

# habitar colectivo

propuesta  
a la problemática  
habitacional rafaelina

2017

Guillermina Eguiazu



Proyecto final de carrera

---

**Autor.**

Eguiazu Guillermina

**Docentes tutores.**

Arq. Cintia Barenboim y Arq. Federico Ortega.







# glosario

**Hogar.** Conformado por un grupo de personas, parientes o no, que viven bajo un mismo techo de acuerdo a un régimen familiar, es decir que comparten los gastos de alimentación. Las personas que viven solas constituyen un hogar.

**Necesidades sociales.** Se conciben como carencias de una sociedad, es decir, lo que ésta requiere o precisa como calidad de vida deseada o bien común. La satisfacción social de esas carencias puede ser demandada o no, diferenciándose las necesidades demandadas de las no demandadas.

A su vez estas necesidades a satisfacer pueden ser:

. *Generales:* cuando enumeran la totalidad de necesidades de todos los sectores, en todas las materias y en todos los territorios

. *Particulares:* cuando se identifican las necesidades en relación con un sector, con una materia o área y con un territorio o zona.

**Población Económicamente Activa (PEA).** La integran las personas que tienen, al menos, una ocupación o que, sin tenerla, la están buscando activamente. Está compuesta por la población ocupada más la población desocupada.

**Población Económicamente Inactiva (PEI).**

Conjunto de personas que no tienen trabajo ni lo buscan activamente.

**Políticas públicas.** Proyectos y actividades que el Estado diseña y gestiona a los fines de satisfacer necesidades de la sociedad. Así la finalidad principal de toda política pública resulta la sociedad, y el principal responsable de las mismas (aunque no exclusivo ni excluyente) es el Estado a través de un gobierno y su administración.

**Problemáticas públicas.** Son impedimentos que el estado, es decir el gobierno o la administración (nacional, provincial o municipal), debe resolver para satisfacer las necesidades de una sociedad.

**Políticas de vivienda.** Se concibe como el conjunto de decisiones y acciones (directas e indirectas) del estado en materia habitacional, según el mandato que ha recibido de la población, teniendo en cuenta las diferencias existentes en relación con el poder y las características y funcionamiento del sistema político, y en busca de resoluciones adecuadas a las necesidades y problemas existentes.

**Vivienda.** Es el recinto que se construye para el alojamiento de personas. También se consideran como viviendas los locales no destinados originariamente para alojar personas pero que al momento de la encuesta eran utilizados para tal fin.

# aproximación

[SOBRE LA TESIS]

## **TESIS**

El desarrollo de tesis como trabajo final de carrera, es un paso importante en la transición de estudiante a profesional, teniendo como finalidad didáctica, el desarrollo de un trabajo académico que permita demostrar una propuesta teórica práctica, poniendo a prueba todos los conocimientos adquiridos a lo largo de la carrera.

La razón principal que se plantea al hacer una tesis, es elaborar un trabajo que refleje la disposición hacia el trabajo profesional. Aquí es, donde la tesis, se convierte en el arma que se tiene para incursionar dentro del campo profesional, en el área de preferencia; partiendo del estudio de las condiciones actuales que se presentan en el terreno pragmático y comparándolo con los conceptos teóricos que se reciben a lo largo de los estudios; de esta forma, se estará capacitado para analizar el contenido y pertenencia de las materias estudiadas y proponer la manera de relacionar la práctica con la teoría; de esta manera, da cuenta que es lo que realmente sucede fuera del ámbito académico y cuáles son las disciplinas relacionadas con el campo de trabajo.

## **METAS**

Se propone que el tema surja como respuesta a la necesidad de un problema, para lo cual se debe lograr una investigación que sea el sustento del desarrollo del proyecto.

Se pretende utilizar todas las herramientas adquiridas durante el cursado, y también ampliar, incorporar y mejorar el proceso de aprendizaje mediante la resolución del problema detectado para poder desarrollar así un proyecto de alta complejidad.

También se busca demostrar que con la arquitectura se puede llegar a la solución de una problemática detectada tanto en el ámbito social, ambiental, cultural y económico.

## **ALCANCE**

El objetivo del trabajo es que constituya un aporte a la sociedad con la posibilidad de aplicación real, para el beneficio del territorio y la comunidad.

Se desea que las ideas no queden meramente en un papel y que de esta investigación y propuesta surjan debates y futuros proyectos adecuados para abolir la problemática detectada.

## **DESCRIPCION DEL PROYECTO**

Mediante este trabajo se expone una inquietud en busca de una respuesta. Se propone a la arquitectura como la expresión del arte y la técnica para diseñar, proyectar y construir respuestas a las problemáticas y necesidades habitacionales globales de estos tiempos. Es por esto que se plantea un proyecto de viviendas colectivas, generando un desarrollo social progresivo como solución integral. A la obtención de las viviendas para las personas que lo necesiten, se le suma la posibilidad de desarrollar actividades de ocio, sin perder la individualidad y la privacidad. Esta simulación de proyecto estaría llevada adelante a través de la concertación entre el Instituto Municipal de la vivienda de la ciudad de Rafaela y un ente bancario por medio de herramientas financieras, con el objeto de impulsar el desarrollo de viviendas para sectores intermedios en la ciudad. Contempla la construcción de infraestructura y vivienda colectiva, espacios públicos y equipamiento comunitario. Su financiación estaría a cargo del gobierno de la Municipalidad de Rafaela, en conjunto con inversores privados, creyendo en la posibilidad de trabajo en conjunto de estos dos agentes financieros, para acercarnos un poco más a la cooperación global en función de lograr cambios mediante el diseño y la arquitectura, como parte de un proceso integral.

## **ESTRUCTURA**

La tesis está dividida en cuatro capítulos. El capítulo uno, que consta de la introducción a la problemática, el marco teórico, donde se explican las políticas de vivienda, el déficit habitacional y las diferentes modalidades de gestión.

El capítulo dos, donde se analiza el habitar en la vivienda colectiva y los casos referenciales estudiados.

El capítulo tres, donde se presenta el desarrollo urbanístico de la ciudad de Rafaela y el análisis del terreno a intervenir, luego el capítulo cuatro donde se presenta el programa completo y el desarrollo del proyecto a modo de solución a la problemática planteada en el capítulo uno.



# índice

Aproximación.  
Glosario.

01

## 1.1 Marco teórico

- 1.1.1 Derecho a la ciudad.
- 1.1.2 Derecho a la vivienda.
- 1.1.3 Políticas habitacionales.
- 1.1.4 Modalidad de gestión.
- 1.1.5 Déficit habitacional.
- 1.1.6 Problemática Rafaelina.

02

## 2.1 Modos de Habitar

- 2.1.1 Vivienda colectiva.
- 2.1.2 Espacios intermedios.

## 2.2 Antecedentes

## 2.3 Referentes

03

## 3.1 Contexto

- 3.1.1 Escenario.
- 3.1.2 Características.
- 3.1.3 Sociedad.
- 3.1.4 Estructura urbana.
- 3.1.5 Infraestructura.

## 3.1.6 Sector de intervención.

## 3.1.7 Análisis FODA

04

## 4.1 Proyecto

- 4.1.1 Planta de techo con sombra.
- 4.1.2 Decisiones proyectuales.
- 4.1.3 Perspectiva peatonal.
- 4.1.4 Perspectiva patio.
- 4.1.5 Plantas generales.
- 4.1.6 Perspectiva patio.
- 4.1.7 Secciones y alzados generales.

## 4.1.8 Superficies.

## 4.1.9 Desarrollo tipologías de viviendas.

## 4.1.10 Perspectiva interior

## 4.1.11 Desarrollo de estructura.

## 4.1.12 Desarrollo detalles constructivos.

## 4.1.13 Perspectiva general.

Anexo



# 01

## I. I MARCO TEORICO.

### I.1.1.Derecho a la ciudad.

El derecho a la ciudad es restaurar el sentido de ciudad, instaurar la posibilidad del “*buen vivir*” para todos, y hacer de la ciudad “*el escenario de encuentro para la construcción de la vida colectiva*”

La vida colectiva se puede construir sobre la base de la idea de la ciudad como producto cultural, colectivo y, en consecuencia, político. La ciudad, como lo analiza Jordi Borja, es un espacio político, donde es posible la expresión de voluntades colectivas, es espacio para la solidaridad, pero también para el conflicto. El derecho a la ciudad es la posibilidad de construir una ciudad en la que se pueda vivir dignamente, reconocerse como parte de ella, y donde se posibilite la distribución equitativa de diferentes tipos de recursos: trabajo, de salud, de educación, de vivienda, recursos simbólicos: participación, acceso a la información, etc. (Borja, 2003)

*El derecho a la ciudad es “el derecho de toda persona a crear ciudades que respondan a las necesidades humanas. Todo el mundo debería tener los mismos derechos para construir los diferentes tipos de ciudades que queremos. El derecho a la ciudad como lo afirma David Harvey, no es simplemente el derecho a lo que ya está en la ciudad, sino el derecho a transformar la ciudad en algo radicalmente distinto”. (Harvey, 2008)*

La reivindicación de la posibilidad necesaria de crear otra ciudad, se basa en los derechos humanos, y más precisamente en los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. El fenómeno de la ciudad está analizado y pensado a través de los conceptos de ciudadanía y espacio público con una visión integral e interdependiente de los derechos humanos para lograr la meta de recuperar la ciudad para todos sus habitantes. Sin embargo, es importante aclarar que el derecho a la ciudad no es un derecho más, es el derecho a hacer cumplir los derechos que ya existen formalmente. Por eso el derecho a la ciudad se basa en

una dinámica de proceso y de conquista, en el cual los movimientos sociales son el motor para lograr el cumplimiento del derecho a la ciudad.

El derecho a la ciudad es:

- . *el derecho a un hábitat que facilite el tejido de las relaciones sociales*
- . *el derecho a sentirse parte de la ciudad (sentido de cohesión social y construcción colectiva)*
- . *el derecho a vivir dignamente en la ciudad*
- . *el derecho a la convivencia*
- . *el derecho al gobierno de la ciudad*
- . *el derecho a la igualdad de derechos*

Según Borja, el desarrollo y legitimación de los derechos ciudadanos dependerá de un triple proceso:

- . *Un proceso cultural, de hegemonía de los valores que están en la base de estos derechos y explicitación de los mismos;*
- . *Un proceso social, de movilización ciudadana para conseguir su legalización y la creación de mecanismo y procedimientos que los hagan efectivos;*
- . *Un proceso político-institucional para formalizarlos, consolidarlos y desarrollar las políticas para hacerlos efectivos.*

El mismo autor afirma que los actores principales de este proceso no son las estructuras políticas tradicionales del estado y los partidos políticos, sino movimientos sociales. Así, el derecho a la ciudad es una respuesta estratégica, un paradigma frente a la exclusión social y a la segregación espacial generado por el neoliberalismo. Es una reivindicación para que la gente vuelva a ser dueña de la ciudad y es un escenario de encuentro para la construcción de la vida colectiva. *La Ciudad Conquistada. (Borja, 2003)*

### **1.1.2. Derecho a la vivienda.**

La vivienda adecuada fue reconocida como derecho humano en 1948, con la Declaración Universal de los Derechos Humanos, pasando a ser un derecho humano universal, aceptado y aplicable en todas las partes del mundo como uno de los derechos fundamentales para la vida de las personas.

El derecho a la vivienda integra el derecho a un nivel de vida adecuado. Por ello, no se reduce únicamente a un techo y cuatro paredes, sino que abarca el derecho de cualquier persona a tener acceso a un hogar y a una comunidad seguros para vivir en paz, con dignidad y salud física y mental.

*Artículo 25.1 Declaración Universal de los Derechos Humanos: Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.*

### La vivienda adecuada debe incluir

- . Seguridad jurídica en la tenencia, cada persona debe tener un nivel de seguridad en su situación de vivienda para estar protegido frente al desalojo forzoso o arbitrario, el hostigamiento u otras amenazas. Dicha protección puede adoptar diversas formas, tales como la propiedad legal, el alquiler o una cooperativa de vivienda.*
- . Acceso a servicios, bienes públicos e infraestructura, tales como energía eléctrica, saneamiento y recogida de basura*
- . Acceso a bienes ambientales, tales como tierra y agua, y a un medio ambiente equilibrado*
- . Vivienda a un precio accesible o con subsidios o financiaciones que garanticen costes compatibles con los niveles de ingresos*
- . Buenas condiciones de habitabilidad, la vivienda adecuada debe proporcionar a sus habitantes un espacio suficiente, ser segura para vivir y dar protección contra el frío, el calor, la lluvia y otros elementos de la naturaleza y riesgos estructurales.*
- . Ubicación adecuada, con acceso a médicos y hospitales, escuelas, guarderías y transporte, en áreas urbanas o rurales*
- . Adecuación cultural, los materiales de construcción de las viviendas deben estar conectados con la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda, según corresponda a las comunidades dentro del contexto particular.*

### 1.1.3. Políticas habitacionales actuales

[CREAR CIUDAD, UN COMPROMISO CIUDADANO]

#### PROBLEMÁTICA DE LA POBLACIÓN PERTENECIENTE AL SECTOR MEDIO EN ARGENTINA

El camino hacia la casa propia de las familias argentinas que pertenecen a la clase media típica/ media alta\* es muy difícil, a diferencia de la clase alta que tiene el problema de la vivienda resuelto y la clase baja que es un sector que el Estado intenta contener a través del desarrollo de planes sociales específicos (Promeba, Plan Mora, Mi Tierra Mi casa, etc.). El desafío del Estado es elaborar una política pública que logre brindar a este sector poblacional medio una financiación real y efectiva que les permita acceder a la vivienda propia.

Reconociendo que la vivienda es un activo indispensable para lograr la inclusión y estabilidad social, y que no contar con ella coloca al ciudadano en una situación de permanente inseguridad ante los cambios de locaciones que ocasionan desplazamientos con directas consecuencias en las relaciones personales y humanas, la meta a lograr por las autoridades es cubrir esa brecha de mercado, hoy solo parcialmente atendida por el PROCREAR. (Adaszko, 2012)

Análisis en base a datos del consumo familiar

PISO INGRESO FAMILIAR MENSUAL, POR CLASE	PORCENTAJE DE POBLACION TOTAL	INGRESO FAMILIAR PROMEDIO
Clase alta - ABC1 \$54.500	5,1	\$ 107.500
Clase media alta - C2 \$19.800	18	\$ 34.000
Clase media típica - C3 \$11.500	30,2	\$ 17.250
Clase baja superior - D1 \$5.650	32	\$ 8.500
Clase baja - D2/E	14,7	\$ 3.950

Fuente CONSULTORA W

<<

\*Criterio de clases extraído de la clasificación de la pirámide elaborada por la Consultora W en el año 2014, realizada en base a los ingresos familiares promedio.

### 1.1.4. Problemática rafaélina

Se tiene como intención analizar la problemática de acceso a la vivienda que atraviesa la clase media Rafaelina, el cual se entiende como aquel sector de la población compuesto por una clase trabajadora que no califica a una vivienda social, pero tampoco a un crédito hipotecario u otras líneas de crédito, debido a las condiciones altamente restrictivas de los mismos.

Se debe trabajar con la intención de destinar los esfuerzos para que los beneficiarios sean principalmente familias jóvenes que son la fuerza de trabajo de la ciudad, creándoles una alternativa y una posibilidad propia destinada a ellos. Rafaela tiene hoy un déficit habitacional muy significativo y la perspectiva es que siga creciendo salvo que puedan articularse líneas crediticias acorde a las posibilidades reales de la gente.

“Como característica ciudadana, a la ya muy importante y constante oferta laboral que hace que nuestras empresas demanden una permanente mano de obra cada vez más calificada, se ha sumado en los últimos años la formación de un significativo polo educativo con la creación de muchas facultades que atraen jóvenes estudiantes de toda la región, que si bien inicialmente son candidatos a alquilar propiedades, una vez recibidos permanecen en la ciudad, se transforman en la mano de obra calificada para las empresas, y son las que acrecientan la clase media de la ciudad, y por ende acrecientan la necesidad de gente en busca de su casa propia.



En virtud de esta permanente migración y con el objeto de dar prioridad a los residentes más antiguos de la ciudad, el programa crediticio se propone sea destinado a aquellos que reúnan entre otras características la de ser residente en la ciudad en los últimos 10 años, no ser propietarios de otros inmuebles, y dando privilegio a los grupos familiares. La operatoria se denominará de Financiamiento Intermedio y costo adicional 0, y los beneficiarios serán designados por el mecanismo de inscripción y sorteo previo al inicio del emprendimiento.



Las ciudades y las políticas públicas en torno a lo urbano - especialmente aquellas referentes a la problemática habitacional - se configuran históricamente mediante procesos de concentración de excedentes económicos en un espacio específico, constituyéndose, de esta manera, en fenómenos de clase: el excedente que se concentra debe necesariamente ser extraído de algún lado y, a su vez, debe estar bajo el control de cierto sector social en detrimento de otros”. (Harvey, 2008)

“El territorio en sentido general -y el territorio urbano en particular - debe ser entendido tanto como un producto del conjunto de relaciones que en él se generan, como un recurso organizativo de las mismas. Es decir, el territorio nunca puede dejar de ser pensado como un concepto esencialmente político” (Lefebvre, 1967).



<<  
1. PROMEBA, Plan estratégico de viviendas | 2. PLAN MORA | 3. MI TIERRA MI CASA

### **1.1.6. Modalidad de gestión**

[MERCADO DE LINEAS DE CREDITO]

#### ***Disponibilidad Y Necesidades***

Anteriormente, las líneas crediticias que permitieron satisfacer la demanda desatendida, solo se encontraban cubiertas por la línea crediticia del Banco Hipotecario en combinación con el Anses denominada Pro.cre.ar, la cual por medio de un transparente sistema de sorteo, daba factibilidad que los ciudadanos accedieran a un crédito para construcción de su vivienda única en la mayoría de los casos y/o que disponían de fondos para la compra, también de su vivienda única. Este sistema presentó virtudes y defectos. Dentro de las virtudes se rescata la transparencia del sistema de adjudicación y que haya sido requisito indispensable que el adjudicatario no sea titular bajo ninguna forma jurídica de otra propiedad, otra cosa valorable fue la tasa sobre la que se otorgó el crédito y el plazo de cancelación.

Un elemento objetable es que esta línea al otorgarse por sistema de cuotas por avance de obras, inmerso en un proceso inflacionario ha resultado solo un puntapié inicial para los beneficiarios ya que el monto otorgado resultaba desactualizado en su valor de compra y contratación cuando se recibían los desembolsos. El monto otorgado estaba alejado de la realidad de los costos de construcción. Objetable o mejorable, fue la realidad que permitió a mucha gente hacerse su primera vivienda y debe ser destacado como tal.

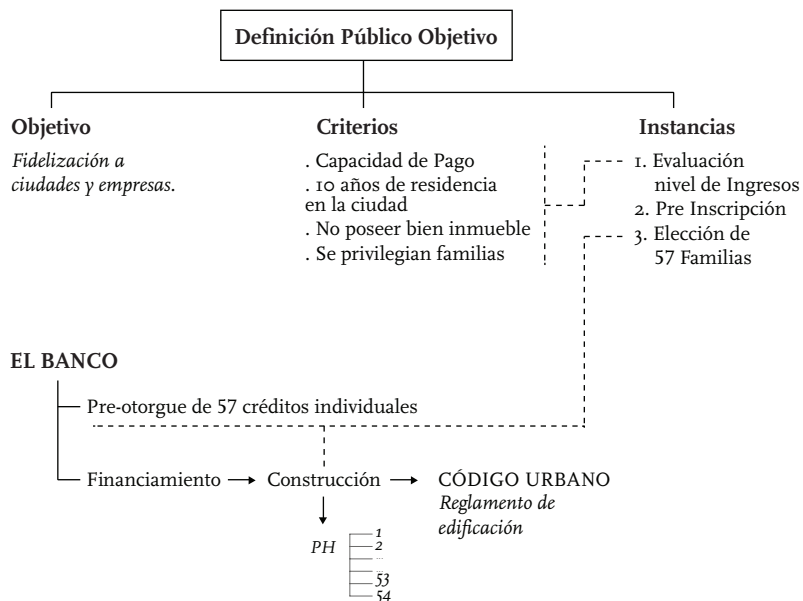
En la actualidad se están empezando a presentar al mercado algunas líneas de crédito cuyas características en cuanto a plazo, a montos y tasas con sistema de actualización acorde a los ingresos del beneficiario, hacen de que se cree una expectativa de que van a poder ser un elemento real para acceder a la vivienda. Entre los comentarios se observa que metodología de adjudicación no será por sorteo sino por características preestablecidas por el sistema financiero según el sector al que se dirija. Es de esperar que esta inicial intención se profundice y se transforme en realidades.

Se debe trabajar en la creación y/o adaptación de líneas crediticias a largo plazo (ideal 20/30 años), con cuotas muy accesibles. Es una necesidad que aportará una nueva herramienta a los demandantes de crédito y por ende un activador del rubro de la construcción.

∨

El desarrollo del presente trabajo fue realizado en un periodo de tiempo donde el sistema financiero se encontraba desarrollando líneas crediticias ya hoy definidas. Estas son UVI y créditos del Banco Nación (cuota fija por periodo y actualización por coeficiente de variación salarial).





### 1.1.7. Deficit Habitacional

Factores estructurales que explican la problemática habitacional y urbana en la argentina

- Problemas de acceso al crédito hipotecario
- Problemas de acceso al suelo urbanizado
- Décadas de atraso en la edificación de viviendas sociales
- Décadas de atraso en inversión en infraestructura urbana
- Demanda y necesidad de suelo y vivienda se expande a un ritmo mucho mayor que la oferta
- Fuertes desequilibrios regionales en la dinámica de desarrollo económico y de crecimiento poblacional (Adaszko, 2012)

**PROBLEMÁTICA DE ACCESO A LA CIUDAD NO SOLO VIVIENDA, SINO VIVIENDA EN SUELO BIEN SERVIDO, EQUIPADO Y LOCALIZADO: SUELO URBANIZADO (Adaszko, 2012)**

Las condiciones económicas y la imposibilidad de cumplir con los requisitos crediticios llevan a que gran parte del ahorro de los hogares no propietarios, se destine a productos de consumo, electrodomésticos, vehículos, etc y no se generen ahorros con destino inmobiliario.

La economía y el mercado de trabajo informal atentan directamente contra la posibilidad de que la clase media no propietaria acceda a un crédito por la desregularización de la situación laboral.

En los sectores medios la imposibilidad de acceder a una vivienda propia impacta directamente en los alquileres.

### 1.1.7. Problemática Rafaelina

[CREAR HABITAT CONFORME LAS NECESIDADES DE LA CIUDAD, UN COMPROMISO DEL PROFESIONAL]

El objeto de este planteo es crear un núcleo habitacional que tenga características propias y comunes a sus usuarios que todos los que habiten se sientan identificados.

Este es un trabajo supone que la gestión del proyecto será realizada por el Instituto Municipal de la vivienda, perteneciente a la Municipalidad de Rafaela. Utilizando uno de los terrenos que misma dependencia tiene a su disposición.

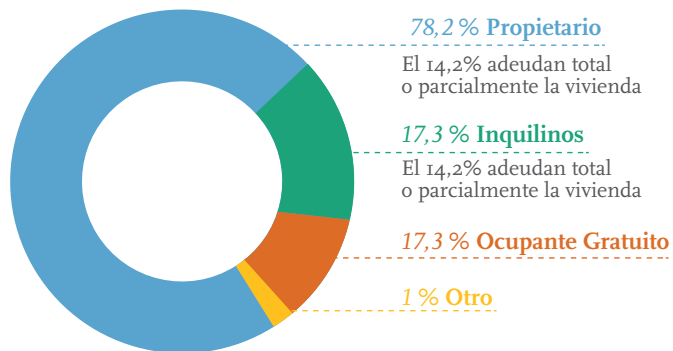
En una nota periodística que se le realizó al intendente de la ciudad de Rafaela, este contó con cifras porcentuales la realidad habitacional y las intenciones sobre el tema de los habitantes de la ciudad; expresaba el arquitecto Luis Castellano: “hay sectores que estaban lejos del financiamiento privado y veían en el Estado la única posibilidad de generar una opción de financiamiento. Los sectores más excluidos y los de menos posibilidades fueron los que primero accedieron a planes del Estado, aún nos queda pendiente una herramienta que llegue a un sector un tanto más elevado pero carente aún de soluciones”. Continuaba expresando el Sr. Intendente “este sector medio, trabajadores jóvenes, con buen ingreso, quedaron con la opción del alquiler solamente. Era la generación del alquiler. El 69.1 % de quienes no son dueños de su vivienda manifestó tener intenciones de comprar o construir una vivienda. Esto implica un incremento de casi 15 puntos porcentuales con respecto al 2007 (54,2 %). Aquí se demuestra claramente las ganas que tiene la población de nuestra localidad de tener su casa por mérito propio, tal cual es la tradición en nuestra ciudad. Pero si tenemos en cuenta que la cifra de quienes están edificando su casa no se modificó -sigue en un 2%, aproximadamente- vemos que hay algo que se lo impide”.

“Estas relaciones que convergen, se solapan, interactúan, entran en contradicción y tensión, provocan resistencias y disidencias, van modulando, significando y estratificando el territorio y las poblaciones. Las relaciones sociales que convergen en la configuración del territorio responden a tres tipos de lógicas diferencias: la lógica estatal/institucional, la lógica del mercado y la lógica de las luchas/resistencias. Específicamente, la lógica estatal tiene como herramienta favorita de intervención las políticas públicas, entendidas como instrumentos que ordenan el campo social, concibiéndolas siempre como una condensación y cristalización de relaciones sociales de fuerza. Estas políticas públicas que intervienen sobre las problemáticas urbanas se nutren y se construyen ellas mismas como marcos interpretativos de los fenómenos sociales”. (Ciuffolini, 2011)

## Clasificación de las viviendas



## Régimen de tenencia de la vivienda



>> Relevamiento socioeconómico Rafaela. 2012.

## Destinatarios

Este proyecto será destinado a aquellas personas que por sus características de ingresos, medios de vida y demás exigencias que se detallaron previamente en el presente trabajo, sean aptos de ser sujetos beneficiados con las líneas de crédito del sistema financiero municipal destinado a la adquisición de viviendas.

Las exigencias que deben cubrir los interesados son a) ser residente en la ciudad en los últimos 10 años, con esto se logra dar un privilegio a quienes están definitivamente arraigados a la ciudad; b) no ser propietarios de otros inmuebles, característica imprescindible ya que se apunta a que sea la primer vivienda de los beneficiarios y c) dar privilegio a los grupos familiares. Si bien se conoce que la necesidad es amplia a todos, esta prioridad obedece a cubrir un mayor espectro de personas.

Esta Precalificación estará a cargo de la entidad financiera previa presentación y análisis de los interesados por medio del Instituto Municipal de la Vivienda. Este proyecto será destinado a un nivel socioeconómico integrado por trabajadores calificados de las empresas locales y jóvenes profesionales que tengan ya un nivel de ingreso necesario para hacer frente a la cuota. Esta limitación estará determinada por el nivel de ingresos que exigirá la entidad Financiera.

## Forma.

El proyecto pretende trabajar en la construcción de complejos de viviendas que satisfagan expectativas, conforme las distintas necesidades de cada sector, considerando desde su ubicación hasta los servicios a cubrir. De lograrse este proyecto planteado, sería una experiencia disparadora que estaría atendiendo las necesidades que permiten crear ciudad.

La idea de este proyecto es que sea “al costo”, sin rentabilidad alguna para nadie, ni generación de gastos adicionales, donde la gestión municipal optimice los costos constructivos y el mismo se realice sobre un inmueble del Instituto Municipal de la vivienda.

La instrumentación crediticia de esta operatoria que como se expresó anteriormente se denomina de Financiamiento Intermedio, se inicia con la precalificación por parte del Banco Financista a los eventuales beneficiarios que ha preseleccionado el Instituto Municipal de la Vivienda conforme a los requisitos pautados. La sumatoria de todos estos créditos se destina al pago del total de las obras y el terreno. Los desembolsos se producen por parte del Financista conforme certificaciones de avance de obra, comenzando por parte de los adjudicatarios la amortización del crédito al tomar posesión efectiva de la propiedad, la que servirá de garantía para el banco financista. Este sistema permite que el beneficiario no erogue conjuntamente cuota de cancelación de su crédito y alquiler.

#### **Participación Público-Privada.**

La iniciativa desarrollada, a partir del día 16 de Noviembre de 2016, ha encontrado un marco legal mediante la promulgación de la ley No 27328 denominada PPP (Participación Público-Privada) donde se regulan los Contratos de Participación Público-Privada celebrados entre el Estado nacional como contratante y el sector privado como contratista.

Se trata de acuerdos entre el sector público y el sector privado, en donde en una relación de largo plazo, ambos se comprometen a obtener los resultados convenidos, en donde ambos ganan. El objeto del contrato comprende el diseño, la construcción, el mantenimiento y la financiación del activo de infraestructura que se determine.

La ley busca desarrollar proyectos en los campos de infraestructura, vivienda, actividades y servicios, inversión productiva, investigación aplicada e innovación tecnológica.

La mayor ventaja es que las obras son financiadas por el sector privado, mientras el Estado paga la infraestructura a través de un canon periódico por el servicio provisto, lo cual permite diferir en el tiempo el impacto presupuestario del precio de la obra.

**El nuevo régimen implica un cambio de paradigma en la contratación pública, ya que excluye o limita en forma significativa las prerrogativas de la Administración: entre otras, el poder de modificar unilateralmente el contrato; la rescisión por razón de interés público; la imposibilidad del contratista privado de invocar el incumplimiento del Estado para suspender sus prestaciones; y la limitación de la responsabilidad estatal.**





# 02

## 2. I MODOS DE HABITAR.

En la actualidad, se puede obtener distintas lecturas sobre el verdadero significado de habitar. Sin embargo la sociedad no puede desprenderse del concepto de ciudad abordado durante muchos años, para así, luego de brindar un diagnóstico con mirada actual, poder definir el modo de habitar contemporáneo que demarcó el puntapié inicial del presente proyecto.

Durante el transcurso de la historia varios autores han intentado concebir una definición única, general y concreta de lo que es la ciudad basándose en su entorno natural, geográfico, religioso, ideológico, cultural y de condicionantes ya sean internos o externos. Estos factores han determinado el nacimiento y desarrollo de ciudades diferentes entre sí, que al intentar obtener una definición concreta de ciudad basándose en una sola de ellas, encontraron serias incongruencias en relación con otras ciudades de diferentes ubicaciones y tiempos a lo largo de la historia.

A su vez, las ciudades están conformadas por la gente que la transita, la trabaja, la respira y fundamentalmente la vive. Vivir la ciudad hace a cada uno parte de una ciudadanía, que es un grupo colectivo de gente dispuesta a conectar e intercambiar espacios y vivencias, pese a sus diferencias concretas de intereses y modos de habitar. Esto, es lo que realmente hace particulares a las ciudades. En la actualidad, se observa que muchas ciudades se construyen o expanden dejando olvidado el habitar ciudadano. Es por esto que no debe dejar de estudiarse a su gente con las diversidades en las que se están inmersos como sociedad, y para lograrlo se debe construir la ciudad actual con elementos diversos y de constante movimiento y adaptación.

Uno de estos elementos a considerar como primordial al momento de programar y contribuir a la construcción de una ciudad es la vivienda. Cuando se habla de vivienda no se hace referencia únicamente al espacio cubierto privado y generalmente aislado que se conforma como “hogar”. La vivienda va más allá, atraviesa los límites privados antes mencionados, para desparramarse

por toda la ciudad en cuestión. La unión de estos elementos tan diferentes unos de otros, colaboran en la expansión de la nueva ciudad. Socialmente se necesita la implantación de nuevos desarrollos urbanísticos en territorios vírgenes de programación para comenzar con el proyecto territorial de dicho sector. Tal es la importancia de estos “elementos” que no deberían ser los últimos en definirse como tal, aunque inexplicablemente ocurra desvalorizando el modo de habitar ciudadano del área, disminuyendo la calidad de vida y perdiendo el contacto con la ciudad que rodea, consecuentemente generando una falta de identidad del usuario con el entorno en el que se desarrolla.

Tomando esta realidad se ha comenzado a elaborar una propuesta superadora. Pensar un proyecto es crear ideas sobre las demandas, las dimensiones, las proporciones, la escala. Ideas son las que concilian todas estas necesidades en formas, con intencionalidad, con composición, con estructura. Porque las ideas que se piensan, no son sino imágenes conformadas, configuraciones ordenadas, síntesis de función, construcción y organización intencional, es decir, composición en ese sitio. Las ideas dan origen a la arquitectura, la materia define la estructura, y la estructura da sentido a los espacios que es donde las personas pasaran gran parte de su vida y donde sus vivencias cobrarán sentido de acuerdo a la comodidad y a la identidad propia asignada a dichos espacios. Las transformaciones operadas en los modos de habitar deben también expresarse en los espacios que los albergan. La superposición de habitación y trabajo en un mismo ámbito, la constante redefinición de las categorías de lo público y lo privado, la mayor disponibilidad de nuevas tecnologías y lenguajes, son solo algunos de los nuevos contextos de proyecto.

Dentro de esta propuesta, se considera de vital importancia la posibilidad de crear espacios dinámicos. Poder conjugar los diversos modos de habitar dentro de espacios que se presten a esas necesidades. Necesidades contempladas dentro del habitar individual, como también dentro del colectivo, como sociedad.

El vivir como individuo o núcleo familiar se encuentra satisfecho dentro de la inmediatez hogareña de cada vivienda. Adaptándose a las necesidades de cada persona, condicionando los diferentes espacios a las diversas actividades básicas contempladas dentro de un accionar familiar o individual.

El vivir como ciudadano dentro de un colectivo social lleva a contemplar otros accionares y modos de habitar más complejos. Se lo llama complejo únicamente por el sentido de conjugar la diversidad de personas con sus propias necesidades y demandas, dispuestas a ser enfrentadas por dichos espacios.

“Todos nos quejamos de la ciudad de hoy: el sentido colectivo se ha perdido y por tanto el individuo se encuentra desubicado, ya no se siente como en su casa y cada vez se repliega más, el paisaje lo encuentra parcelado, hay una fuerte presión económica y una división social acentuada. Si la ciudad es un hecho



colectivo. ¿Qué espacios de la ciudad encontramos efectivamente habitados (en el sentido activo ya expuesto) efectivamente apropiados?

Lo cruel sería concluir que ya solo nos queda como refugio nuestra casa y que muchas veces ni en ella nos sentimos bien y que nuestro último rincón es el dormitorio.

De pronto descubrimos algunas calles o cuadras de nuestros barrios que guardan algún sentido para sus habitantes. ¿Qué significado tendría esto? Las zonas urbanas antiguas, los barrios que aparentan ser tan simples, muestran una unidad que se va constituyendo poco a poco. La memoria histórica y simbólica de la comunidad le dan la ilusión, o mejor, la certeza al ciudadano de haber contribuido al desarrollo” (Gómez, 1989)

## 2. 2 ESPACIOS COLECTIVOS.

El habitar ciudadano es heterogéneo, de la misma forma que se citó anteriormente a la ciudad como un elemento diverso. Las múltiples experiencias llevaron a la propuesta tipológica a crear espacios con identidad propia. Lugares de uso público, público-privado y privado, poniendo en juego el habitar individual y el habitar colectivo. Estos espacios son estructurales al momento de proyectar un programa de viviendas de las características de este trabajo. Mediante estas áreas compartidas se pone en juego la relación de los vecinos para no perder la identidad social frente a la interacción cotidiana, y revalorizar al “barrio” como concepto, luego de muchos años de haberse creído “muerto”.

“El barrio como concepto ha muerto. La gente no puede establecer relaciones duraderas con su entorno, porque tiene un estilo de vida intenso. Las cualidades que sean consumibles directamente son las más importantes. Para contrarrestar una vida dinámica y estresante lo que se necesita es una contrapartida más estática y calmada. Pensamos que un jardín cerrado es una idea interesante para la vivienda colectiva.

Este jardín se convierte en un lugar para relajarse y además permite que la gente se relacione en su bloque, como una alternativa al barrio.

A causa de los índices de delincuencia y del peligro que supone el tráfico rodado, especialmente en las áreas urbanas, es casi imposible para los niños jugar en la calle. Este oasis puede entenderse, además, como una zona protegida.

Con sus cualidades inherentes puede aportar una vida nueva a los centros de las ciudades y ofrecer posibilidades que sólo se encuentran en la periferia. Se volverá a la ciudad pero con las ventajas de vivir fuera de ella. ” (Parcerisas, 2008).

En cuanto a esta propuesta, la tipología edilicia de los bloques de viviendas presenta una característica alentadora dentro de los nuevos parámetros

contemporáneos de "barrio", citados anteriormente. La vida colectiva se refleja en un espacio intermedio, tanto físico como metafórico, entre la dinámica privada de las viviendas y el exterior de la ciudad diversa. Esto es lo que anteriormente se caracterizó como lugares de uso común y privado, estando estos en constante interacción. A su vez, portan de una vital importancia para la distinción de la tipología, ya que, la creación de estos patios, área de uso común, son los responsables de potenciar la integración dentro del conjunto, creando de esta forma, una identidad colectiva sólida.

Otra decisión tomada para estos espacios colectivos es en cuanto a la escala. La dimensión humana y "tangible" que el uso le otorga al espacio, asume la característica y requerimiento social antes mencionado, para concretar la convivencia e interacción entre vecinos, nuevamente haciendo hincapié en la revalorización de los "nuevos barrios". Siendo el soporte físico de las actividades cuyo fin es satisfacer las necesidades colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales.

Todas estas operaciones, en conjunto con el desarrollo de la materialidad y la estructura, brindan una solución caracterizada por lo formal y lo espacial, haciendo al lenguaje arquitectónico más interesante y en busca de un posicionamiento dentro del marco de la contemporaneidad, brindando una solución al tema hábitat y vivienda, siendo este un problema de interés estratégico y prioritario para la ciudad de Rafaela, y las ciudades en general.

Es decir, si se tiene como objetivo relacionarse con la sociedad de la mejor manera posible no solo se deben proyectar viviendas funcionales y flexibles sino también pensar en lugares donde transcurra, no solo en la vivienda sino también en el espacio público, el espacio comunitario, los equipamientos urbanos y el espacio intermedio, en conclusión: espacios que no son vivienda pero que la nutren a esta en su vida cotidiana.

Un límite dinámico, es el espacio de contacto entre el interior y el exterior, puede ser el interior que se prolonga hacia el exterior o viceversa. Son espacios de gran importancia ya que contienen los gradientes entre lo público y lo privado, articulan el pasaje del bullicio urbano a la tranquilidad del hogar. Estos espacios derivan directamente de las necesidades de las personas que lo circulan y habitan; aquí es donde se da el intercambio, el encuentro. Potencian la sociabilización de la vivienda colectiva, son espacios de relación, de tránsito y permanencia, dinámicos y adaptables.

Se pueden realizar diferentes categorizaciones según:

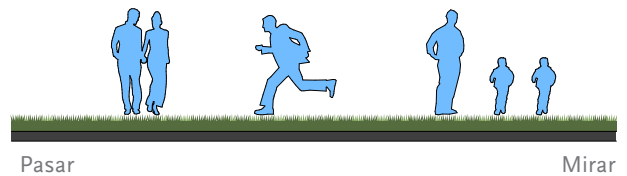
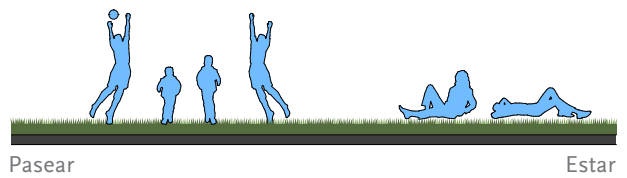
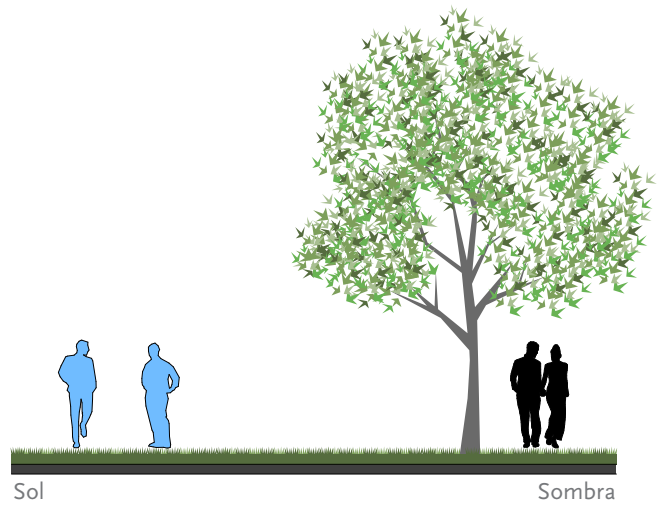
**-Grado de privacidad**

- .espacios domésticos (interior de la vivienda)
- .espacios colectivos (externo a la vivienda, permite la relación entre los habitantes del conjunto)

**-Ubicación**

- .exteriores (al aire libre)
- .interiores (ambiente cerrado o con algún tipo de filtro visual o físico)

De acuerdo a los tipos de unidades de convivencia estos espacios deben tener mayores o menos dimensiones así como también distintos equipamientos. Es importante tener en cuenta las actividades que allí se realizan, los filtros visuales y físicos necesarios para estas actividades, así como también la relación entre el edificio y la ciudad y su orientación, dándole así importancia al gradiente entre lo público y lo privado. Los espacios intermedios, deben tener la capacidad de ofrecerle al usuario la posibilidad de diversos usos en simultáneo, sin generar fricciones entre estos usos opuestos.



## 2.3 ANTECEDENTES

### **Fermín H. Bereterbide (1895 - 1979).** **CASAS COLECTIVAS**

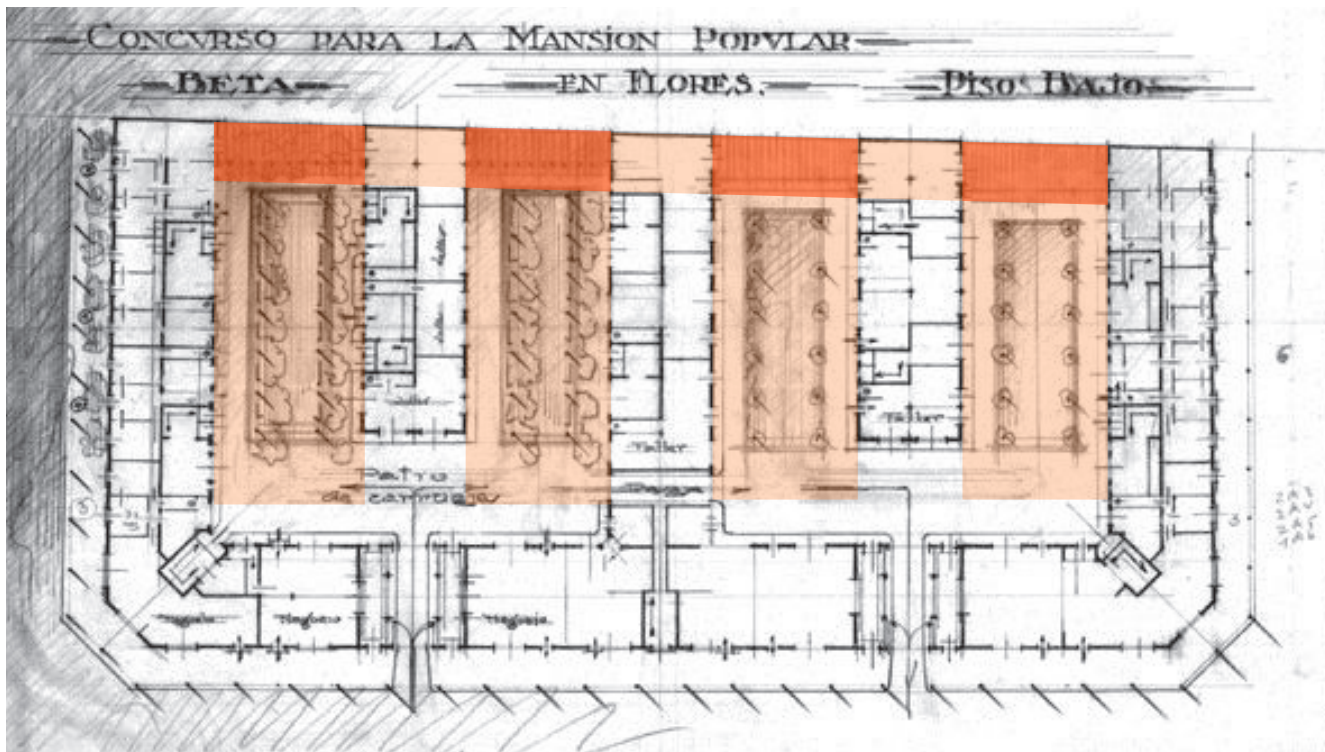
Arquitecto reconocido por sus investigaciones teóricas y obras de vivienda colectiva en donde experimentó la búsqueda de un hogar accesible y de calidad para las clases medias y obreras.

Se trata de conjuntos en los que se incluían servicios comunes como jardín de infantes, biblioteca, sala de espectáculos, servicio médico, comercios, baños públicos y lavaderos. En estos planteos se respetó la trama urbana en damero, consolidando la manzana con pabellones que reconstruyeron la línea municipal y respetaron las ochavas, y dejando el interior para espacios verdes y de uso social.

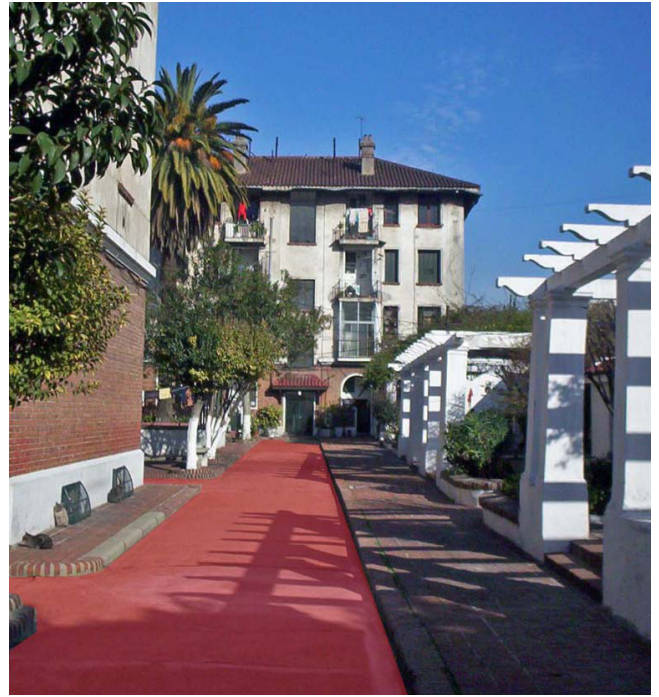
La ideología de Bereterbide impregnó su obra con criterios de justicia e igualdad social, a lo que se sumaron ideas higienistas de vanguardia en Europa: higiene física (asoleamiento, ventilación e iluminación naturales) e higiene moral (todas las unidades tienen el mismo criterio funcional, de confort y de relación con los espacios verdes).

#### > **Mansión Popular en Flores, Buenos Aires (1921)**

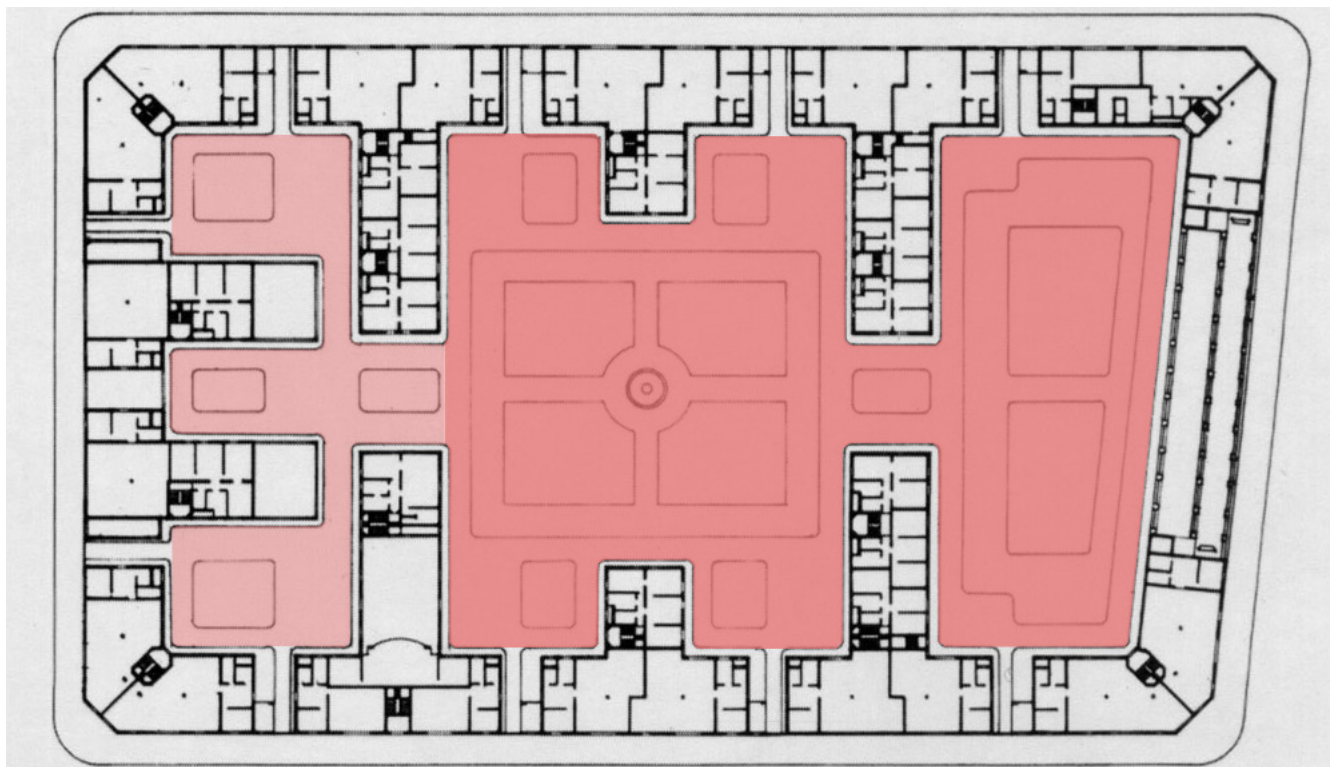
Se proponen espacios de uso colectivo y se generan vacíos urbanos. √



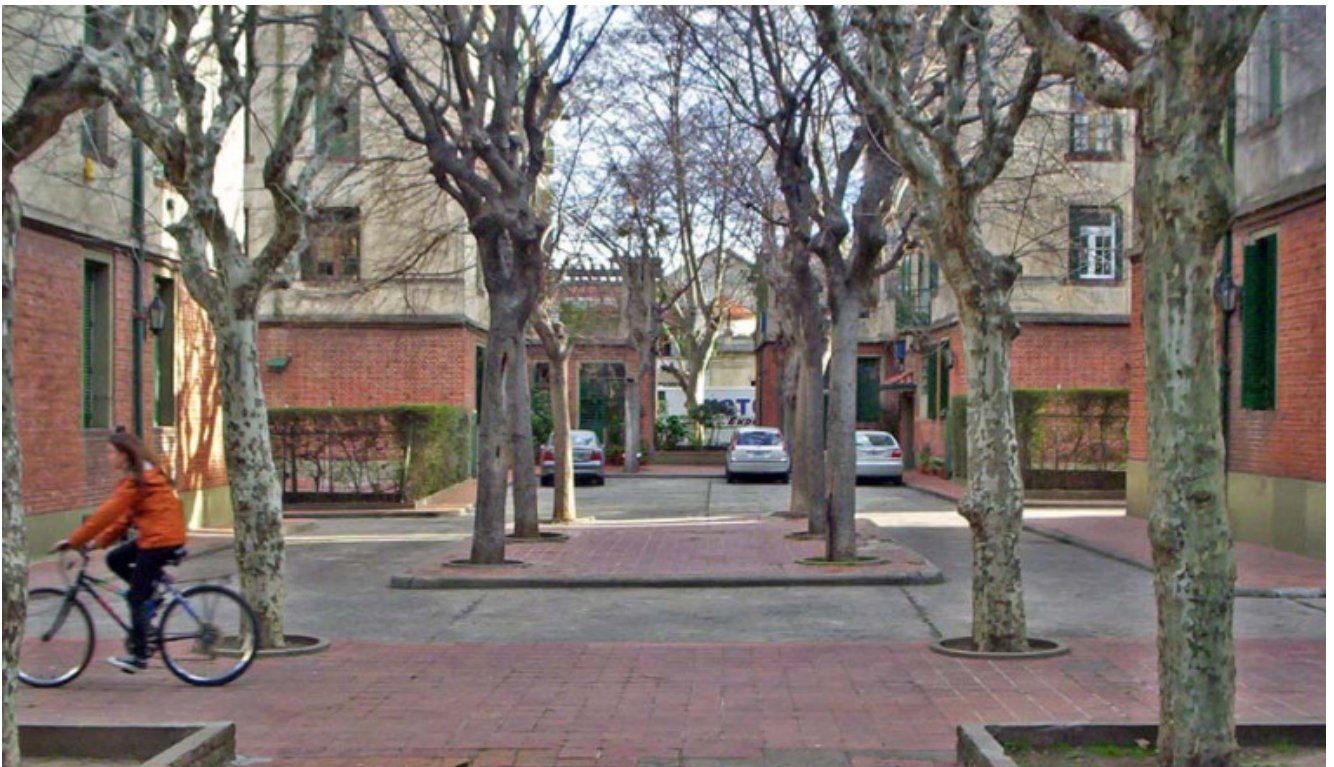
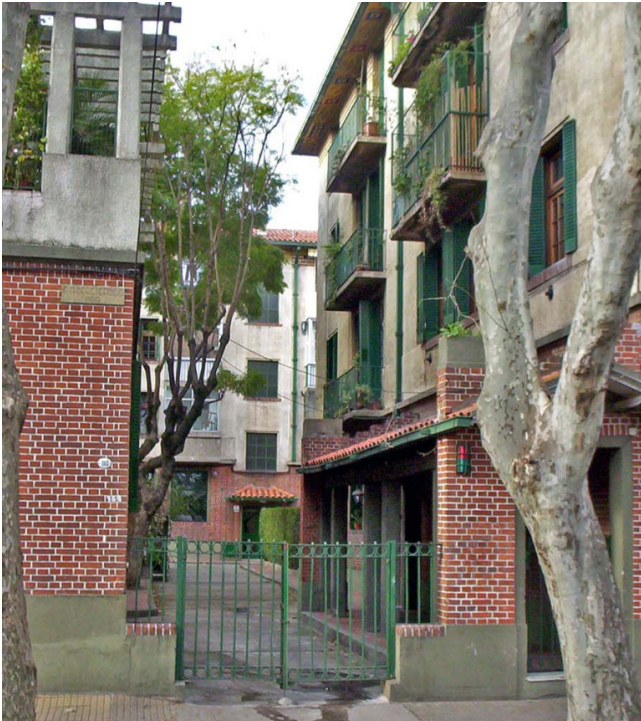
∨ Las calles se meten dentro del conjunto formando patios.



> Casa Colectiva de los Andes, Buenos Aires (1925)



^ Se plantean patios de distintas escalas, jerárquicas.



## 2. 3 REFERENTES

**Proyecto:** edificio de apartamentos Gifu Kitagata.

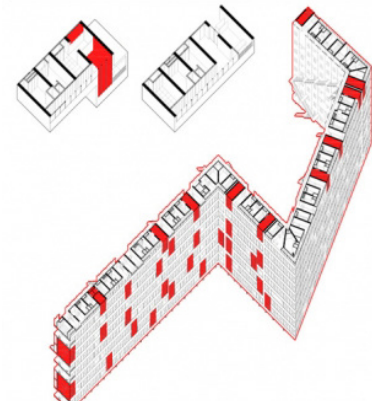
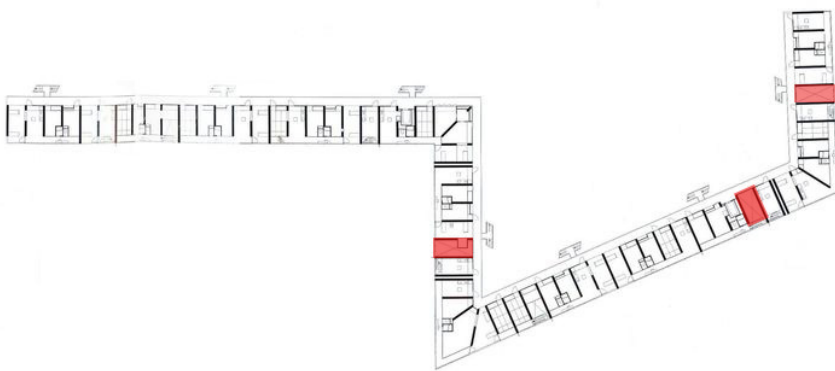
**Localización:** Gifu, Japón.

**Fecha de proyecto:** 1998.

**Arquitectos:** Kazuyo Sejima + Yamasei Sekkei.

Los apartamentos Gifu Kitagata forman parte de un proyecto de vivienda social cerca de la ciudad de Gifu, Japón. El proyecto se adapta a la parcela creando una forma que consigue generar mayor número de viviendas que una pieza longitudinal, dejando espacios libres en su interior.

La idea general del desarrollo del proyecto fue emplazar los edificios en el perímetro del terreno para poder dejar áreas de parque en el interior, de esto nace la forma del edificio. Los departamentos fueron combinándose de distintas formas para construir una secuencia aleatoria que le diera dinamismo al edificio. Además, en todos los pisos y, cada cierto tramo, se encuentran terrazas-patios. Van de lado a lado, dotando de translucidez al edificio para que la estructura del mismo tenga un aspecto más diáfano y menos invasivo.







**Proyecto:** viviendas en Fukuoka

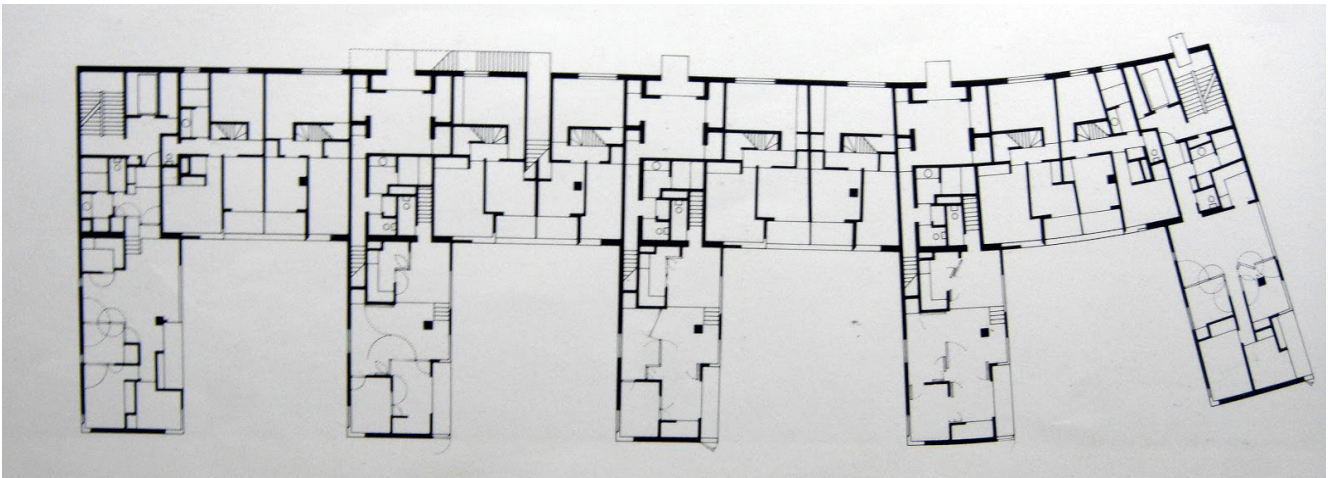
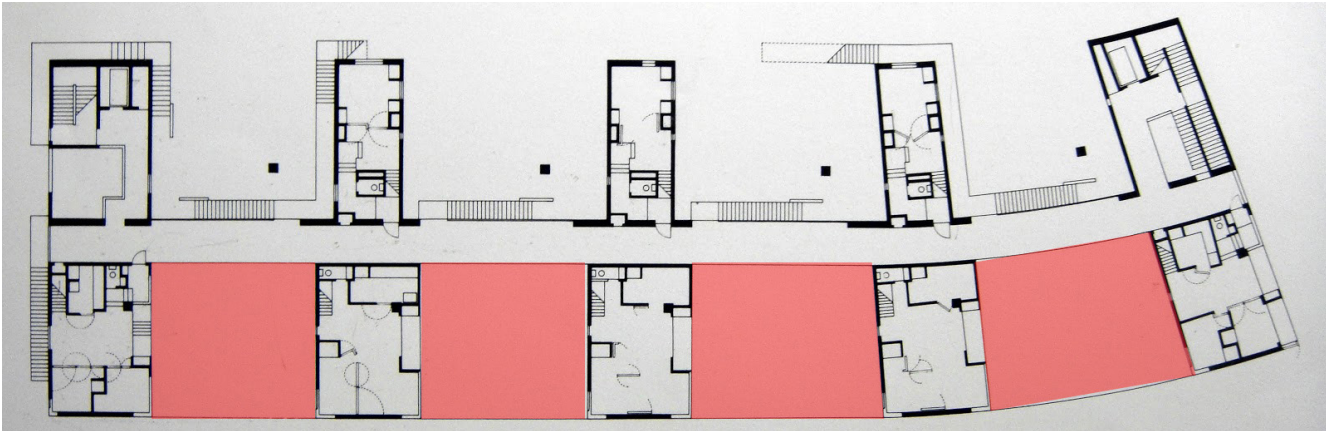
**Localización:** Fukuoka, Japón

**Fecha de proyecto:** 1991

**Arquitectos:** Steven Holl

Este proyecto es una de las propuestas que formaron parte del “Nexus World” (1991), un experimento sobre la tipología de la vivienda unifamiliar, desarrollada en Kashi, Fukuoka, en la región de Kyushu, al suroeste de Japón.

Se trata de un conjunto de viviendas que constituyen un bloque unitario, aunque tratado según dos conceptos: el de “espacio articulado” y el de “espacio vacío”: Los espacios permiten distintos usos y las viviendas se disponen alrededor de patios, espacios vacíos dentro del bloque destinados al esparcimiento colectivo y que pretenden alejar actividad cotidiana.



**Proyecto: vivienda social Hollainhof.**

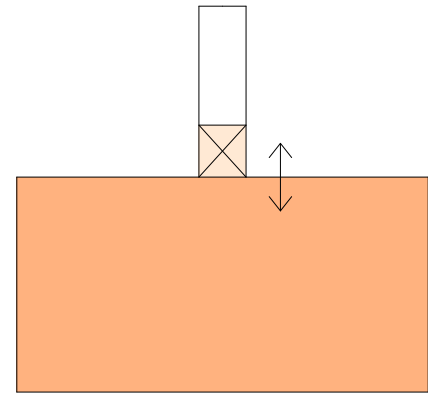
**Localización: Gante, Bélgica.**

**Fecha de proyecto: 1998.**

**Arquitectos: Neutelings + Riedijk**

El proyecto se sitúa en el centro de la ciudad de Gante en Bélgica. Es un complejo de viviendas sociales que combina cualidades de lo urbano y la densidad de la ciudad, con otras del aislamiento y la tranquilidad.

Las viviendas se dividen en dos tiras, una frente al río y la otra al lado de la carretera. Las dos tiras están separadas por un gran espacio verde colectivo que se ha dejado sin ocupar. Este espacio verde, en común, se comunica con cada vivienda por medio de una puerta que da a cada jardín privado de las mismas. De esta manera, se logra que el habitante del conjunto encuentre el aislamiento de la ciudad que lo rodea y logre la tranquilidad.



^ Doble escala: patio público / patio privado.

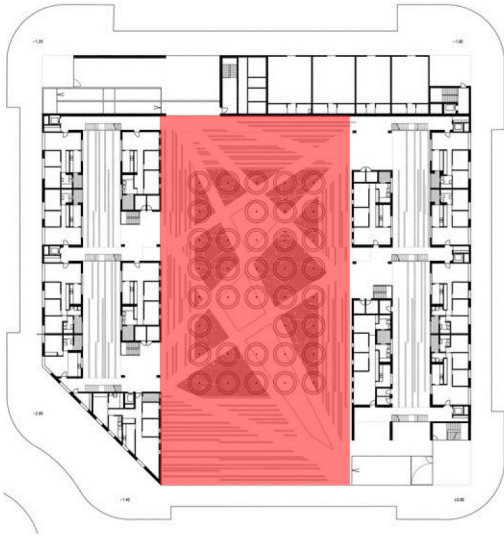


Privado    Público residencial    Público calle



Acceso peatonal    Acceso vehicular    Circulación vertical



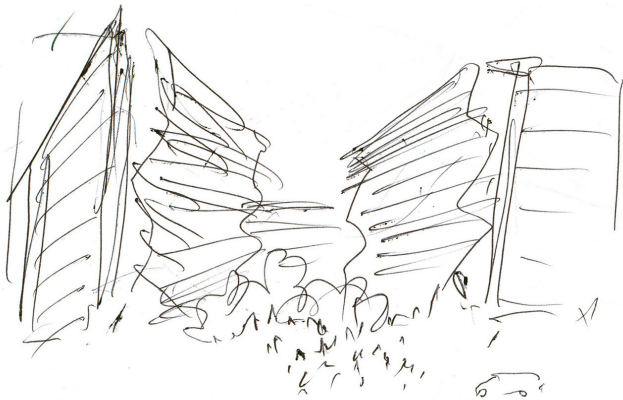


**Proyecto:** viviendas en Vallecas.  
**Localización:** Madrid, España.  
**Fecha de proyecto:** 2012.  
**Arquitecto:** Guillermo Vázquez Consuegra.

El proyecto está ubicado en el desarrollo urbanístico Ensanche de Vallecas en la ciudad de Madrid.

El conjunto habitacional se plantea construido en dos bloques en paralelo alineados con los bordes extremos de la parcela conformando en su interior un gran espacio ajardinado. Aparcamientos y trasteros se localizan en subsuelo. Se sitúan estos espacios bajo los bloques de viviendas compartiendo el mismo entramado estructural, con el objetivo de liberar el espacio entre bloques, y así poder construir un verdadero jardín, con la plantación de árboles de gran porte y todo tipo de vegetación para generar un parque privado del conjunto.

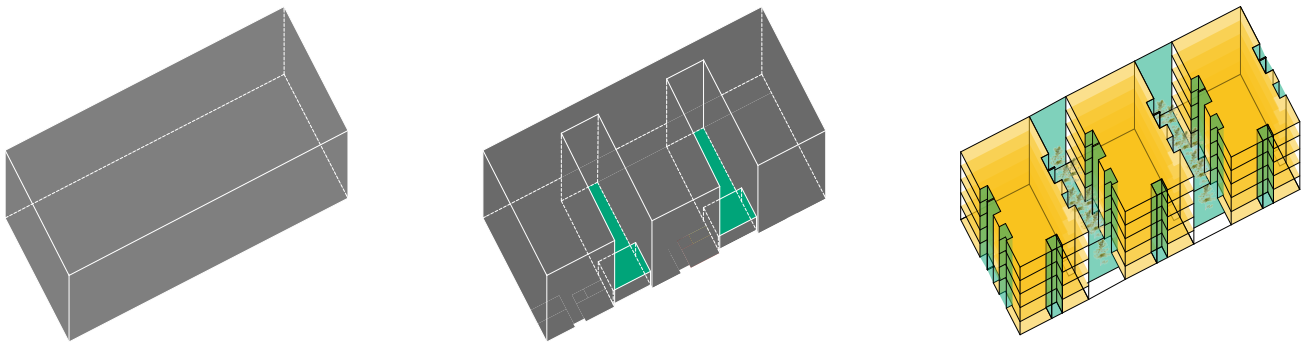
Esta disposición, de bloques alineados, permite que algunas viviendas se abran a las fachadas exteriores y otras que miren al jardín, lo que garantiza la ventilación cruzada del conjunto así como la iluminación natural.



## CONCEPTO DE FORMA

De acuerdo al estudio de casos se adoptan conceptos que serán aplicados al proyecto de tesis y determinarán su forma en cuanto a disposición del edificio en general: bloques habitacionales y espacios en común. De esta manera, se busca potenciar el concepto de la integración vecinal por medio de espacios de esparcimiento (patios) intermedios a los bloques de viviendas. Estos espacios generan situaciones de encuentro e interacción, y permiten el aislamiento de la actividad urbana lindante, es decir, hacen de intermediarios entre lo privado de las viviendas y la ciudad.

Teniendo en cuenta estos conceptos, se opta por una disposición del edificio en tres tiras con patios intermedios en planta baja permitiendo una continuidad visual con las viviendas vecinas de baja altura. A su vez, esta disposición favorece la ventilación y asoleamiento de los departamentos internos.





# 03

## 3. 1. CONTEXTO

[ESCENARIO]  
RAFAELA, SANTA FE

Rafaela es una ciudad del centro-oeste de la Provincia de Santa Fe, República Argentina. Es la cabecera del Departamento Castellanos.

Es la tercer ciudad más poblada de la provincia y la tercera en importancia, detrás e Rosario y Santa Fe. Es conocida como “La Perla del oeste” debido a las bellezas naturales y culturales. Actualmente posee una población aproximada de 100.000 habitantes.

La separan de la capital provincial unos 90 Km., recorriendo la ruta provincial Nffl 70. Esta distancia significa una puerta cercana para la salida de las exportaciones desde la reactivación del Puerto de Santa Fe.

Asimismo, la reactivación del Ferrocarril Belgrano une nuestra ciudad con San Francisco (Córdoba) y, por medio de esta combinación, con el Puerto de Santa Fe, permitiendo la salida de la producción primaria y la de valor agregado de la Región. La combinación del ferrocarril y la vía fluvial es una modalidad rápida, económica y eficaz de transporte.

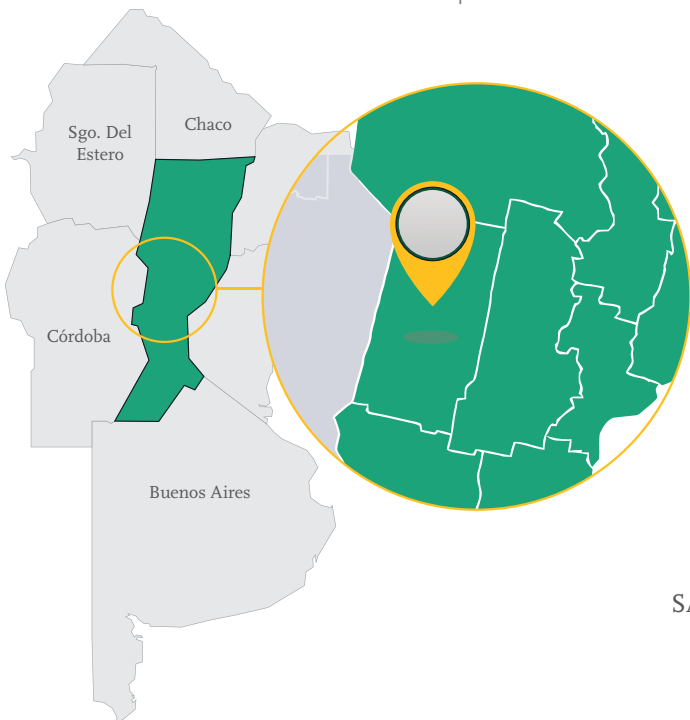
El río Paraná nos comunica hacia el norte con Brasil y hacia el sur permite la salida al océano Atlántico.

La ciudad está conectada con todo el país y países limítrofes por medio de la Ruta Nacional Nffl 34, que corre en dirección norte-sur. La distancia hasta la ciudad de Rosario es de 230 Km., en tanto está situada a 530 Km. de Buenos Aires (Capital Federal de la República Argentina).

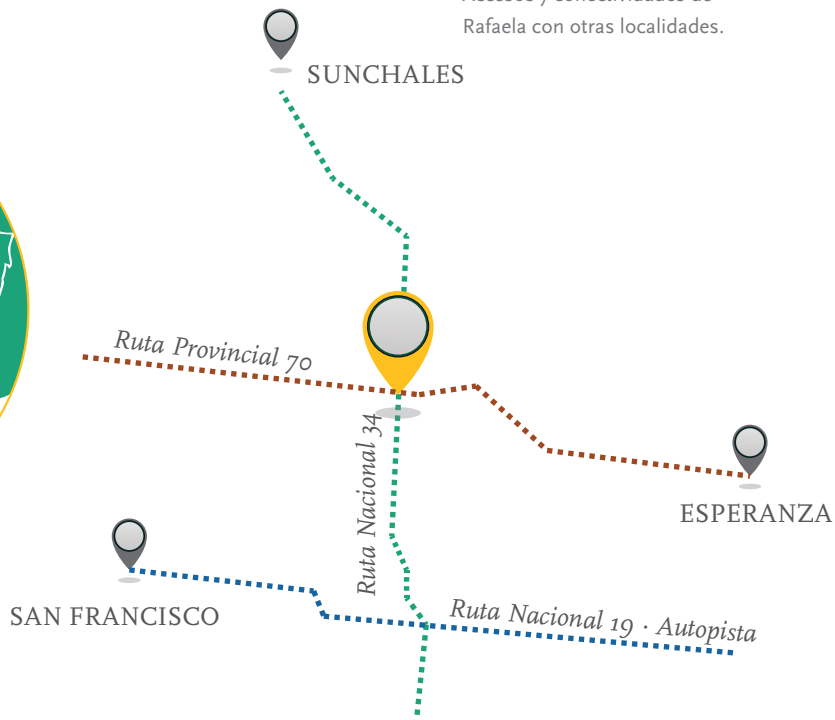
Además, el ferrocarril Nuevo Central Argentino, que cruza la ciudad, la une con las citadas ciudades, prestando servicios de carga y de pasajeros.

Su ubicación también puede considerarse estratégica en cuanto a los puertos del Pacífico, ya que se encuentra sobre la vía comercial en dirección a los mismos.

Ubicación de la localidad de Rafaela en la provincia de Santa Fe.



Accesos y conectividades de Rafaela con otras localidades.



#### [CARACTERISTICAS]

Rafaela se ubica en las coordenadas 31°15' de latitud sur y 61°21' de longitud oeste del globo terráqueo, sobre la llanura pampeana, a una altitud de 100 metros sobre el nivel del mar.

La ciudad se caracteriza por su clima templado.

#### POBLACION

Las proyecciones de población de la ciudad indican que en Rafaela habitan 102.950 personas en el año 2012. Es importante destacar que la ciudad vivió permanentemente a lo largo de su historia un crecimiento poblacional ubicado por encima del 20%, superando la media provincial y nacional. La etapa más importante de expansión se produjo entre los años 1947 y 1960, consecuencia de un fuerte aumento de la industria nacional sustitutiva de importaciones, donde la ciudad tuvo un incremento porcentual que superó el 50%.

#### DATOS DE INTERES

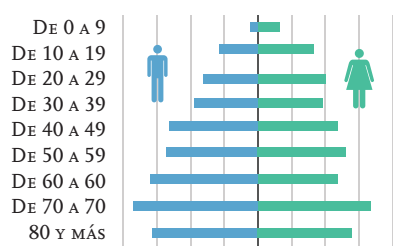
- La ciudad cuenta con 38 barrios más la zona del microcentro.
- 45,8% de la población tiene menos de 30 años de edad.
- 98,6% de la población de 10 años o más sabe leer y escribir.



- El desempleo en la ciudad alcanza el 7,5% de la Población económicamente activa.
- 92,8% de la población vive en casas y el 64% son propietarios de sus hogares.
- 94,9% de las viviendas posee instalación de agua corriente.
- 60,2% están conectados a la red de gas natural.
- 82,3% de las viviendas posee cloacas.
- 97,7% cuenta con baño instalado.

[SOCIEDAD]

RELAVAMIENTO SOCIO-ECONOMICO:



Relevamiento socioeconómico Rafaela. 2012.

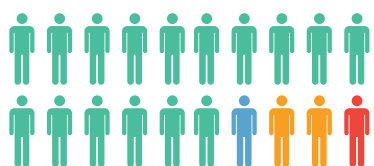
COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN RAFAELINA

Las proyecciones de población de la ciudad indican que en Rafaela habitan 102.950 personas en el año 2012. La distribución por edades evidencia un marcado componente de población joven, puesto que el 46,3% de los habitantes es menor a 30 años.

Por otro lado, la proporción de adultos mayores (65 años o más) representa el 14,5% de la estructura demográfica local. El promedio de personas por hogar es de 3,1, cifra similar a la registrada el año 2011.

Los resultados de la reciente medición indican una Población Económicamente Activa del 45,3%, siendo la tasa de actividad ligeramente superior a la observada el año anterior cuando representó el 45,0 % de la población total de la ciudad.

EDUCACION



79,6 % Ocupados Plenos  
 8 % Desocupados  
 7 % Subocupados demandantes  
 5,4 % Subocupados no demandantes

Relevamiento socioeconómico Rafaela. 2012.

Considerando la población de 5 años o más, el 97,2% sabe leer y escribir. Si se toma en cuenta sólo la población de 10 años o más, utilizando la misma metodología que el INDEC en el Censo Nacional de Población y Vivienda, el 98,5% sabe leer y escribir. De los que actualmente concurren a algún establecimiento educativo, el 1,8% asiste a nivel inicial, el 39,8% a Primario, el 28,1% a Secundario y el 14,3% a nivel Terciario/Universitario. Los casos restantes corresponden a individuos que asisten a otro tipo de Establecimiento. Entre aquellos que han asistido a alguna entidad educativa y actualmente se encuentran fuera del sistema formal de educación, el 38,9% corresponde a primario/EGB, habiéndolo completado un 74,7%. Del 39,0% que asistió a secundario/polimodal, culminó ese nivel el 65,5%. Respecto al 8,9% que asistió a nivel terciario, 83,2% lograron terminar sus estudios. Por último, el 10,8% realizó estudios universitarios, alcanzando su título el 73,5%.

El presente proyecto apunta a jóvenes de entre 25 a 35 años, egresados del sector universitario que inician o desarrollan su actividad laboral ya sea en forma independiente o siendo parte de las empresas Rafaelinas, como se expresaba anteriormente este sector elegido no recibe hasta al momento asistencia crediticia alguna ni se integra dentro de los planes sociales existentes.

> EL 98,5 % DE LA POBLACIÓN DE 10 AÑOS O MÁS, SABE LEER Y ESCRIBIR

<< Relevamiento socioeconómico Rafaela. 2012.

POBLACIÓN TOTAL  
MAYOR A 3 AÑOS

- 28,6 % asiste a algún establecimiento educativo
- 69,4 % asistió a algún establecimiento educativo
- 2,0 % nunca ha asistido a un establecimiento educativo

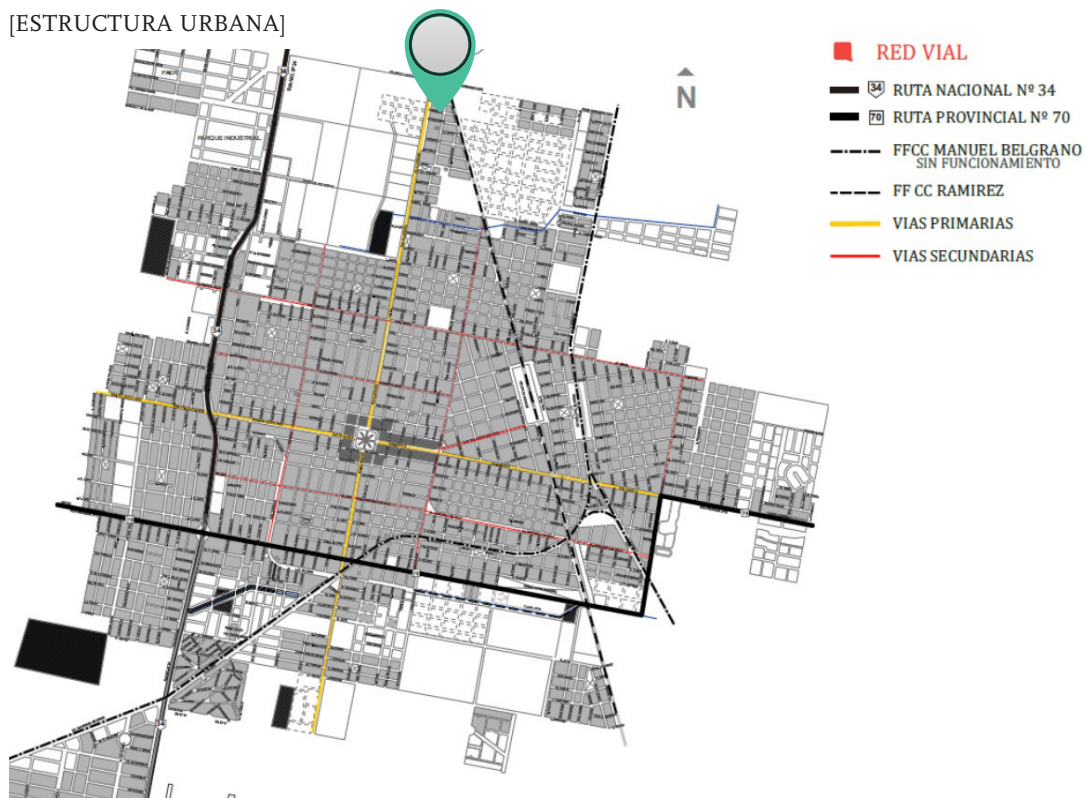
**Análisis de la población que actualmente se encuentra fuera del sistema formal educativo**

Niveles educativos	Nivel más alto alcanzado	Porcentaje que completo es nivel
Primario / EGB	38,9 %	74,7 %
Secundario / Polimodal	39,0 %	65,5 %
Terciario	8,9 %	83,2 %
Universitario	10,8 %	73,5 %
Otro *	0,9 %	---

Nota: Los porcentajes están calculados sobre la población relevada de 3 años o más, que actualmente no se encuentra estudiando.

\* Incluye jardines de infantes

[ESTRUCTURA URBANA]



**EQUIPAMIENTO: Instituciones/Servicios**

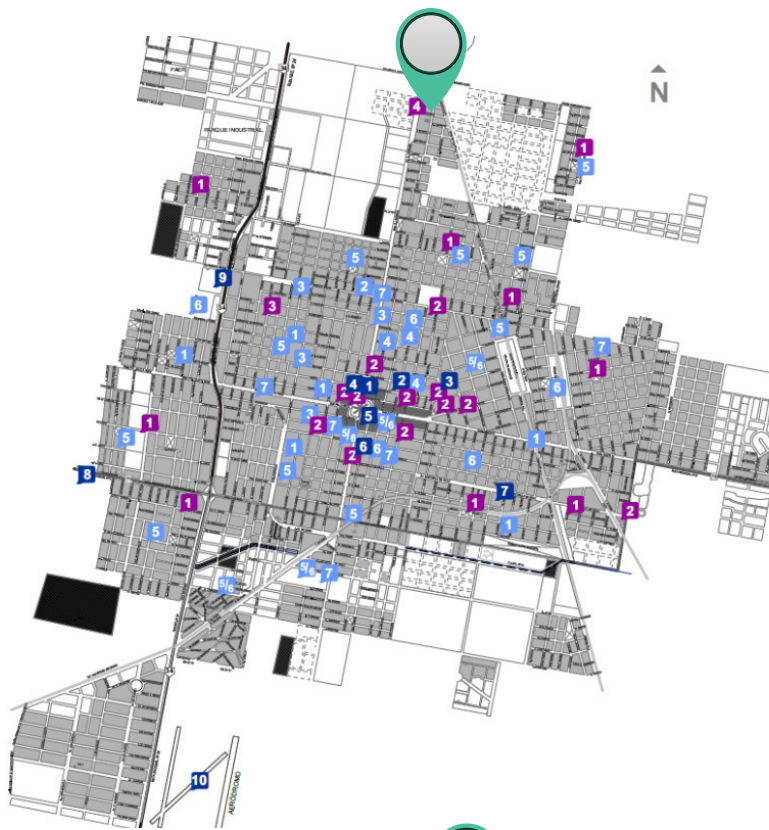
- 1. MUNICIPALIDAD
- 2. TRIBUNALES - REGISTRO CIVIL
- 3. ASISTENCIA SOCIAL
- 4. CORREO
- 5. CATEDRAL
- 6. POLICIA
- 7. BOMBEROS
- 8. CEMENTERIO
- 9. TERMINAL DE OMNIBUS
- 10. AEROPUERTO

**EQUIPAMIENTO: Educación**

- 1. BIBLIOTECAS
- 2. EDUCACIÓN PROFESIONAL
- 3. ESCUELAS ESPECIALES
- 4. ESCUELAS DE MEDIA Y TERCERA EDAD
- 5. ESCUELAS PRIMARIAS
- 6. ESCUELAS SECUNDARIAS
- 7. ESCUELAS TERCARIAS/UNIVERSITARIAS

**EQUIPAMIENTO: Salud**

- 1. DISPENSARIOS BARRIALES
- 2. CLÍNICAS PRIVADAS
- 3. HOSPITAL SAMCO RAFAELA
- 4. PROYECTO HOSPITAL DE ALTA COMPLEJIDAD



**TRANSPORTE URBANO**

- TERMINAL DE ÓMNIBUS
- ✈ AEROPUERTO

- 1. LINEA 1
- 2. LINEA 2
- 3. LINEA 3
- 4. LINEA 4
- 5. LINEA 5



## SOPORTE NATURAL

- LAGUNA DE RETARDO
- CANAL NORTE / SUR

## ESPACIOS VERDES

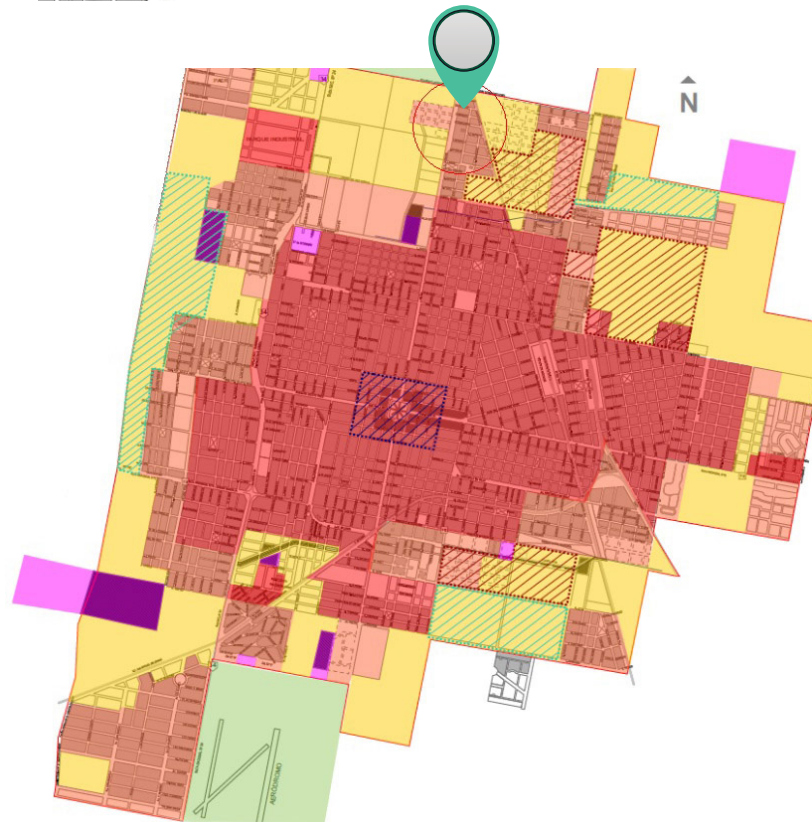
- PLAZA 25 DE MAYO
- PLAZA HONDA
- PARQUE BALNEARIO MUNICIPAL
- LOCOMOTORA BRITISH + PARQUE EU CALIPTUS
- BOSQUE EDUCATIVO "NORBERTO BESACCIA"
- PARQUE AUTODROMO RAFAELA
- CICLOVÍA
- JOCKEY CLUB RAFAELA
- PARQUE ISLAS MALVINAS
- PARQUE VIVERO VILLA PODIO
- PARQUE APADIR
- SOCIEDAD RURAL DE RAFAELA

- PLAZAS BARRIALES
- PARQUES ARBOLADOS TRATADOS



## USOS DEL SUELO

- EJIDO MUNICIPAL
- SUELO URBANIZADO
- SUELO SUBURBANIZADO
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE
- SUELO PROGRAMADO
- SUELO RURAL
- ÁREA DE PROTECCIÓN URBANA
- ÁREA DE DESARROLLO RESTRINGIDO
- ÁREA DE DESARROLLO PRIORITARIO



[INFRAESTRUCTURA]

**-INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE Y REDES CLOACALES:**

La población de la ciudad de Rafaela cuenta con servicios sanitarios de agua potable y red cloacal, suministrada actualmente a través de Aguas Provinciales de Santa Fe.

Su tendido fue creciendo en relación con la expansión demográfica de la comunidad Rafaelina, con tendencias notables hacia la periferia del tejido municipal.

La empresa privada Aguas Provinciales de Santa Fe es la actual prestadora de ambos servicios para el Distrito Santa Fe. Para ello se debió crear en el seno del gobierno provincial el Ente de Regulación de Servicios Sanitarios (ENRESS), a fin de realizar la puesta a punto del proceso de concesión privada y fiscalizar a futuro los servicios que brindan a la comunidad Rafaelina.

A Junio del 2012, los indicadores de prestación actuales de servicios provistos por esta empresa son:

**Agua:**

Se extrae agua subterránea que se desinfecta en la Planta “o” de bombeo del Acueducto y, al llegar a la cisterna de la ciudad de Rafaela, la desinfección se complementa según parámetros preestablecidos y se distribuye a toda la ciudad.

CAUDAL PROMEDIO 24.000 m<sup>3</sup>/h

**Cloacas:**

Tipo de tratamiento para disposición final: Planta con tratamiento primario y secundario.



**Gas:**

En la ciudad de Rafaela el gas natural es provisto en su totalidad por Litoral Gas. El número de clientes supera los 6.300. En su gran mayoría consisten en clientes residenciales, seguidos a distancia por los pequeños comercios e industrias. Revisten la categoría de Grandes Usuarios un total de 23 clientes, el mismo número que la capital santafesina.

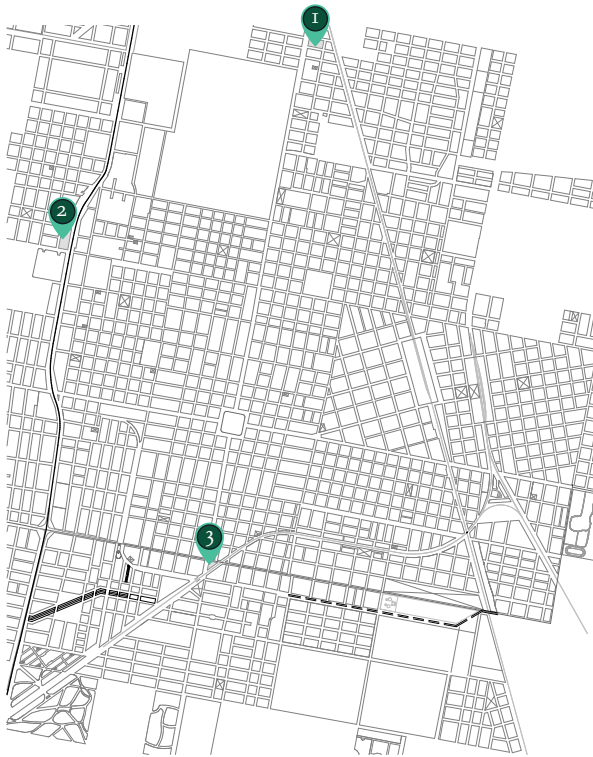


**Red eléctrica:**



## [SECTOR DE INTERVENCIÓN]

Analizando la ciudad de Rafaela, y haciendo un estudio de los posibles sitios de intervención (terrenos municipales), teniendo en cuenta la accesibilidad, la movilidad urbana, la infraestructura, el entorno, el crecimiento urbano de la ciudad, la consolidación, el código urbano, etc. se optó por la elección de tres áreas importantes en la ciudad para luego concluir en la localización del proyecto. Este está ubicado en la zona Norte de Rafaela sobre el Boulevard Lehmann, uno de los cuatro ejes estructuradores de la ciudad.



### Sector 1

*Suelo urbanizable, tejido mixto de densidad media con comercios, industrias y servicios de baja complejidad y equipamientos barriales, sectoriales, centrales, regionales de baja complejidad. Viviendas multifamiliares y agrupadas.*

### Sector 2

*Suelo no urbanizable, p condiciones de inundabilidad, aspectos no recomendables para el desarrollo de asentamientos humanos.*

### Sector 3

*Suelo urbanizable, tejido mixto de densidad media con comercios, industrias y servicios de baja complejidad y equipamientos barriales, sectoriales, centrales, regionales de baja complejidad. Viviendas multifamiliares y agrupadas.*

Vista aérea ciudad de Rafaela.



## RELEVAMIENTO SECTOR I

### Fortalezas

- Rodeado de grandes superficies verdes.
- Proximidad con el autódromo y el hospital de alta complejidad.
- Ubicado sobre Bv. Lehmann, una de las vías principales de la ciudad que une la plaza central y el autódromo.
- Accesibilidad y conexión con vías secundarias.
- Cuenta con red eléctrica.
- Buen planeamiento de loteos y calles.
- Viviendas multifamiliares y agrupadas.
- Prolongación de la bici senda que se ubica a lo largo del Boulevard.
- Buena señalización de las vías.
- Reestructuración y renovación de Bv. Lehmann.
- Flujo de tránsito normal y rápido.
- Zona con potencial, planificación del crecimiento de la ciudad en sector Norte.

### Debilidades

- No posee servicio de cloacas.
- Falta de equipamiento en el sector.







## RELEVAMIENTO SECTOR 2

### Fortalezas

- Rodeado de superficies verdes.
- Proximidad con la terminal de ómnibus.
- Ubicado a una cuadra de la ruta N34, la autovía más importante de la ciudad que conecta a Rafaela al Norte con Sunchales, Ceres y con la provincia de Santiago del Estero y al Sur con Susana, Angeliza, San Vicente y Rosario.
- Accesibilidad y conexión con vías secundarias.
- Proximidad con el Parque Industrial de Rafaela.
- Trazado regular, conexiones directas.

### Debilidades

- Se ubica en la zona Oeste de la ciudad, según Código Urbano Suelo no Urbanizable, por condiciones de inundabilidad, aspecto no recomendable para el desarrollo de asentamientos humanos.
- Recibe el agua de lluvia, posee problemas de desagüe frenando el desarrollo de la ciudad.
- La ruta N34 actúa como barrera dividiendo físicamente a la ciudad.



### RELEVAMIENTO SECTOR 3

#### Fortalezas

- Rodeado de equipamientos públicos / privados educativos y deportivos.
- Proximidad con el centro de la ciudad.
- Extensiones de espacios verdes.
- Ubicación dentro del tejido consolidado de la ciudad.
- Viviendas multifamiliares y agrupadas.

#### Debilidades

- Canal Sur (recibe el agua de lluvia de un sector de la ciudad).
- Zona de densificación urbana.
- Saturación de viviendas y equipamientos.



## [SELECCIÓN: SECTOR 1]

### Fortalezas

- Rodeado de grandes superficies verdes.
- Proximidad con el autódromo y el hospital de alta complejidad.
- Ubicado sobre Bv. Lehmann, una de las vías principales de la ciudad que une la plaza central y el autódromo.
- Accesibilidad y conexión con vías secundarias.
- Cuenta con red eléctrica.
- Buen planeamiento de loteos y calles.
- Viviendas multifamiliares y agrupadas.
- Prolongación de la bici senda que se ubica a lo largo del Boulevard.
- Buena señalización de las vías.
- Reestructuración y renovación de Bv. Lehmann.
- Flujo de tránsito normal y rápido.

### Oportunidades

- Crecimiento demográfico.

- Revitalización del sector.
- Nuevos servicios complementarios.
- Nuevos equipamientos e infraestructura.
- Lanzamiento líneas crediticias.
- Crecimiento poblacional.

### Debilidades

- No posee servicio de cloacas.
- Falta de equipamiento en el sector.

### Amenazas

- Zona blanda, con probabilidades de densificación.
- Plusvalía, aumento del valor inmobiliario.
- Las dimensiones del terreno son óptimas para el proyecto pero acotadas en el caso en que este quiera agrandarse.

## ANÁLISIS FODA





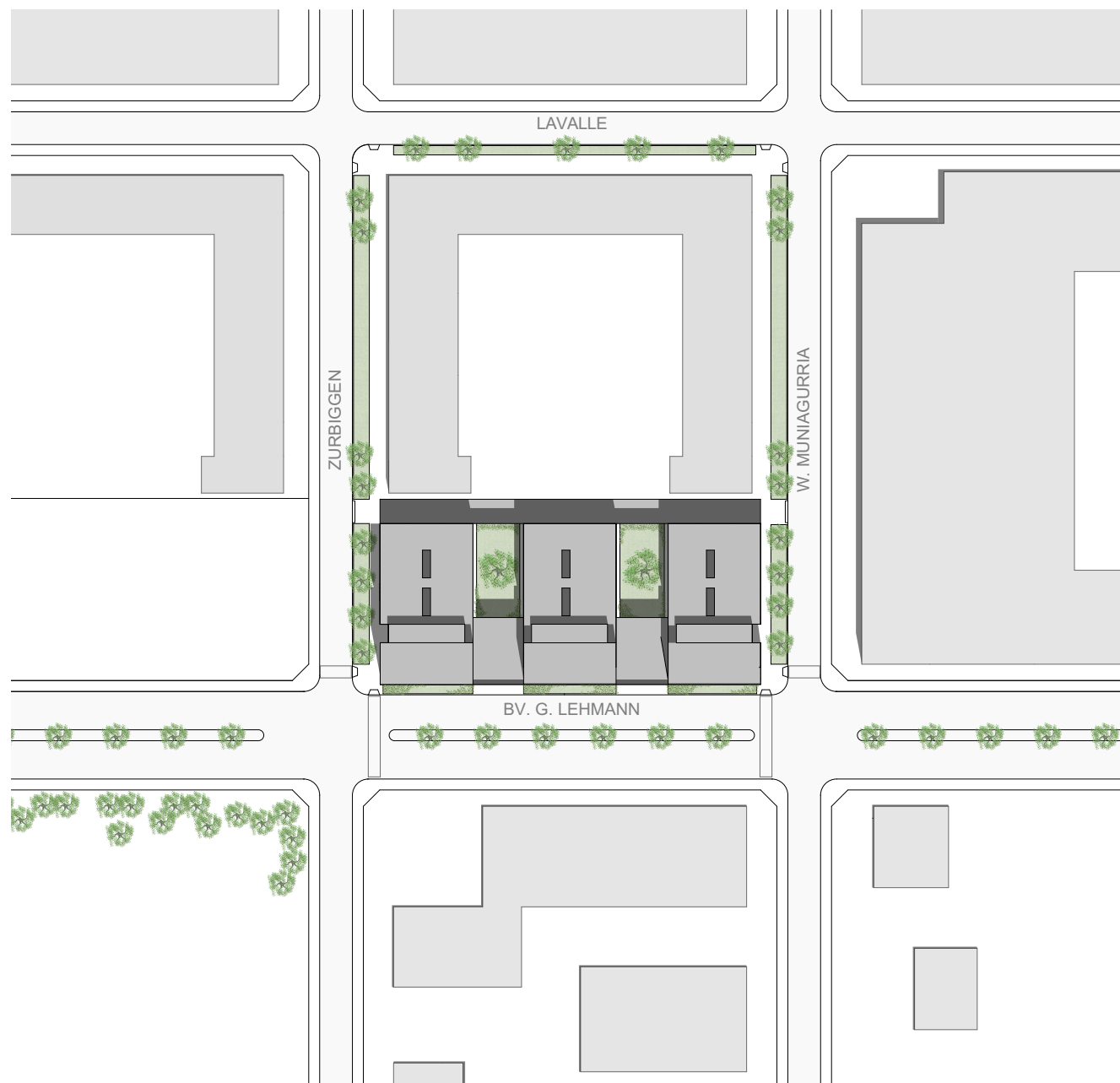
# 04

Se entiende que la “vida” buscada no es la de la “gran ciudad”, sino un estilo de vida en contacto con la naturaleza, en donde la densidad, altura e implantación fueron factores determinantes. Se decide apropiarse del verde existente del sitio, expandirse visualmente hacia el centro de manzana y las calles secundarias, y darle un frente a la avenida, por lo que allí queda definida la implantación de las viviendas. Se pretende aumentar la densidad de la zona, pero sin que el usuario pierda las ventajas de la vida de una zona residencial baja.

La relación con el contexto existente llevó a la elección de tipologías y la ubicación de las mismas según la densidad y la altura establecida. Se buscó generar mixtura y diversidad en el habitar.

#### 4. I. ARQUITECTURA

>> Planta de techo



Sup. terreno: 1900 m<sup>2</sup>  
F.O.S. 1325 m<sup>2</sup>  
F.O.T. 6629 m<sup>2</sup>

Unidades por planta: 6 (2 tipo 1/4 tipo 2)  
Pisos: PB+3

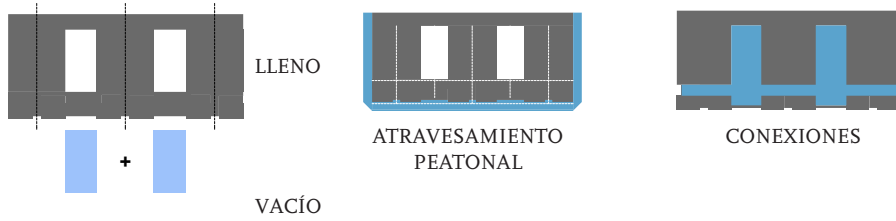
Total UNIDADES: 54  
Total COCHERAS: 54  
Total LOCALES COMERCIALES: 6

>> Perspectiva entorno



## Decisiones Proyectuales

>> Ejes estructuradores



>> Estrategia

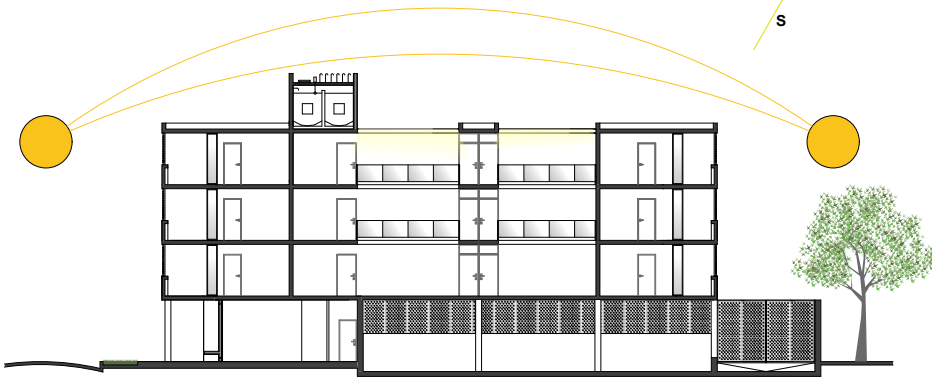
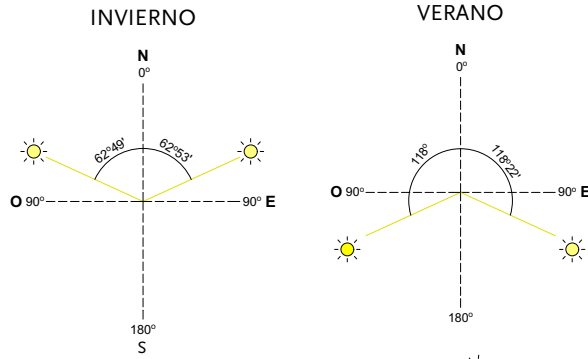
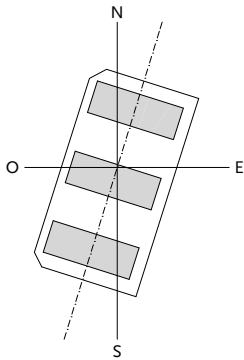


>> Perspectiva conjunto



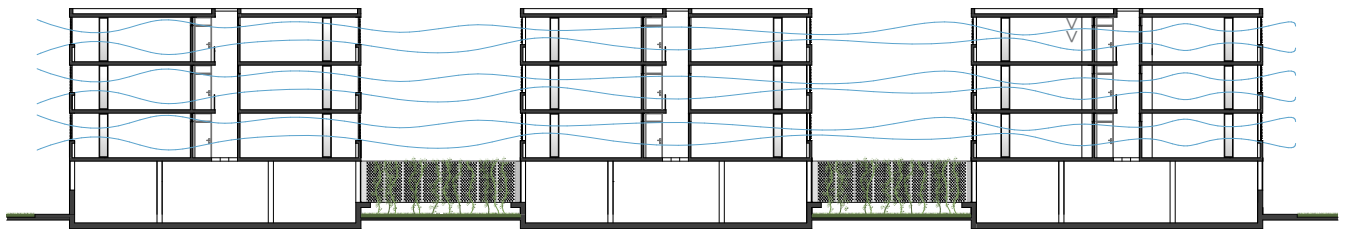
[CRITERIOS DE DISEÑO]

>> **Orientación**



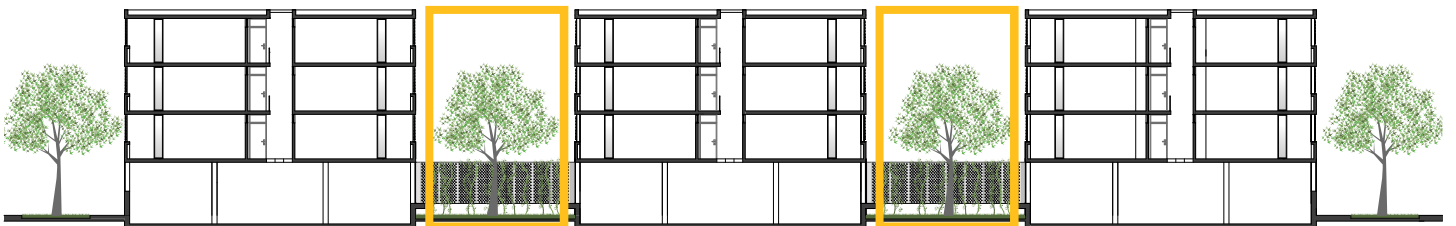
>> **Estrategias bioclimáticas**

- . Iluminación natural en locales habitables
- . Ventilación natural
- . Forestación autóctona



∨ **Espacios públicos**

- . Sectores centrales verdes de uso general para verano e invierno



>> Perspectiva peatonal













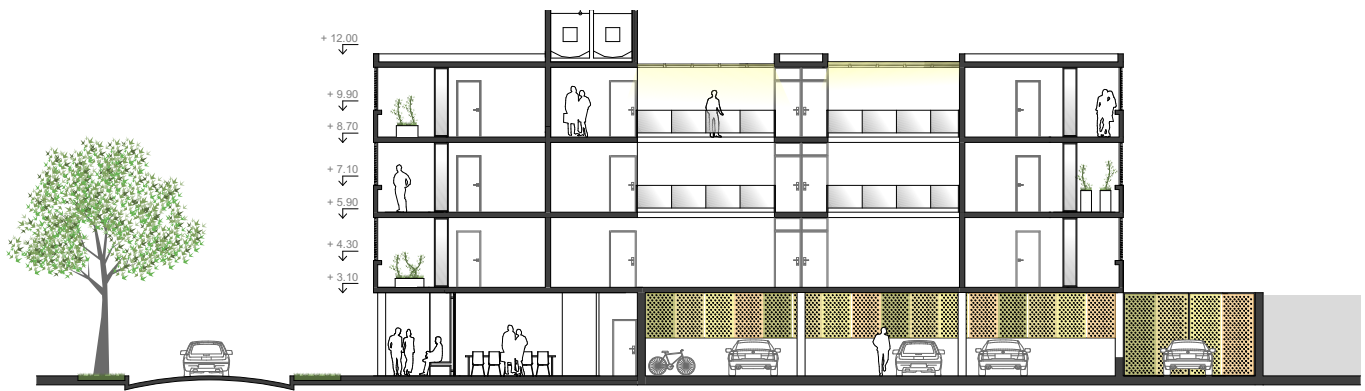






>> Perspectiva espacio intermedio.  
Favorece la relación entre vecinos.

>> Corte B-B



>> Corte C-C







>> Perspectiva espacio intermedio.  
Convivencia de usos.

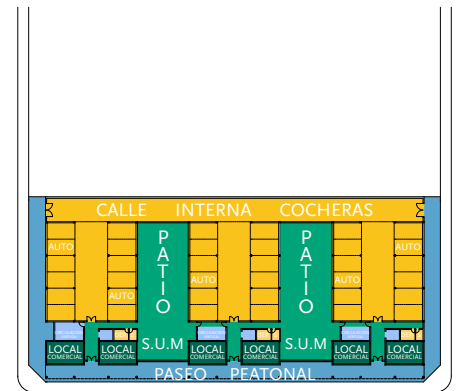
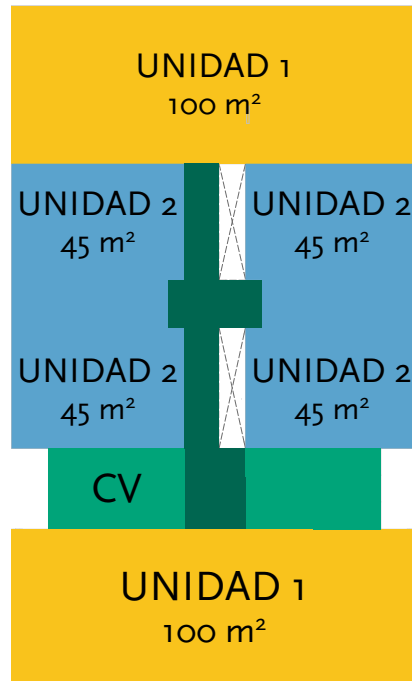




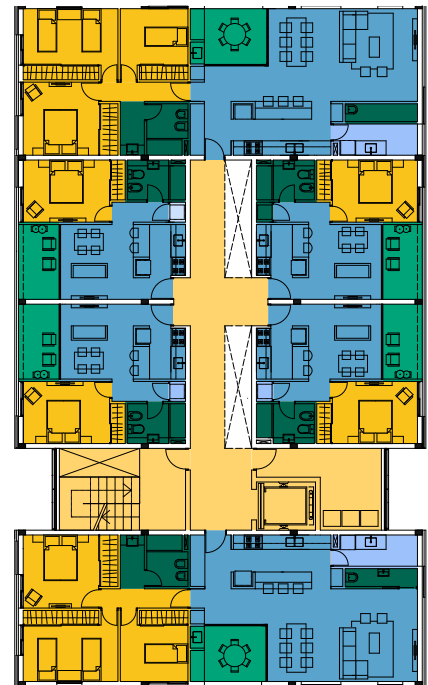
>> Perspectiva Terraza



>> Ingresos



>> Superficies Planta baja



## TRANSFORMACION DEL ESPACIO

### *Distintos modos de habitar.*

Toda obra de arquitectura tiene como principal objetivo satisfacer las necesidades de sus usuarios a través de la espacialidad. En el S XXI es notorio el cambio que la sociedad está presentando respecto a sus relaciones interpersonales y también con el entorno inmediato y estos cambios repercuten directamente en sus necesidades alterando el modo de concebir los espacios, principalmente la vivienda.

En la actualidad, no considerar al usuario como una variable para definir un proyecto de arquitectura es un error. La estandarización del usuario genera múltiples contradicciones, que se ven reflejadas en la ciudad, donde la heterogeneidad espontánea aflora sin control por sobre el intento de homogeneizar todo. En este contexto, el mercado inmobiliario tiene un papel protagónico.

La familia tipo en la cual se basaba para construir y diseñar los espacios está disminuyendo y dando lugar a nuevos agrupamientos sociales, tales como: personas que viven solas, padres/madres solteros, parejas, jóvenes viviendo juntos, entre otros. Así también el trabajo desde la casa se ha tomado habitual, este tipo de razones alteran el modo de concebir la vivienda.

En este contexto, el mercado inmobiliario tiene un papel protagónico. Este es tan homogéneo que no permite crear alternativas arquitectónicas adecuadas a las necesidades de la sociedad actual.

En este trabajo se busca plantear soluciones posibles a los diferentes modos de habitar, teniendo en cuenta el entendimiento de la diversidad de situaciones de la vida cotidiana. La falta de consideración del usuario como un aspecto clave en el proyecto brinda soluciones habitacionales poco precisas. Es por esto que se busca una respuesta a las necesidades del usuario planteando variedad de prototipos que se adaptan a diferentes situaciones. Proyectando un espacio flexible que atienda no solo las demandas del presente sino también sus variaciones a lo largo del ciclo de vida.

En conclusión, la propuesta apunta a que familias numerosas, parejas, estudiantes y trabajadores puedan vivir en un mismo complejo generando una nueva urbanidad colectiva.

“Las formas de vivir y de habitar son enfrentadas hoy a transformaciones intensas que las conmueven existencialmente. La globalización, la internalización de la economía, el acelerado desarrollo de las tecnologías, han llevado a profundos cambios sociales, culturales y políticos.

El arquitecto “pensador del habitar”, se interroga que es habitar-vivir en ese mundo caracterizado por la fluidez de imágenes, la invasión de la información, la ubicuidad de los flujos capitales y la masificación de los individuos”

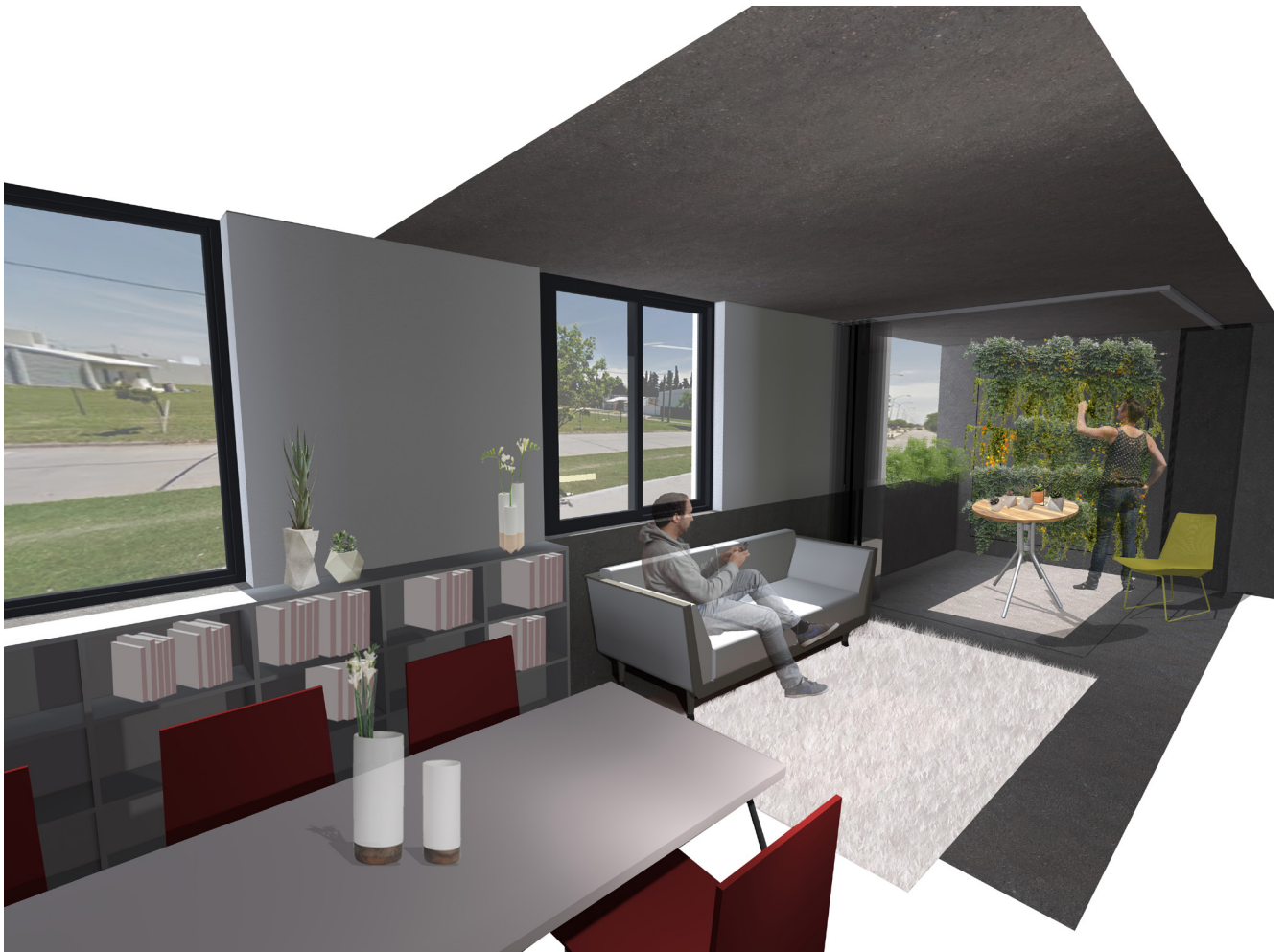
Jorge Sarquis, 2007. “Arquitectura y modos de habitar”



>> Perspectiva vivienda.

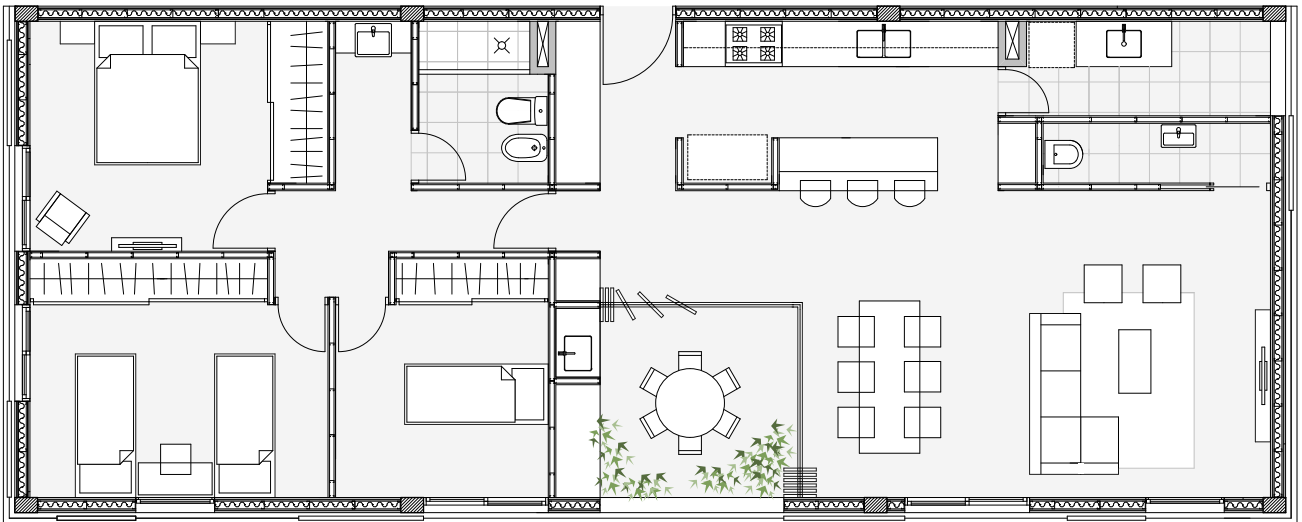
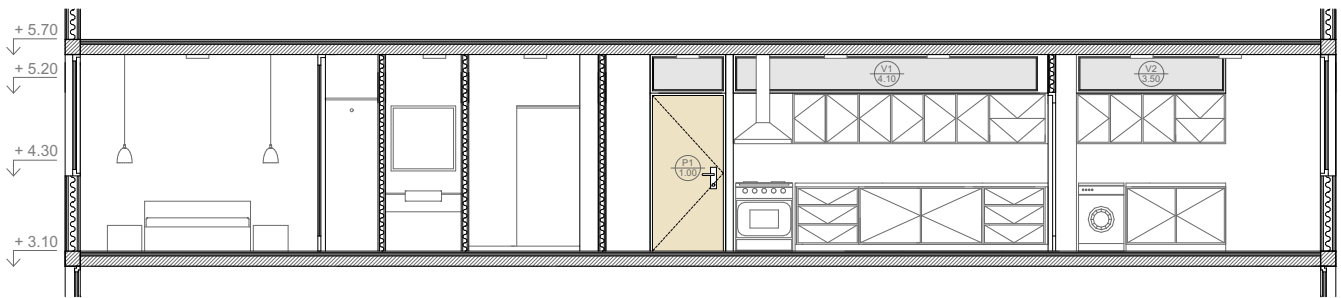
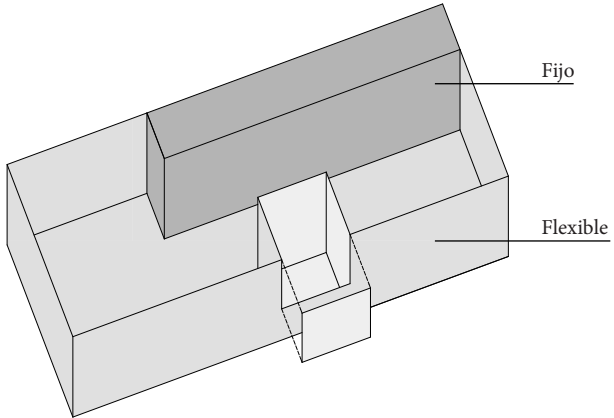
Flexibilidad espacial: espacios de poca jerarquía para que cada grupo pueda apropiarlos de modo singular y distribuir los muebles en el espacio de diferentes maneras según las distintas necesidades.

Flexibilidad pragmática: espacios que permiten trabajar y habitar en el mismo lugar.





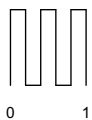
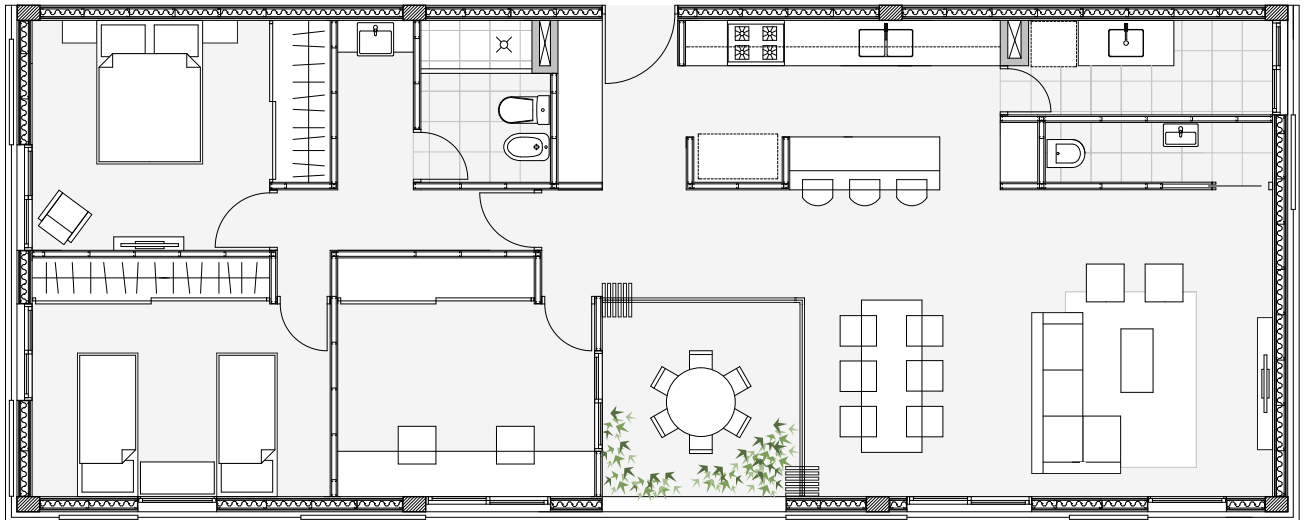
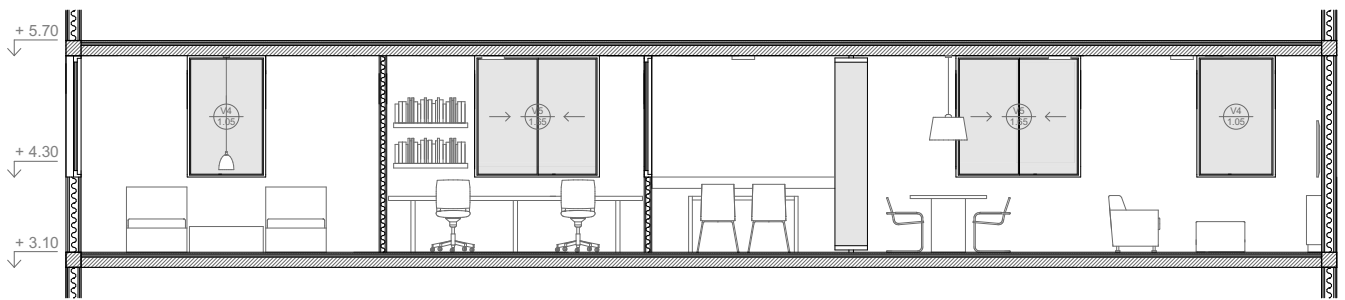
>> Desarrollo tipología Unidad I (3 dormitorios)



0 1

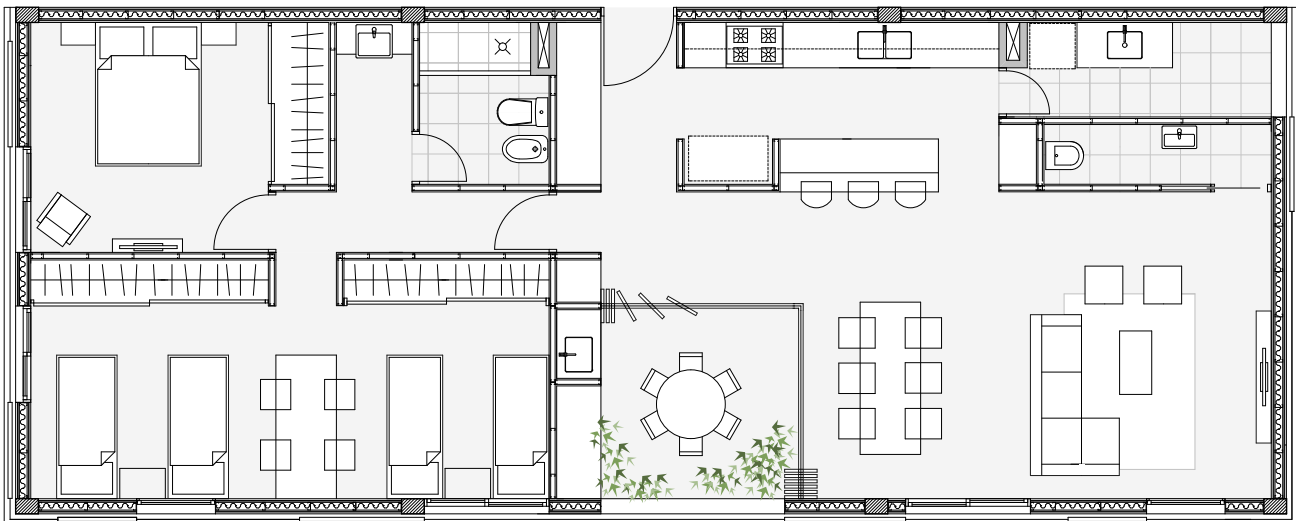
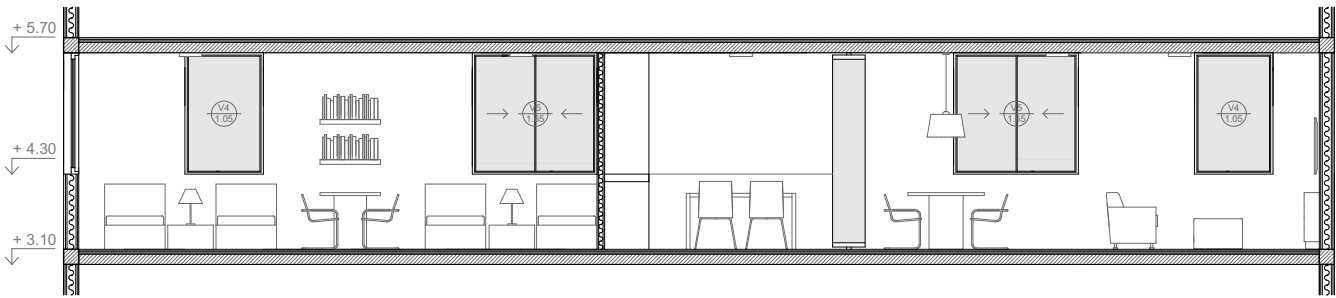


>> Desarrollo tipología Unidad I (2 dormitorios + oficina)





>> Desarrollo tipología Unidad I (2 dormitorios + escritorio)



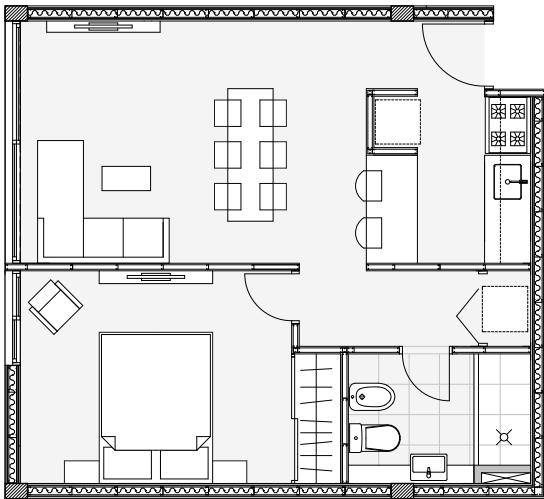
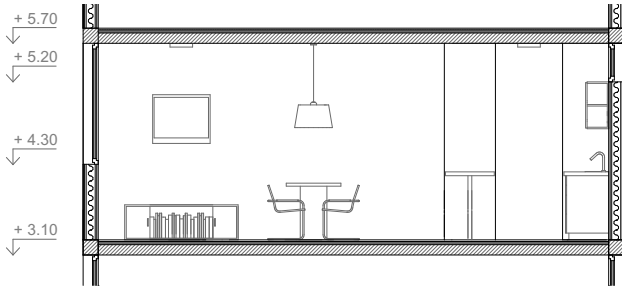
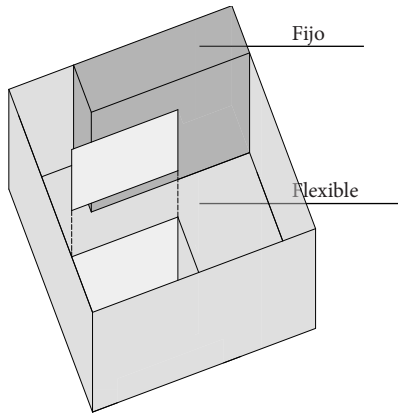
0 1

>> Perspectiva interior.  
Espacio estancial semicubierto.



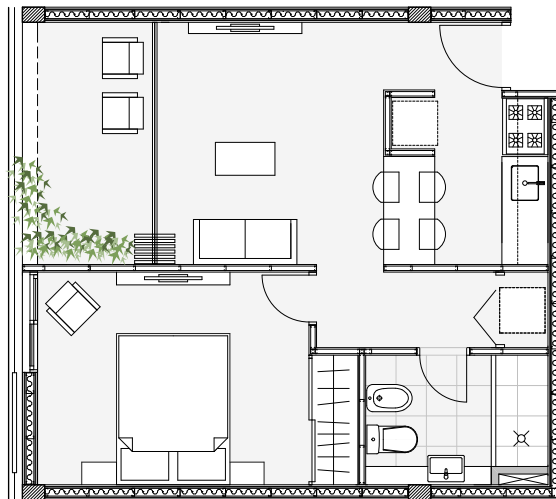
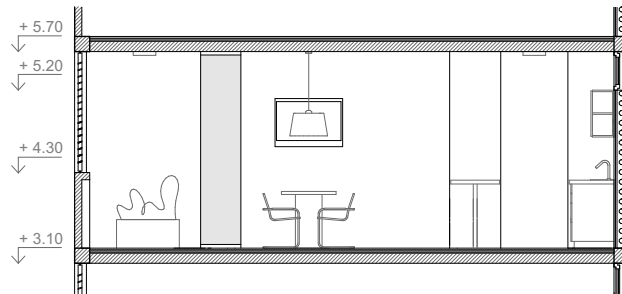
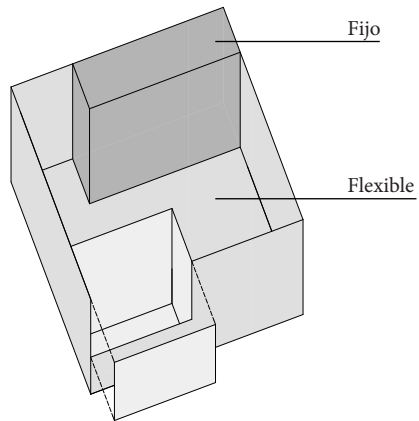


>> Desarrollo tipología Unidad II (1 dormitorio)



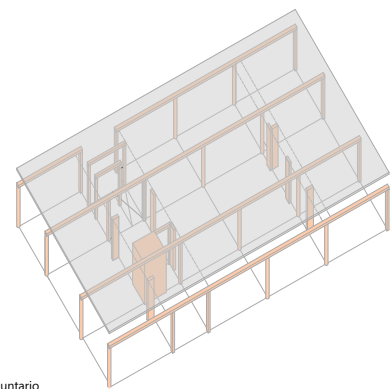
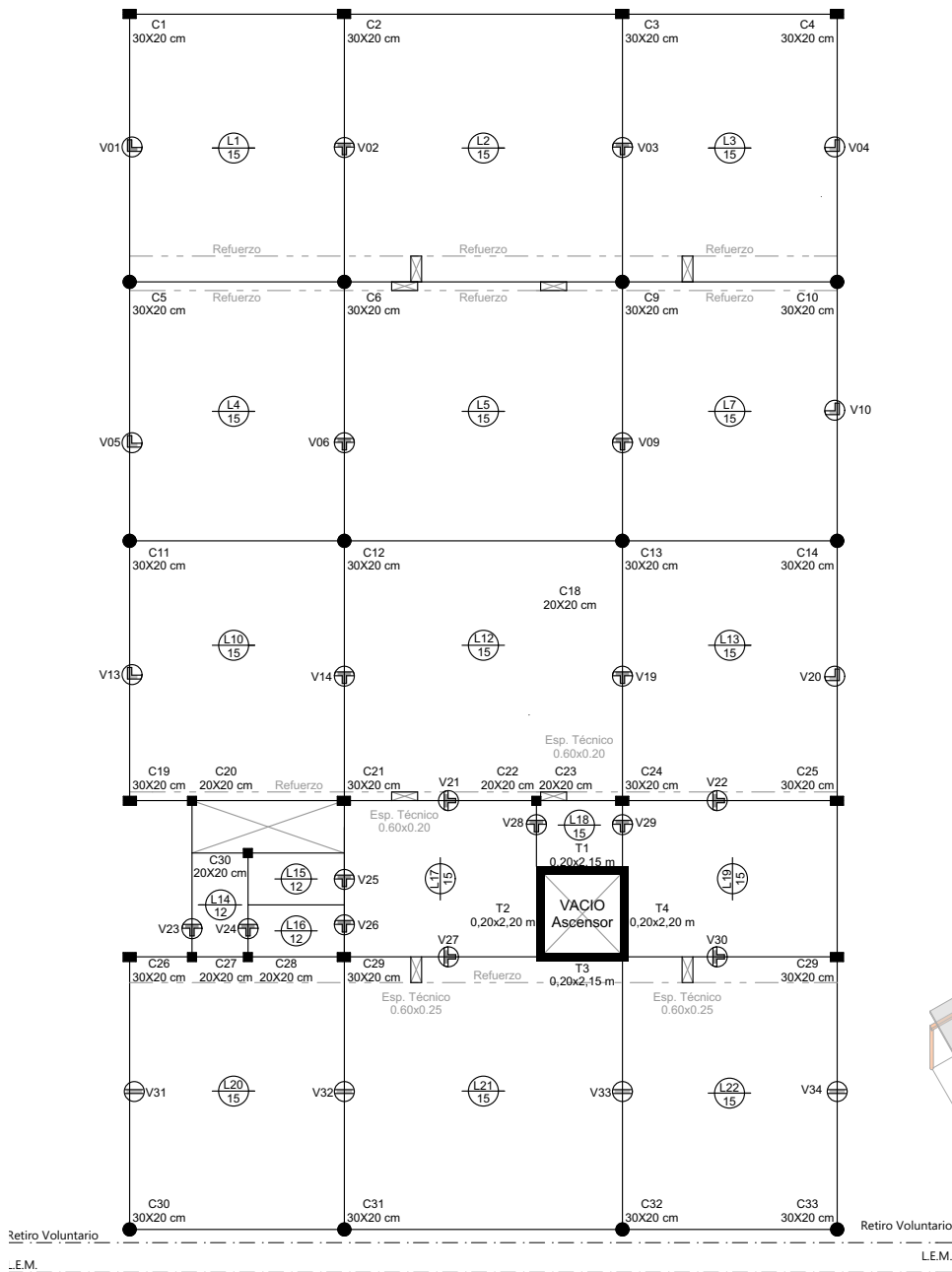


>> Desarrollo tipología Unidad II (1 dormitorio + balcón)



## 4. I. TECNOLOGÍA

>> Estructura sobre planta baja





>> Estructura sobre planta tipo

**LOSAS**

L1-L13 / L17-L22: Derechas. Macizas de hormigón armado, 15 cm de espesor.

L14-L16: Derechas. Macizas de hormigón armado, 12 cm de espesor.

**TABIQUES:**

T1-T4: De hormigón armado. Bases corridas de hormigón armado.

**VIGAS:**

V1-V34: De hormigón armado.

⊕ VIGA DE BORDE: 45x20 cm

⊕ VIGA "T": 50x20 cm

⊕ VIGA "L": 45x20 cm

⊕ VIGA "CHATA": 50x20 cm

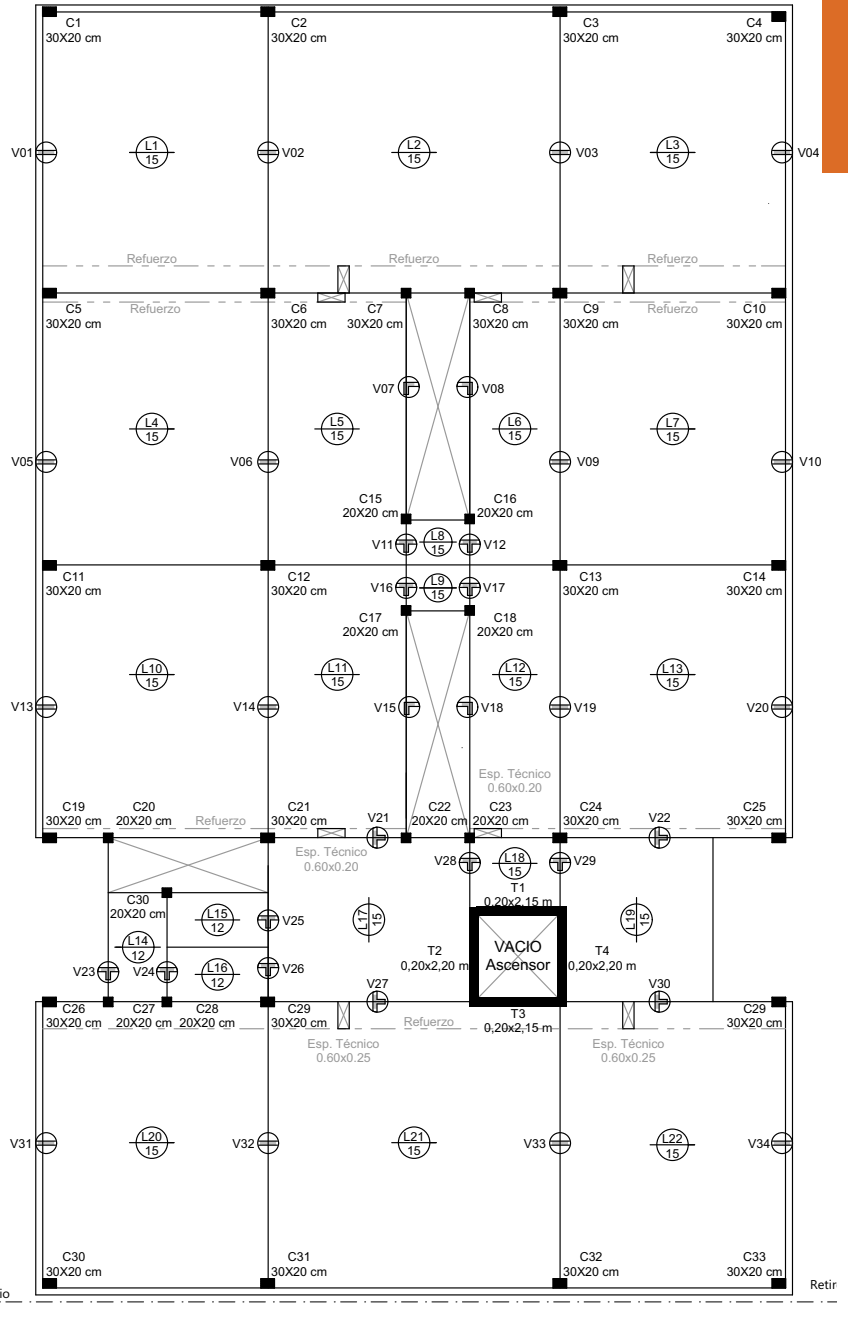
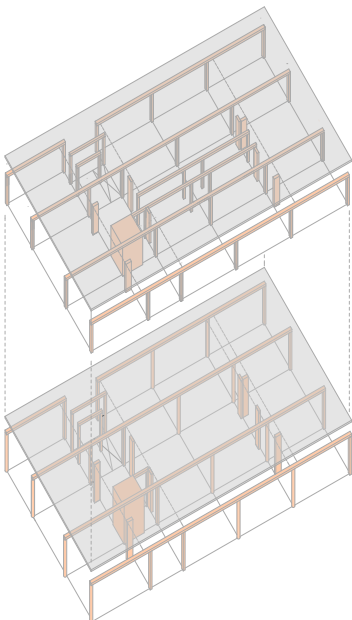
**COLUMNAS:**

C1-C33: De hormigón armado. 20x40 cm. Bases de hormigón armado.

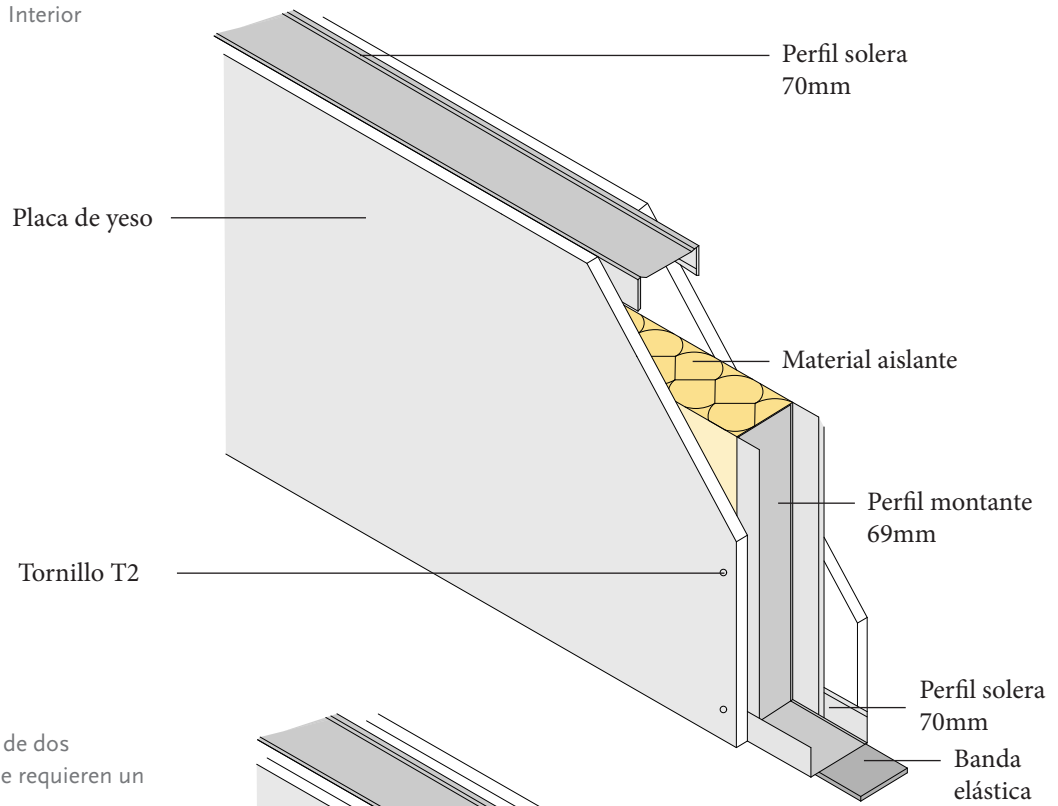
**DINTELES:**

De hormigón armado con refuerzos Ø 8.

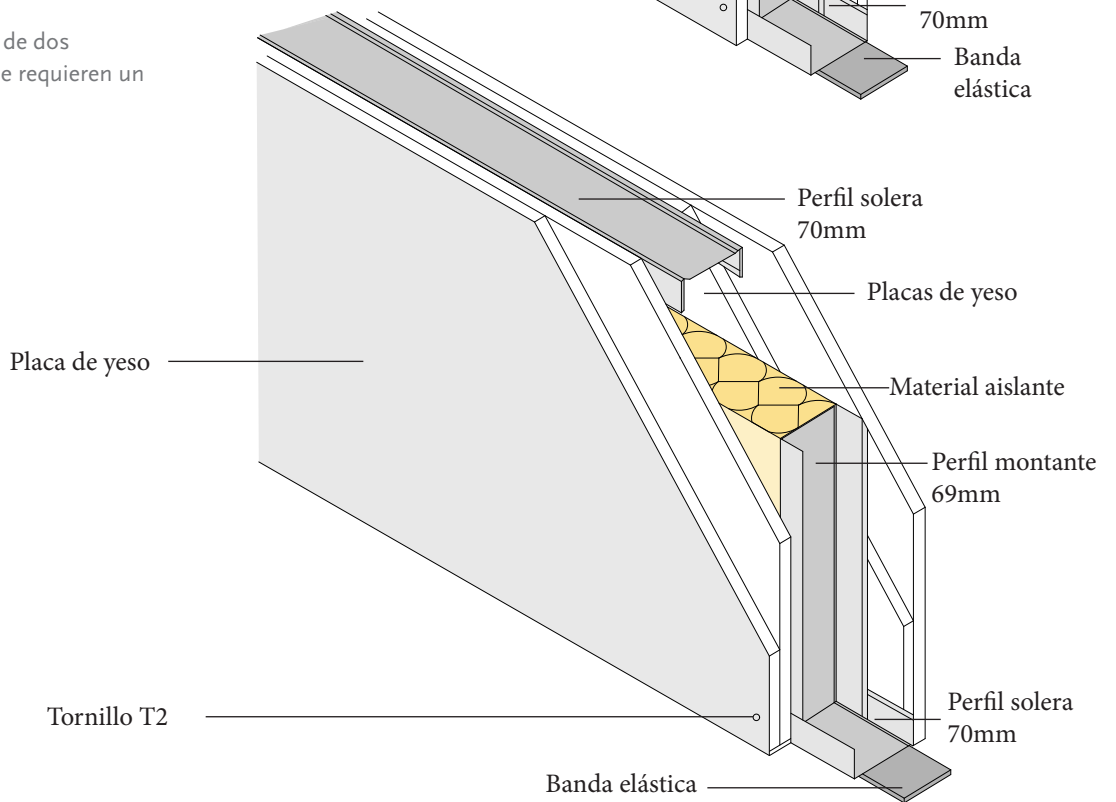
**REFUERZOS:** Hierros según cálculo.



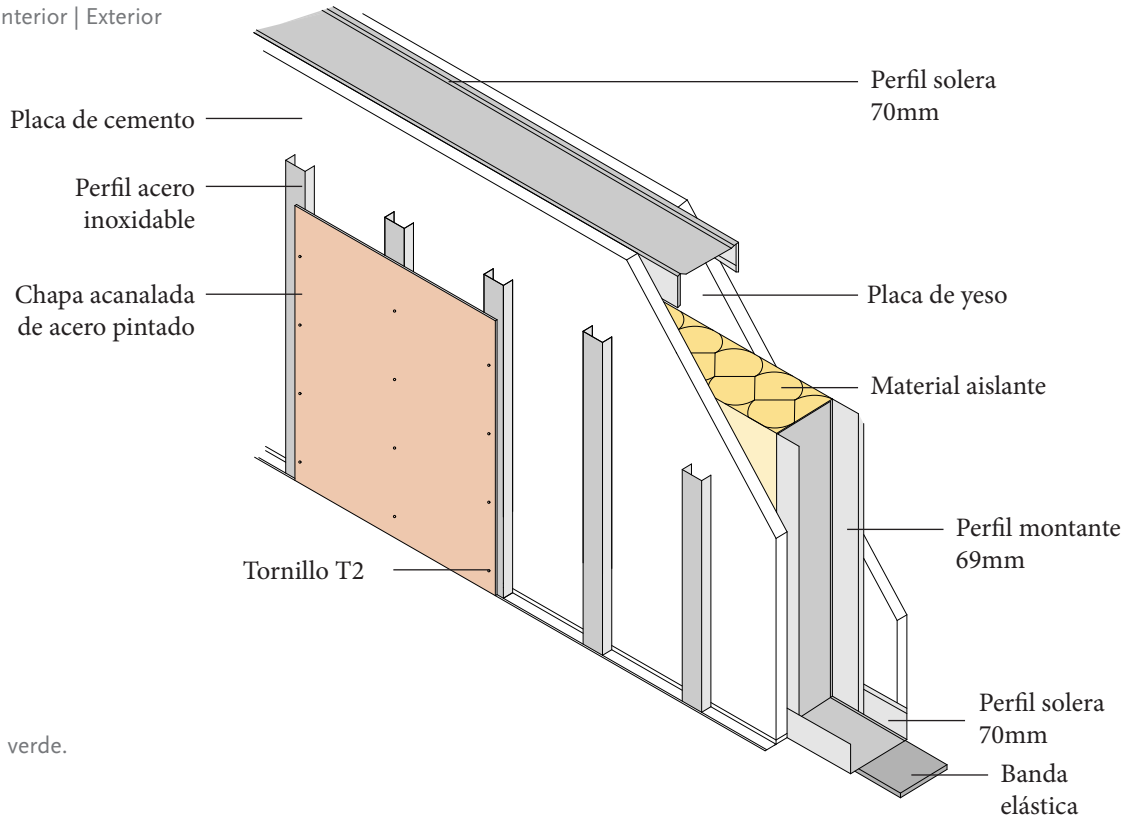
>> Pared simple Interior | Interior



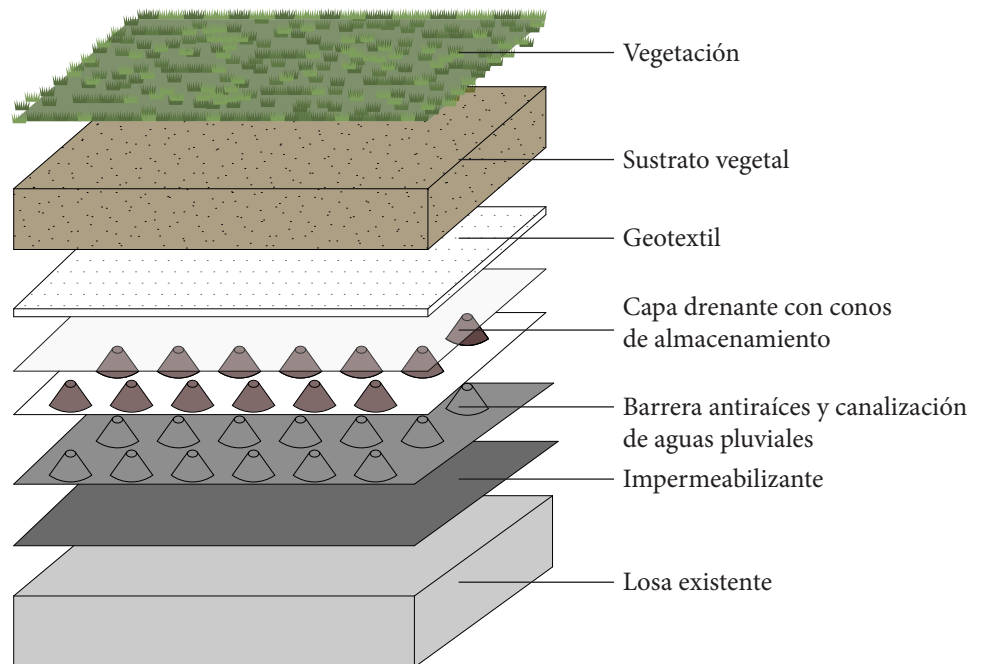
>> Pared doble, divisoria de dos viviendas u ambientes que requieren un mayor confort acústico.



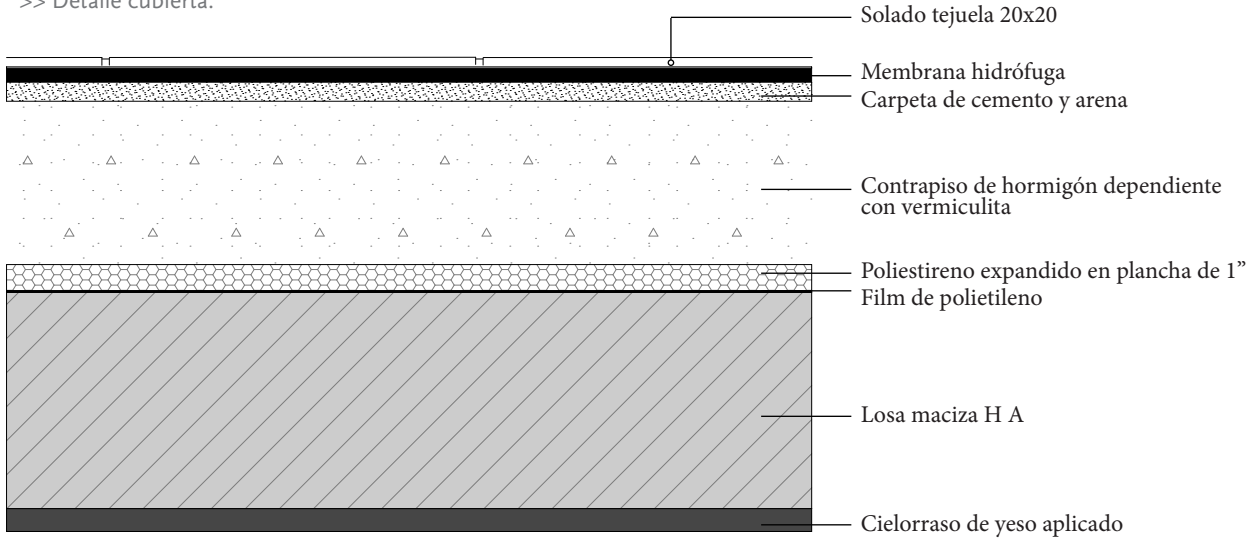
>> Pared simple Interior | Exterior



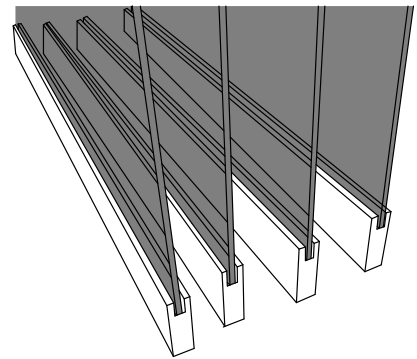
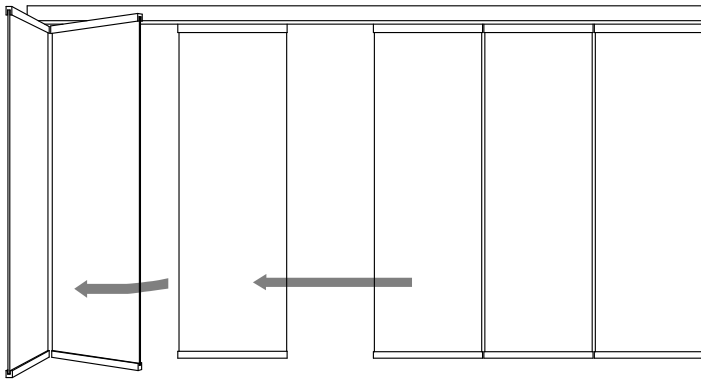
>> Detalle terraza verde.



>> Detalle cubierta.



>> Detalle paneles corredizos.



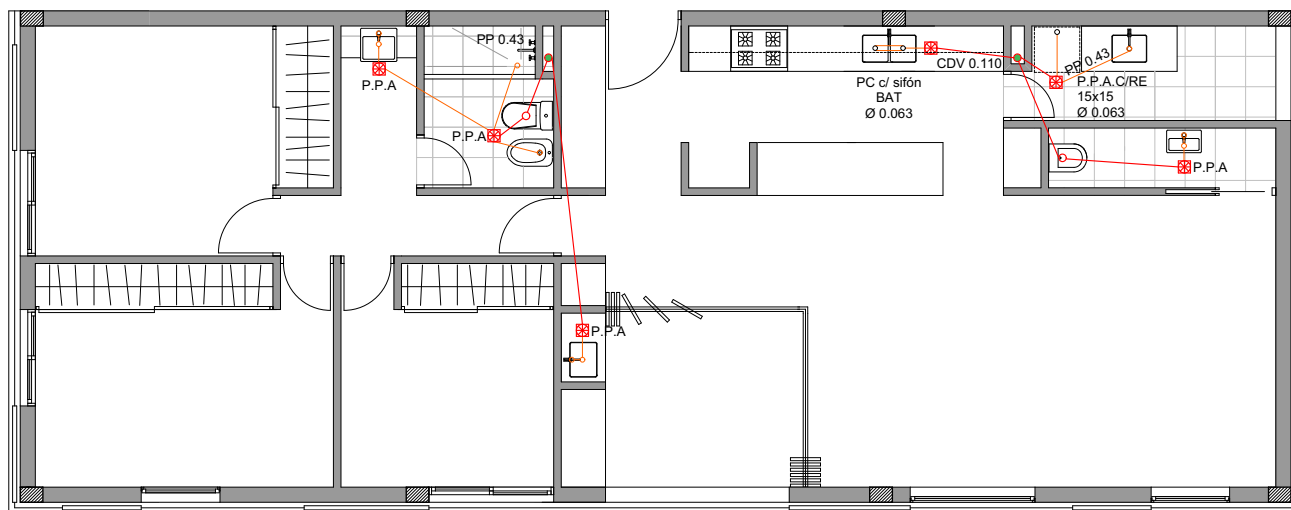




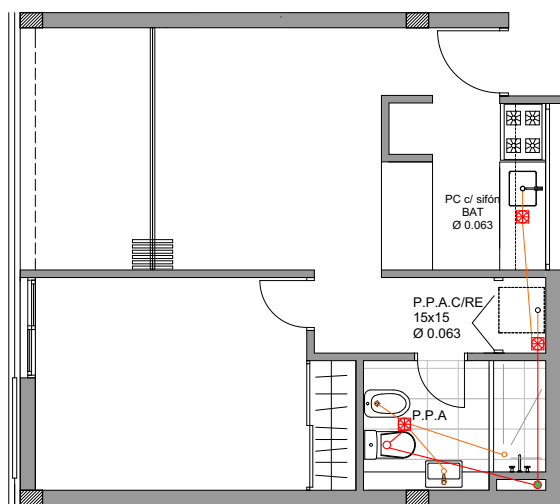
# anexo

>> Perspectiva patio.

>> Desarrollo instalación cloacal tipología I

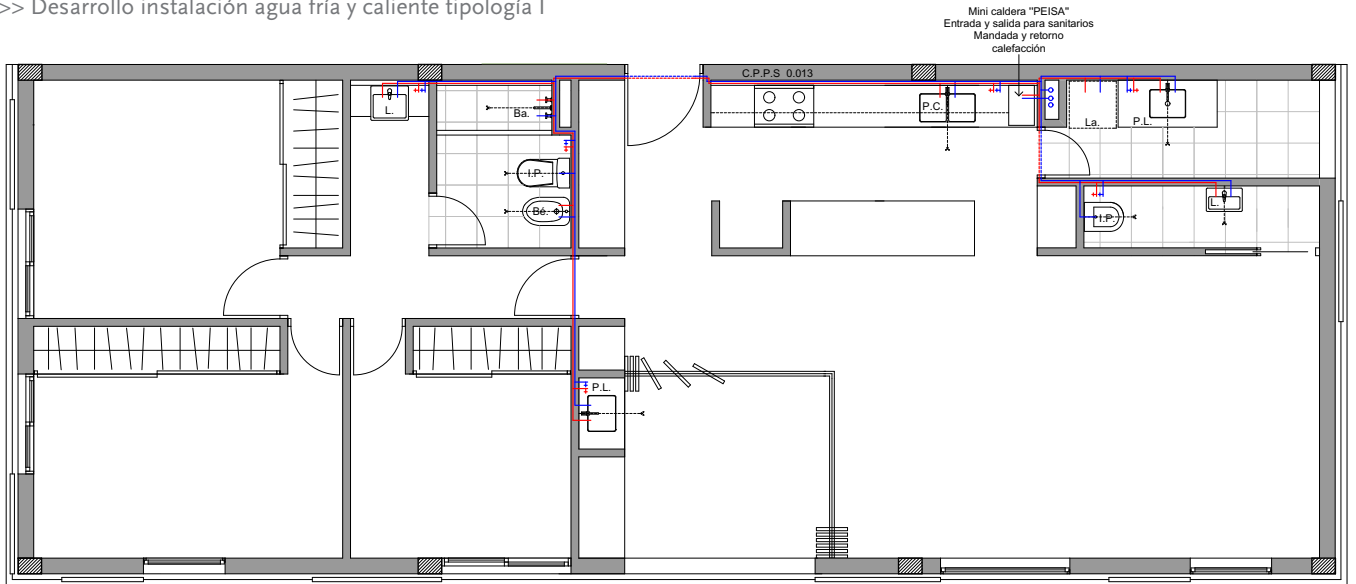


>> Desarrollo instalación cloacal tipología II

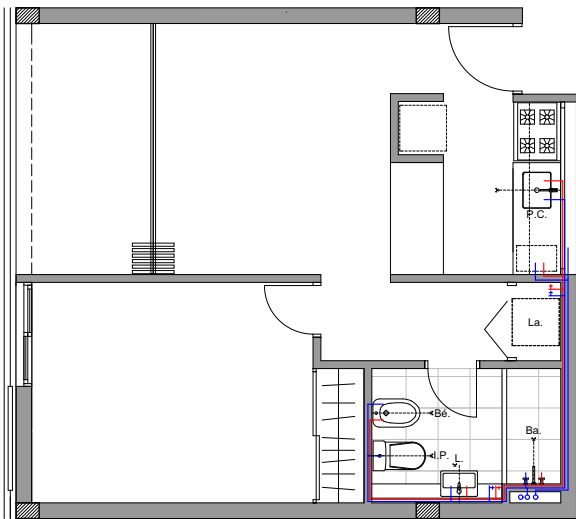




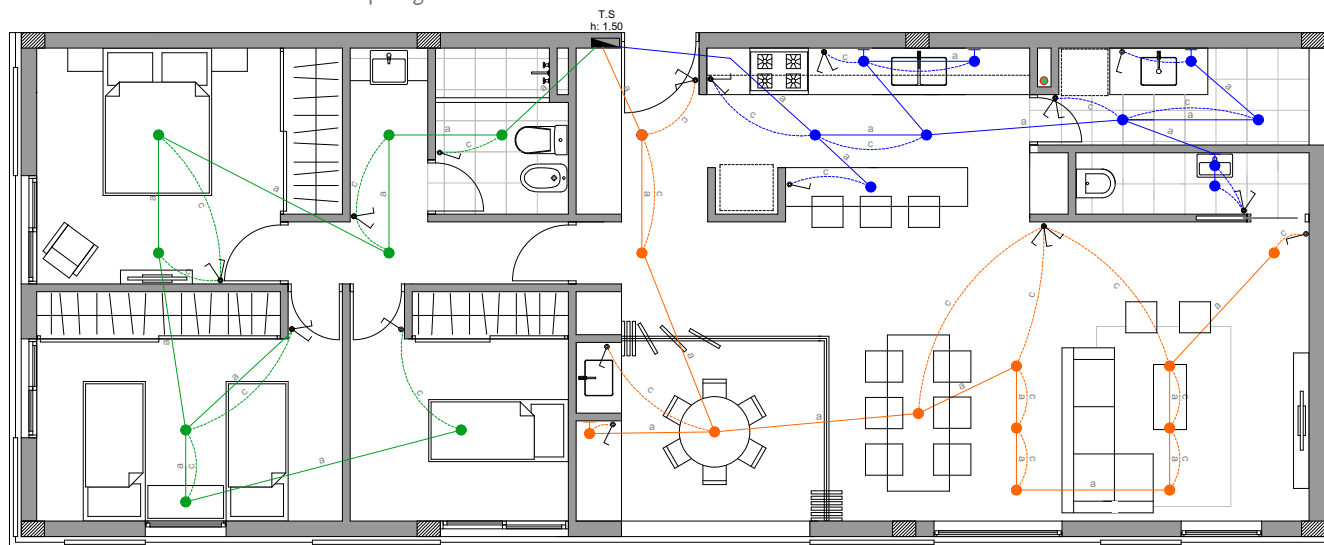
>> Desarrollo instalación agua fría y caliente tipología I



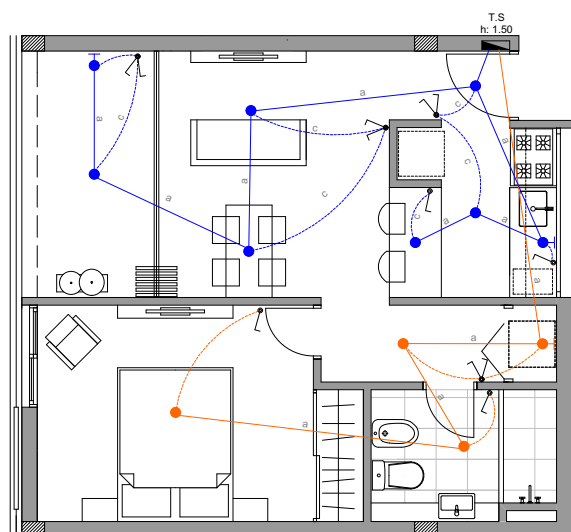
>> Desarrollo instalación agua fría y caliente tipología II



>> Desarrollo instalación eléctrica tipología I



>> Desarrollo instalación eléctrica tipología II







# bibliografía

## REVISTAS

- Arquitectura Viva, "Extra España", no 92.  
Arquitectura Viva, "Piezas residenciales", no 97.  
Arquitectura Viva, "Vivienda normal", no 114.  
Colección 30-60 cuaderno latinoamericano de arquitectura, Colectivas.  
Revista El Croquis, "Herzog y de Meuron", no 109/110.  
Revista El Croquis, "Kazuyo Sejima + Ryue Nishizawa", no 121/122.  
Revista El Croquis, "Prácticas arquitectónicas", no 142.  
Revista El Croquis, "Sanaa", no 155.  
Revista Summa, "Vivienda colectiva: grandes conjuntos", no 87.  
Revista Summa, "Vivienda colectiva", no 94.  
Revista Summa, "Vivienda colectiva", no 107.  
Revista Summa, "Vivienda colectiva: densidad, aglomeración y convivencia", no 120.

## LIBROS Y PAPERS

- ADASZKO, Dan.** 2012. "Déficit habitacional y urbano en la Argentina del bicentenario". UCA. Buenos Aires
- BLANCH PARCERISAS, Daniel.** 2008. "Una nueva concepción del hábitat residencial urbano: la segmentación del producto de promoción".
- BORJA, Jordi.** 2012. "Espacio público y derecho a la ciudad" de tesis doctoral Revolución urbana y derechos ciudadanos: claves para interpretar las contradicciones de la ciudad actual. Barcelona.
- CHARITO, Claudia.** 2014. "Lugares comunes en la vivienda colectiva como eslabones entre los espacios públicos de la ciudad y el dominio de lo privado" en máster Laboratorio de la Vivienda Sostenible del Siglo XXI. Barcelona.
- CIUFFOLINI, María Alejandra.** 2011. "Control del espacio y los recursos sociales: lógicas, relaciones y resistencias en la constitución de lo urbano" en política y territorialidad en 3 ciudades argentinas. Buenos Aires. Ediciones El colectivo.
- CRAVACUORE, Daniel.** 2005. "Desarrollo económico local de Rafaela" en curso innovación y gestión local Universidad Nacional de Quilmes. Buenos Aires.
- FERNANDEZ WAGNER, Raúl.** 2013. "La cuestión de la vivienda en la urbanización capitalista. Pobreza urbana, políticas públicas y derechos" en maestría en Políticas Sociales Urbanas. Mar del Plata.
- FERNANDEZ WAGNER, Raúl.** 1994. Urbanización y vivienda, aportes al estado de la cuestión. Mar del Plata. Hábitat vivienda.
- GÓMEZ, Beatriz.** 1989. "El arquitecto y las formas de habitar" en seminario Nacional Cultura Urbana. Colombia.

**HARVEY, David.** 2008. El derecho a la ciudad. Madrid. Ediciones Akal.

**IGLESIAS, Rafael.** 2011. "La vida doméstica y los objetos" en seminario Instituto de arte Americano e investigaciones estéticas. Buenos Aires.

**-INSTITUTO DE CAPACITACIÓN Y ESTUDIOS PARA EL DESARROLLO LOCAL.** 2014. "Relevamiento socioeconómico Rafaela ". Rafaela.

**LEFEBVRE, Henri.** 1967. El derecho a la ciudad. Paris. El Capital.

**SARQUIS, Jorge.** 2007. "Arquitectura y modos de habitar". Editorial Nobuko.

**SUÁREZ, Maya.** 2012. "Límites, transparencias y espacios intermedios" en teoría 1 MDA FAU. Caracas.

**SUÁREZ, Maya.** 2013 "Los espacios intermedios como tema y estrategia de proyecto en la arquitectura moderna" en trabajo de grado Universidad Central de Venezuela. Caracas.

**YUJNOVSKY, Oscar.** 1981. Claves políticas del problema habitacional Argentino. Buenos Aires. Grupo Editor Latinoamericano.











































































