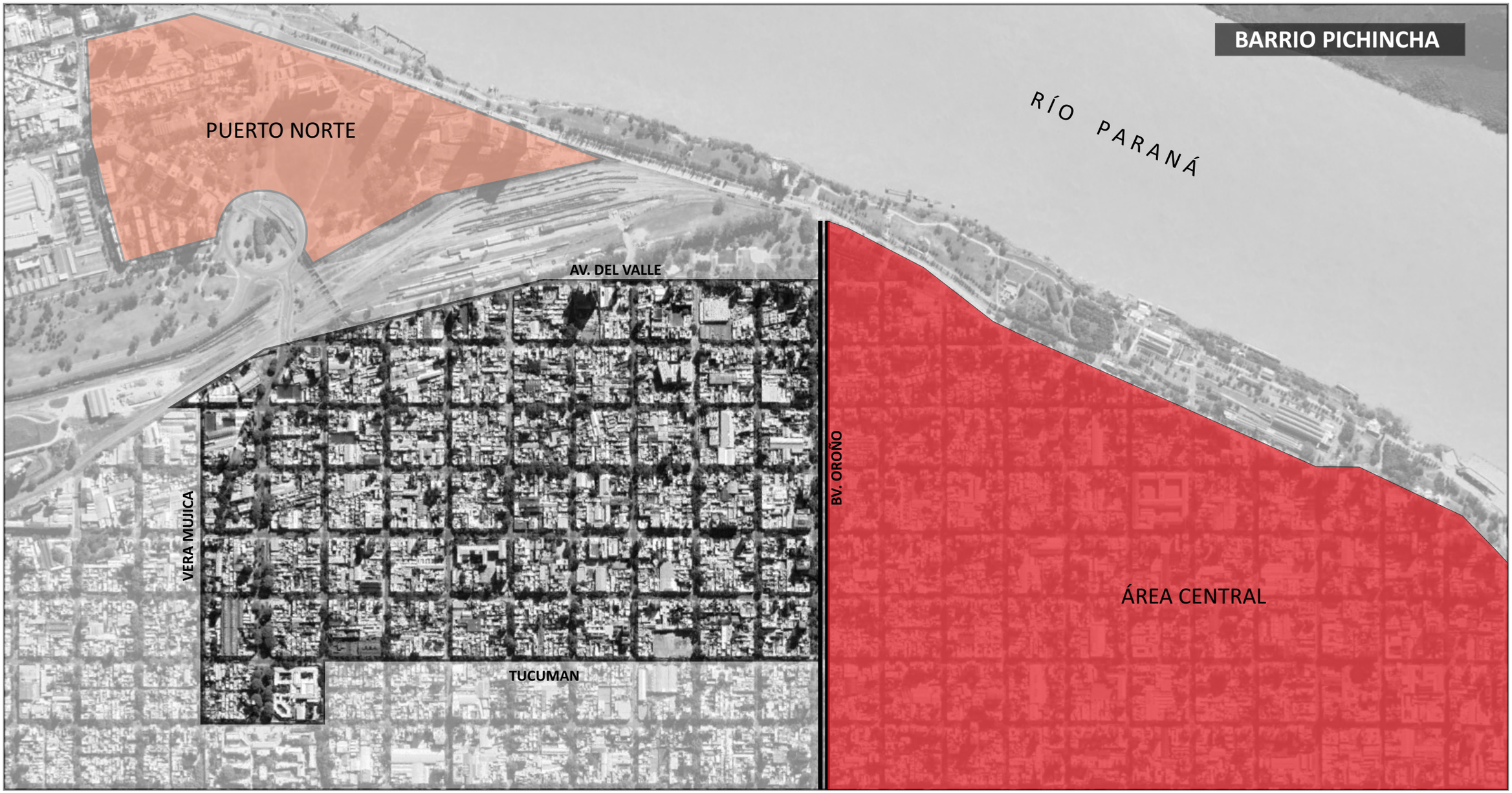
EL SECTOR

El sector donde se encuentra el sitio de intervención pertenece al distrito centro de la ciudad de Rosario, más precisamente al Primer Anillo Perimetral que rodea al Área Central.
Como se observa en el gráfico a continuación este sector en forma de “L” está comprendido entre el Bv. Oroño y la Av. Francia hacia el oeste y hacia el sur delimitado entre la Av. Pellegrini y la Bv. 27 de Febrero.
La disponibilidad de este sector propone como deber su máximo aprovechamiento, en pos de generar ámbitos urbanísticos que se abran a la ciudadanía, articulando las diversas esferas de la vida privada y en comunidad en una zona en constante revalorización social y cultural.


SECTOR
AREA CENTRAL
1ER ANILLO PERIMETRAL
SECTOR A INTERVENIR
AV. PELLEGRINI
AV. 27 DE FEBRERO
AV. FRANCIA
BV. OROÑO

BARRIO PICHICHA

Este sector en cuestión es el delimitado por las calles Vera Mujica al oeste, Tucumán al sur, Boulevard Oroño al este y Avenida del Valle al norte, conocido como Barrio Pichincha aunque oficialmente se llama Alberto Olmedo en homenaje al humorista que nació en este barrio.
Su localización estratégica, lo sitúa en las inmediaciones comprendidas entre el Área Central de la ciudad de Rosario, y a Puerto Norte uno de los barrios más exclusivos de la ciudad y con mayores inversiones inmobiliarias de los últimos tiempos.
Los nuevos y múltiples emprendimientos de la franja costera central de la ciudad, ponen en valor la ubicación neurálgica de este barrio, atrayendo nuevas inversiones que generan una reconversión urbana y revitalización del mismo.


BARRIO PICHINCHA
PUERTO NORTE
RÍO PARANÁ
AV. DEL VALLE
VERA MUJICA
BV. ORONO
TUCUMAN
ÁREA CENTRAL

BARRIO PICHINCHA

DENOMINACION

Hace referencia al territorio comprendido por las calles Tucumán, Bv. Oroño, Av. Francia y Av. Del Valle de la ciudad de Rosario, Santa Fe, Argentina. Tratandose de un barrio de culto por sus universidades y bohemio por sus entretenimientos, con enorme pasado prostibulario, es uno de los barrios más emblemáticos de la ciudad, y popular en su esencia reconocido por sus características distintivas en el país e incluso en el mundo. Atesorador de innumerables anécdotas, personajes e historias, es portador de rica vida cotidiana de sus habitantes, donde la prostitución, el rufianismo, la mala vida y la trata de personas eran habituales.
Recibe su denominación propia de la célebre batalla por la independencia, también conocido como el “Rosario Norte” en ciertas épocas, en relación al nuevo nombre a la estación de trenes emplazada en el barrio; o como “Barrio Sunchales” derivado del antiguo nombre de esa misma Terminal ferroviaria. En la actualidad, también se lo denomina “Alberto Olmedo” en homenaje a uno de sus más ilustres vecinos.



Estación de Trenes Rosario Norte

BARRIO PICHINCHA

LA HISTORIA

En el siglo XIX, la instalación del ferrocarril y el crecimiento de la actividad portuaria debido a la exportación de productos agrícolas, fueron hechos fundamentales para la formación del barrio Pichincha. El desarrollo demográfico que experimentaba la ciudad, la proximidad a la estación de trenes y la cercanía al puerto de rosario fueron los factores que propiciaron la instalación de prostíbulos en toda la ciudad. Muchos funcionaban de forma clandestina, y pese a los intentos de control de la Municipalidad, el destino del barrio ya estaba marcado. Así, la prostitución, las casas de citas, los «quilombos», la trata de blancas y burdeles, fueron proliferando de manera acelerada. Lugares como el Madame Safó, Petit Trianon, Chantecler, entre otros, dejaron una indeleble marca en el barrio.

Tras la decadencia de la prostitución allá por 1930, el barrio fue abandonando su pasado prostibulario para transformarse en uno ferroviario, donde proliferaron los hoteles, bares y restaurantes que aprovechaban la Estación de Trenes cercana para hacer su negocio. Lentamente se fue convirtiendo en un barrio de vivienda, en el macrocentro rosarino. Por la década del 90, cuando el tren dejó de pasar por la Estación Rosario Norte, el barrio iba llegando a su decadencia. Numerosos comercios vieron mermados sus ingresos, los hoteles fueron desapareciendo, los bares al paso fueron cerrando envolviendo al barrio en un cono de sombra. Solo sus anécdotas e historias se conservaban del pasado, y perduraban a través de sus ídolos.



Ex Prostíbulo Madame Safó



Alberto Olmedo



Rita La Salvaje

BARRIO PICHINCHA

ACTUALIDAD Y DESARROLLO

Por incentivo de la Municipalidad de Rosario y acompañado por auge de inversiones inmobiliarias actuales, se ha propiciado la llegada de importantes renovaciones para el barrio. Sin perjuicio de que, el barrio aún conserva gran parte de su estructura edilicia tradicional, y el espíritu prostibulario de la zona, se han instalado mercado de artesanías, mercado retro en el que se venden y exponen objetos de antaño de diversos tipos, logrando la proliferación de comercios dedicados a la venta y restauración de antigüedades. Por estas razones, allí se ha establecido la secretaría de Cultura de la Municipalidad. Aires de dispersión y juventud atrajeron la instalación de boliches, peñas, discotecas y bares en el barrio, con amplia movida nocturna, música, recitales y fiestas, concentrando gran parte de los eventos propuestos en la noche de Rosario. Hecho éste, valorado socialmente, aunque en más de una ocasión criticado por causar insomnio y malestar entre sus vecinos.

Con la reciente sanción de la Ordenanza Plan Especial Pichincha, el futuro del barrio es agitado e incierto a la vez. La limitación en las alturas de los edificios, la preservación de edificios considerados de valor cultural e histórico, junto a la proliferación de locales bailables, bares y boliches nocturnos y la cercanía a un mega proyecto inmobiliario hacen del barrio un futuro incierto. Muchos sectores pujan defendiendo sus intereses y el debate está abierto.



La Noche en las calles de Pichincha



Mercado Retro La Huella

03 SITIO DE INTERVENCIÓN

SITIO

El sito a intervenir de carácter privado, está ubicado sobre la calle Tucumán prolongándose hasta las intersecciones con calle Suipacha y Riccheri. Abraca una superficie de casi 4600 m2.
Las construcciones existentes dentro del predio corresponden a antiguos galpones en desuso, afectados por el deterioro estructural y sin un valor patrimonial significativo, lo que genera una barrera física y visual hacia la ciudad y fragmenta su relación con el entorno barrial.
Sin embargo, tiene como potencialidad la reconversión de más de 100 metros lineales de fachada sobre la calle Tucumán. Pudiendo generar una renovación urbana, brindando una nueva imagen al barrio.

SITIO DE INTERVENCIÓN



SITIO



ESQUINA SUIPACHA Y TUCUMÁN

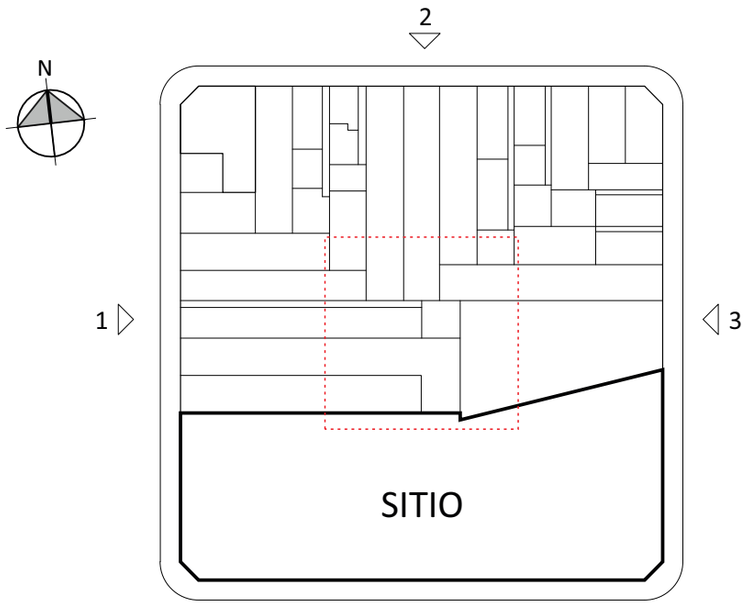


ESQUINA TUCUMÁN Y RICCHERI

RECORTE URBANO

El barrio en el cual se establece, se trata de un barrio tipo de casas bajas destinadas a viviendas unifamiliares, que mayormente presentan uno, dos o hasta tres niveles de altura como máximo.
Nos encontramos con muchas casas tradicionales que conservan su estilo original e identidad, el cual logra perpetuarse y perdurar en el tiempo gracias a las normativas vigentes para el Barrio Pichincha, que tienen el objetivo de proteger el patrimonio urbano - arquitectónico.

RECORTE URBANO





VISTA 1



VISTA 2



VISTA 3







TIPOLOGÍAS

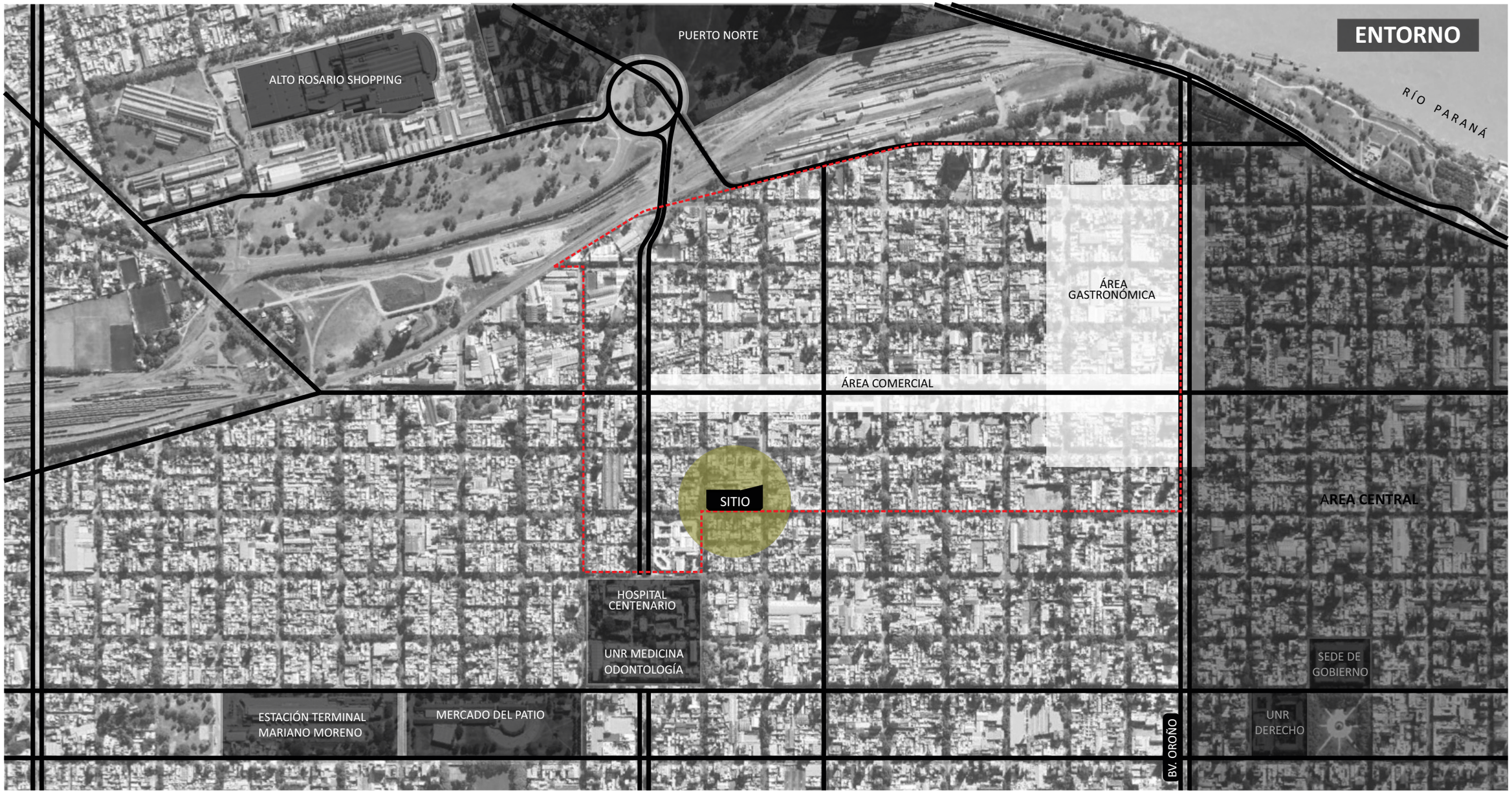
ENTORNO

El barrio de Pichincha ofrece entorno al sitio en cuestión, prestando cercanía con importante provisión de bienes y servicios, proporcionados por prestigiosas instituciones. En el área de salud, se halla situado el Hospital Provincial del Centenario. En el área académica y científica, se encuentran las Facultades de Ciencias Médicas, Facultad de Odontología, Facultad de Ciencias Bioquímicas y Farmacéuticas, la Facultad B.C.T.E.S. y la Escuela de Enfermería de la Universidad Nacional de Rosario. A pocos metros de distancia, se disponen centros comerciales, tales como Alto Rosario Shopping, Mercado del Patio ,y paseos al aire libre de Puerto Norte y calle Salta.

También es importante destacar la cercanía con la terminal de Ómnibus Mariano Moreno, que además de conectar la ciudad con los distintos puntos Nacionales e Internacionales, brinda para el sector una conectividad excepcional que permite poder desplazarse en pocos minutos a otros puntos de la ciudad, a través de diversos y eficientes medios de transportes, como bicicletas públicas, ómnibus y/o taxis.

Asimismo, el barrio indicado constituye, hoy en día, el principal polo gastronómico y de entretenimiento de la ciudad, siendo asiento central de múltiples y variados bares, restaurantes, discotecas y pubs de destacada reputación y procedencia.

SITIO DE INTERVENCIÓN



PROBLEMÁTICA

En este terreno funcionaba la fundición de la antigua fábrica de máquinas de coser Gardini; la cual, según testimonios de vecinos, se encuentra en estado de abandono desde la década del ´70, siendo éste el principal motivo de la problemática que representa el mismo para el barrio. El riesgo constante de derrumbe edilicio, y la falta de mantenimiento e iluminación, son los principales factores que convierten al entorno en un lugar desolado, oscuro e inseguro para los habitantes.



PROBLEMATICA

En las presentes imágenes se muestran las condiciones edilicias en las cuales se haya actualmente el edificio. Se observa como el paso del tiempo y la falta de mantenimiento causó un importante estado de deterioro y abandono.



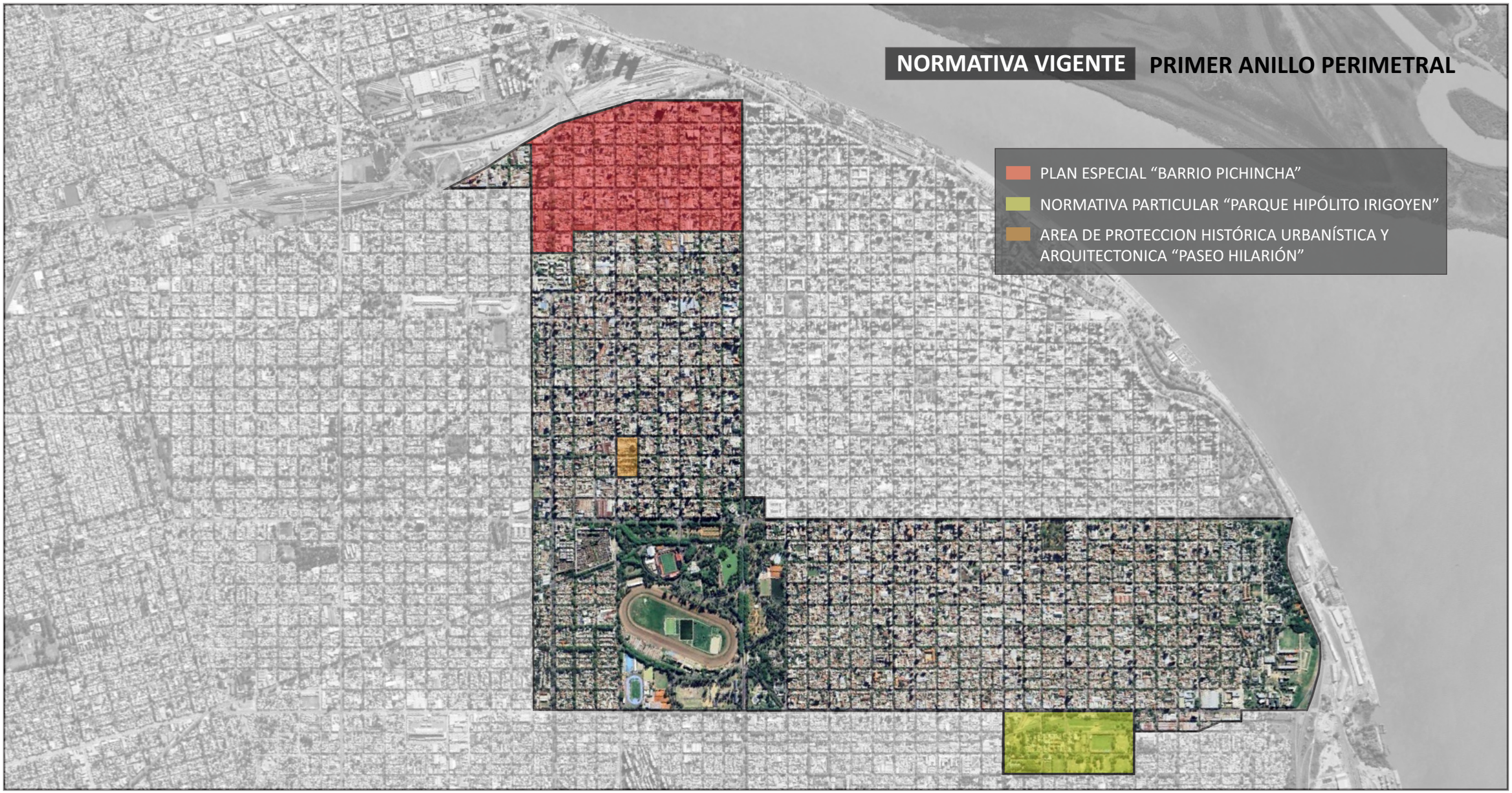






NORMATIVA VIGENTE

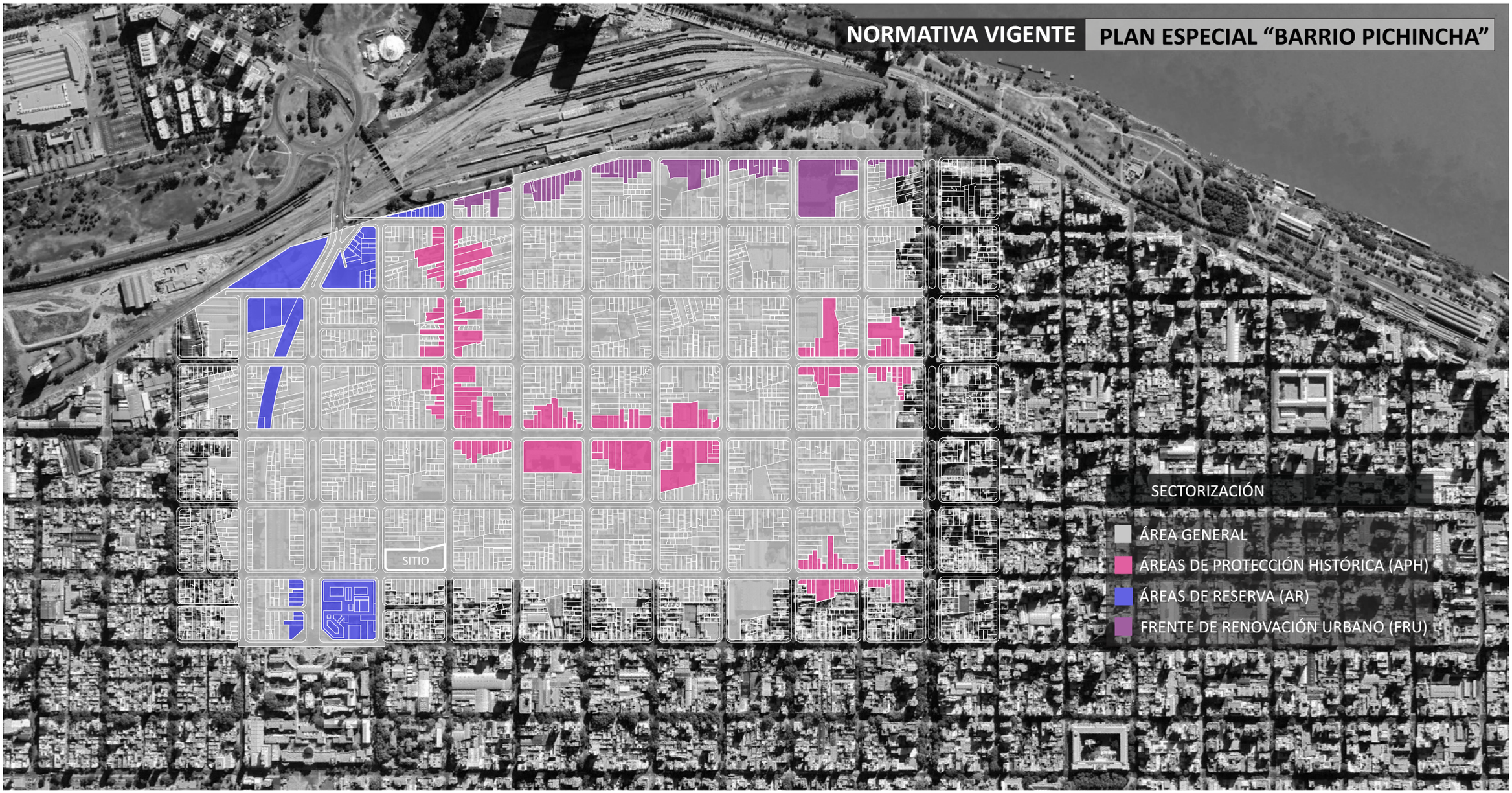
La Normativa para el Primer Anillo Perimetral al Área Central de la ciudad está basada en un reordenamiento urbanístico. Se definieron indicadores para las alturas máximas de edificación, densidad de ocupación de suelo, medidas de protección de edificios y de áreas de valor patrimonial, indicadores de la disposición de elementos de la vía pública y mecanismos de gestión.
Particularmente para el sector a intervenir se definió el Plan Especial “Barrio Pichincha”.


NORMATIVA VIGENTE
PRIMER ANILLO PERIMETRAL
PLAN ESPECIAL “BARRIO PICHINCHA”
NORMATIVA PARTICULAR “PARQUE HIPÓLITO IRIGOYEN”
AREA DE PROTECCION HISTÓRICA URBANÍSTICA Y ARQUITECTONICA “PASEO HILARIÓN”

PLAN ESPECIAL “BARRIO PICHINCHA”

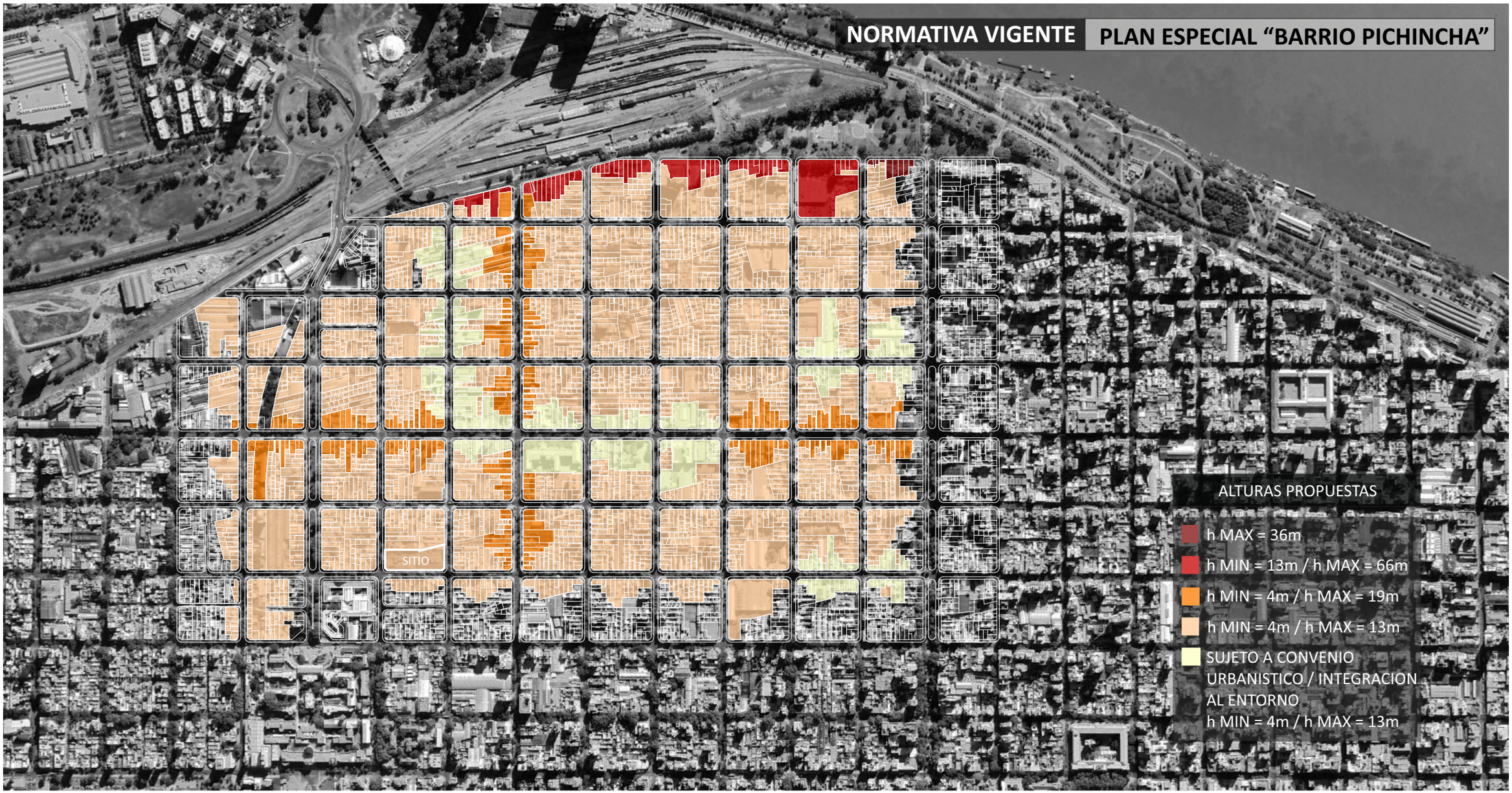
En el marco del Plan Especial “Barrio Pichincha” se define un Área General y las siguientes Áreas Particulares para las cuales se fijan condiciones urbanísticas especiales:

- Áreas de Protección Histórica (APH), en función de características topológicas, especiales, históricas y de localización urbana.
- Áreas de Reserva (AR), se consideran a aquellas que poseen un valor singular por la concurrencia de condiciones particulares, siendo estas: tamaño del lote, ubicación urbana y condición dominial. Su definición queda remitida al momento en que se manifieste interés de transformación para el desarrollo de proyectos especiales.
- Frente de Renovación Urbana (FRU), este está definido para el frente de las Avenidas Rivadavia y la Avenida Del Valle, el cual pretende inducir una profunda sustitución edilicia.


NORMATIVA VIGENTE
PLAN ESPECIAL “BARRIO PICHINCHA”
SITIO
SECTORIZACIÓN
ÁREA GENERAL
ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA (APH)
ÁREAS DE RESERVA (AR)
FRENTE DE RENOVACIÓN URBANO (FRU)

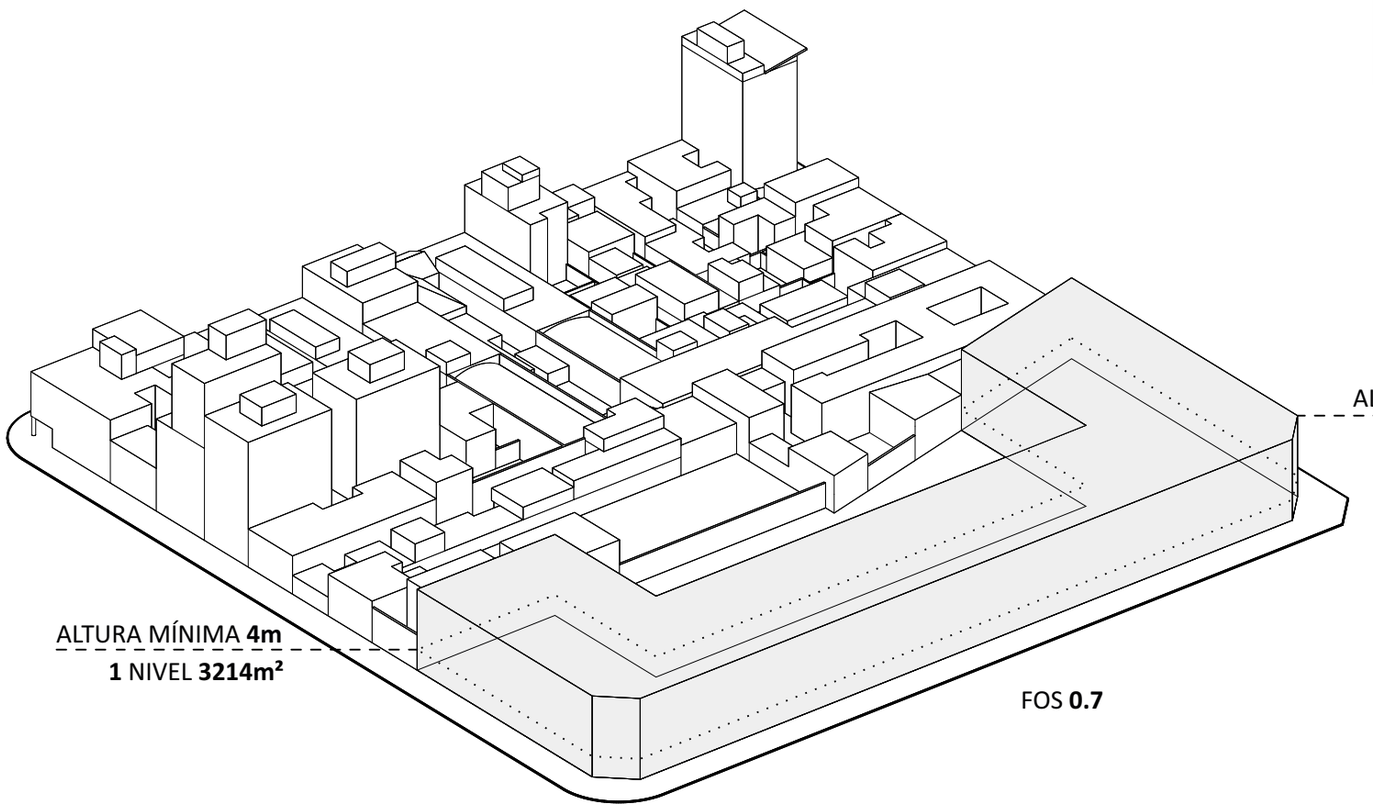
PLAN ESPECIAL “BARRIO PICHINCHA”

Así mismo dentro de este Plan Especial “Barrio Pichincha” se plantean detalladamente alturas mínimas y máximas permitidas para cada lote en particular, en algunos casos coincidentes con la sectorización anteriormente mencionada.
Como se observa en el gráfico siguiente se determina un área general que abarca la mayoría del barrio con alturas de hasta 13m permitiendo superar ese máximo hasta los 19m solo los lotes frentistas en las Avenidas Ovidio Lagos y Salta.
Para todo el Frente de Renovación Urbano sobre las Avenidas Rivadavia y Del Valle se permiten alturas que van desde los 36m hasta un máximo de 66m.
Para todo el sector que pertenece al área de protección histórica queda sujeto a convenio urbanístico y de integración.


NORMATIVA VIGENTE
PLAN ESPECIAL “BARRIO PICHINCHA”
SITIO
ALTURAS PROPUESTAS
h MAX = 36m
h MIN = 13m / h MAX = 66m
h MIN = 4m / h MAX = 19m
h MIN = 4m / h MAX = 13m
SUJETO A CONVENIO URBANISTICO / INTEGRACION AL ENTORNO
h MIN = 4m / h MAX = 13m

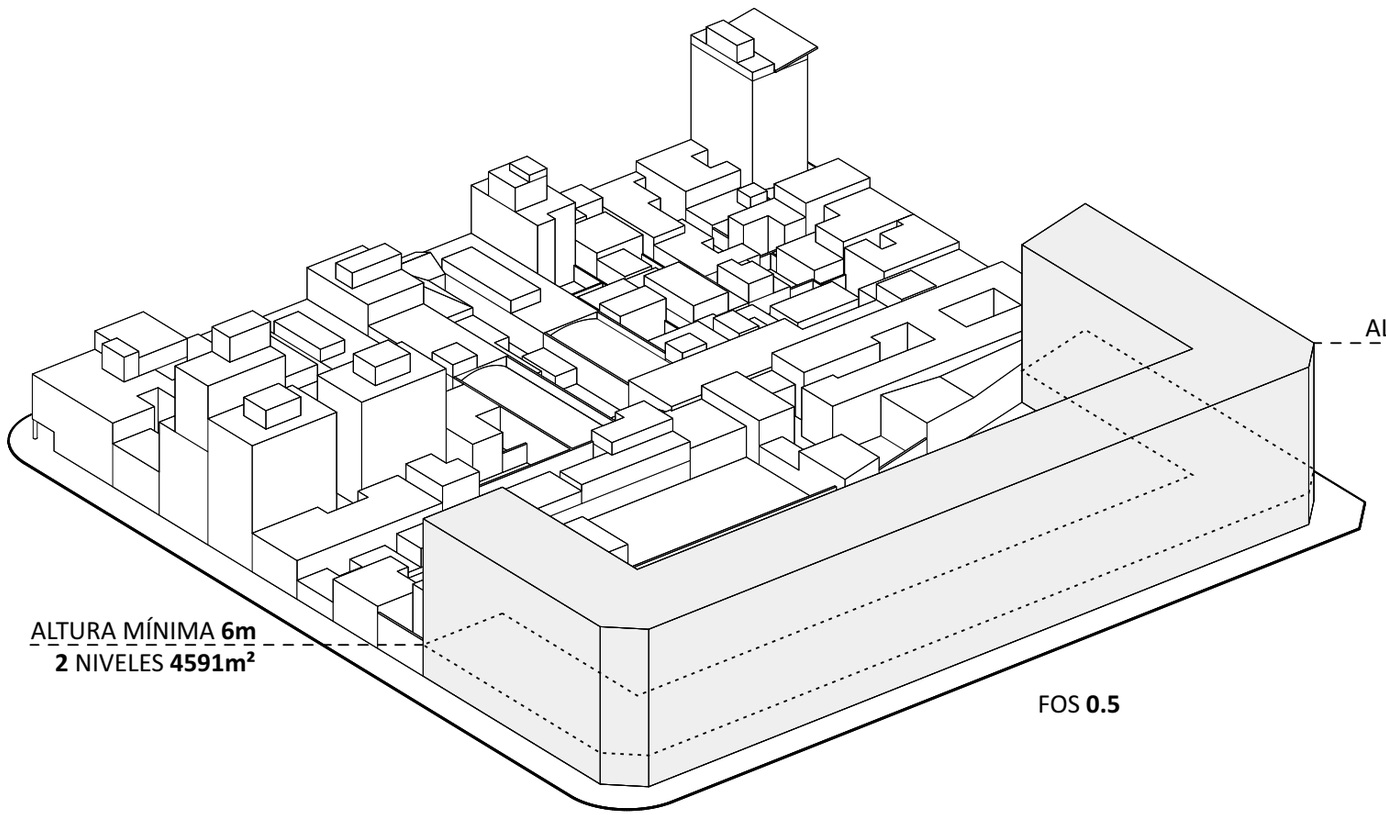
NORMATIVA VIGENTE | PLAN ESPECIAL “BARRIO PICHINCHA”

El sitio elegido se enmarca dentro del Área General con una altura máxima de 4m, un FOS de 0.7 y una altura máxima de 13m.



NORMATIVA VIGENTE | GRANDES PARCELAS

Siendo la superficie del terreno mayor a 1000 m2 con un frente mayor a 25m, se toma como marco normativo el Reglamento para Grandes Parcelas. Se presenta un FOS de 0.5, una altura mínima 6 m, y una altura máxima de 25m.



04 ANÁLISIS DEL SECTOR

MAPEO

El análisis del sector se aborda a través de un mapeo general, que será expuesto en las páginas que suceden a la presente, de manera representativa y con minuciosa escala barrial.
El objeto del mapeo es ilustrar gráficamente los datos más relevantes del barrio, en cuanto a los siguientes aspectos:

- Distancias
- Conectividad
- Estructura Vial
- Áreas Verdes
- Usos y Ocupaciones
- Actividad Nocturna
- Llenos y Vacíos

Los mismos son presentados metodológicamente para su enfoque, valoración y evaluación según las referencias efectuadas en cada una de ellas, contribuyendo exhaustivamente a una más completa percepción del sector.

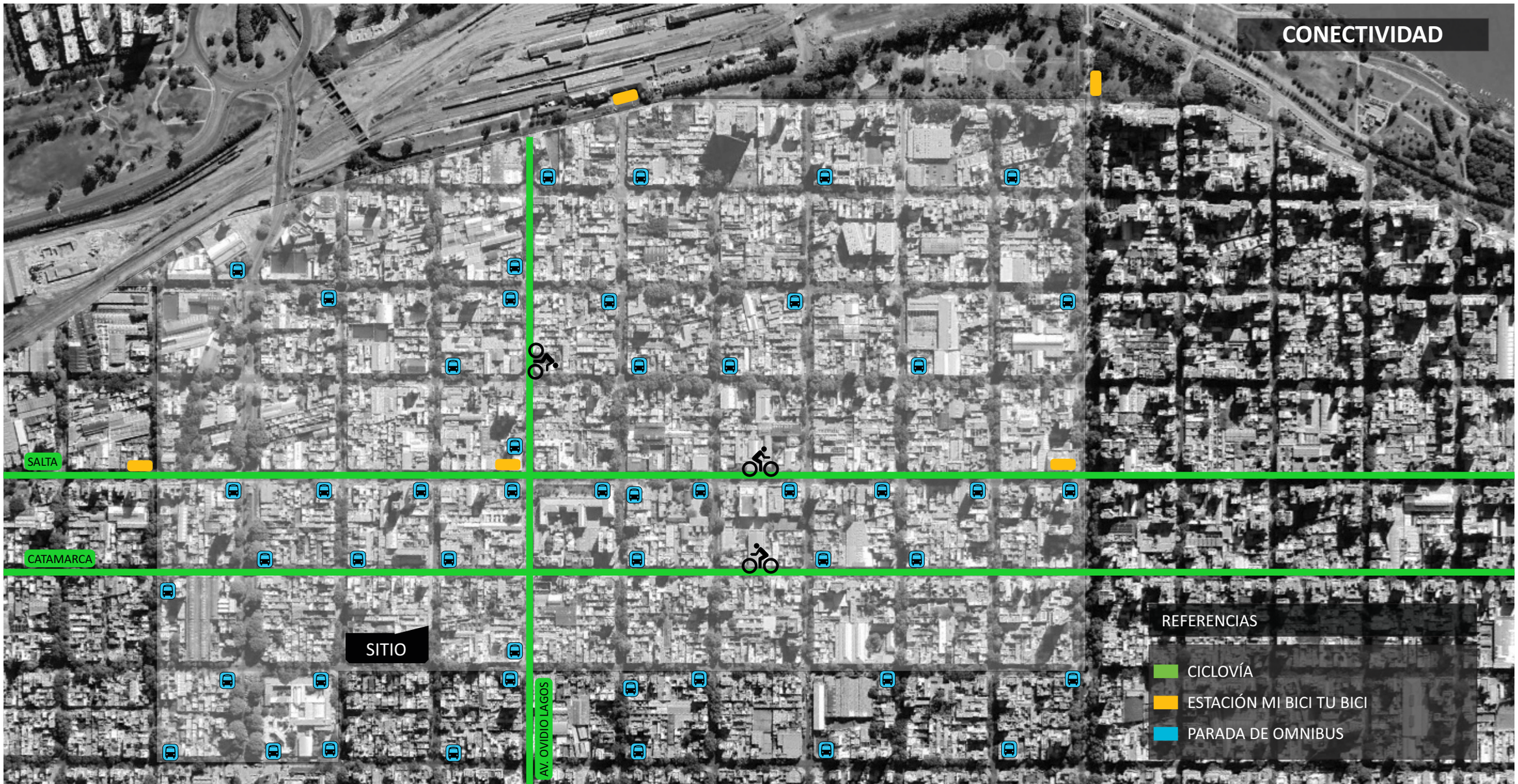
DISTANCIAS

En la presente imagen se demuestra de manera gráfica las distancias entre el sitio y demás lugares de interés de la ciudad, a las cuales de forma práctica y directa se puede llegar en un promedio máximo de 15 minutos a pie.
Se halla ilustrado el radio de los principales lugares de interés de la ciudad, con el objeto de poder observar de manera representativa y clara las estrechas distancias dentro de su entorno.


DISTANCIAS
PUERTO NORTE
ALTO ROSARIO SHOPPING
RÍO PARANÁ
ÁREA GASTRONÓMICA
ÁREA COMERCIAL
SITIO
15 min
10 min
5 min
AREA CENTRAL
HOSPITAL CENTENARIO
UNR MEDICINA
ODONTOLOGÍA
SEDE DE GOBIERNO
ESTACIÓN TERMINAL MARIANO MORENO
MERCADO DEL PATIO
UNR DERECHO
BV. ORO

CONECTIVIDAD

En el presente gráfico se plasma como es la conectividad del sector. Se encuentra dotado de numerosas líneas de transporte público que en sus vías aledañas se desplazan, y con sucesivas paradas ómnibus a escasos metros entre ellas, debido a su cercanía con la Terminal de Ómnibus Mariano Moreno. Posee también una conexión ecológica por medio de ciclovías a lo largo de calle Salta, calle Catamarca y Avenida Ovidio Lagos. Propiciadas su utilización la provisión municipal del servicio MI BICI / TU BICI, ubicados en puntos estratégicos referenciados en ciertas esquinas. Todo ello, sumado a otros métodos de transporte tradicionales tanto públicos (taxis, remises, etc), como privados.


CONECTIVIDAD
SALTA
CATAMARCA
SITIO
AV. OVIDIO LAGOS
REFERENCIAS
CICLOVÍA
ESTACIÓN MI BICI TU BICI
PARADA DE OMNIBUS

ESTRUCTURA VIAL

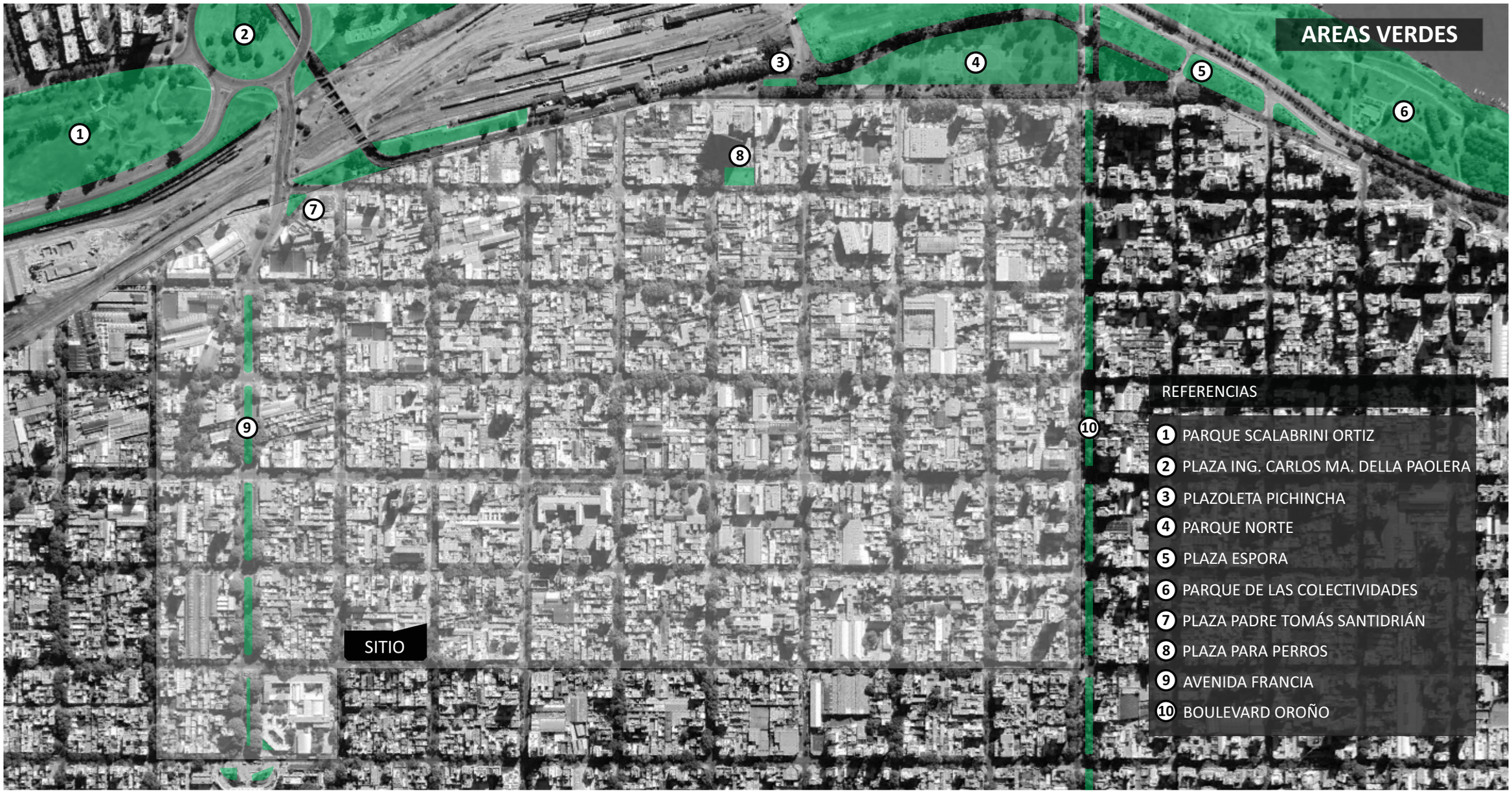
El enfoque del análisis en el siguiente gráfico fue determinar las arterias de cercanías al terreno de mayor importancia que podían facilitar la conexión rápida a otros puntos de Rosario. Entre las más inmediatas se detectaron tres vías muy importantes que conectan de manera directa y fluida con la Zona Norte, el Área Central y la Zona Sur de la ciudad.

- Calle Salta, movilidad Oeste - Este
- Avenida Ovidio Lagos, movilidad Norte - Sur
- Avenida Francia, movilidad Sur - Norte


ESTRUCTURA VIAL
SITIO
REFERENCIAS
BOULEVARD
AVENIDA
CALLE PRINCIPAL
CALLE SECUNDARIA

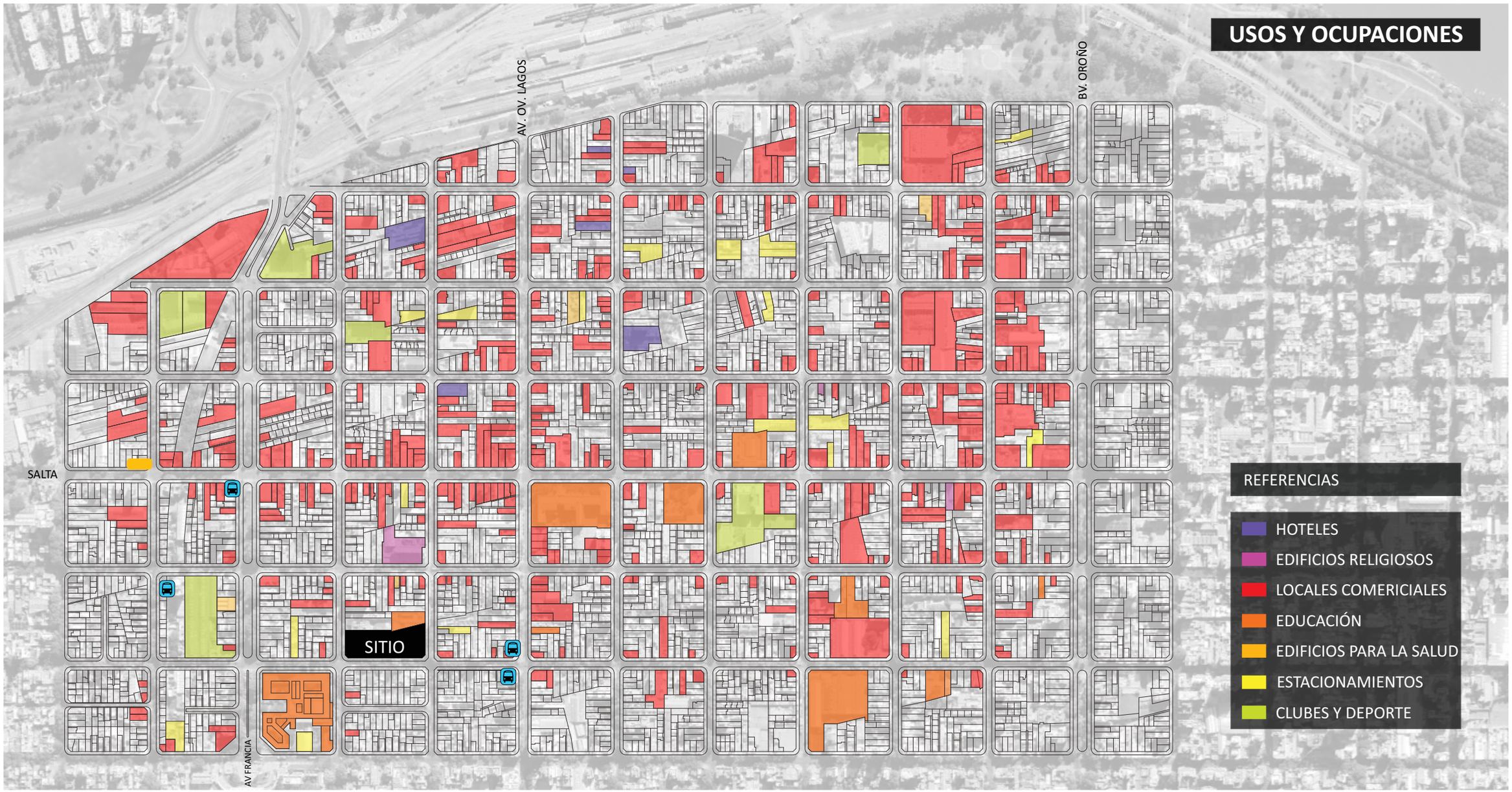
ÁREAS VERDES

En la presente imagen se demuestran las áreas verdes y de esparcimiento más cercanas al sitio. Cabe destacar que las mismas son escasas, no existen áreas verdes de estrecha cercanía, sino que rodean periféricamente el barrio, ubicándose en diversas direcciones a unas cuantas cuadras de desplazamiento.
Entre los espacios verdes que a menor distancia se encuentran se observan el cantero central de Avenida Francia, la Plaza Espora y a un poco más de distancia el Parque Scalabrini Ortiz.


AREAS VERDES
SITIO
REFERENCIAS
1 PARQUE SCALABRINI ORTIZ
2 PLAZA ING. CARLOS MA. DELLA PAOLERA
3 PLAZOLETA PICHINCHA
4 PARQUE NORTE
5 PLAZA ESPORA
6 PARQUE DE LAS COLECTIVIDADES
7 PLAZA PADRE TOMÁS SANTIDRIÁN
8 PLAZA PARA PERROS
9 AVENIDA FRANCIA
10 BOULEVARD OROÑO

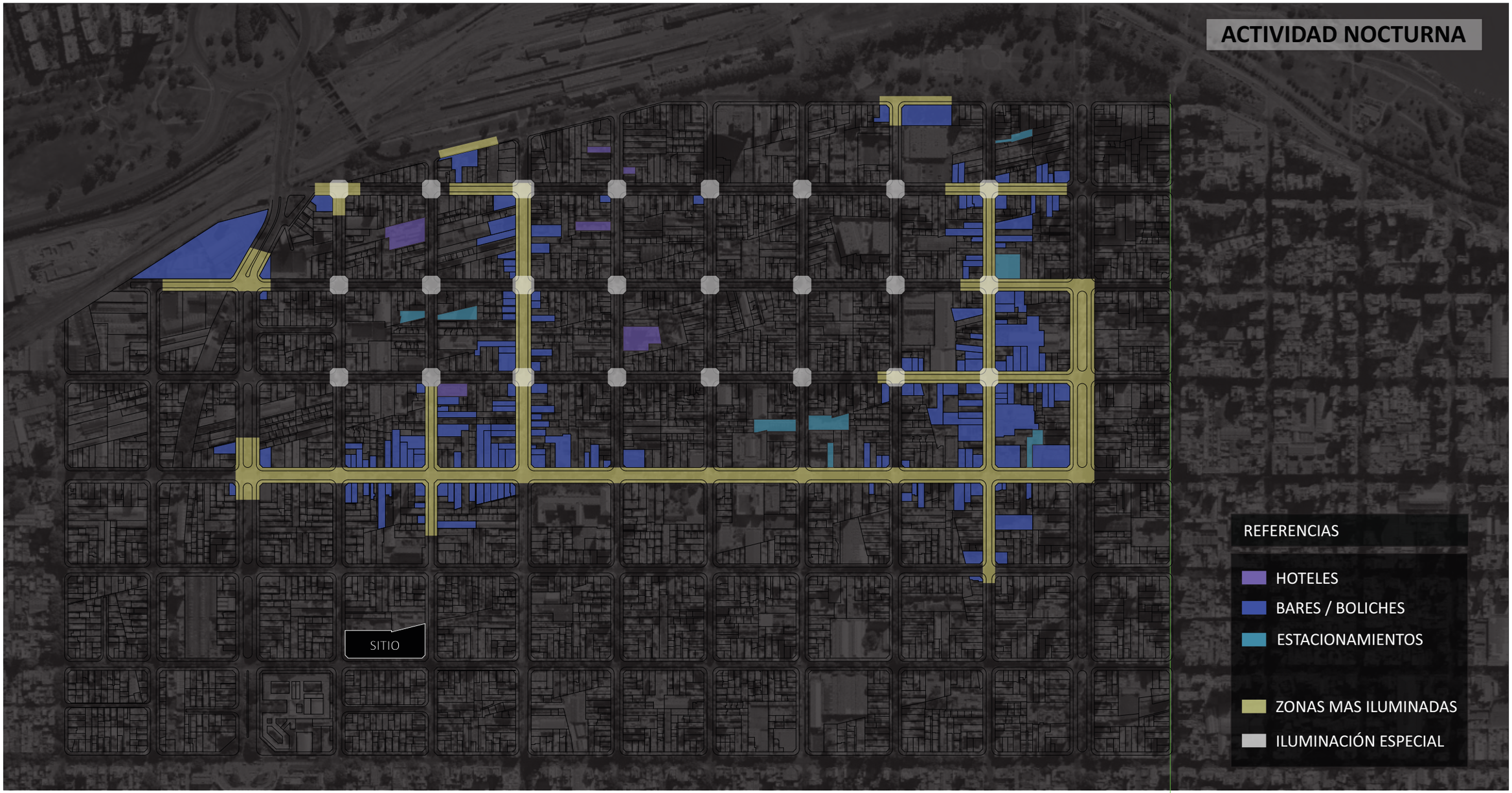
USOS Y OCUPACIONES

En el análisis de usos y ocupaciones del Barrio Pichincha representados en la presente imagen se demuestran los lugares de interés, instituciones y edificios de importancia que se hayan en todo el sector.
Sus usos y aprovechamientos son de los más variados, siendo algunos de acceso privado, públicos o mixtos. Se pueden observar una mayor concentración de comercios en el sector gastronómico situado por calle Alvear, y por la calle Salta y la Avenida Ovidio Lagos por ser dos de las arterias más importantes y de mayor tránsito que atraviesan el barrio.
En el mapeo impuesto, se referencian en diferente cromatología: hoteles, edificios de diversos cultos religiosos, establecimientos educativos, clubes y entidades deportivas, estacionamientos, e instituciones de la salud.


USOS Y OCUPACIONES
AV. OV. LAGOS
BV. OROÑO
SALTA
SITIO
AV FRANCIA
REFERENCIAS
HOTELES
EDIFICIOS RELIGIOSOS
LOCALES COMERICIALES
EDUCACIÓN
EDIFICIOS PARA LA SALUD
ESTACIONAMIENTOS
CLUBES Y DEPORTE

ACTIVIDAD NOCTURNA

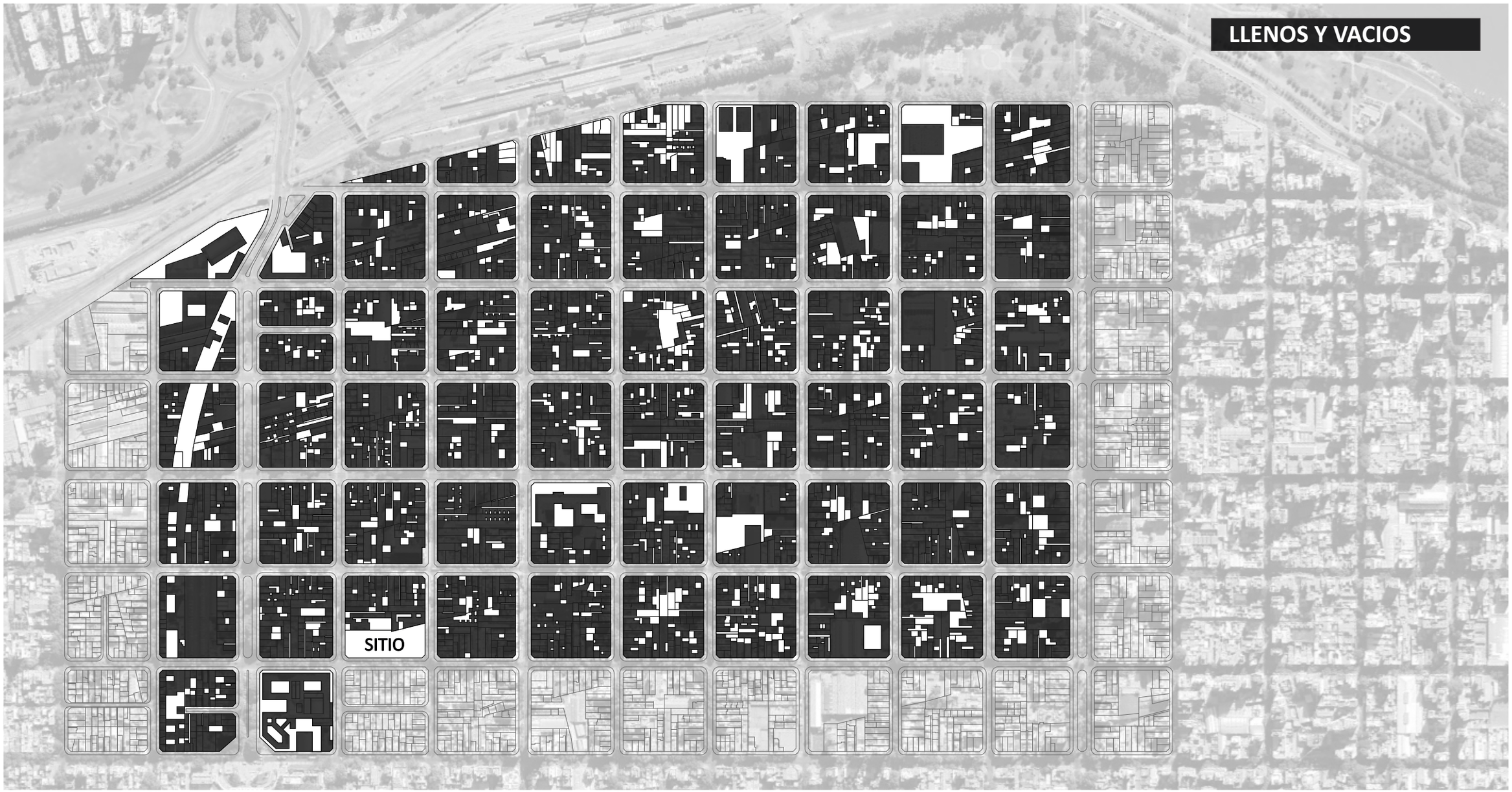
En la presente imagen se destacan los sectores con mayor actividad nocturna dentro del Barrio de Pichincha.
Tal como se observa, existen variados espacios aglomerados, especialmente en las áreas comprendidas entre Bv. Oroño, calle Jujuy, calle Callao y calle Güemes. En la actualidad, constituyen el principal polo gastronómico y de entretenimiento de la ciudad, con gran auge, luminosidad y vida nocturna. Si bien se encuentra a tan solo pocas cuadras del sitio, fuera de esas áreas la luminaria pública y la circulación de personas disminuye significativamente, lo cual en ciertas ocasiones torna a las inmediaciones del sitio bastante oscuras y desoladas.


ACTIVIDAD NOCTURNA
SITIO
REFERENCIAS
HOTELES
BARES / BOLICHES
ESTACIONAMIENTOS
ZONAS MAS ILUMINADAS
ILUMINACIÓN ESPECIAL

LLENOS Y VACIOS

En la presente imagen se demuestran los llenos y vacíos contrastando las edificaciones por sobre los vacíos existentes.
Se puede observar una densa masa edificada, que en la mayoría de los casos también ocupan los centros de manzana. Esto en ocasiones otorga sensación congestión y hacinamiento.
La densidad edilicia se debe principalmente a la existencia de un gran número de viviendas, construidas en conjuntos de propiedad horizontal vertical (casas de pasillo), terrenos con múltiples subdivisiones parcelarias, y estructuras construidas en su mayoría sobre la línea de edificación municipal.
No obstante, aún quedan ciertos espacios vacíos, entre los cuales se vislumbra el sitio elegido como uno de los sobresalientes, tanto por su disposición como por su magnitud y amplitud.

LLENOS Y VACIOS



05 MARCO TEÓRICO

EDIFICIOS HÍBRIDOS

Surgen en relación a la idea de edificios que tienen la característica de poseer utilización y aprovechamiento múltiple, dándose en ellos la concentración de muchas actividades de variada índole.
En los híbridos, la relación forma-función puede ser explícita o implícita. En el primer caso se tiende a la fragmentación y en el segundo a la integración. El edificio híbrido no tendrá una morfología de algún uso concreto, tratará de mantener una forma-contenedor creando un hábitat indiferenciado donde todos los usos estén unidos dentro de una misma área de influencia en común.
Entre sus metas se propone la mejora continua en la calidad de vida, revitalización del sector en el que se implanta y la oferta del espacio público como parte de su estructura.
Etimológicamente, el concepto de híbrido deriva del latín hybrĭda, y refiere a todo lo que es producto de elementos de distinta naturaleza.
En consecuencia, puede entenderse que un edificio híbrido es aquel que se compone de una mixtura de distintas especies y distintas variables cooperativas en cuanto a sus usos y funciones, que van adoptando las características propias a nivel urbano y social que requiera del lugar en el que se instalen. Poseen una estricta articulación con las necesidades planteadas por su entorno, siendo que el edificio le ofrece alternativas dinámicas a las necesidades que el mismo plantea, a través de distintas actividades que generan mayor desarrollo a la vida social, comercial y cultural de sus usuarios o habitantes.



MVRDV - Markthal Rotterdam

EL POTENCIAL DEL EDIFICIO HIBRIDO

GENERADOR DE SITUACIONES URBANAS Y ARQUITECTÓNICAS

Las estrategias utilizadas para el desarrollo del máximo potencial del edificio híbrido, son la creación de nuevos espacios que compatibilicen la realización de ciertas actividades de índole pública y privada, fomentado de una buena permeabilidad y conectividad del proyecto con su entorno y la ciudad.

La escala humana en el diseño es esencial para idear espacios pensados en atraer la vida peatonal de los transeúntes y crear focos de vitalidad urbana. Por ello, los desarrollos híbridos deben lograr adecuadas transiciones entre la monumentalidad de su escala, la escala de su entorno, y por último la escala humana.

Lo anteriormente expresado, se refleja en la práctica mediante la utilización de entradas, pasajes, plazas y caminos que permiten la penetración del espacio público urbano dentro del propio edificio. De esta forma, se crea una secuencia de espacios que sirven de transición, articulando los distintos componentes de la ciudad con lo del proyecto.

Se podría decir como característica propia que, el edificio híbrido incorpora el suelo y a su vez incorpora al suelo a su estructura en un proceso mutuo de asociación. Como consecuencia, este tipo de híbrido presenta una extensión en horizontal más marcada, con el fin de generar mayores puntos de contacto con su entorno. Debido a esto los límites entre el espacio urbano y el edificio son difíciles de establecer, entremezclandose, ya que se crean áreas con características difusas de privacidad donde se da una gradual transición entre el interior y el exterior, combinando entre el espacio público y el privado.



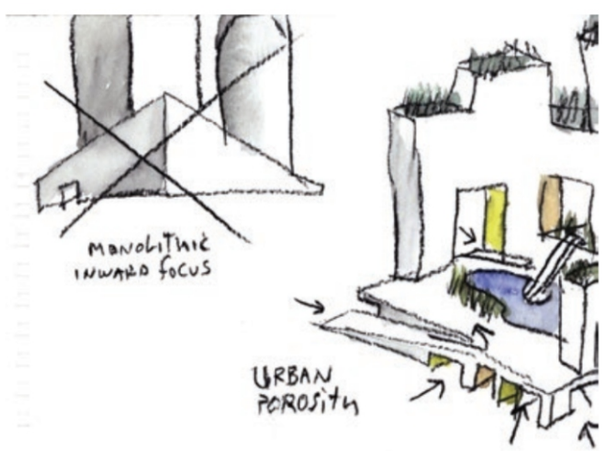
Steven Holl - Sliced Porosity Block
Raffles City, Chengdu, China 2007/2012

Debido a su permeabilización hacia la ciudad, se logra una peculiar mixtura tanto funciones públicas como privadas, que generan un ritmo de actividad constante que no es estrictamente determinado por los programas públicos ni privados, lográndose la continua utilización y aprovechamiento durante las veinticuatro horas del día.

Por su típica naturaleza extrovertida, los proyectos híbridos hallan la necesidad de incorporar la actividad comercial siendo una fuerte vinculación con la calle en las plantas bajas o en conjunto con el desarrollo de espacios públicos, procurando crear ámbitos comerciales urbanos de gran tráfico, tales como galerías o paseos comerciales.

La correcta conjugación de escalas, especialmente de grandes escalas, es otra estrategia que contribuye a que les los edificios híbridos logren influenciar su entorno. De este modo, suelen Incorporar diversos elementos, como programas novedosos, comercios y viviendas, como método clave para generar una base de urbanidad y atracción, logrando convertirse en ámbitos variados de gran utilidad para la ciudad.

Por imponente escala, los híbridos siempre adquieren un fuerte impacto de notoriedad en su entorno, destacándose y haciéndose fácilmente útiles, identificables y reconocibles. La gran escala es capaz de convertirlos en puntos de referencia dentro de la ciudad. Estos puntos de referencia urbanos cumplen importantes roles, considerándose generalmente por el público como lugares de frecuentemente encuentro o vinculación, pudiendo llegar a identificar un sector urbano completo por su impronta, aceptación y permanencia en el tiempo.



Steven Holl - Porosidad Urbana

La urbanidad, es el objetivo final buscado por el edificio híbrido, siendo resultado de una buena integración del entorno y la calle, donde confluyen distintos aspectos de la vida en comunidad, tales como contacto público, desarrollo de relaciones interpersonales, coordinación de actividades grupales, paseos dentro o fuera del edificio, intercambio cultural, y diversidad social.

Cabe destacar, no solo las actividades que allí se desarrollan, sino especialmente como se desarrollan, relacionando a las personas en un entorno dinámico por su complejidad, ya expresada en diversos aspectos. Jacobs (1961) estableció la relación entre la mezcla de funciones y la vida urbana de las ciudades, sosteniendo que para que las calles gocen de la presencia constante de peatones es necesaria la existencia de por lo menos dos funciones primarias. De esta manera, gente con distintos horarios de actividad utiliza la vía pública en distintas horas de la jornada, desplazándose por diferentes medios, y en todo momento del día.

Es meritorio reconocer a los edificios híbridos como factor transformador de todo su entorno, gracias a sus particulares características que fomentan a pleno la urbanidad de los lugares en donde se establecen. Los mismos tienden a ser implementados en singulares áreas de las ciudades, cuya principal feceta característica para integrarse a la comunidad es la idea de POROSIDAD. Holl brinda esa noción, en la cual se apoya en una variedad de recursos empleados en servicio de la creación de vínculos entre el peatón y su entorno, que concluyen en la conjunción de óptimos niveles de urbanidad. En similar lineamiento, Salingaros (2005), sostiene que la vida de las ciudades es un producto de su red conectiva, la cual se logra sino a través de las interacciones humanas propiciadas por un ambiente físico ameno que invite a ser aprovechado.

.

El objetivo propuesto a lo largo del programa del edificio es la creación de un lugar con amplias perspectivas, en el que se logre una mixtura propia de usos y actividades afines a la vida humana social, más allá de las actividades de vivienda, trabajo y comercio. La finalidad se traduce en la idea de obtener un espacio que presente la suficiente diversidad, con densidades relativamente altas. Son precisamente la densidad y la concentración de personas lo que permite una buena diversidad programática al proyecto. Estas áreas están caracterizadas además por ser lugares de consumo en el amplio sentido del término comercio, entretenimiento, cultura, ocio, puesto que este es una de las actividades ciudadanas características de la sociedad contemporánea.

.



Steven Holl - Linked Hybrid
Beijing, China 2003/2009

EVOLUCIÓN

PRIMER HÍBRIDO

En una de las operaciones más especulativas de la época, se construyó el edificio Equitable (Ernest Graham, 1915) cuyo concepto era reproducir en altura 39 veces la superficie de una manzana de Nueva York. Se dio a conocer como “una ciudad que alberga 16000 almas” y este inocente anuncio desencadeno uno de los temas inevitables con la aparición del hibrido: cada edificio nuevo se esforzaría por ser “una ciudad dentro de otra ciudad” (Koolhaas 2004:89).

La novedosa creación de este tipo de macro-estructuras trajo aparejado un escándalo público, ya que, sus dimensiones descomunales hacían que las calles adyacentes quedaran sin luz solar, convirtiéndolas en pasajes tenebrosos donde crecía la inseguridad (Willis 1995). Por tales razones, en 1916 se aprobó la Ordenanza de Zonificación de Nueva York, regulando usos, altura y volumen de los nuevos edificios, haciendo que su edificación se realizara más bien en altura, lo que permitía devolver a la calle la salubridad y seguridad necesarias. Con la nueva reglamentación, se generaron nuevas alternativas que fueron paulatinamente surgiendo con el tiempo, las cuales ponían en crisis los valores estéticos de la época y terminaron desarrollando un nuevo lenguaje más pragmático, acorde con los aspectos estructurales y económicos de la época. La Ordenanza de Zonificación garantizo la máxima rentabilidad de las operaciones urbanísticas mientras que trataba de aproximarse a una meta-forma para la gran escala.

.



Edificio Equitable - 1915

HÍBRIDO METROPOLITANO

Han surgido como consecuencia directa del incremento abrupto del valor de los terrenos y de sus habilidades de urbanización, hacia finales del siglo XIX. Es por este motivo que la mayoría de los edificios híbridos empieza a gestarse en zonas densas. En virtud de lo expuesto, durante este periodo se sufre una crisis de estilo agudizada por las normativas de edificación (Ordenanza de Zonificación de Nueva York, 1916), que concluyen como determinación en el crecimiento vertical de los edificios, y con ello la afectación del espacio público. Esto genero un mayor énfasis en lo económico y estructural de la obra, en donde un metro cuadrado con buena iluminación termino mejor valorado que una cornisa de estilo renacentista.

HÍBRIDO MODERNO

El nacimiento del híbrido moderno ocurre con la construcción por parte de Starret & Van Vleck del Downtown Athletic Club (1931) luego de las diversas transformaciones de índole normativo y formal, así mismo el desarrollo de una volumetría que definía su distinción entre usos, pero con una interrelación de estos en un mismo volumen. Valorando los propios híbridos “el tipo híbrido era una respuesta a las presiones metropolitanas de la espiral del valor del suelo y a la limitación impuesta por la trama urbana” (Fenton 1984:5).

.



Downtown Athletic Club - 1931

COWORKING

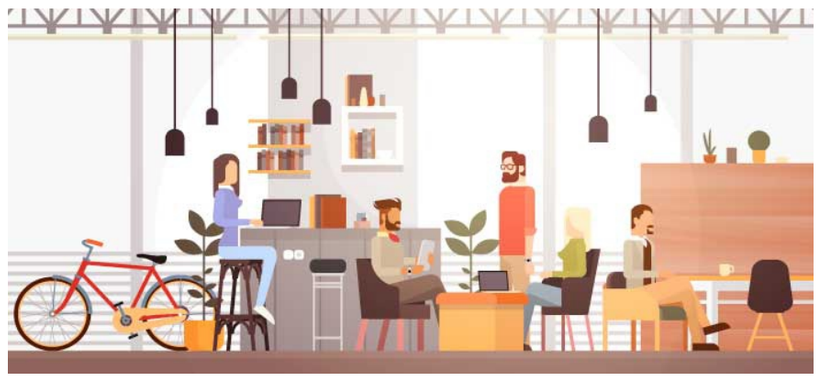
El concepto de Coworking (del inglés Co-working), si bien NO está aún incluido como un vocablo reconocido por la Real Academia Español (R.A.O.), refiere a una propuesta de organización estructural a la creciente necesidad actual de compartir áreas comunes de trabajo, con entornos y/o ambientes interconectados, donde todos los integrantes pueden interactuar entre sí, como también, realizar sus propios proyectos de forma independiente o singular.

Estos espacios comunes, son utilizados por trabajadores de diversas áreas y profesiones, fomentando y promoviendo la forma de trabajo colaborativo para asumir determinados proyectos laborales y/o desafíos, especialmente propendiendo a labor grupal o en equipos. Tanto los procesos desarrollados para generar ideas como la creatividad del entorno físico de los espacios, son parámetros muy importantes a la hora de llevar a cabo proyectos de índole colaborativo.

La tendencia del coworking se acrecienta año tras año en el plano internacional, lo que ha llevado también a la instalación y mayor difusión de sus cualidades beneficiosas en Argentina. Pues, cada vez son más profesionales de diversas materias los buscan espacios que no solo les proporcionen una simple oficina, sino que también fomenten la colaboración y la creatividad. Los jóvenes encuentran en estos ambientes la oportunidad de trabajar en proyectos conjuntos, crecer, desarrollarse, intercambiar ideas y, en muchos casos, establecer asociaciones estratégicas que potencian sus carreras y propósitos.

.

.



El edificio de coworking se diseña pensando en las necesidades de sus usuarios, ofreciendo desde espacios de trabajo compartido y salas de reuniones equipadas con la última tecnología, hasta la disposición de despachos particulares y oficinas reservadas para usos específicos privados. Estos espacios están pensados para potenciar la productividad y la innovación, y al mismo tiempo reducir los costos de las áreas de trabajo y de infraestructura (reducción de espacios, costos del alquiler, costos de servicios, costos de personal, entre otros).

Desde el año 2015 en adelante, se experimentó un boom a nivel mundial en la instalación de espacios de coworking, presentándose como una modalidad de oficina compartida y dinámica, que generalmente crea percepción de un entorno abierto y participativo. Esa idea ha llegado para quedarse y seguir su continuo desarrollo, extendiéndose a variantes de las más diversas ideas, como la innovadora creación del coliving.

.

COLIVING

El Coliving (del inglés Co-living) nace como un modelo residencial comunitario, que posee grandes similitudes extraídas del coworking; idea esta, bastante diferente a la de cohousing o covivienda.

El concepto surge en Silicon Valley tras el aumento continuo en la demanda de habitacionalidad, producida por la creciente afluencia de jóvenes profesionales, y una marcada escasez de vivienda. La idea del coliving es una extensión del trabajo cooperativo (o coworking) aplicado al mercado de la vivienda.

En la práctica suelen desarrollarse con la idea de comunidad intencional, con la finalidad de brindar solución habitacional para gente joven que desean agruparse en razón de poseer ciertas características comparativamente similares (a diferencia de la diversidad que se podría observar en la covivienda), la coincidencia de intereses y objetivos ayuda al objetivo último del Coliving.

Estas comunidades suelen compartir ciertos espacios habitacionales como ser el comedor, biblioteca o sala de estar, que a su vez configuran un valioso elemento para el potenciamiento de las relaciones interpersonales y las experiencias compartidas, por encima de las posesiones materiales o individuales. La variedad y cantidad de espacios compartidos es mayor que en la covivienda, puesto que está diseñado para favorecer la relación de sus residentes. En la actualidad, se suele decir que configura la última y más desarrollada expresión de la vida en sociedad o en comunidad.

.

Existen ciudades y países pioneras, en los cuales resultan sumamente atractivas las ideas del coliving, especialmente para las comunidades de los nómadas digitales, por su variada oferta de servicios y facilidades. Siendo en el caso del habla hispana, el principal exponente México. En Europa existe también un fuerte crecimiento en Coliving, mayormente adoptada en la ciudad de Barcelona, España, lugar donde se ha acuñado e incentivado con gran receptibilidad la idea desde los comienzos.

A diferencia de la covivienda, el coliving está pensado para habitar en periodos de tiempo específicos, por lo general de duración no tan alongada. Además, el espacio suele estar financiado por un inversor público, privado o mixto, que define la arquitectura, busca el suelo, la ambientación, la funcionabilidad, el ambiente en general, la financiación y, con todo ello, da creación al marco de esta comunidad.

.



06 ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN

OBJETIVOS GENERALES

• Crear alternativas dentro del marco de la normativa vigente, y a través de nuevos indicadores urbanísticos, para lograr una mayor rentabilidad del terreno y nuevos espacios aprovechables para la ciudad.

• Generar una diversidad programática para garantizar la mixticidad social, a través de la combinación e interacción de funcionalidades públicas y privadas.

• Proyectar un edificio permeable a la ciudad.

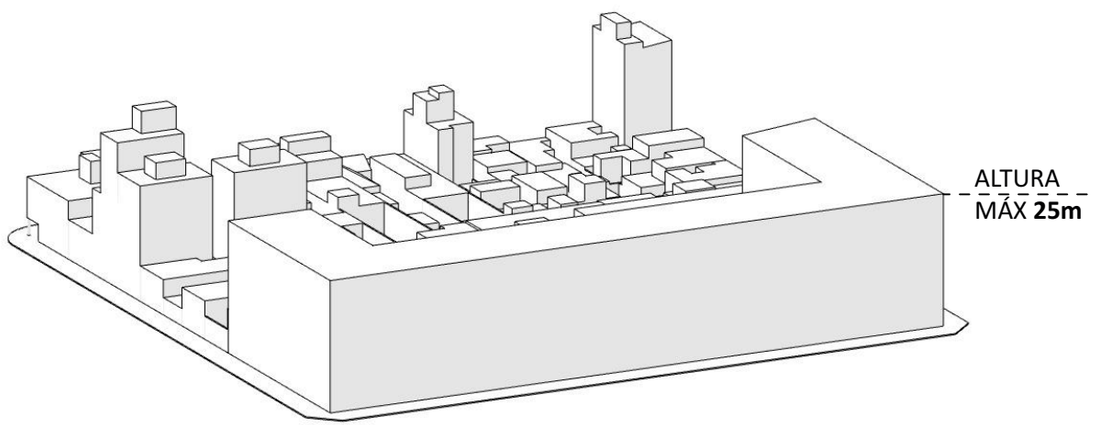
• Contribuir al desarrollo de un ambiente integrado en el cual convivan de diferentes formas tres facetas esenciales del edificio: el plano de la ciudad, penetrando de lleno en el proyecto; el plano comunitario, por el cual se interrelacionan las personas que habitan el lugar, y el plano individual, en lo respectivo a la célula con espacios reservados a áreas privadas.

MODALIDAD DE GESTIÓN

El proyecto se desarrolla sobre un lote de domino privado, cuya explotación persigue la obtención del rendimiento máximo del aprovechamiento del terreno, respetandose las pautas de la normativa vigente para grandes parcelas.
Asimismo, debido a la ubicación estratégica y a las dimensiones del terreno a intervenir, se propone un cambio a la normativa vigente a través de una modalidad de gestión público- privada que incrementaría la rentabilidad del terreno.
El proyecto se procura generar opciones beneficiosas, que planteadas de manera conjunta, signifiquen la potencialización reciproca de los sectores públicos y privados que allí confluyen, generando nuevos espacios aporte a la comunidad.
.

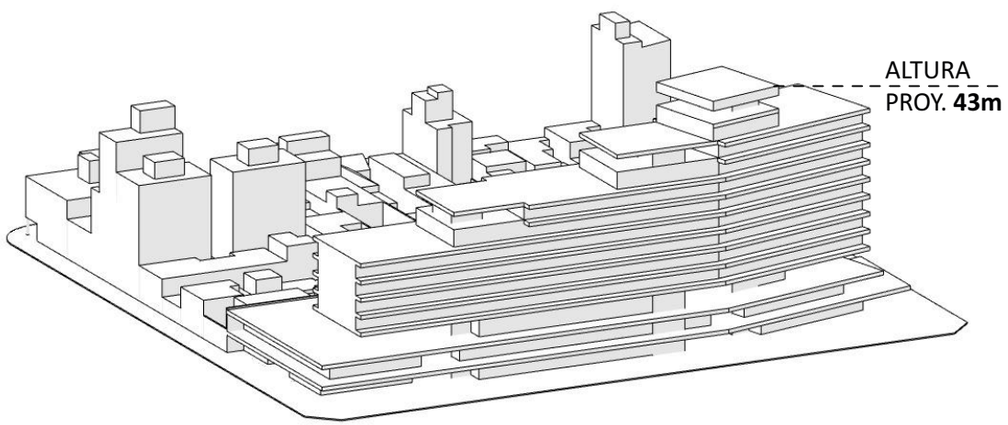
MODALIDAD DE GESTIÓN

NORMATIVA VIGENTE - GRANDES PARCELAS



100% PRIVADO
8 NIVELES **18364m²**

MODALIDAD DE GESTIÓN PUBLICO-PRIVADA



20% PUBLICO 4382m2
80% PRIVADO 17263m2
12 NIVELES **21645m²**

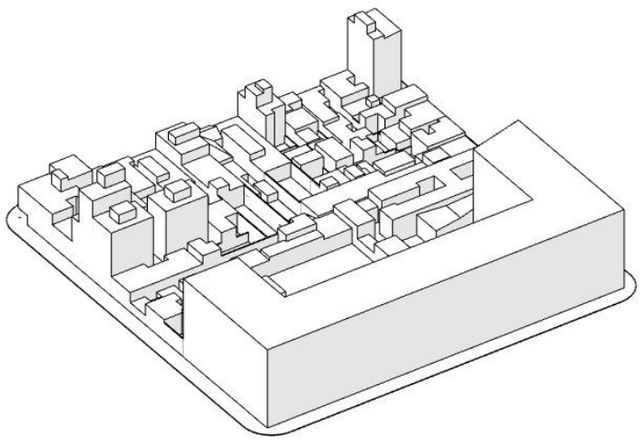
OBJETIVOS PARTICULARES

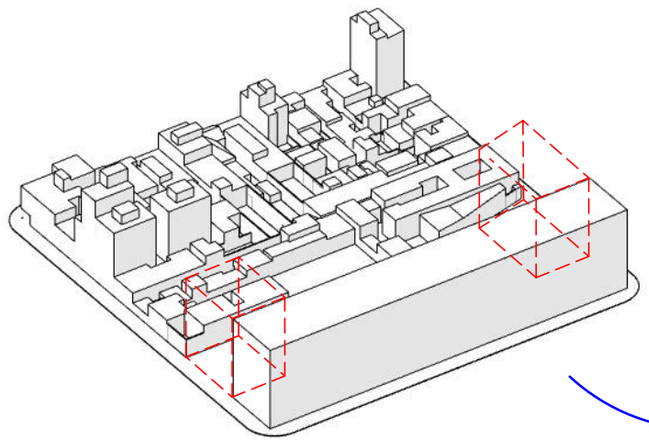
• Generar un paseo comercial de gestión privada, con amplio y abierto acceso al público.

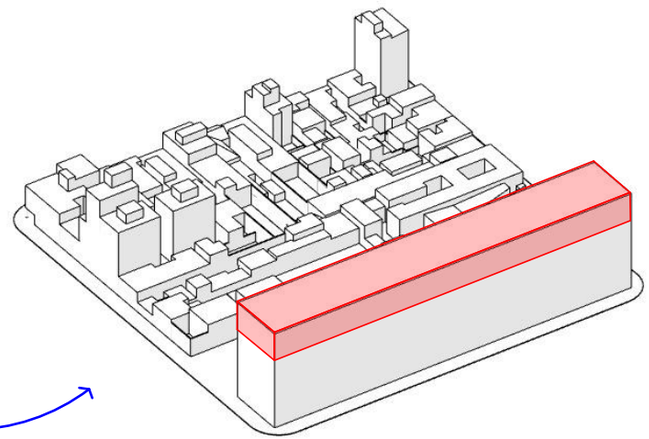
• Crear unidades de viviendas unifamiliares, unidades de coliving y unidades de coworkig.

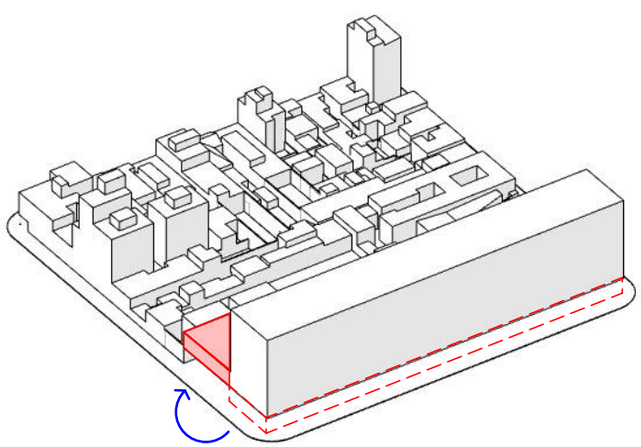
• Proveer al barrio de un área integral de servicios, dotada de bares, restaurantes, gimnasios, tiendas de variados productos y oficinas privadas.

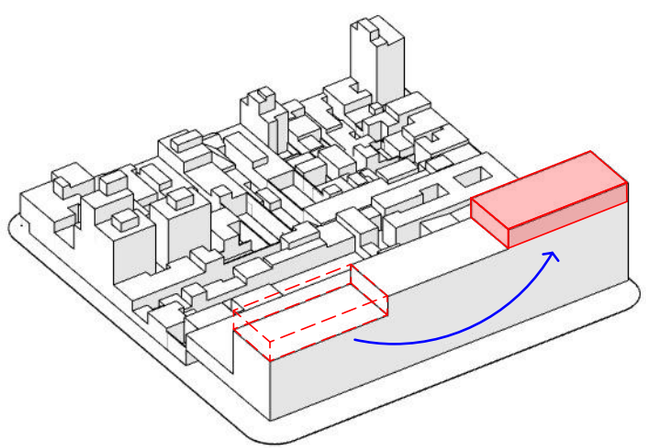
OPERACIONES FORMALES

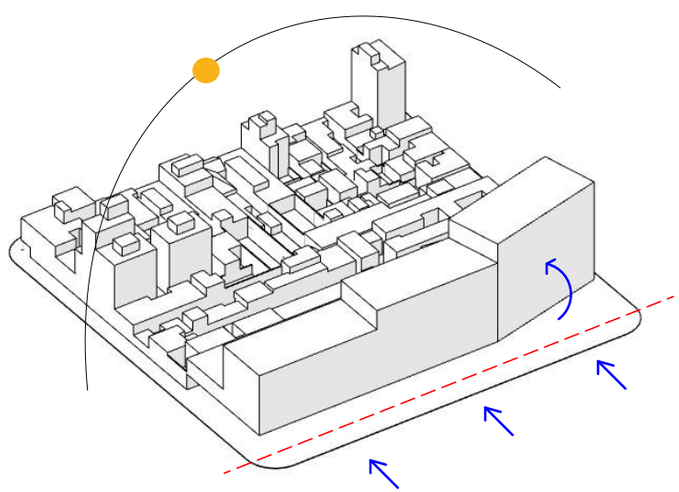




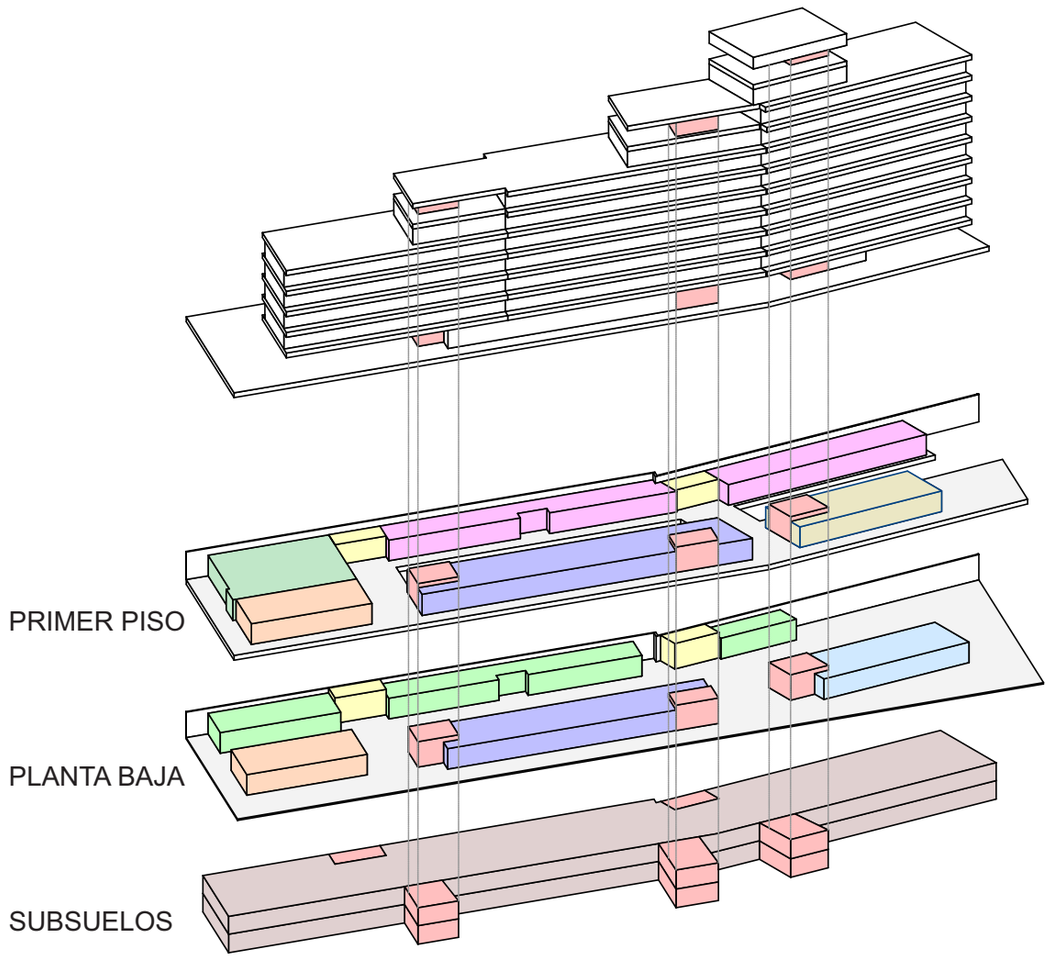








PROGRAMA



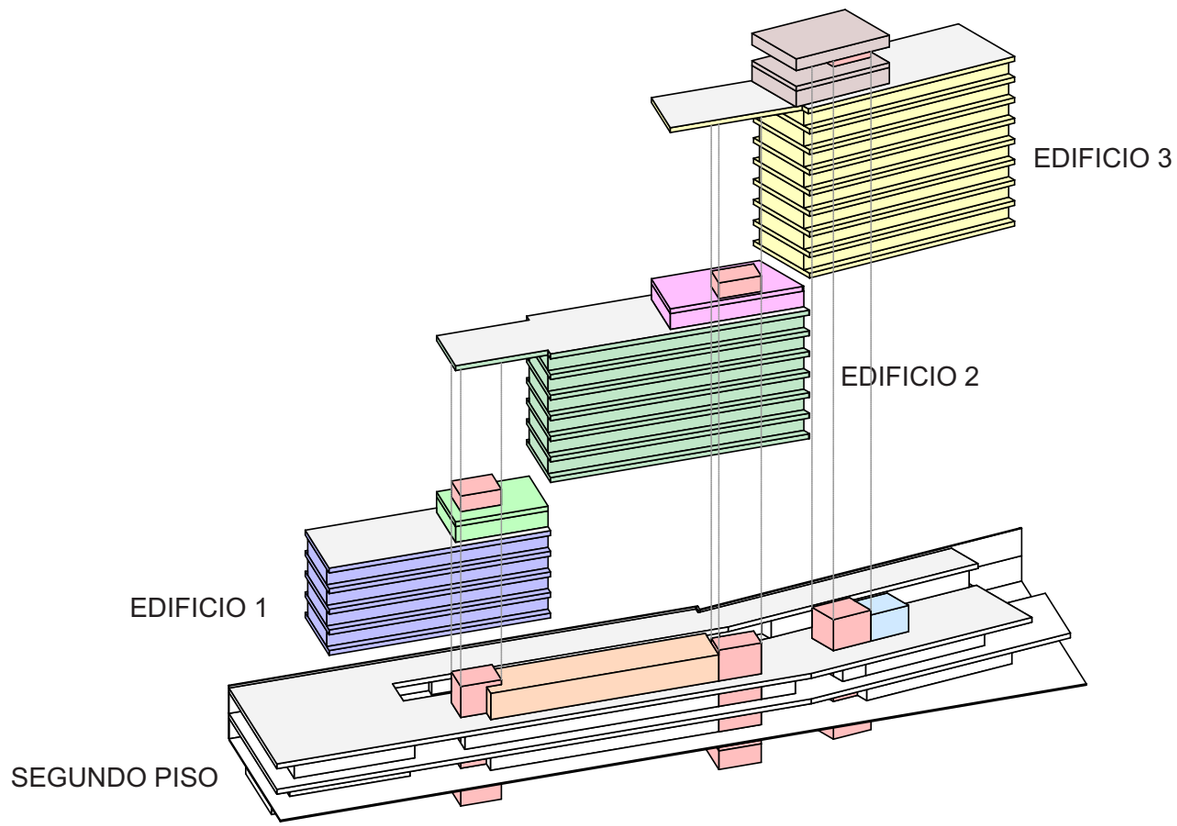
SEGUNDO SUBSUELO - 2342m2
- 53 Cocheras autos - 2103m2
- Depósitos - 57m2
- Circulaciones verticales / Ingresos - 138m2
- Circulaciones verticales publicas - 44m2

PRIMER SUBSUELO - 2342m2
- 43 Cocheras autos - 2003m2
- Depósitos - 57m2
- Área de control / seguridad - 20m2
- Estacionamiento bicicletas, motos - 80m2
- Circulaciones verticales / Ingresos - 138m2
- Circulaciones verticales publicas - 44m2

PLANTA BAJA - 4767m2
- Locales comerciales - 576m2
- Bar Restaurante - 290m2
- Gimnasio PB - 210m2
- Coworking PB - 472m2
- Circulaciones verticales / Ingresos - 138m2
- Circulaciones verticales publicas - 44m2
- Galerías - 1794m2
- Plaza seca - 1243m2

PRIMER PISO - 3464m2
- Oficinas - 596m2
- Gimnasio PA - 230m2
- S.U.M. / Talleres barriales - 338m2
- Bar Restaurante - 250m2
- Coworking PA - 522m2
- Galerias y terrazas - 1346m2
- Circulaciones verticales / Ingresos - 138m2
- Circulaciones verticales publicas - 44m2

PROGRAMA



SEGUNDO PISO - 2321m2
- Área comunitaria de las viviendas - 1320m2
- Sector bar abierto - 85m2
- Sector quinchos - 393 m2
- Deck / solarium - 385m2
- Circulaciones verticales / Ingresos - 138m2

EDIFICIO 1 - 3393m2
Viviendas Colectivas
- 4 Monoambientes - 216m2
- 10 de 2 dormitorios - 1322m2
- 4 de 3 dormitorios - 740m2
- Circulaciones verticales / Ingresos - 370m2
- Quincho uso exclusivo - 210m2
- Terraza uso exclusivo - 375m2
- Áreas deposito y espacios técnicos - 160m2

EDIFICIO 2 - 4615m2
Viviendas Coliving
- 23 Monoambientes - 1242m2
- 36 Microambientes - 756m2
- Espacios comunes living, comedor, lavandería, sala lectura, sala yoga, sala cine, sala de juegos - 1275m2
- Circulaciones verticales / Ingresos - 320m2
- Quincho uso exclusivo - 260m2
- Terraza uso exclusivo - 572m2
- Áreas deposito y espacios técnicos - 190m2

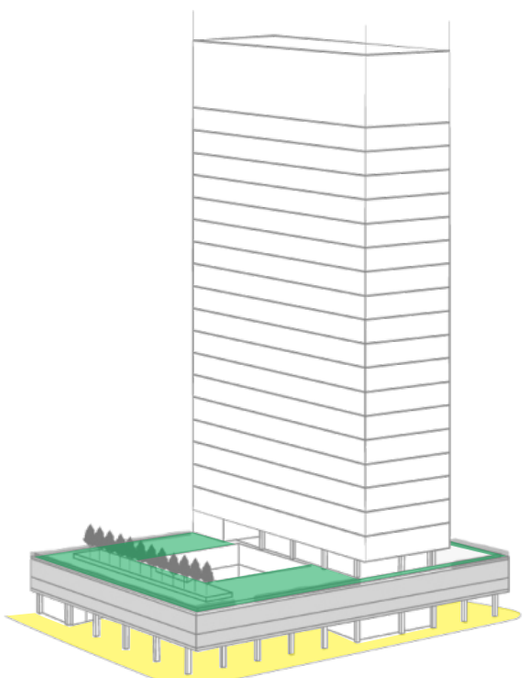
EDIFICIO 3 - 6233m2
Viviendas Colectivas
- 8 Monoambientes - 432m2
- 20 de 2 dormitorios - 2644m2
- 8 de 3 dormitorios - 1480m2
- Circulaciones verticales / Ingresos - 650m2
- Quincho uso exclusivo - 240m2
- Terraza uso exclusivo - 607m2
- Áreas deposito y espacios técnicos - 180m2

07 CASOS DE ESTUDIO

LEVER HOUSE



ARQUITECTOS: SKIDMORE, OWINGS, MERRIL
AÑO: 1952
UBICACIÓN: NUEVA YORK, ESTADOS UNIDOS
.



A través de este exponente, se estudia la forma mediante la cual el edificio se relaciona con la ciudad en la cota cero, y como genera una terraza verde que propicia un área de esparcimiento en el cual se interactúan sus usuarios.



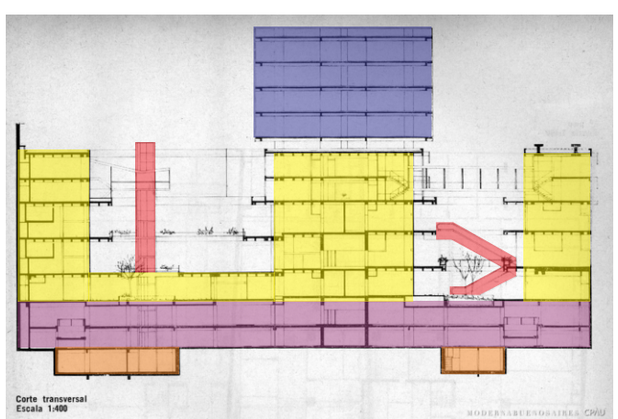
GALERIA JARDÍN



ARQUITECTO: MARIO ROBERTO ALVAREZ
AÑO: 1976
UBICACIÓN: BUENOS AIRES, ARGENTINA



- Locales comerciales
- Circulación vertical
- Cocheras
- Servicios
- Oficinas



De este caso de estudio se analiza la organización de los diversos programas ideados para funcionar dentro de un mismo edificio, y la forma en la que se desenvuelven y relacionan los usuarios.



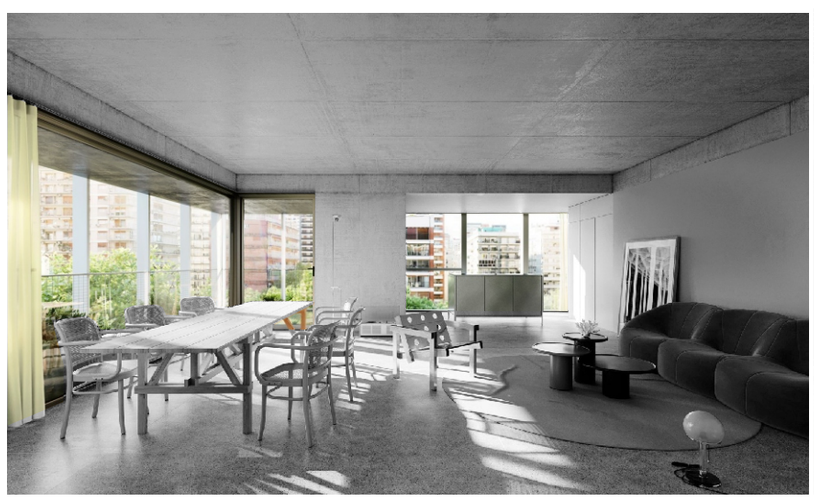
O´HIGGINS 1625 BUILDING

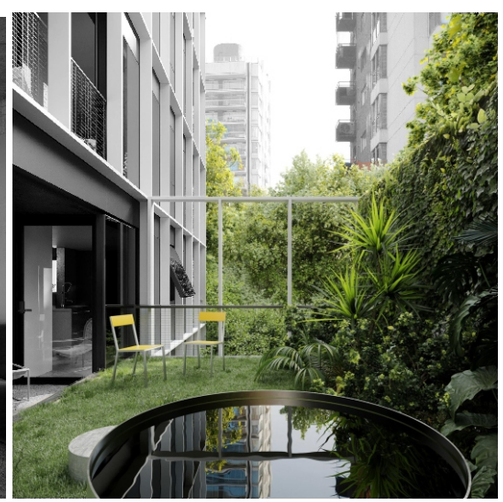


ARQUITECTOS: SEBASTIAN ADAMO, MARCELO FAIDEN
AÑO: 2019
UBICACIÓN: BUENOS AIRES, ARGENTINA



Se toma de este edificio la idea trabajada en la expresión de sus balcones y de la piel que reviste su fachada.

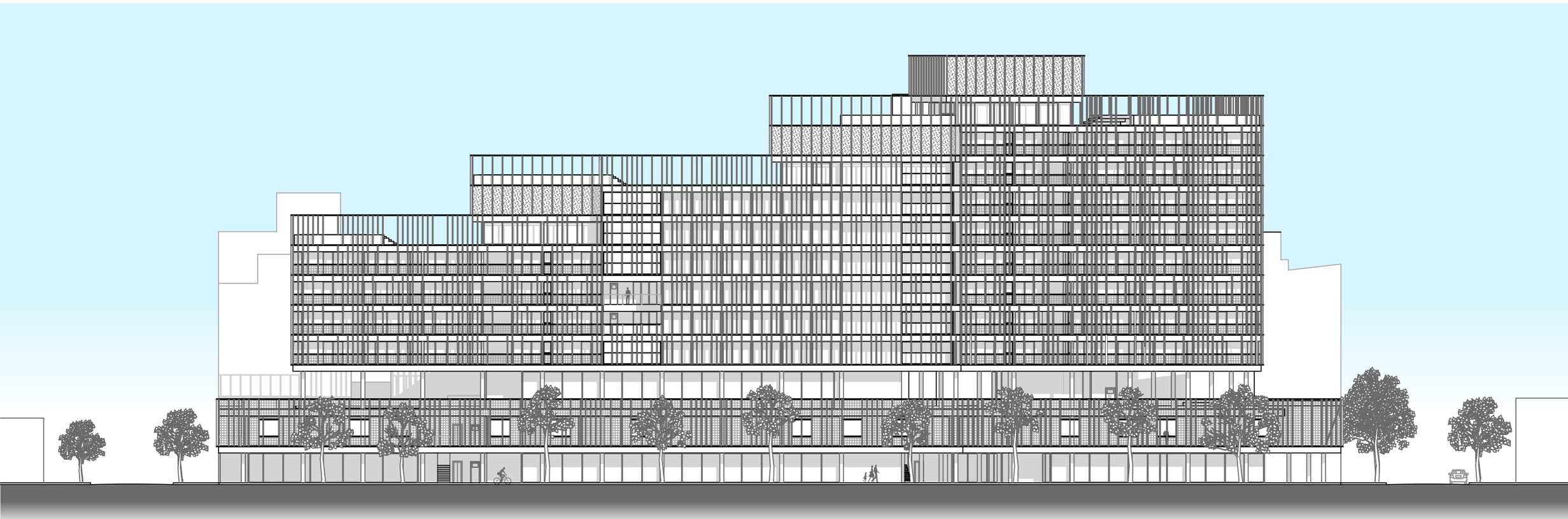


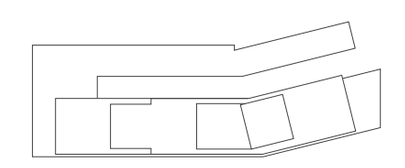


08 PROYECTO



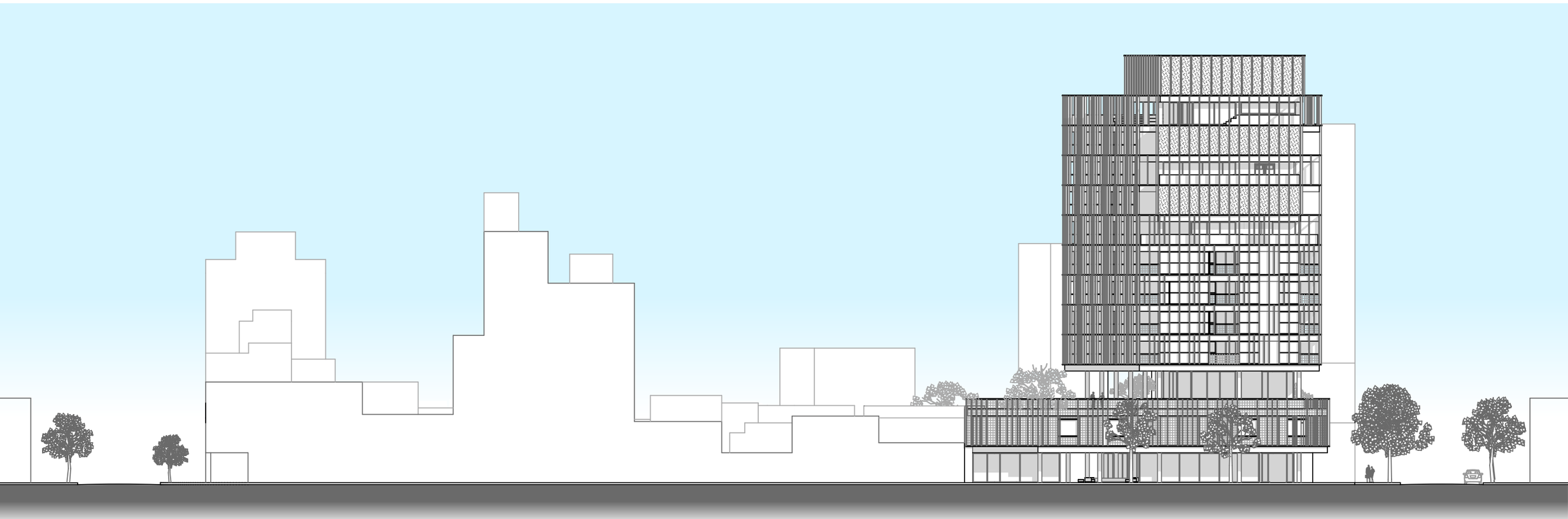


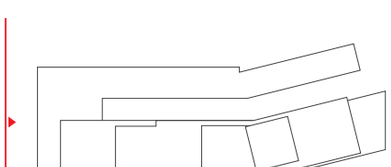




FACHADA CALLE TUCUMAN

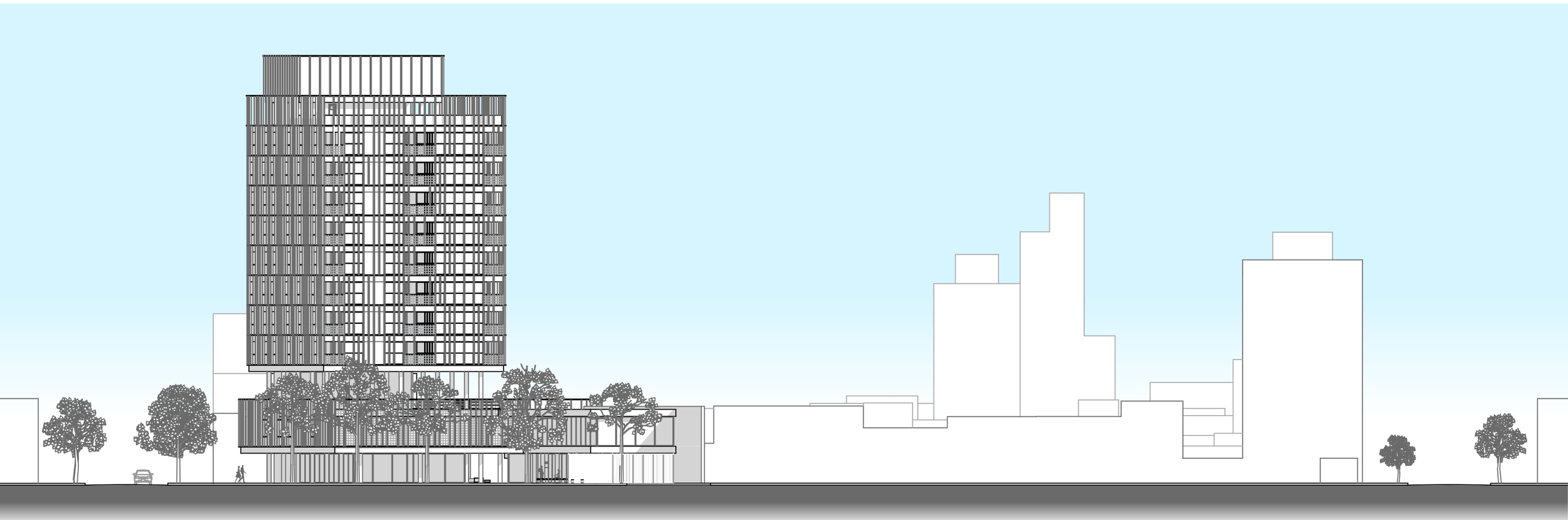
0 1 2 5 10 20

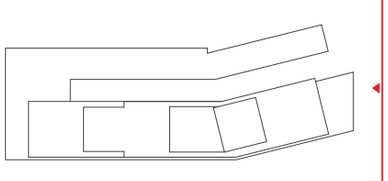




FACHADA CALLE SUIPACHA

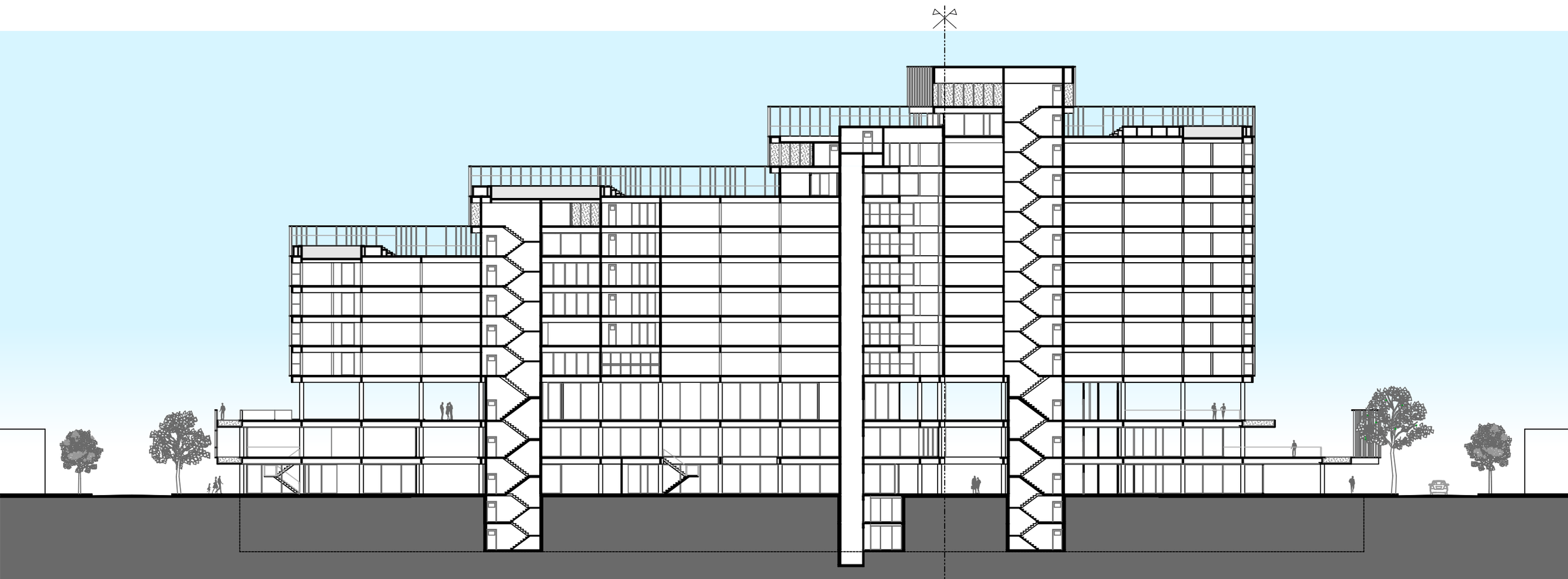
0 1 2 5 10 20

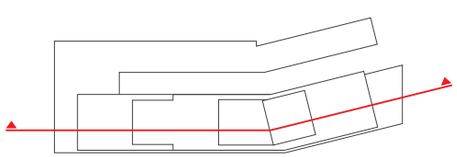




FACHADA CALLE RICCHERI

0 1 2 5 10 20

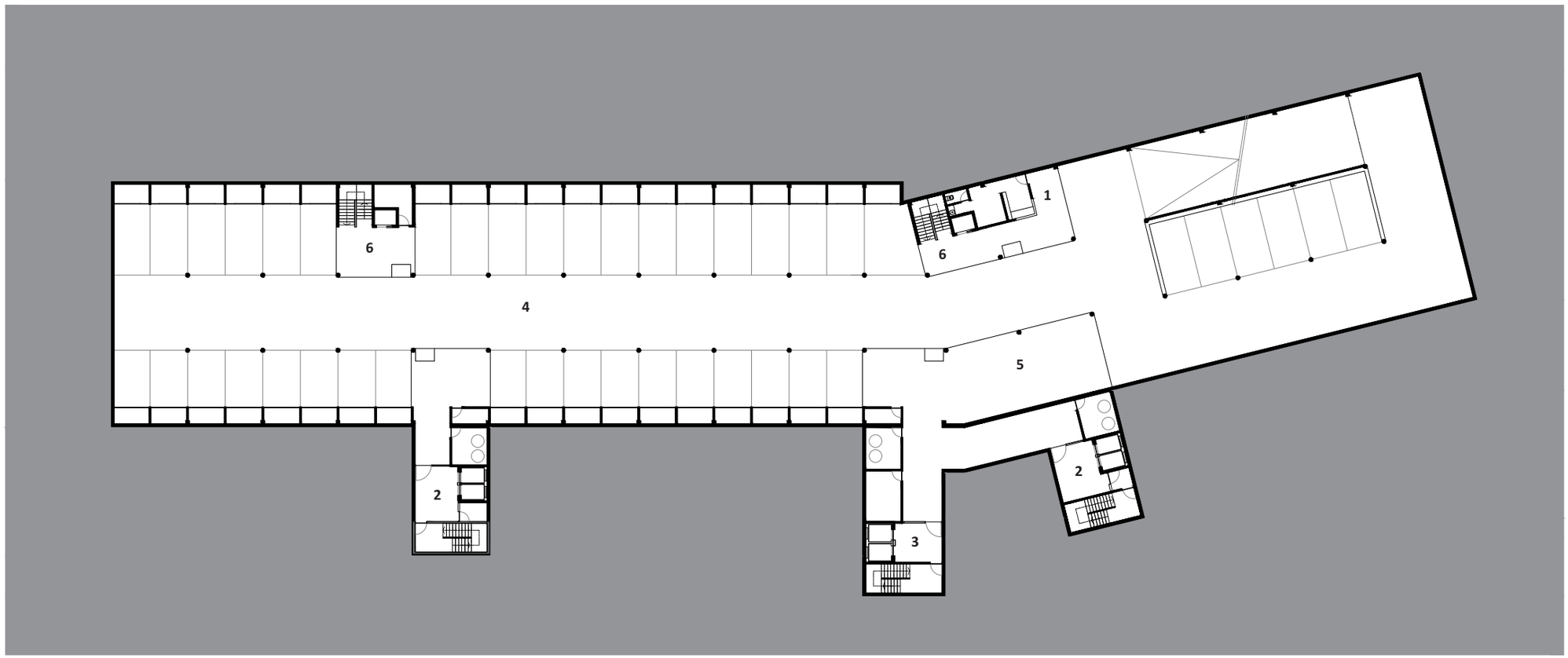




CORTE LONGITUDINAL

0 1 2 5 10 20



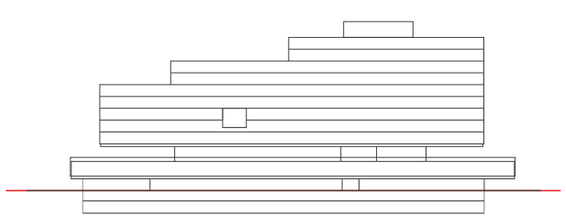




1 Control / Seguridad
2 Ingreso Viviendas Colectivas
3 Ingreso Viviendas Coliving
4 Sector Cocheras
5 Est. Bicicletas y Motos
6 Circulaciones Públicas

PLANTA TIPO SUBSUELOS -1 Y -2

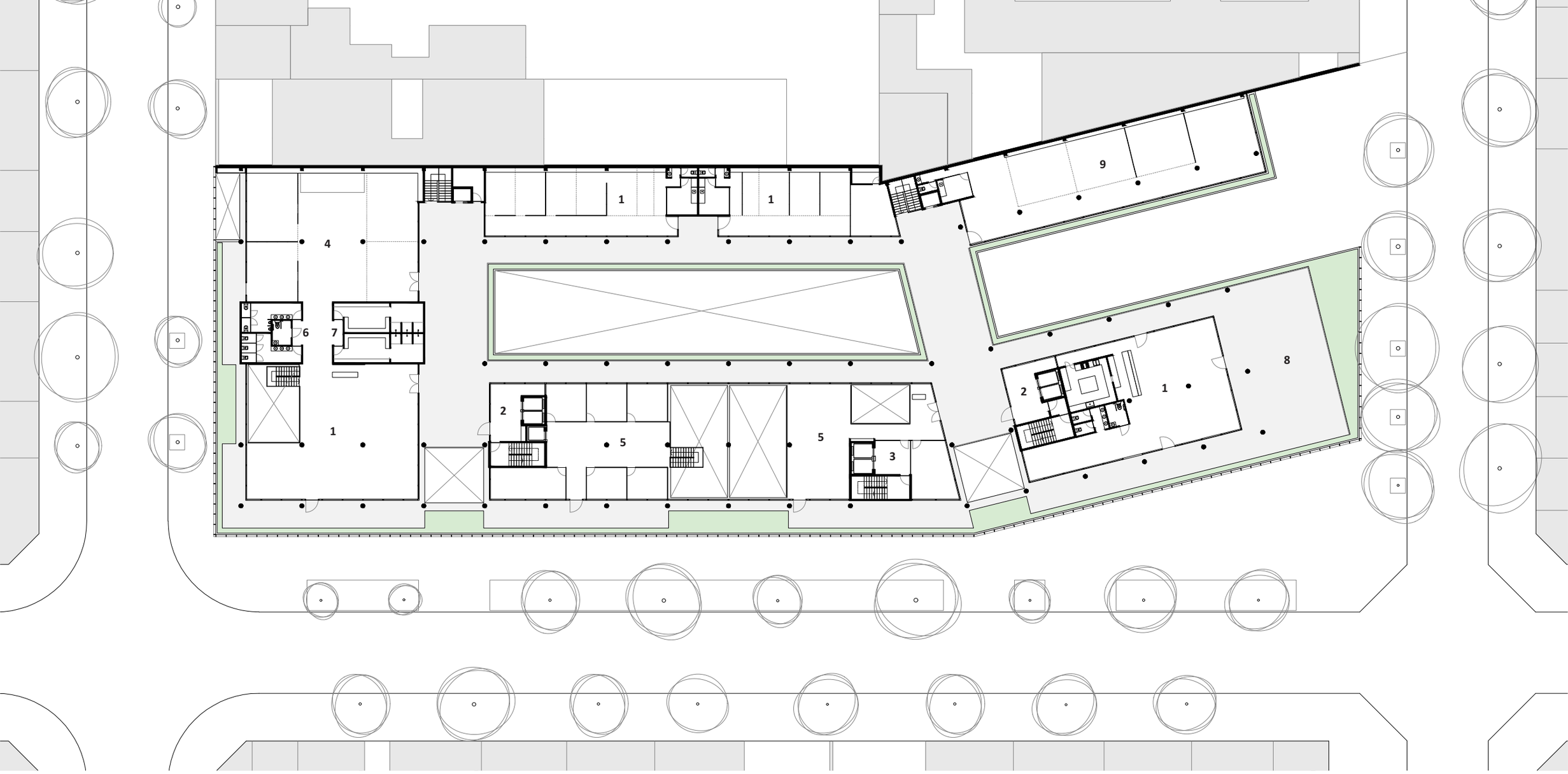
0 1 2 5 10 20

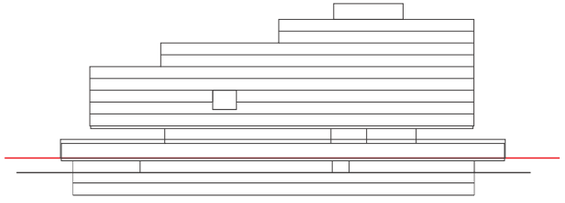


1 Locales Comerciales
2 Ingreso Viviendas Colectivas
3 Ingreso Viviendas Coliving
4 Coworking
5 Ingreso Cocheras
6 Sector Baños
7 Plaza Pública
8 Circulaciones a PA

PLANTA BAJA

0 1 2 5 10 20

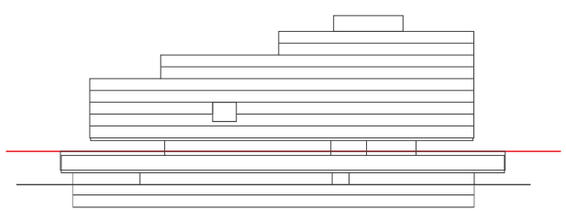




1 Locales / Oficinas
2 Palier Viviendas Colectivas
3 Palier Viviendas Coliving
4 S.U.M.
5 Coworking
6 Baños
7 Vestuarios
8 Terraza
9 Talleres

PLANTA NIVEL 1

0 1 2 5 10 20



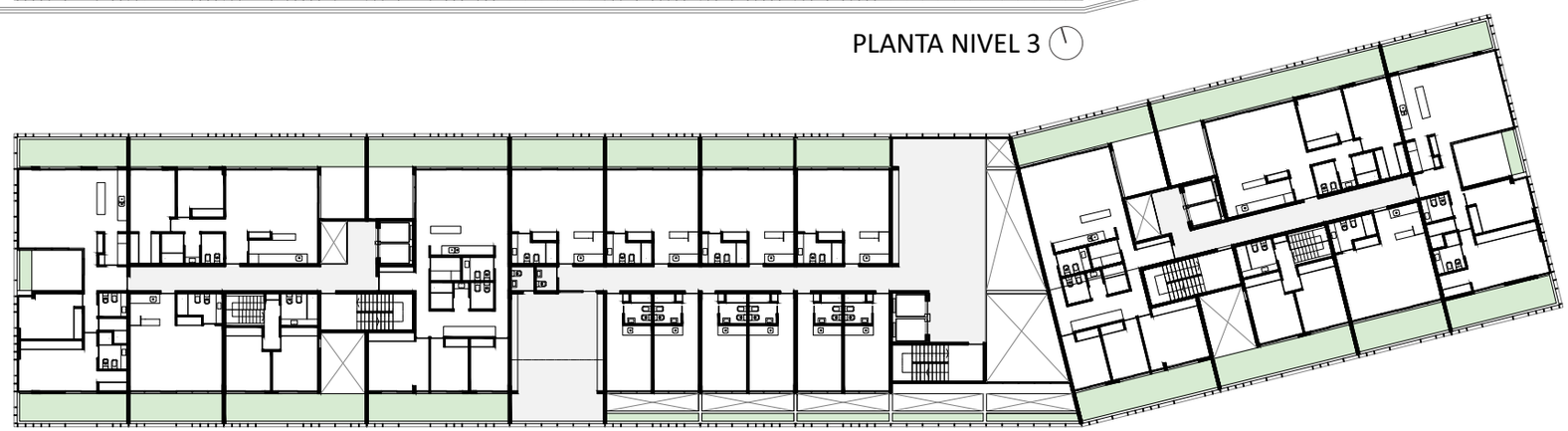
1 Bar
2 Palier Viviendas Colectivas
3 Palier Viviendas Coliving
4 Sector Quinchos
5 Sector Oceo / Descanso
6 Solarium / Hidromasajes

PLANTA NIVEL 2

0 1 2 5 10 20



PLANTA NIVEL 3

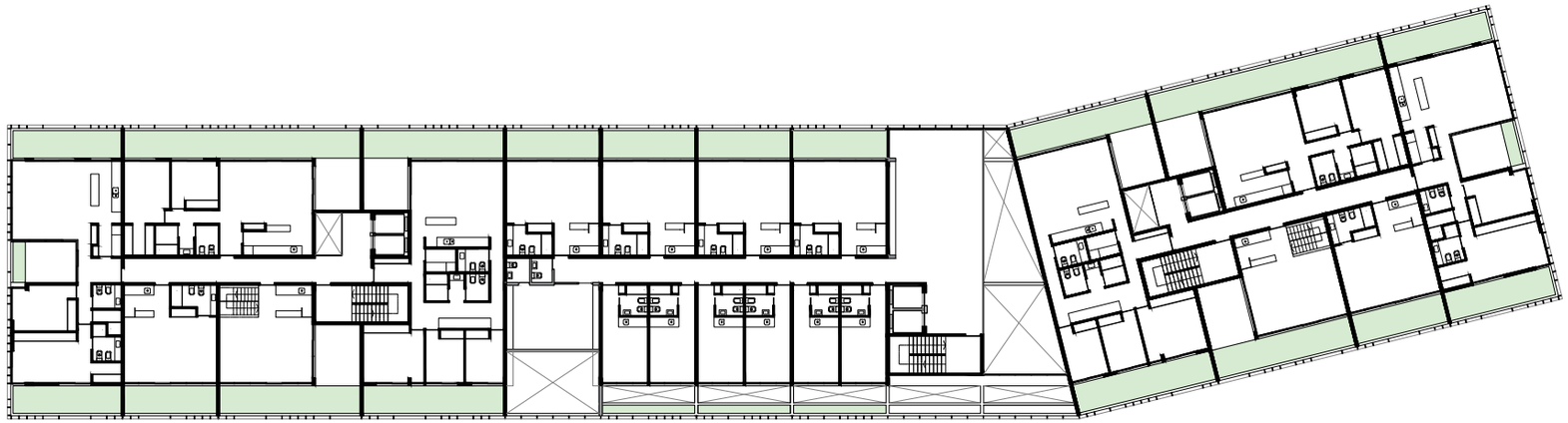


PLANTA NIVEL 4

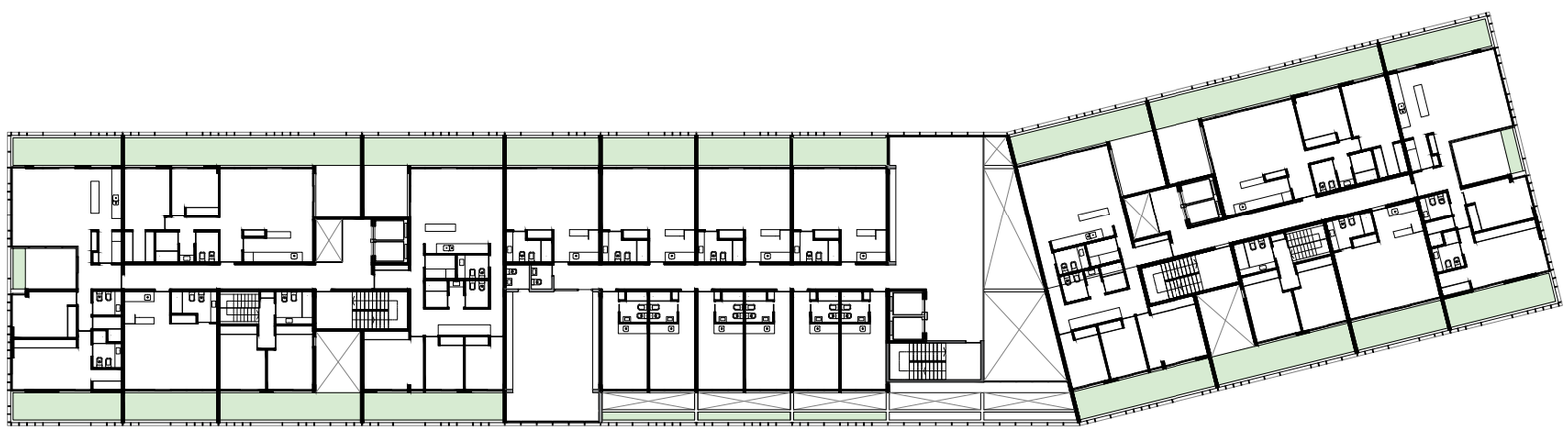


0 1 2 5 10 20

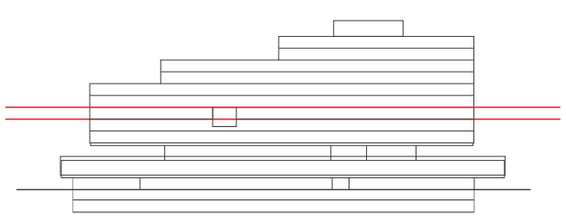




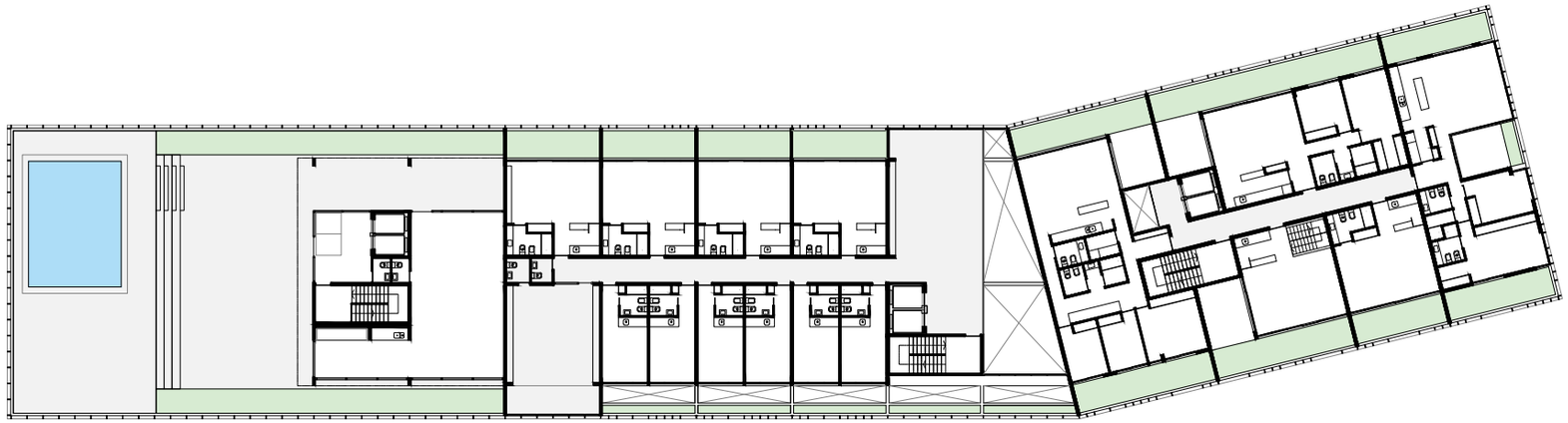
PLANTA NIVEL 5



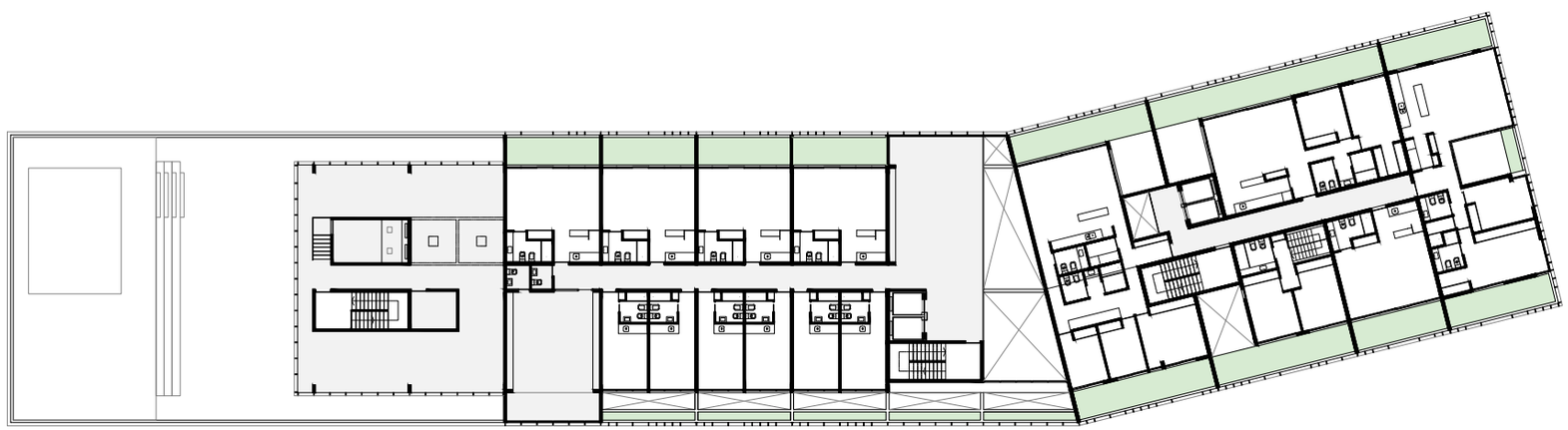
PLANTA NIVEL 6



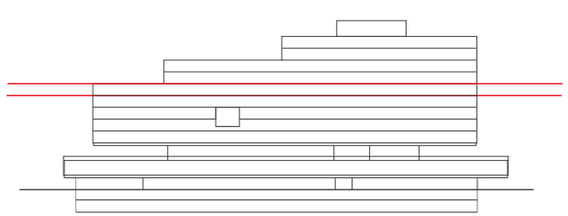
0 1 2 5 10 20



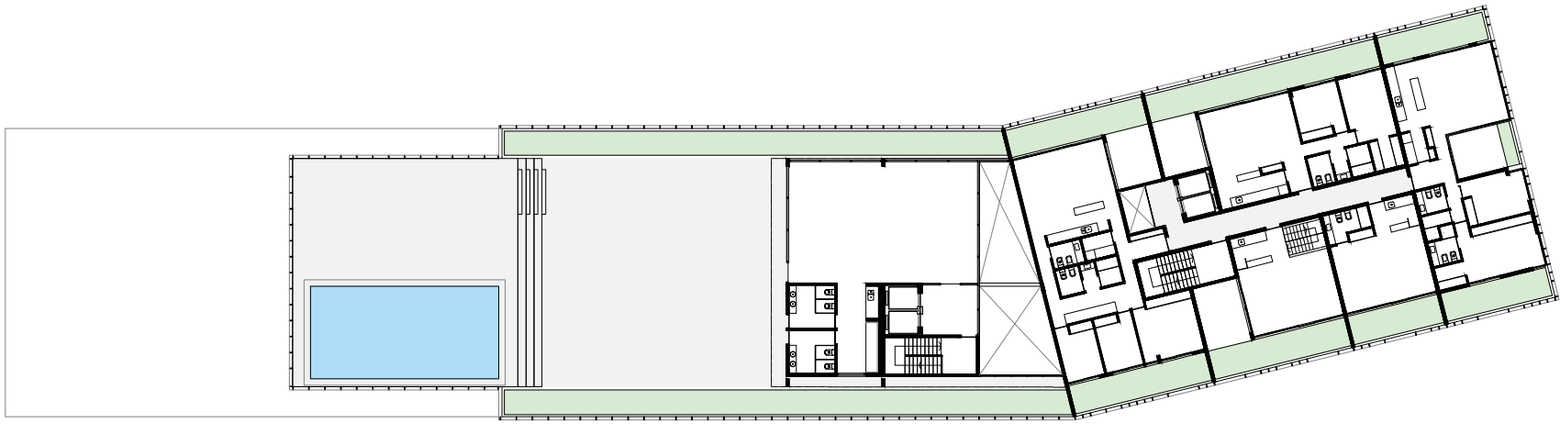
PLANTA NIVEL 7



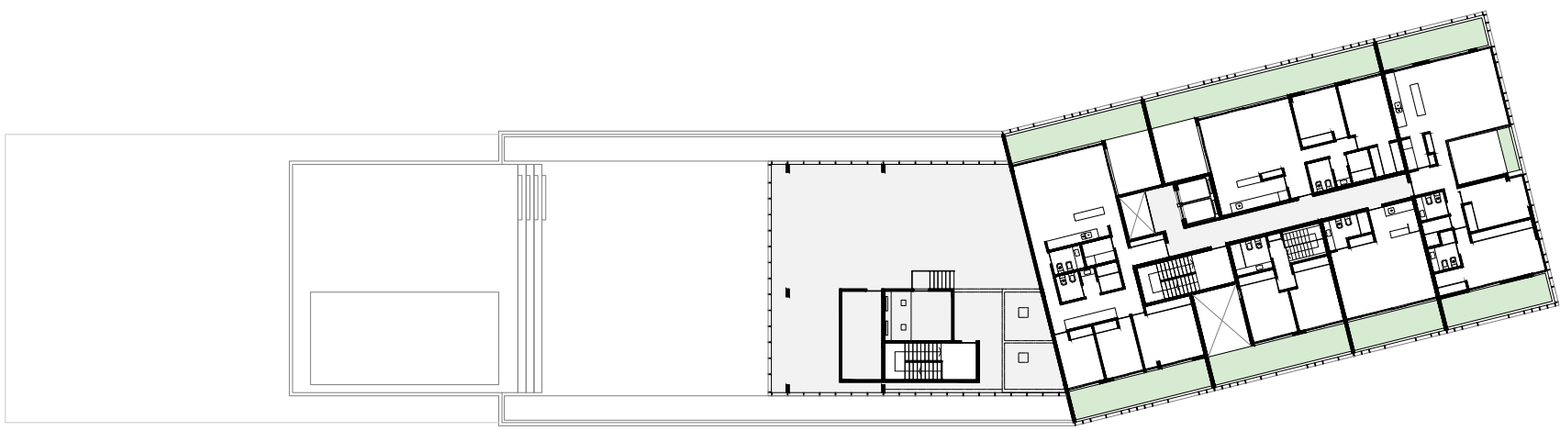
PLANTA NIVEL 8



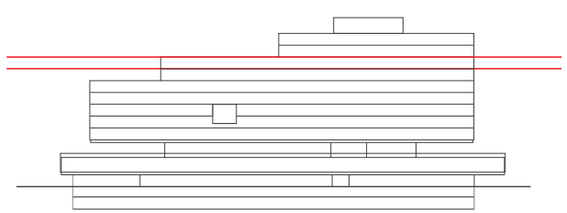




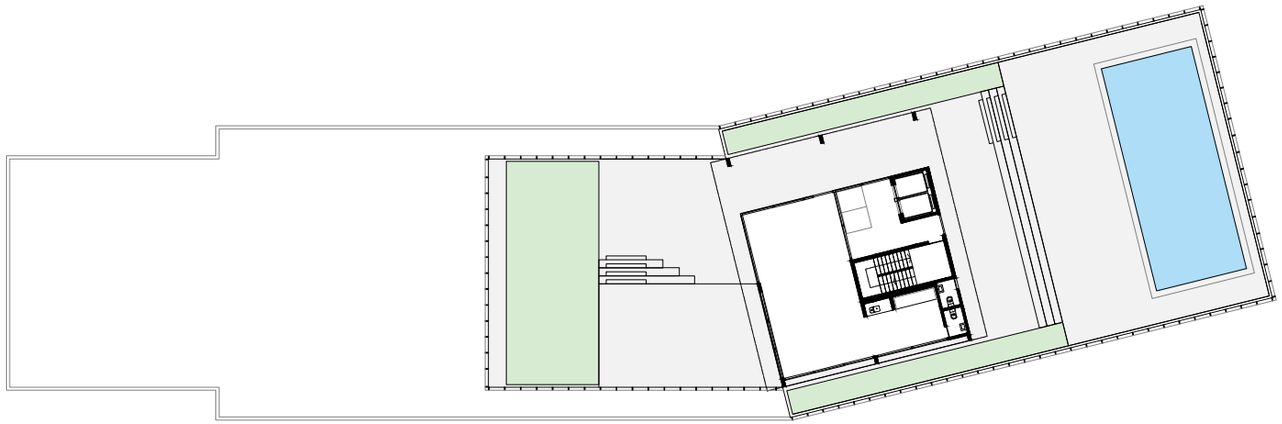
PLANTA NIVEL 9



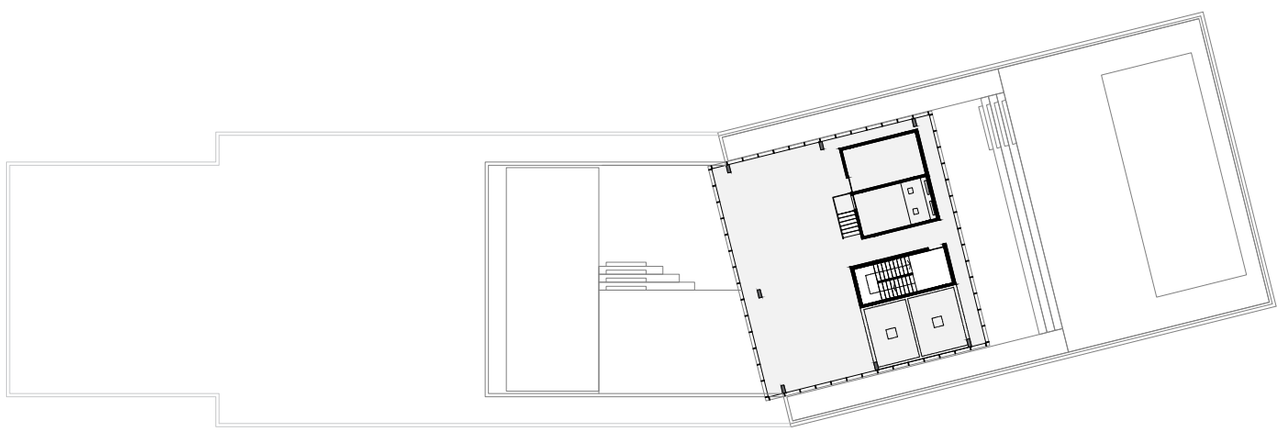
PLANTA NIVEL 10



0 1 2 5 10 20



PLANTA NIVEL 11

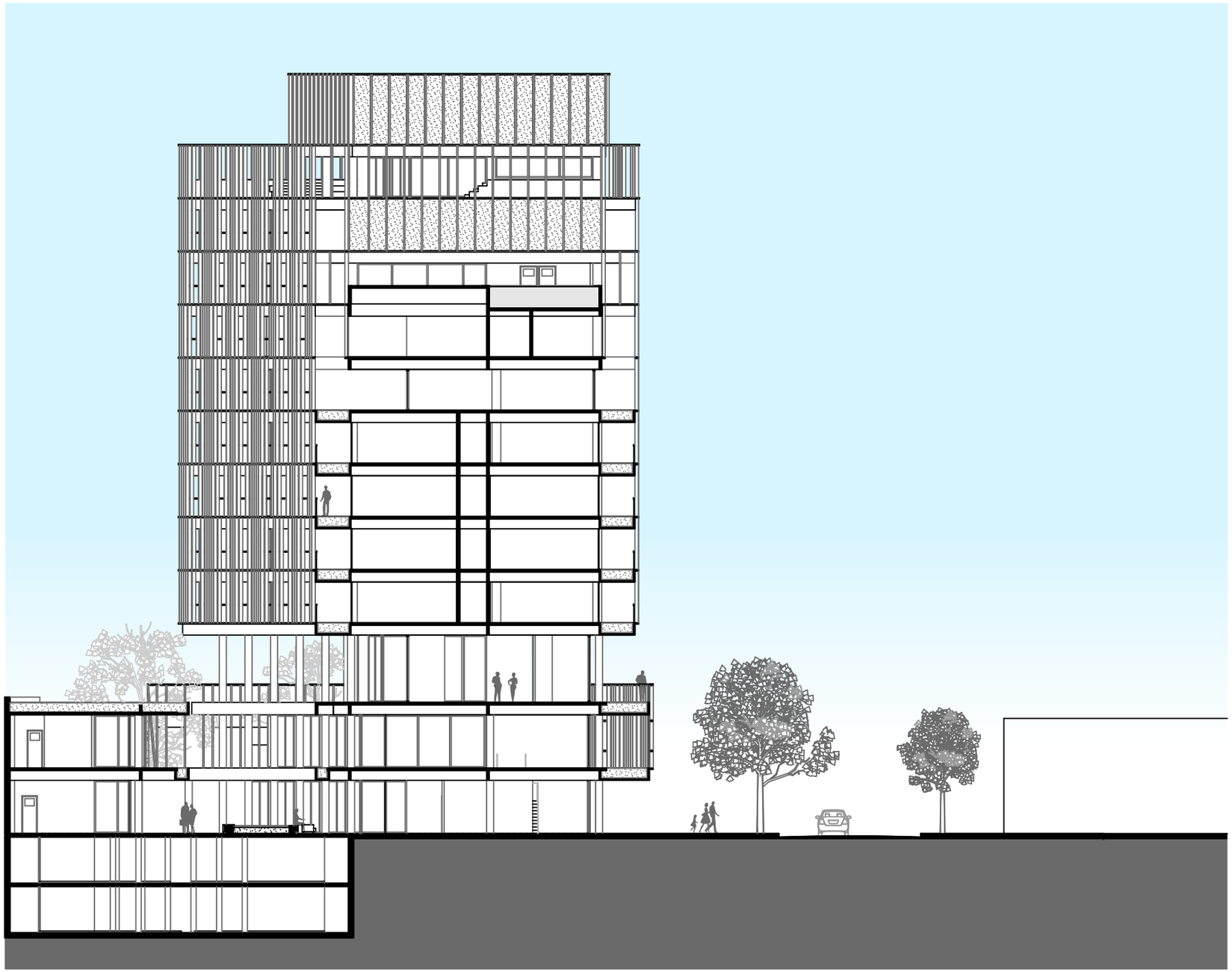


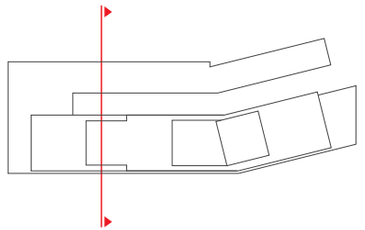
PLANTA NIVEL 12



0 1 2 5 10 20





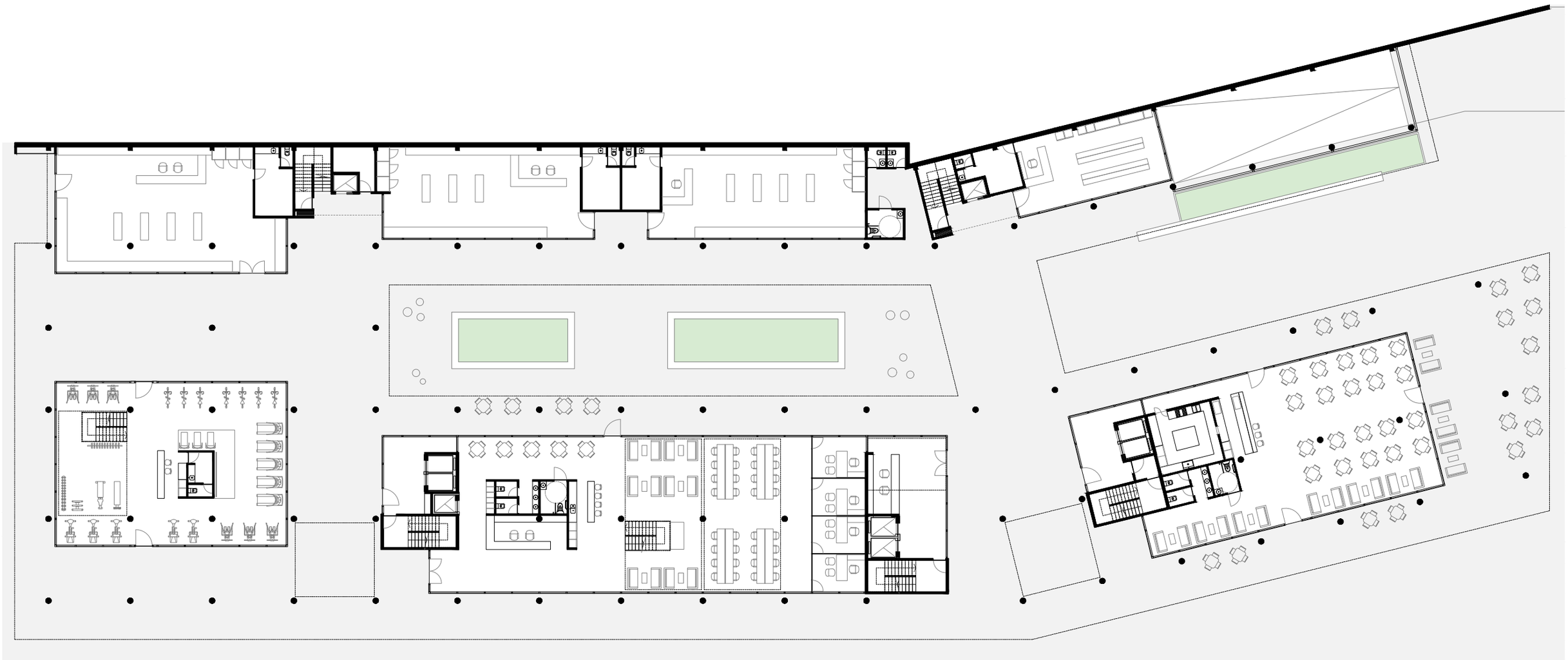


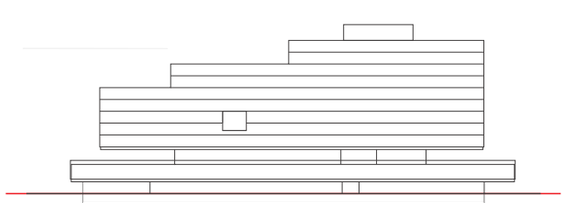
CORTE TRANSVERSAL

0 1 2 5 10 20







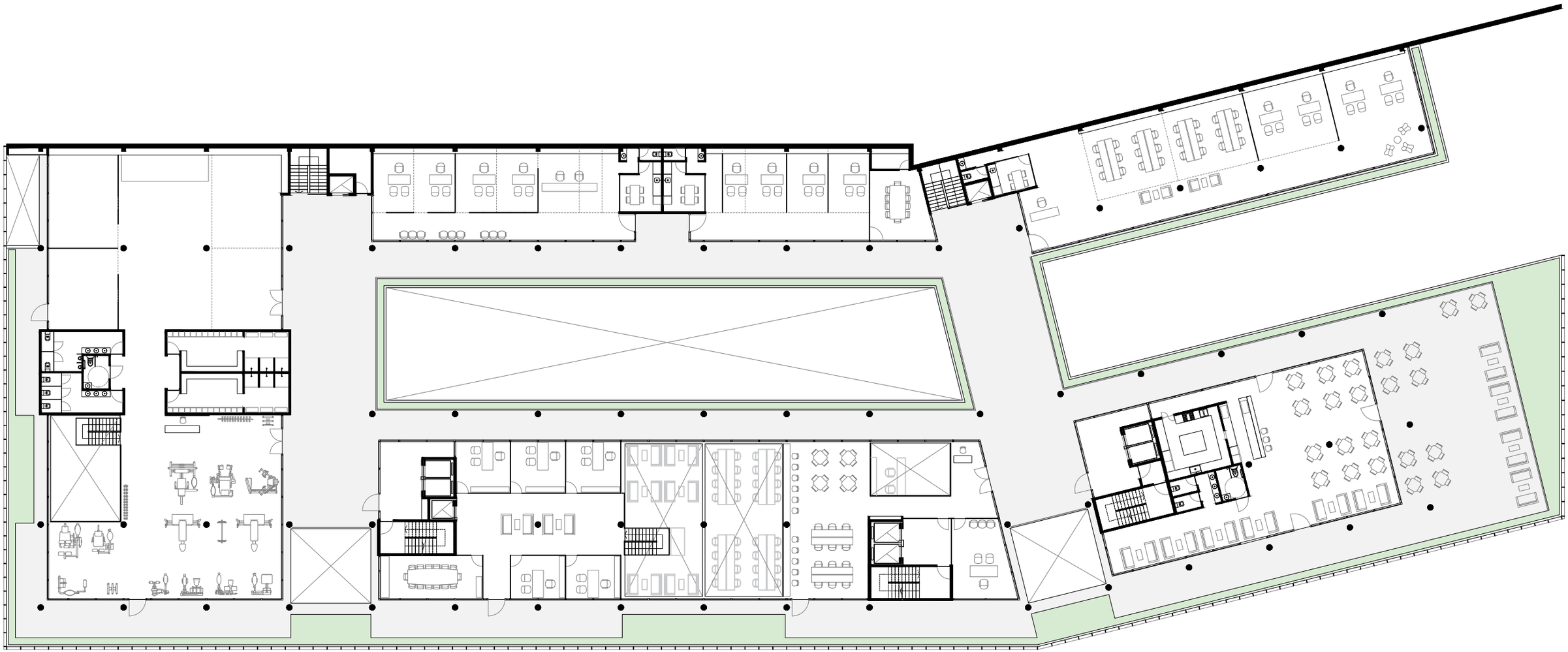


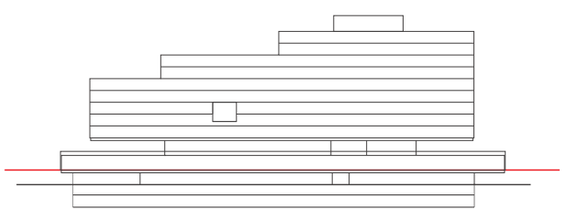
PLANTA BAJA

0 1 2 5 10 20









PLANTA NIVEL 1

0 1 2 5 10 20

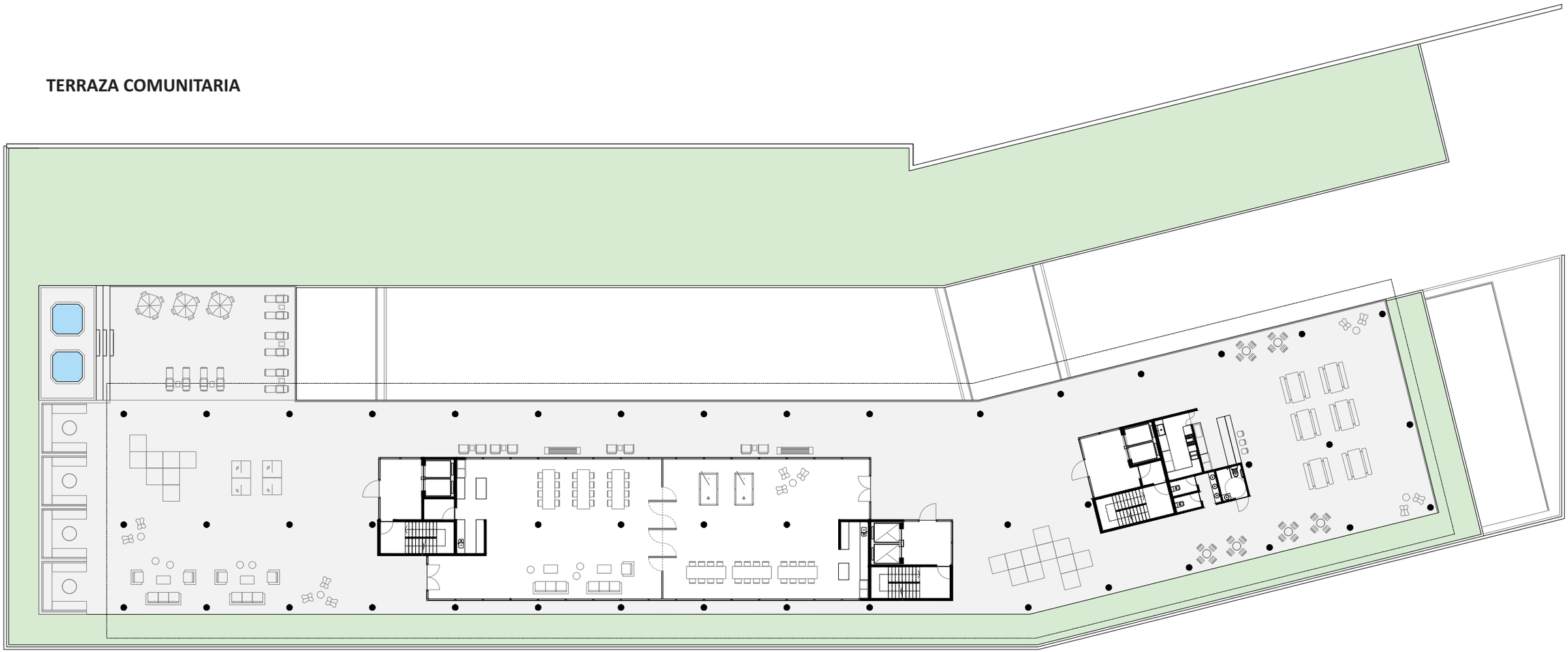


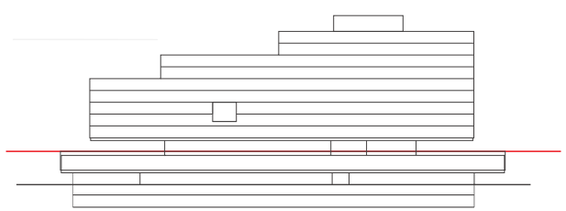






TERRAZA COMUNITARIA





PLANTA NIVEL 2

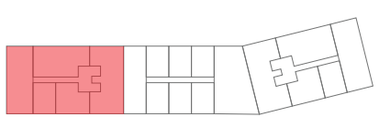
0 1 2 5 10 20



EDIFICIO 1
VIVIENDAS COLECTIVAS

1 Tipologías Monoambiente
2 Tipologías 2 Dormitorios
3 Tipología 2 Dormitorios en Duplex PB
4 Tipología 3 Dormitorio





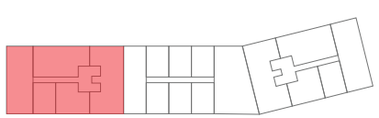
PLANTA NIVEL 3 Y 5

0 1 2 5 10

EDIFICIO 1
VIVIENDAS COLECTIVAS

1 Tipologías Monoambiente
2 Tipologías 2 Dormitorios
3 Tipología 2 Dormitorios en Duplex PA
4 Tipología 3 Dormitorio





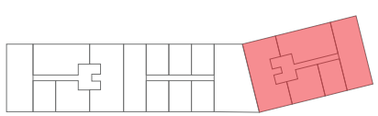
PLANTA NIVEL 4 Y 6

0 1 2 5 10

EDIFICIO 3
VIVIENDAS COLECTIVAS

1 Tipologías Monoambiente
2 Tipologías 2 Dormitorios
3 Tipología 2 Dormitorios en Duplex PB
4 Tipología 3 Dormitorio





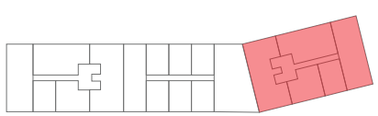
PLANTA NIVELES 3, 5, 7 Y 9

0 1 2 5 10

EDIFICIO 3
VIVIENDAS COLECTIVAS

1 Tipologías Monoambiente
2 Tipologías 2 Dormitorios
3 Tipología 2 Dormitorios en Duplex PA
4 Tipología 3 Dormitorio





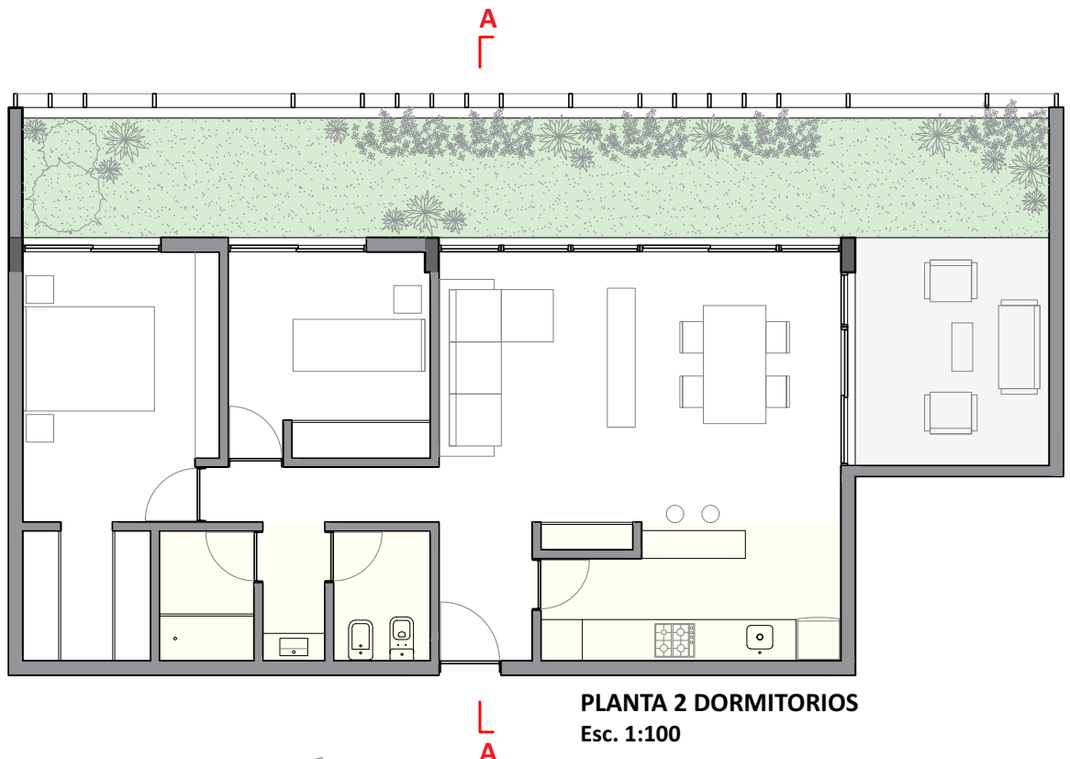
PLANTA NIVELES 4, 6, 8 Y 10

0 1 2 5 10

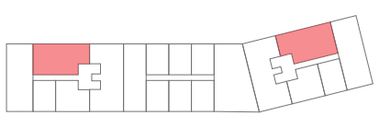
TIPOLOGÍAS VIVIENDAS COLECTIVAS

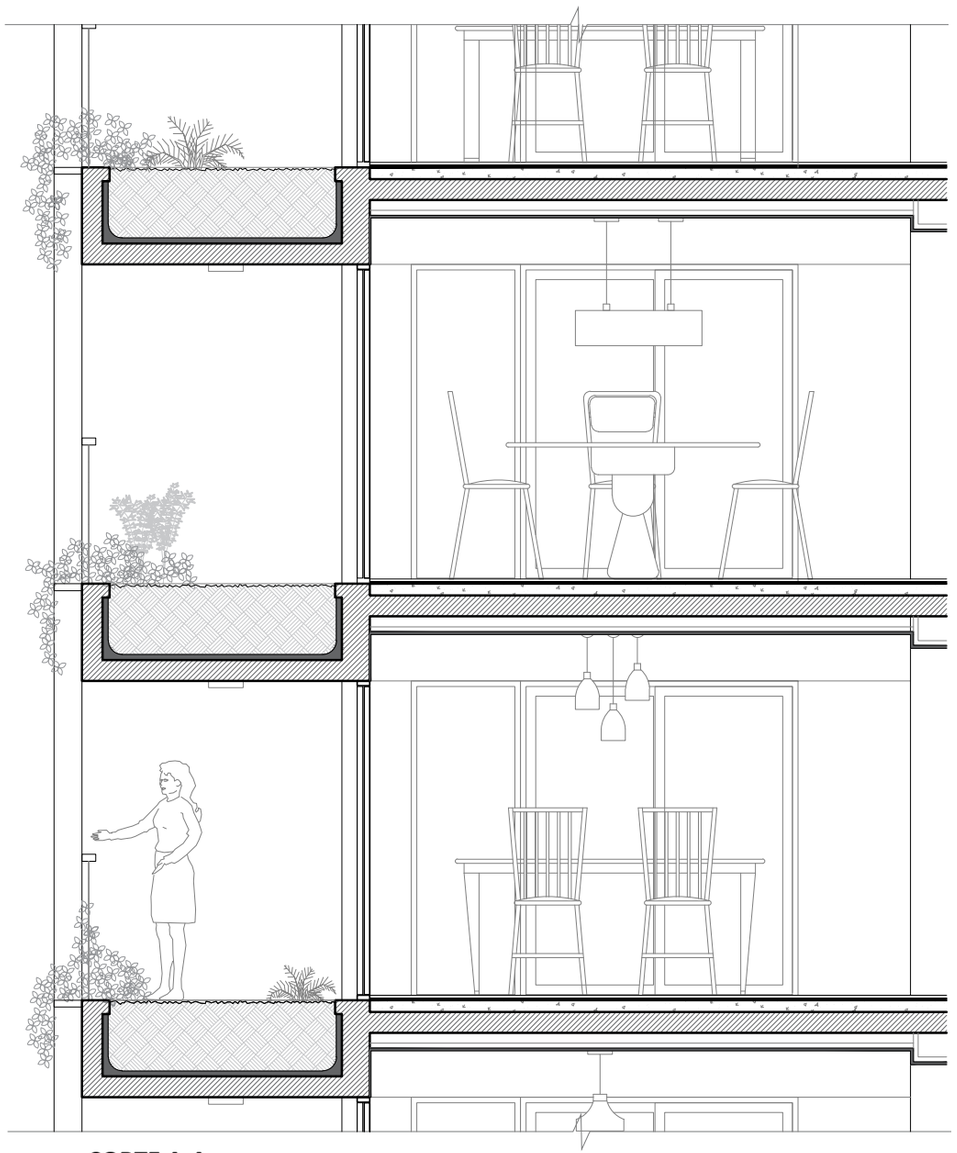
2 DORMITORIOS

Sup. cubierta 96m2
Sup. Semicuierta 30m2



PLANTA 2 DORMITORIOS
Esc. 1:100



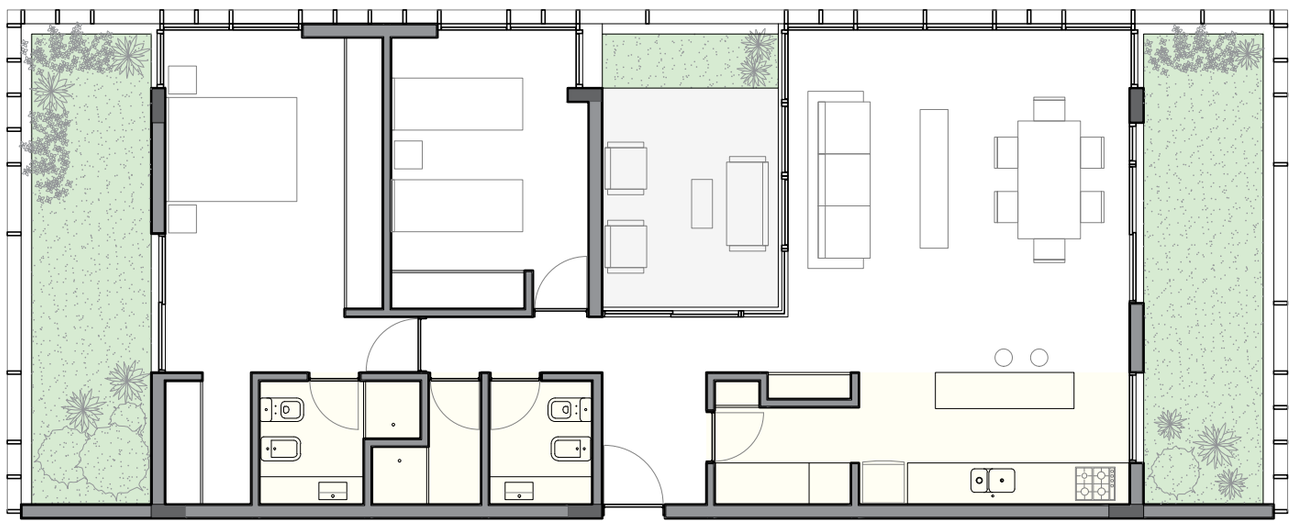


CORTE A-A
Esc. 1:50

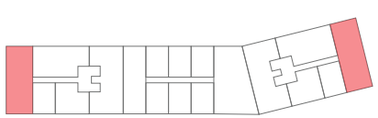
TIPOLOGÍAS VIVIENDAS COLECTIVAS

2 DORMITORIOS

Sup. cubierta 101m2
Sup. Semicuierta 26m2



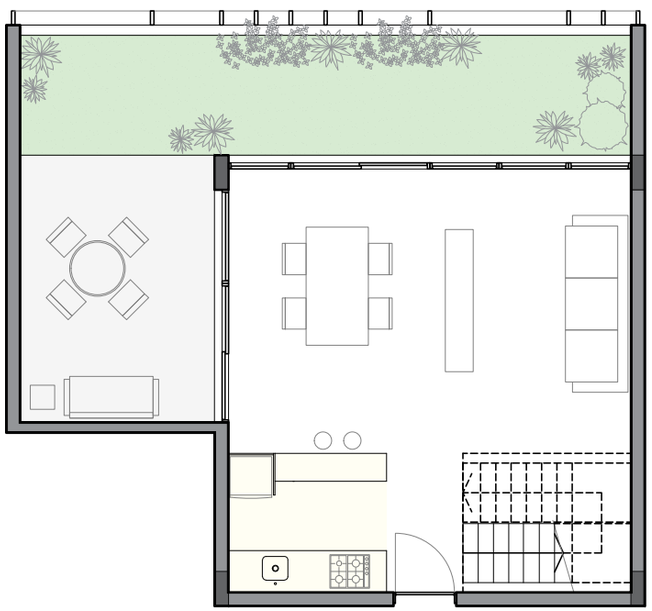
PLANTA 2 DORMITORIOS
Esc. 1:100



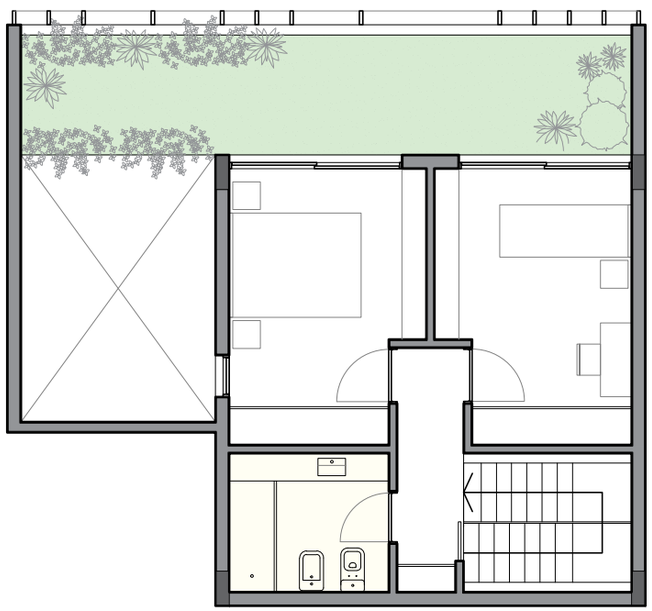
TIPOLOGÍAS VIVIENDAS COLECTIVAS

2 DORMITORIOS DUPLEX

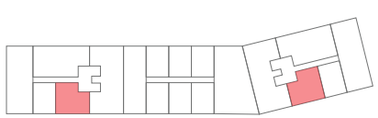
Sup. cubierta 120m2
Sup. Semicuierta 35m2



PLANTA BAJA DUPLEX
Esc. 1:100



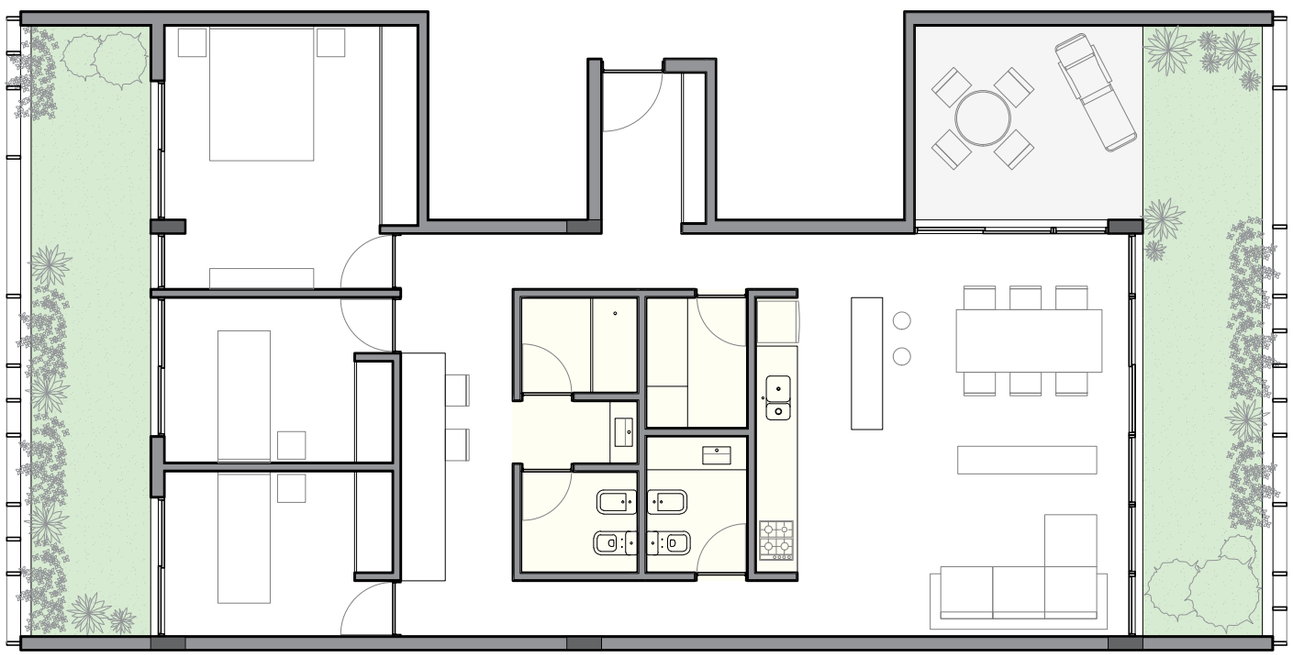
PLANTA ALTA DUPLEX
Esc. 1:100



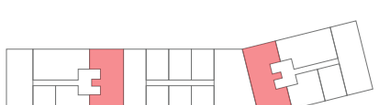
TIPOLOGÍAS VIVIENDAS COLECTIVAS

3 DORMITORIOS

Sup. cubierta 150m2
Sup. Semicuierta 35m2

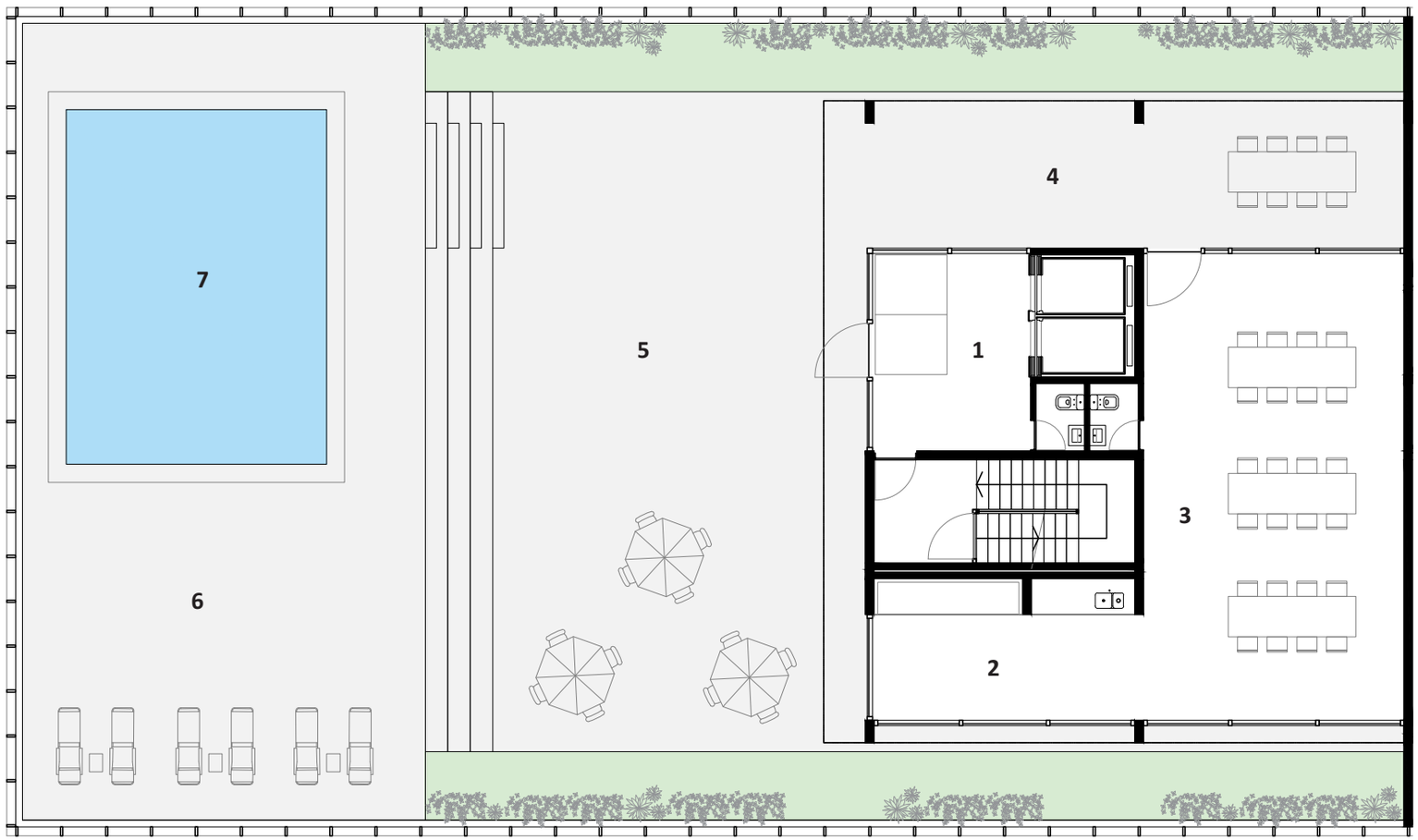


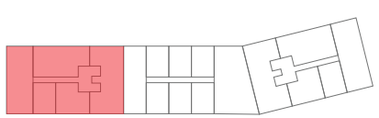
PLANTA 3 DORMITORIOS
Esc. 1:100



TERRAZA 1
USO EXCLUSIVO EDIFICIO 1

1 Palier
2 Sector Parrilleros
3 Quincho
4 Galería
5 Patio
6 Solarium
7 Piscina



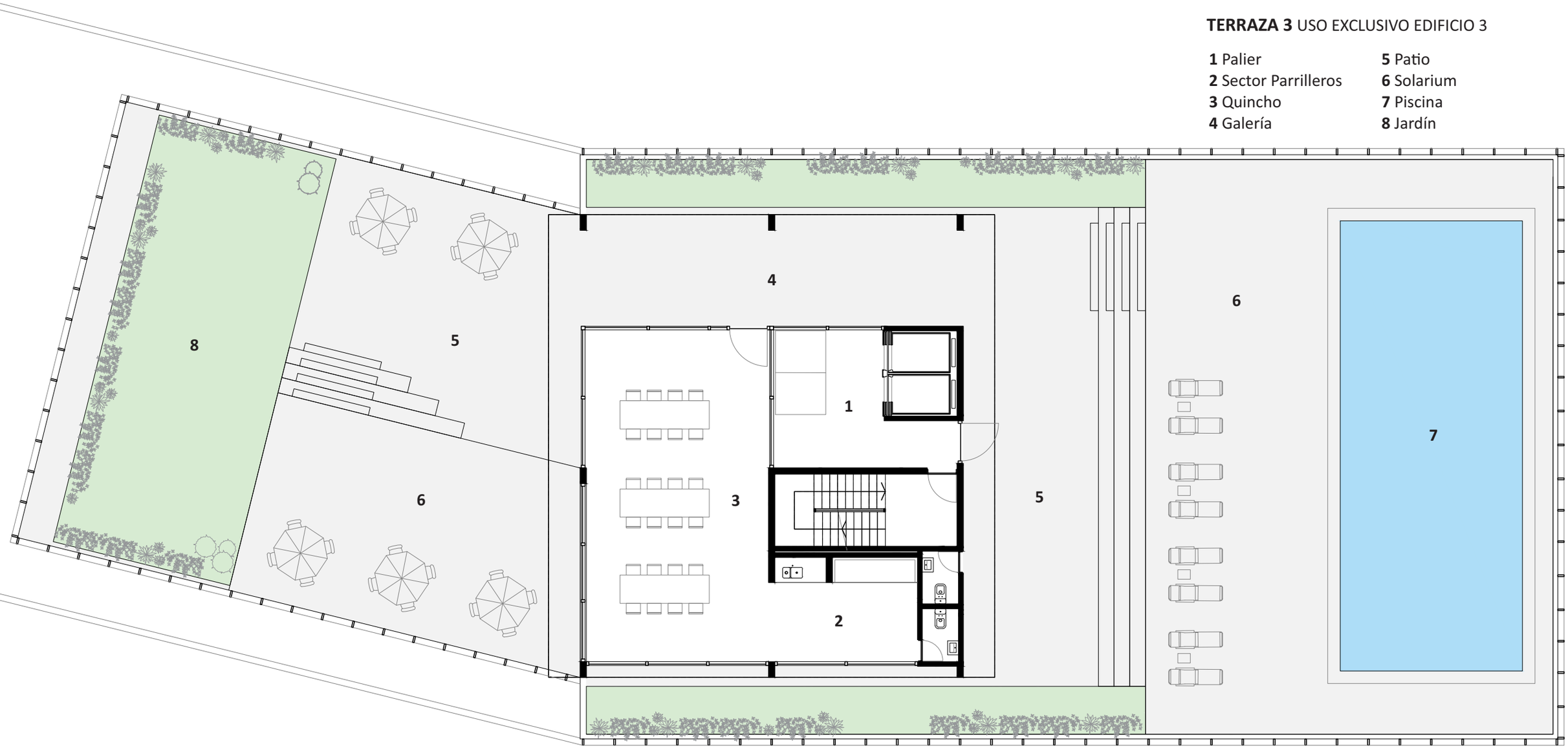


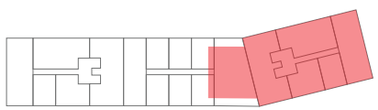
TERRAZA EDIFICIO 1

0 1 2 5 10

TERRAZA 3 USO EXCLUSIVO EDIFICIO 3

1 Palier
2 Sector Parrilleros
3 Quincho
4 Galería
5 Patio
6 Solarium
7 Piscina
8 Jardín





TERRAZA EDIFICIO 3

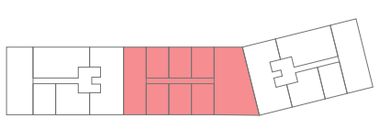
0 1 2 5 10

EDIFICIO 2
VIVIENDAS COLIVING

1 Tipologías Monoambiente
2 Tipologías Microambiente

Áreas de usos comunes
3 Comedor
4 Estar
5 Deposito de limpieza
6 Lavandería





PLANTA NIVEL 3

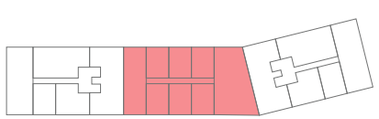
0 1 2 5 10

EDIFICIO 2
VIVIENDAS COLIVING

1 Tipologías Monoambiente
2 Tipologías Microambiente

Áreas de usos comunes
3 Estar
4 Patio (Nivel 4)
Balcón (Nivel 5)
Sala de Juegos - Kinder (Nivel 6)
Sala de Cine (Nivel 7)
Sala Yoga y Meditación (Nivel 8)





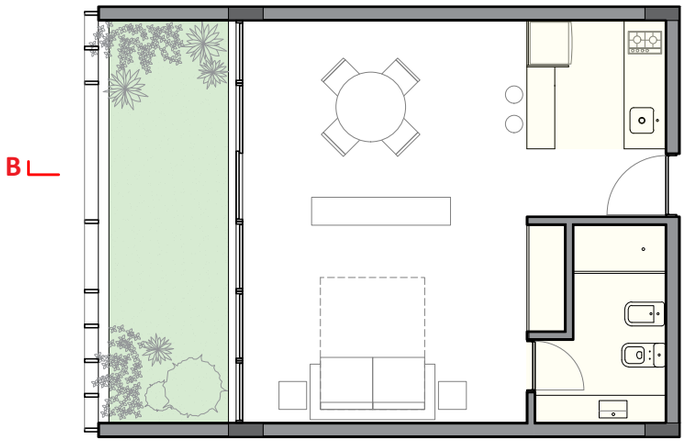
PLANTA NIVEL 4,5,6,7 Y 8

0 1 2 5 10

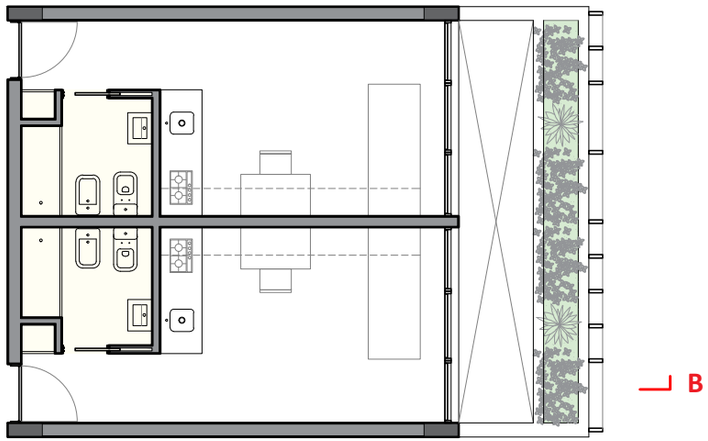
TIPOLOGÍAS COLIVING

MONOAMBIENTE
Sup. cubierta 42m2
Sup. Semicuierta 12m2

MICROAMBIENTE
Sup. cubierta 21m2



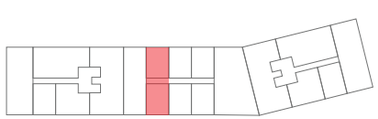
PLANTA MONOAMBIENTE
Esc. 1:100



PLANTA MICROAMBIENTE
Esc. 1:100

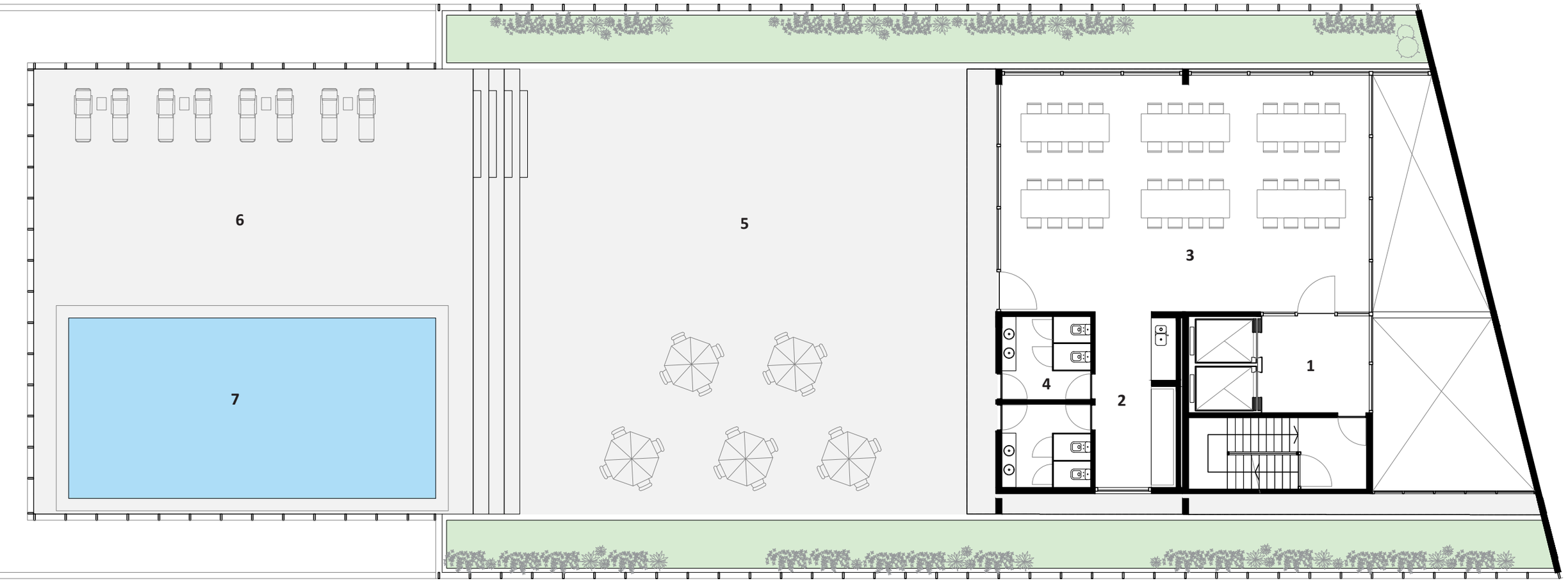


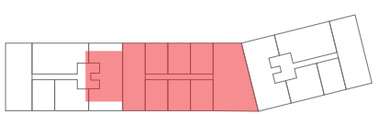
CORTE B-B
Esc. 1:100



TERRAZA 2 USO EXCLUSIVO EDIFICIO 2

1 Palier
2 Sector Parrilleros
3 Quincho
4 Sector Baños
5 Patio
6 Solarium
7 Piscina





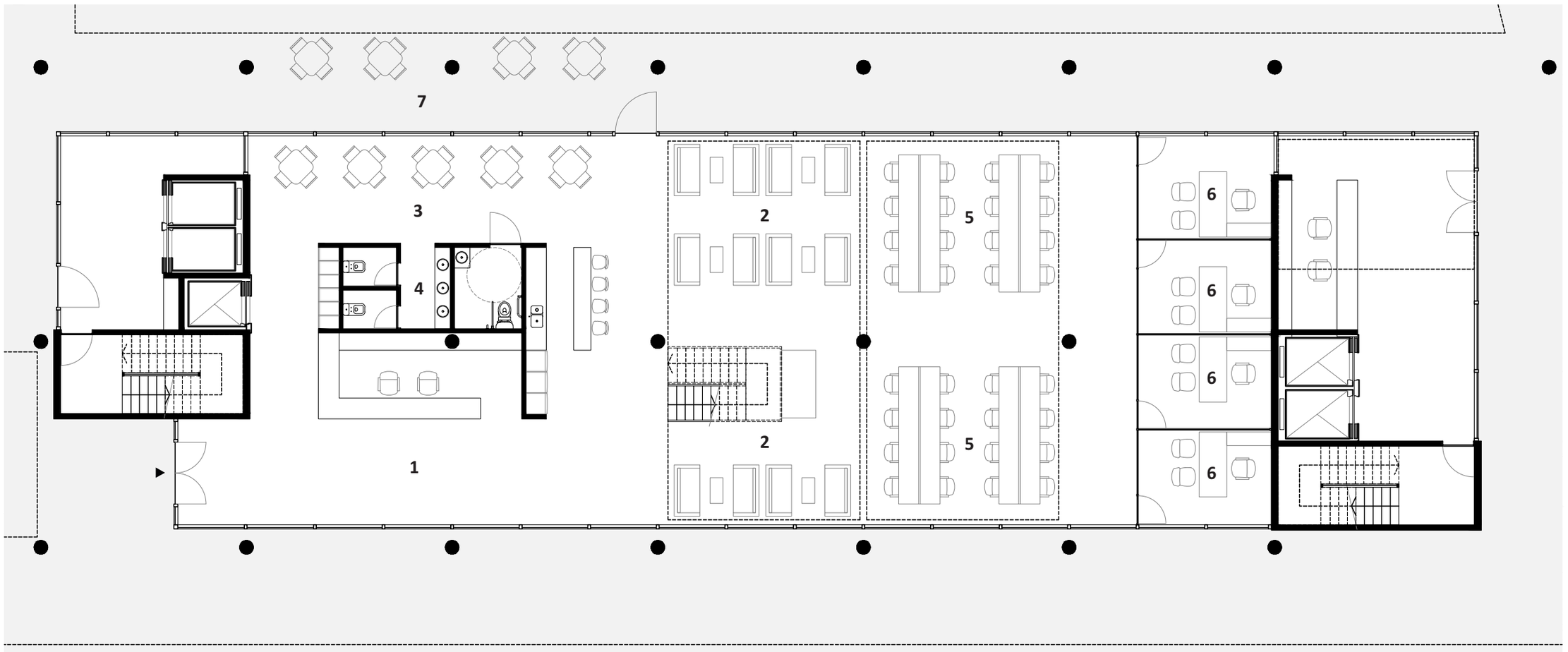
TERRAZA EDIFICIO 1

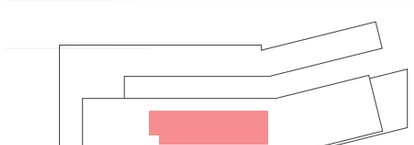
0 1 2 5 10



COWORKING

1 Ingreso
2 Sector Estar
3 Sector Bar
4 Baños
5 Área de Trabajo
6 Oficinas
7 Bar Exterior



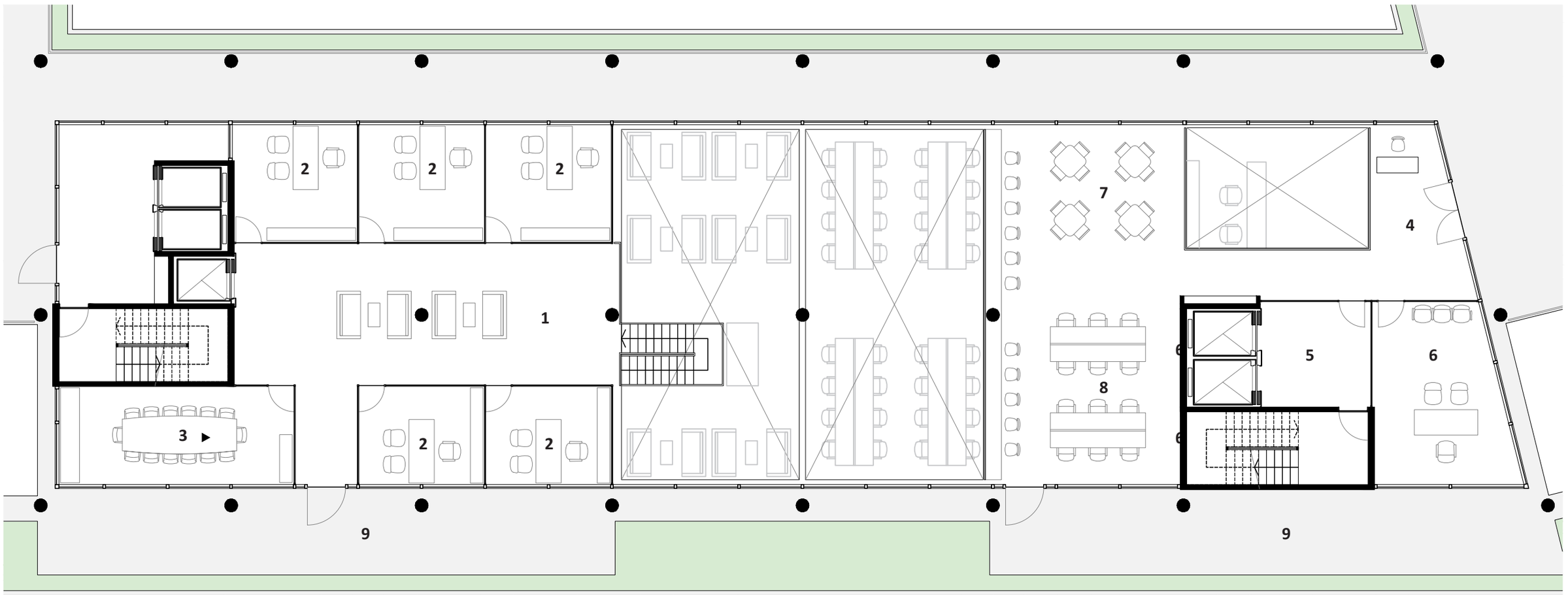


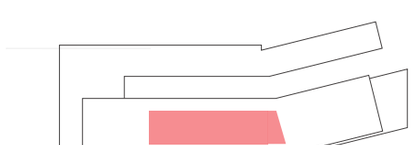
PLANTA BAJA COWORKING

0 1 2 5 10

COWORKING

1 Estar
2 Oficinas
3 Sala Reuniones
4 Ingreso
5 Palier
6 Administración
7 Estar
8 Área de Trabajo
9 Balcones





PLANTA ALTA COWORKING

0 1 2 5 10





09 REFLEXIÓN FINAL

El presente trabajo se propuso desde sus comienzos como una oportunidad para crear alternativas - desde la arquitectura - que contribuyan a mejorar la calidad de vida de las personas que habitan o habiten a futuro el sitio de intervención escogido.

A través de los conceptos básicos que definen a los edificios híbridos, se presenta una propuesta que permite desarrollar un espacio urbano abierto y permeable a la ciudad.

A su vez, se ha intentado de manera conjunta aplicar, reafirmar y profundizar múltiples conocimientos teóricos y empíricos aportados a lo largo de toda la carrera en diversas materias y en amplios aspectos, puestos en práctica concretamente en el diseño del edificio híbrido con grandes rasgos de urbanización.

La elección de los objetivos generales y particulares planteados se han logrado cumplir a través de la integración de la vida en comunidad de sus habitantes dentro del edificio, con distintas funcionalidades, y aportando respuesta a ciertas problemáticas actuales que plantea la realidad en ese sector (falta de desarrollo urbanístico, oscuridad, vacíos, propensión a la clandestinidad y/o delincuencia, escases de servicios, entre otros).

En todo momento se fomenta el *encuentro* como idea clave en el desarrollo de diseño, viéndose reflejado en la interrelación de los individuos que lo habitan, la integración conjunta de actores y funcionalidades (áreas de servicios, comercios, coworking, coliving, entre otros), y a la coordinación de las actividades públicas y privadas que se potencian entre sí.

En conclusión, el proyecto satisface fielmente a sus ideales motivadores, brindando como resultado práctico un edificio de desarrollo integral con diferentes maneras de habitar, que superan los límites de la propia funcionalidad, en escala arquitectónica, urbana y humana, creando una concepción de vida en comunidad, propiciada dentro de un marco de estructura edilicia contenedora.

10 BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

"Híbrido versus Condensador Social". Aurora Fernandez Per.
[Revista A+T nº 33-34, Hybrids III. Hibridos Residenciales]

"Híbridos XXL. El limite entre el edificio y ciudad." Guillermo Gosalbo Guenot (2012).
[Ángulo Recto. Revista de estudios sobre la ciudad como espacio plural, vol. 4, nº2]

"Herramientas para habitar el presente: la vivienda del siglo XXI". Montaner J. M., Muxí Z., Falagán D., (2011).

"La Manzana Abierta (ilot ouvert) como tipología para el paisaje urbano contemporaneo". Portzamparc C.

"Patios en Altura". Alejandro Folga. MVDlab / Farq (2012)

"Edificios Híbridos. Potenciadores de urbanidad en la ciudad contemporánea, una vision desde la experincia de Steven Holl".
[Anales de investigación en Arquitectura. Vol. 5, (2015). ISSN 2301-1513. Amorelli, S., Bacigalupi, L. 75-91

"Manual de Mapeo Colectivo. Recursos cartográficos críticos para procesos territoriales de creación colaborativa".

"Plan Urbano Rosario 2007-2017".Municipalidad de Rosario Secretaría de Planeamiento, (2OO8).

"Plan Estratégico Rosario 2030".Municipalidad de Rosario Secretaría de Planeamiento, (2017).

NORMATIVAS MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

Plan Especial "Barrio Pichincha". Municipalidad de Rosario. (1997-2021). (Ordenanza nº 8.125/06)

Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo al Área Central. Municipalidad de Rosario. (1997 - 2021). (Ordenanza Nº 8244/08)

Reglamento de edificación. Secretaria de Planeamiento, Municipalidad de Rosario. (1997 - 2021).