

RESIDENCIA PARA UN ENVEJECIMIENTO ACTIVO

TRABAJO FINAL DE ARQUITECTURA.

PROF. TIT. ARQ. RICARDO HERCE.
PROF. ADJ. OSCAR ATENCIA.
PROF. ADJ. EMILIO LLOVERAS.
PROF. ADJ. AUGUSTO RODRÍGUEZ.
J.T.P. MAURICIO GUARNIERI.
J.T.P. MAXIMILIANO ROSALES.
J.T.P. SEBASTIÁN FERNÁNDEZ.

EQUIPO DE TESIS:

JOHANA SANCHEZ

MARIANO ZARATE



AGRADECIMIENTOS DE JOHANA

Este camino no lo hice sola, y hay muchas personas que fueron fundamentales para que hoy esté llegando hasta acá.
A mis papás, gracias por sostenerme siempre. Por la paciencia, por el esfuerzo silencioso y por confiar en mí incluso cuando yo no estaba tan segura. Todo esto también es de ustedes.
A mis hermanos, por estar, por escuchar, por acompañarme a su manera en cada etapa.
A mis sobrinas, y a ese sobrino que viene en camino, por ser ese respiro en medio de todo, por sus risas y por recordarme que siempre hay cosas más importantes.
A mi novio, por bancarme en los días largos, por la paciencia infinita, por el apoyo constante y por no soltarme.
A Milo, por su compañía incondicional, por estar siempre ahí, incluso sin entender nada, pero haciendo todo más liviano.
A mi tía Luci, a mi abuelo Tito y a Beba, que hoy no están físicamente, pero siguen estando en mí, en lo que soy y en lo que construí para llegar hasta acá.
A Mariano Zárate, mi compañero de tesis, por no dejarnos rendir nunca, a pesar del estrés y el cansancio. Por el aguante, el compromiso y por empujar siempre para adelante.
A los papás de Mariano, por abrirme las puertas de su casa con tanta generosidad y hacerme sentir siempre cómoda y acompañada.
A mis compañeros de la facultad, que fueron de lo mejor que me dejó este proceso, por compartir tantos momentos, aprendizajes y por hacer este camino mucho más llevadero.
Y a mis amigos de la vida, por estar siempre, en las buenas y en las no tan buenas, por escuchar, acompañar y celebrar conmigo cada paso.
Este logro también es de ustedes.

AGRADECIMIENTOS DE MARIANO

Este trabajo marca el cierre de una etapa muy importante en mi vida, un camino de esfuerzo, aprendizaje y momentos compartidos con personas que fueron clave para poder llegar hasta acá.
Quiero agradecer principalmente a mis padres, por estar presentes en cada momento y por acompañarme incondicionalmente. Por el aguante de tantas horas frente a la computadora, por entender mis tiempos, por el cuidado de siempre y por creer en mí. Fueron mi pilar a lo largo de todo este proceso, sosteniéndome en las etapas más intensas y acompañándome en este camino. Si alguien también se merece este logro, son ellos dos.
A mis hermanos, que a pesar de la distancia, siempre supieron estar cerca, en cada gesto y en cada momento en que los necesité.
A Simón y Buster, mis fieles compañeros perrunos, y por supuesto a Milo, que también nos acompañó en este proceso, por tantas noches de desvelo y por hacer más llevadero cada momento.
A mi tía Antonia, por sus palabras de aliento y por creer siempre en mí.
A mis tíos, por estar presentes a lo largo de este camino.
A mi prima Betiana, por hacerme el aguante y entender cuando no podía estar presente por alguna entrega final, y a su hija Amalia, que con su alegría hizo más livianos muchos momentos.
A una persona fundamental en este recorrido, mi compañera de tesis, Johana Sánchez, con quien compartí no solo la tesis, sino también años de facultad, momentos compartidos, desafíos y mucho esfuerzo. Gracias por la perseverancia y por esos momentos que, entre el cansancio, el estrés y los “modos crisis” antes de cada entrega, terminaban en risas, bromas y ese humor compartido que ayudó a seguir adelante. Sin ella, este camino habría sido mucho más difícil.
A mis compañeros de la facultad, que hoy considero mis amigos, por acompañar este proceso, por el apoyo en cada etapa y por todos los momentos compartidos que hicieron que este camino valiera mucho más que solo el resultado.
A los padres de Johana, por recibirme y abrirme las puertas de su casa aquel primer día.
Y a los profesores que formaron parte de este recorrido, por los conocimientos compartidos y por haber contribuido a mi formación a lo largo de la carrera.
A todos ellos, gracias por acompañarme y por ser parte de este logro.

INDICE

1. TEORIA GENERAL
2. TEORIA PARTICULAR

2.1. Introducción
2.2. Problemática
2.3. Objetivo
2.4. Usuario
2.5. Comercialización

3. DATOS ESTADISTICOS
3.1. ANTECEDENTES

3.1.1. Introduccion
3.1.2. Adaptabilidad funcional
3.1.3. Modelo institucional
3.1.4. Modelo vivienda activa cohousing
3.1.5. Modelos vivienda activa
3.1.6. Antecedentes
3.1.7. Síntesis de antecedentes

4. DIAGNOSTICO URBANO
5. PROPUESTA URBANA
6. PARTIDO ARQUITECTONICO
7. PROGRAMA DE NECESIDADES

7.1. Residencia Vita nostra.
7.2. Nostra Club

8. ESCALA ARQUITECTÓNICA

8.1. Proyecto arquitectonico.
8.2. Estructuras

9. INSTALACIONES

9.1.1. Sanitarias
9.1.2. Pluviales
9.2. Servicio contra incendio
9.3.1. Electrica
9.3.2. Luminotecnia
9.4. Detalles integradores





ZAHA HADID



MIES VAN
DER ROHE

TEORIA GENERAL

NUESTRA VISION

01

NUESTRA VISION

ARQUITECTURA CONTEMPORANEA Y FUTURISTA.

La arquitectura, para nosotros, nace de una pregunta: ¿cómo queremos que las personas vivan, sientan y recuerden un espacio? Proyectar es decidir si un lugar permanece como un simple objeto o se transforma en experiencia. Creemos en una arquitectura que no se limita a resolver funciones, sino que se recorre, se habita y se siente, y que deja huella.

Desde esta mirada, encontramos en Zaha Hadid una inspiración profundamente filosófica vinculada al entorno, al espacio colectivo y a la relación entre arquitectura y ciudad. Su obra entiende la arquitectura como un acto de liberación: rompe con la rigidez de los límites impuestos, por lo tanto, propone que el espacio no debe funcionar como una barrera, sino como un continuo. La inclusividad en su arquitectura no se plantea como un recurso técnico, sino como una postura ética: lo público se concibe como lugar de encuentro, donde las diferencias conviven sin ser jerarquizadas y donde el entorno se adapta a las personas, y no al revés. Así, la arquitectura deja de ser un objeto estático para convertirse en un paisaje vivo, capaz de acompañar la diversidad humana y de construir ciudades más sensibles, abiertas y profundamente democráticas.

En diálogo con esta visión del espacio exterior y colectivo, la influencia de Mies van der Rohe aparece con fuerza en nuestra forma de pensar la vivienda y el espacio interior. Su célebre principio “menos es más” no se reduce al minimalismo formal, sino como búsqueda de lo esencial. Eliminar lo superfluo implica respetar el espacio, los materiales y la función, permitiendo que cada elemento tenga sentido y propósito. En esa depuración surge una belleza silenciosa, serena y honesta, donde la arquitectura interior se expresa con claridad y equilibrio, sin recurrir al exceso.

Entre la fluidez inclusiva de Hadid en el entorno y la sobriedad esencial de Mies en el interior, nuestra arquitectura busca un equilibrio. Una arquitectura que emocione sin imponer, que innove sin perder su responsabilidad social y que comprenda que cada decisión proyectual, tanto en lo urbano como en lo doméstico, impacta directamente en la vida cotidiana de quienes habitan los espacios. Creemos en una arquitectura que comunica, que conmueve y que, sobre todo, permanece.





TEORIA PARTICULAR

TRABAJO FINAL DE ARQUITECTURA



INTRODUCCION

El envejecimiento de la población mundial está a punto de convertirse en una de las transformaciones sociales más significativas del siglo XXI. Estos cambios son generados por dos fenómenos; la caída en los niveles de mortalidad y la caída en los niveles de fecundidad. En Argentina se hizo evidente el avance del envejecimiento, el país alcanzó el 7% de población de 65 años y más. Está ampliación de la esperanza de vida ofrece oportunidades, no solo para las personas mayores y sus familias, sino también para las sociedades en su conjunto pero el alcance de esas oportunidades y contribuciones depende en gran medida de la salud. Los entornos propicios, físicos y sociales, pueden afectar a la salud de forma directa o a través de la creación de barreras o incentivos que inciden en las oportunidades, las decisiones y los hábitos relacionados con la salud.



La Organización Mundial de la Salud define al envejecimiento activo como el proceso de optimización de las oportunidades de bienestar físico, social y mental durante toda la vida, con el objetivo de ampliar la esperanza de vida saludable, la productividad y la calidad de vida en la vejez. Esta definición se interrelaciona con el grado de funcionalidad de una persona desde un contexto integral. Incluye las intervenciones adecuadas de rehabilitación, la capacidad de adaptación y participación en diferentes circunstancias, la readecuación en ciudades para que sean amigables para las personas adultas mayores, el acceso a trabajos remunerados y la participación cívica y social de este grupo poblacional. El 85% de las personas adultas mayores entre 60 y 75 años de edad son independientes para realizar sus actividades de la vida diaria, gozan de salud y la mayoría aporta un ingreso económico a la familia; un 45% de las personas mayores de 76 años requieren de algún tipo de asistencia o apoyo para realizar sus actividades cotidianas. El tiempo de vida funcional e independiente para las personas entre 65 y 69 años es de 10 años; entre 80 y 84 años es de 4.7 años; y para los mayores de 85 años es de 2.9 años de funcionalidad.

PROBLEMATICA

El envejecimiento poblacional es una transformación demográfica que requiere nuevas respuestas tanto desde la arquitectura como desde el urbanismo, al incidir directamente en la forma de habitar y en la organización de las ciudades.

En Europa, el concepto de envejecimiento activo ha impulsado el desarrollo de diversas tipologías residenciales, públicas y privadas, que integran vivienda, servicios y espacios comunitarios adaptados a las necesidades de las personas mayores.

En Argentina, estas experiencias comienzan a emerger, pero de manera aislada y sin una adaptación suficiente a las realidades culturales, climáticas y sociales del país. En la provincia
de San Juan, la ausencia de modelos de residencia activa evidencia una brecha entre las necesidades actuales y la oferta existente, aún limitada a tipologías tradicionales de carácter asistencial.



OBJETIVO

" VIVIR JUNTOS PERO SEPARADOS..."

Este trabajo final se centra en el estudio de las nuevas tendencias en vivienda para un usuario muy especifico: las personas mayores. Parte de reconocer que el concepto de vivienda heredado del Movimiento Moderno ha entrado en crisis, al no responder a la complejidad y diversidad del usuario contemporáneo. Este fenómeno genera nuevas necesidades y nuevas demandas; pero no para un individuo joven,sano y productivo, ni tampoco para una persona mayor dependiente, lo hace para un usuario mayor, capaz, independiente y activo.



El objetivo principal del trabajo es proyectar un modelo de residencia para el envejecimiento activo desde el enfoque privado, que anticipe las necesidades futuras de una población envejecida pero no dependiente. Se busca replantear la relación entre vivienda, comunidad y entorno urbano, promoviendo espacios que estimulen la autonomía, la integración social y la calidad de vida. Al mismo tiempo, el proyecto pretende fomentar las relaciones sociales y el sentido de comunidad, preservando la independencia y la intimidad de cada usuario, mediante unidades habitacionales que permitan mantener su propio ritmo y estilo de vida. Esta etapa de la vida será cada vez más representativa dentro de la estructura demográfica, lo que hace crucial la reflexión sobre nuevos modelos de residencia.

Es necesario aclarar que no se trata de un modelo cohousing debido a que no esta autogestionado de forma participativa y las viviendas no serian compartidas, tampoco de una comuna ya que la economía es privada.

USUARIO

La propuesta de residencia para un envejecimiento activo esta dirigida a un un usuario de la tercera edad, de clase media aspiracional, suburbano, que sea capaz, independiente y activo, que se encuentran solos, en pareja o con un amigo y tienen necesidad de reubicarse en lugares de gente sana.

Proyectamos residencias para un segmento de compradores que tienen más de 60 años, es una franja etaria activa, independiente y en crecimiento. Teniendo en cuenta las necesidades de esta población en una etapa de su vida más conectada con el bienestar y ocio. Las viviendas para un envejecimiento activo son el punto intermedio para que una persona pueda continuar viviendo en un departamento de forma independiente, pero con apoyos y un anclaje social y de desarrollo, donde pueda sostener la vida que tenía o encontrar alternativas cuando sus amigos o pareja fallecen y los hijos se mudan afuera. Es una generación para la que no existe una propuesta diferenciada y de calidad, queremos ofrecer una buena opción para que los adultos estén cercanos de donde viven sus hijos y nietos y a su vez puedan tener las mismas comodidades que en su casa pero con un costo mucho menor al que supone mantener una casa propia.



COMERCIALIZACION

La forma de comercialización de este tipo de residencias es que no se venden como propiedad, sino que el usuario adquiere el derecho de uso de por vida sobre una unidad habitacional. Este sistema permite habitar el espacio de manera permanente, accediendo también a los servicios y áreas comunes, a un costo considerablemente menor al de un departamento de similares características en la zona. En caso de que la persona decida mudarse, algo poco frecuente, ya que este tipo de residencias suelen contar con lista de espera, puede transferir ese derecho y recuperar su inversión.

El derecho de uso se presenta como una figura intermedia entre la propiedad y el alquiler: otorga estabilidad y autonomía al residente sin implicar la compra del inmueble, mientras que el emprendimiento conserva la titularidad del bien, garantizando su gestión integral y el mantenimiento del conjunto.

Conforme la normativa vigente en nuestro país, pueden considerarse distintos derechos reales como marco jurídico para la organización y proyección de este tipo de viviendas colaborativas para adultos mayores. Entre ellos:

I) Conjuntos inmobiliarios: regulados en los artículos 2073 a 2086 del Código Civil y Comercial de la Nación.
II) Propiedad Horizontal: regulada en los artículos 2037 a 2086 del mismo código.
III) Usufructo: artículos 2129 a 2153.
IV) Uso: artículos 2154 a 2157.



DATOS ESTADÍSTICOS

TRABAJO FINAL DE ARQUITECTURA



DATOS ESTADISTICOS

POBLACION ADULTO MAYOR EN LA PROVINCIA DE SAN JUAN - DEPARTAMENTO RIVADAVIA,
FUENTE: INDEC, CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS 2022.

POBLACION SAN JUAN	FEMENINO	421.652
	MASCULINO	401.201
	TOTAL	822.853

A nivel nacional, la edad mediana es de 32 años en 2022, 2 años más que en el Censo 2010 y 12 años más que la registrada hace un siglo. Cuanto mayor sea el valor de la edad mediana, más envejecida es la población de un área determinada. Se habla de una vejez feminizada mundialmente, en San Juan hay 105 mujeres por cada 100 varones. De acuerdo al índice de envejecimiento, existen 43 personas de 65 años y mas cada 100 personas entre 0 y 14 años.

Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022													
Sexo registrado al nacer y grupos quinquenales de edad		Población de 60 años y más en viviendas particulares	Condición de actividad económica desagregada										
			Población económicamente activa							Población no económicamente activa			
			Total	Ocupada			Desocupada			Total	Estudiante (2)	Jubilada(o) o pensionada(o) (1)	Otra situación
				Solo trabaja	Trabaja y percibe jubilación o pensión (1)	Trabaja y estudia (2)	Solo busca trabajo	Busca trabajo y percibe jubilación o pensión (1)	Busca trabajo y estudia (2)				
TOTAL	60-64	4.416	2.242	1.430	629	60	68	50	5	2.174	28	1.767	379
	65-69	4.117	1.256	339	854	6	8	48	1	2.861	16	2.746	99
	70-74	3.332	662	61	565	4	3	28	1	2.670	5	2.606	59
	75-79	2.350	355	25	309	2	1	18	-	1.995	6	1.962	27
	80 y más	2.128	222	40	152	5	2	22	1	1.906	8	1.876	22
		16.343	4.737	1.895	2.509	77	82	166	8	11.606	63	10.957	586
FEMENINO	60-64	2.524	874	350	443	22	20	36	3	1.650	15	1.377	258
	65-69	2.348	483	71	384	2	1	25	-	1.865	8	1.823	34
	70-74	1.937	279	20	240	2	1	15	1	1.658	4	1.621	33
	75-79	1.347	127	10	108	-	1	8	-	1.220	5	1.205	10
	80 y más	1.371	100	21	67	1	-	10	1	1.271	4	1.251	16
		9.527	1.863	472	1.242	27	23	94	5	7.664	36	7.277	351
MASCULINO	60-64	1.892	1.368	1.080	186	38	48	14	2	524	13	390	121
	65-69	1.769	773	268	470	4	7	23	1	996	8	923	65
	70-74	1.395	383	41	325	2	2	13	-	1.012	1	985	26
	75-79	1.003	228	15	201	2	-	10	-	775	1	757	17
	80 y más	757	122	19	85	4	2	12	-	635	4	625	6
		6.816	2.874	1.423	1.267	50	59	72	3	3.942	27	3.680	235

DATOS ESTADISTICOS

DEMANDA DE POBLACION PARA RESIDENCIA ACTIVA PRIVADA EN RIVADAVIA,

FUENTE: INDEC, CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS 2022.

En Argentina, el 22,3% de la población de 65 años y más presenta Certificado Único de Discapacidad (C.U.D.), mientras que en la provincia de San Juan este porcentaje representa el 1,7% de la población total, equivalente a 26.917 personas.

POBLACION DE 60 AÑOS A 79 AÑOS Y MAS			
AREA SUBURBANA DE CLASE MEDIA ASPIRACIONAL DE SAN JUAN	POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA	POBLACION CON C.U.D.	POBLACION ECONOMICAMNETE ACTIVAS Y AUTONOMAS
RIVADAVIA	4428	742	3686
SANTA LUCIA	2730	458	2272
TOTAL	7158	1200	5958
PROMEDIO DE CLASE MEDIA ASPIRACIONAL DE SAN JUAN			2979
10% DEL PROMEDIO DE CLASE MEDIA ASPIRACIONAL DE SAN JUAN			298

A escala urbana, se analizan áreas suburbanas de clase media aspiracional en San Juan, particularmente los departamentos de Rivadavia y Santa Lucía. En conjunto, estas áreas presentan una población de 5.958 personas de entre 60 y 79 años y más que no poseen discapacidad y se encuentran económicamente activas, lo que las posiciona como potenciales usuarios de un modelo de envejecimiento activo.
Dado que el proyecto se localiza en uno de estos departamentos, se toma como referencia un promedio de esta población, estimado en 2.979 personas.
Dentro de este grupo, se reconoce que una proporción significativa cuenta con ingresos previsionales básicos, lo que limita su capacidad de acceso a propuestas residenciales privadas de este tipo. En función de esto, se define como población objetivo aproximadamente un 10% de este total, es decir, 298 personas, correspondiente al segmento con mayor capacidad de acceso a una residencia para el envejecimiento activo.

ANTECEDENTES

TRABAJO FINAL DE ARQUITECTURA



ANTECEDENTES

Ante la diversidad de modelos de atención para personas mayores, tanto autónomas como dependientes, se realiza una breve definición de los mismos con el objetivo de justificar por qué la propuesta de residencia para el envejecimiento activo no se encuadra en ninguno de ellos.

Los alojamientos para adultos mayores han estado históricamente definidos por los servicios de cuidado requeridos según el grado de dependencia, condicionados a su vez por la forma de entender el envejecimiento y los sistemas sociales de cada contexto.

Actualmente, se identifican tendencias orientadas a prolongar la permanencia en el domicilio y a adaptar la atención a cada usuario. En este marco, los modelos pueden agruparse en tres enfoques principales: adaptabilidad funcional, modelo institucional y modelo de vivienda.

La tesis se enfoca en este último, **vivienda colectiva para personas mayores autónomas,** enmarcado en el concepto de envejecimiento activo**,** que promueve la independencia y la continuidad de la vida cotidiana. Asimismo, se incorpora el modelo de cohousing, dado que resulta necesario aclarar su diferencia, ya que suele confundirse con la propuesta desarrollada en este estudio.



ADAPTABILIDAD FUNCIONAL

VIVIENDA PARTICULAR ADAPTADA

La adaptabilidad funcional no constituye un modelo en sí mismo, sino una de las soluciones más extendidas, ya que la mayoría de las personas mayores permanece en su vivienda habitual. Consiste en la adecuación del hogar a las nuevas necesidades derivadas del envejecimiento.

Entre sus principales ventajas se destacan la continuidad de las relaciones sociales y la permanencia en un entorno conocido, lo que refuerza el sentido de pertenencia.

Sin embargo, presenta limitaciones: no siempre es posible adaptar la vivienda y, cuando se logra, las mejoras se restringen al ámbito doméstico, sin resolver las condiciones del entorno, lo que puede derivar en situaciones de aislamiento. Asimismo, requiere de un sistema de servicios domiciliarios amplio y flexible que acompañe las necesidades de cada usuario.

(Heitor García Lantarón)







MODELO INSTITUCIONAL

ALOJAMIENTOS PARA EL ÚLTIMO ESTADIO DEL ENVEJECIMIENTO

El modelo institucional está destinado a personas mayores con alto grado de dependencia, que requieren cuidados permanentes. En estos casos, los servicios de atención se integran al entorno arquitectónico, configurando una respuesta asistencial completa y reglamentada.

El ejemplo más difundido es la residencia, comúnmente denominada geriátrico, que tiende a agrupar usuarios sin una diferenciación precisa según sus niveles de autonomía, ofreciendo una atención integral.

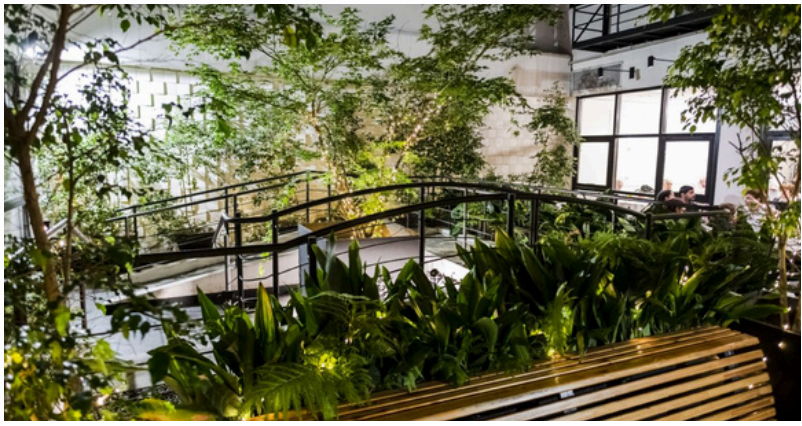
Sin embargo, diversos estudios advierten que, cuando personas mayores sin dependencia ingresan a este tipo de instituciones, pueden experimentar una pérdida progresiva de autonomía y capacidades cognitivas, al adaptarse al funcionamiento y ritmo de la institución. Esto puede traducirse en una disminución de la iniciativa personal, los intereses y la toma de decisiones.



CENTRO INTEGRAL SENTIDOS, ROSARIO, ARGENTINA.



ALZHEIMER'S VILLAGE DAX, FRANCIA



WE CARE, RESIDENCIA DE LUJO PARA MAYORES
CABA - ARGENTINA.

MODELOS VIVIENDA ACTIVA

COHOUSING

Es un modelo de vivienda colectiva autogestionada, surgido en Dinamarca en los años 70, inicialmente impulsado por mujeres solteras y familias como alternativa a los modelos tradicionales. No fue pensado originalmente para personas mayores, aunque hoy es ampliamente adoptado por este grupo.

Se basa en la convivencia de un conjunto de personas en un mismo complejo, donde cada una mantiene su unidad privada pero comparte espacios y actividades comunes. Su objetivo es fomentar la vida comunitaria, la participación y el apoyo mutuo.

Sin embargo, se diferencia de la propuesta de envejecimiento activo planteada en este trabajo en que el cohousing requiere un alto grado de gestión y convivencia colectiva, lo cual no necesariamente responde a las necesidades o deseos de todos los usuarios. Por ello, se entiende como una alternativa posible, pero no equivalente, dentro de las formas de habitar la vejez.



CO-HOUSING DENVER, DENVER, COLORADO, USA





MODELOS DE VIVIENDA ACTIVA

RESIDENCIA PARA EL ENVEJECIMIENTO ACTIVO

Es un modelo habitacional que promueve la autonomía, la independencia y la participación de las personas mayores. No se centra en el cuidado pasivo, sino en generar condiciones espaciales y sociales que permitan sostener un estilo de vida activo.

Se organiza a partir de unidades privadas complementadas con espacios comunes que incentivan el encuentro, la actividad física, social y productiva, sin imponer niveles de convivencia obligatoria. A diferencia del cohousing, no requiere autogestión ni una vida comunitaria intensa, sino que ofrece distintos grados de interacción según las preferencias del usuario.

Su objetivo es acompañar el proceso de envejecimiento desde la autonomía, incorporando servicios y soporte de manera flexible y progresiva, en función de las necesidades. De este modo, se posiciona como un modelo intermedio entre la vivienda individual y la institucionalización, priorizando la calidad de vida, la libertad de elección y la permanencia en un entorno activo.

ANTECEDENTE 1

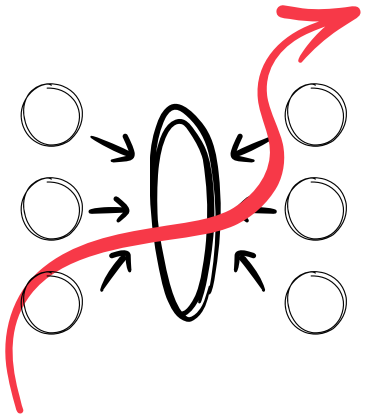
VIVIENDA SOCIAL, ALCABIDECHE, PORTUGAL.

ARQUITECTOS: GUEDES CRUZ ARQUITECTOS.
ÁREA DE LA PARCELA: 12876M2
AÑO: 2012

ESCALA DE ANALISIS URBANO:

PAUTAS

- Implantación fragmentada: No es un bloque único → se descompone en piezas.
- Integración con el entorno existente:
  El proyecto no se implanta como objeto aislado → responde a la trama y escala barrial.
- Topografía y adaptación al terreno: Se apoya en las condiciones del sitio, evitando grandes movimientos de suelo.
- Necesidad de generar comunidad sin aislarse: Resuelve lo colectivo sin cerrarse tipo “conjunto cerrado”.
- Gradiente público–privado: Espacios intermedios (patios, recorridos, semicubiertos) filtran lo público y lo íntimo.
- Circulaciones como espacio social: No son solo paso → son lugares de encuentro.







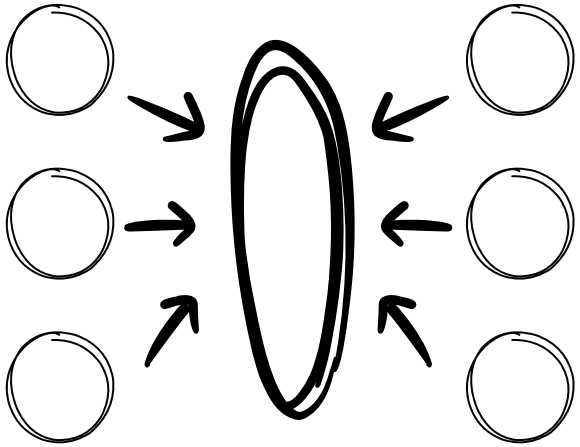
ANTECEDENTE 1
VIVIENDA SOCIAL, ALCABIDECHE, PORTUGAL.

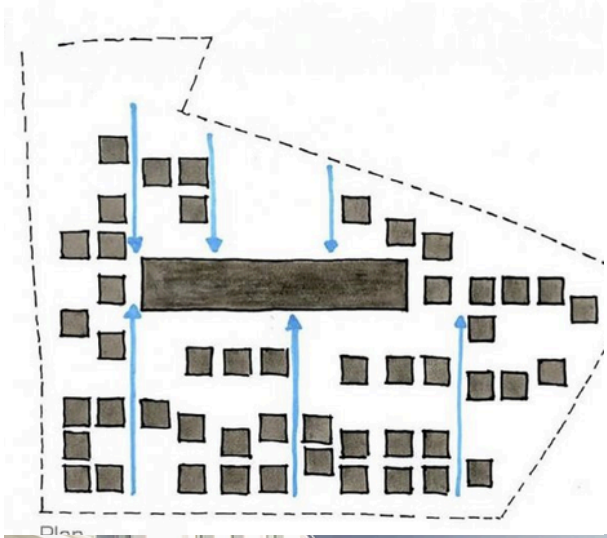
ARQUITECTOS: GUEDES CRUZ ARQUITECTOS
ÁREA DE LA PARCELA: 12876M2
AÑO: 2012

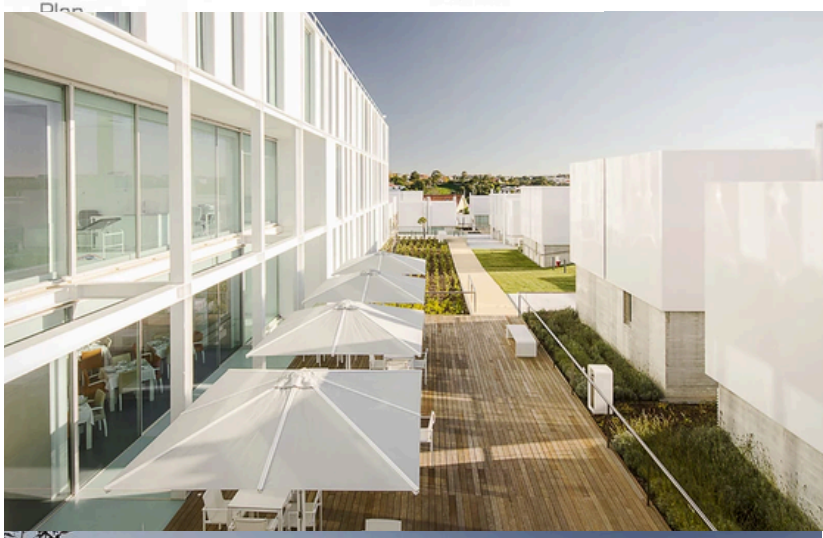
ESCALA DE ANALISIS ARQUITECTÓNICA:

PAUTAS

- Escala doméstica: Aunque es colectivo, se percibe como vivienda.
- Flexibilidad y repetición inteligente: Módulos que se repiten pero permiten variaciones.
- Relación interior–exterior constante: Todas las unidades tienen vínculo con patios, terrazas o espacios abiertos.
- Espacios intermedios habitables: Balcones, galerías, patios → no residuales, sino protagonistas.
- Claridad circulatoria: Fácil lectura espacial, recorridos simples.
- Gradiente de privacidad: No todo es público ni todo privado → hay transiciones.
- Flexibilidad de uso: Las unidades y espacios comunes deben poder adaptarse en el tiempo.









ANTECEDENTE 2

85 VIV. COLECTIVAS, BARCELONA, ESPAÑA.

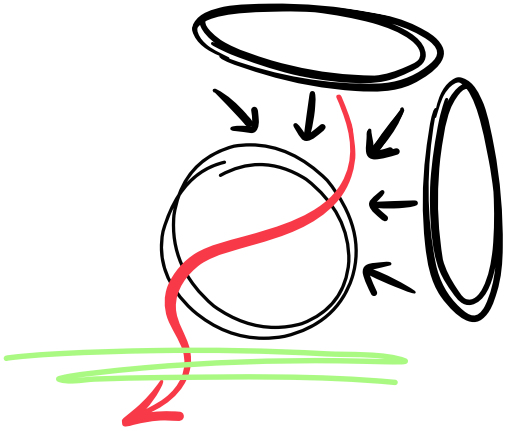
ARQUITECTOS: GRND82
ÁREA DE LA PARCELA: 8925M2
AÑO: 2009

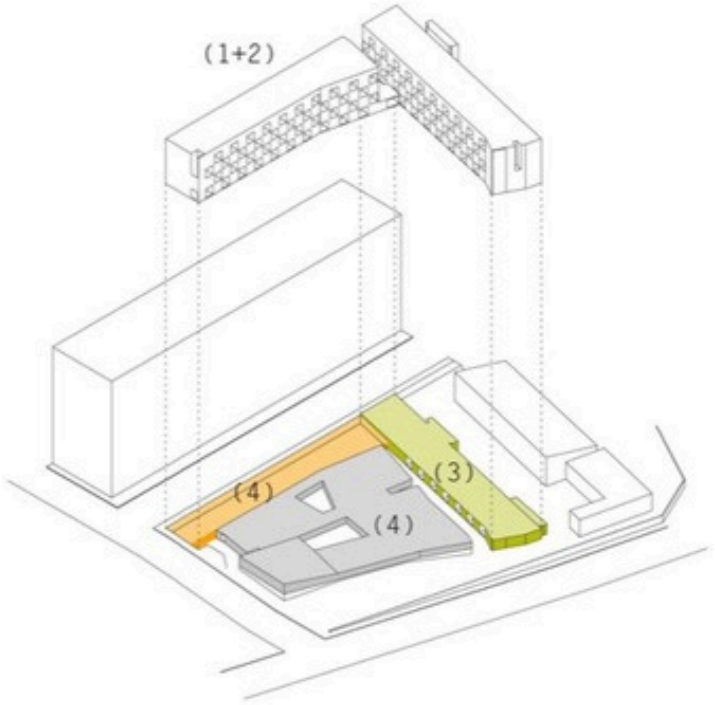


ESCALA DE ANALISIS URBANO:

PAUTAS

- Incorporación de equipamiento público en planta baja → activa el conjunto y consolida su relación con el barrio.
- Planta baja permeable y continua con la calle → favorece accesos, visuales y recorridos, integrando el edificio al espacio público.
- Superposición de usos en un mismo conjunto → conviven vivienda y equipamiento en un mismo conjunto, articulando lo público y lo privado.
- Implantación como parte del tejido urbano → el edificio se integra a la escala y lógica de la ciudad, evitando el carácter de objeto aislado.
- Uso de la topografía como recurso proyectual → organiza accesos, niveles y distribución del programa.
- Configuración compacta del conjunto → optimiza la ocupación del suelo y favorece una resolución eficiente.





ANTECEDENTE 2

85 VIV. COLECTIVAS, BARCELONA, ESPAÑA.

ARQUITECTOS: GRND82
ÁREA DE LA PARCELA: 8925M2
AÑO: 2009

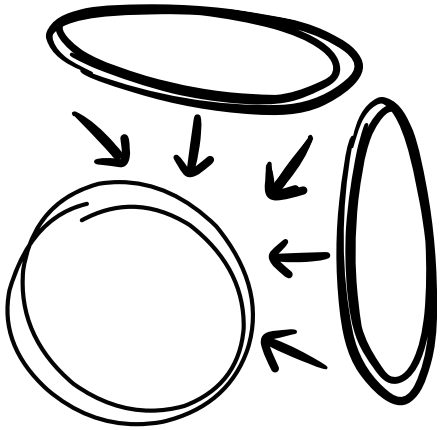




ESCALA DE ANALISIS ARQUITECTÓNICA:

PAUTAS

- Organización clara del conjunto → la forma en L permite ordenar circulaciones y definir un espacio común controlado.
- Terrazas como extensión principal de la vivienda → constituyen el espacio central de uso cotidiano.
- Relación directa interior–exterior en todas las unidades → asegura iluminación, ventilación y vínculo con el entorno.
- Planta clara y de fácil lectura → plantas simples que facilitan la orientación y el uso cotidiano de los espacios.
- Expresión de la vida hacia el exterior → las terrazas hacen visible la actividad doméstica, reforzando el carácter habitacional.
- Resolución tipológica repetitiva y ordenada → garantiza coherencia espacial y eficiencia constructiva.





ANTECEDENTE 3

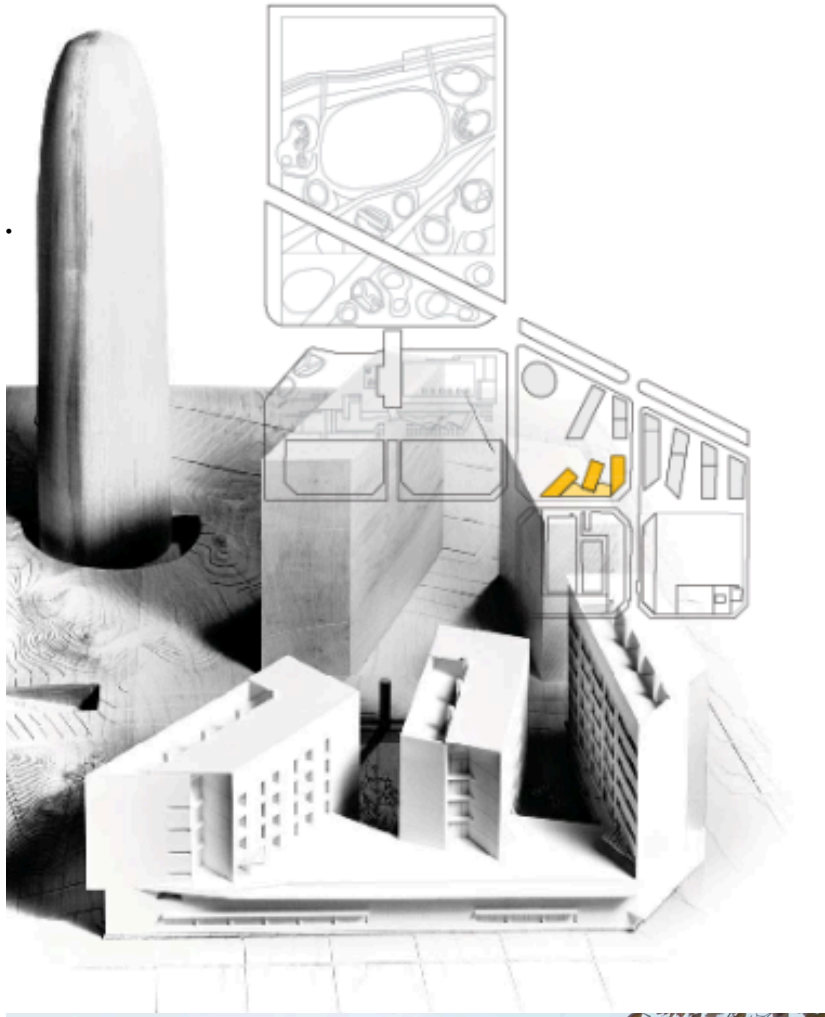
105 VIV. PARA MAYORES,BARCELONA, ESPAÑA.

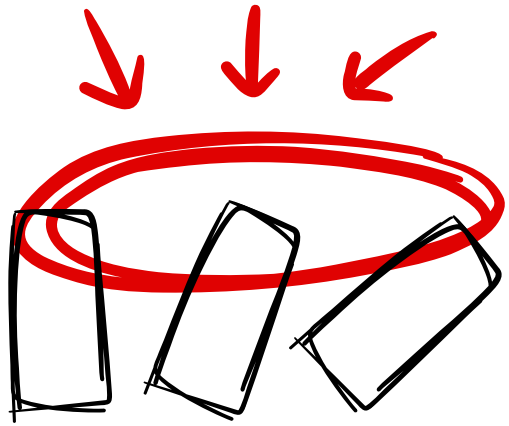
ARQUITECTOS: ESTEVE BONELL, JOSEP MARÍA GIL, MARTA PERIS Y JOSÉ MANUEL TORAL
ÁREA DE LA PARCELA: 26.740 M²
AÑO: 2017

ESCALA DE ANALISIS URBANO:

PAUTAS

- Inserción en tejido consolidado:
  No es un objeto aislado → completa ciudad.
- Planta baja activa: Se abre al barrio con usos comunes, relación con el espacio público, es decir la planta baja no puede ser residual.
- Espacios colectivos como articuladores: Patios y vacíos organizan el conjunto.
- Conectividad y accesibilidad: Fácil acceso, recorridos claros desde la calle.
- Densidad controlada: Alta densidad pero con calidad espacial.







ANTECEDENTE 3

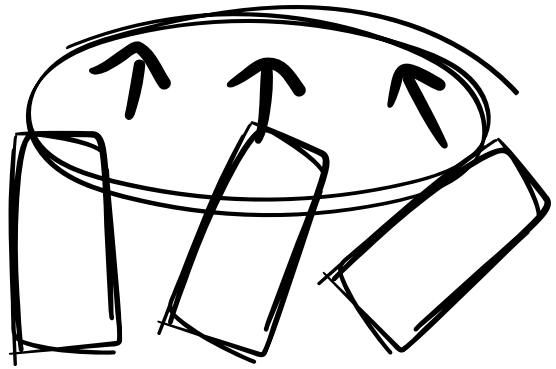
105 VIV. PARA MAYORES,BARCELONA, ESPAÑA.

ARQUITECTOS: ESTEVE BONELL, JOSEP MARÍA GIL, MARTA PERIS Y JOSÉ MANUEL TORAL
ÁREA DE LA PARCELA: 26.740 M²
AÑO: 2017

ESCALA DE ANALISIS ARQUITECTÓNICA:

PAUTAS

- Tipología en torno a patios: Las viviendas se organizan alrededor de espacios comunes.
- Unidades compactas y eficientes: Viviendas chicas pero bien resueltas.
- Circulaciones iluminadas y habitables:
  No son pasillos cerrados → tienen luz y relación con el exterior.
- Espacios comunes estratégicos: Distribuidos, no concentrados.
- Accesibilidad total: Todo pensado sin barreras.
- Lenguaje no institucional: Se percibe como vivienda, no como geriátrico.
- Gradiente de privacidad: De lo público a lo íntimo.









ANTECEDENTE 4

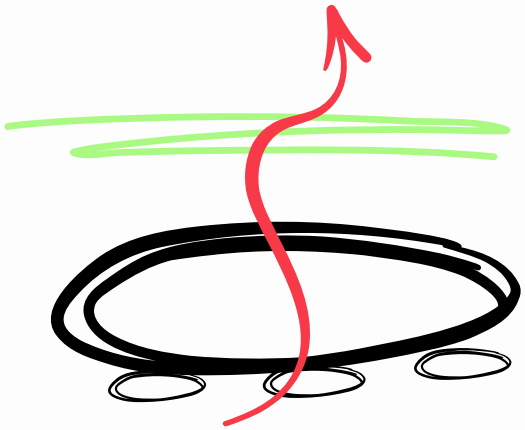
35 DEPARTAMENTOS SENIOR LIVING,ESPAÑA.

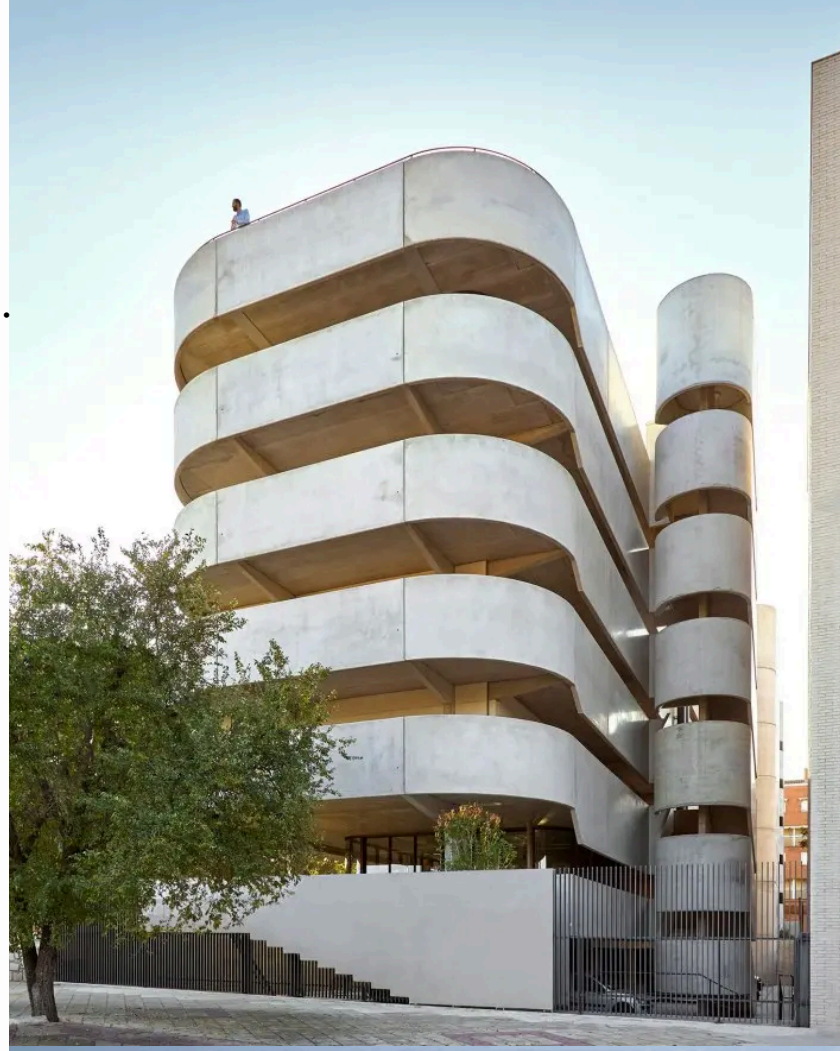
ARQUITECTURA: MARIANO VALLEJO & SARA ROMERO
AÑO: 2011-2018

ESCALA DE ANALISIS URBANO:

PAUTAS

- Implantación tipo conjunto controlado: Funciona como comunidad con cierto grado de autonomía respecto al entorno.
- Relación con entorno natural: Fuerte vínculo con espacios verdes y exteriores.
- Escala intermedia (ni torre ni barrio): Densidad baja/media que favorece comunidad.
- Recorridos internos jerarquizados: Claros, seguros y legibles.
- Legibilidad del conjunto: Fácil comprensión del espacio.
- Necesidad de entorno tranquilo y seguro: Alejado de conflictos urbanos intensos.







ANTECEDENTE 4

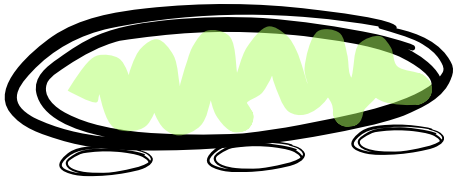
35 DEPARTAMENTOS SENIOR LIVING,ESPAÑA.

ARQUITECTURA: MARIANO VALLEJO & SARA ROMERO
AÑO: 2011-2018

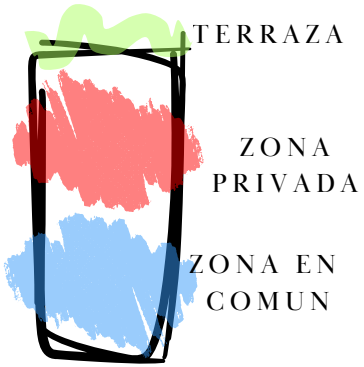
ESCALA DE ANALISIS ARQUITECTÓNICA:

PAUTAS

- Unidades privadas + servicios integrados: Departamentos autónomos con soporte cercano.
- Fuerte presencia de espacios comunes: Salas, comedores, actividades.
- Circulaciones claras y seguras: Recorridos cortos, sin complejidad.
- Relación constante interior–exterior: Terrazas, jardines, visuales.
- Lenguaje residencial (no institucional): Se percibe como vivienda + servicios.
- Gradiente de privacidad: De lo colectivo a lo individual.



PLANTA



CORTE







ANTECEDENTE 5

127 DEPTOS EN UTOPIA SENIOR,BS.AS,ARGENTINA.

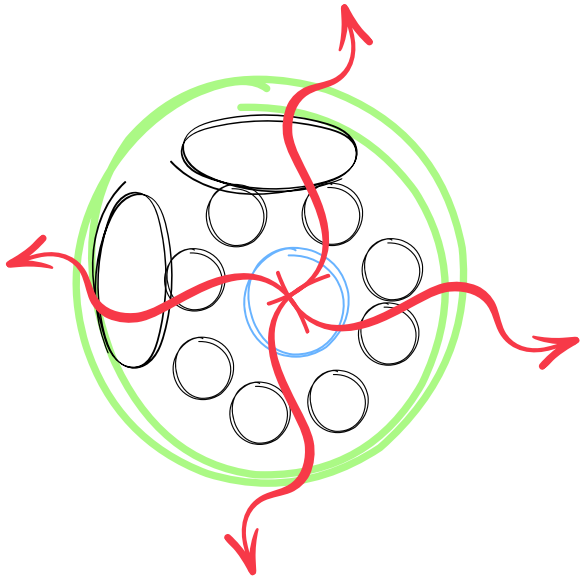
ARQUITECTURA: ESTUDIO PLANTA, JOSELEVICH / RASCOVSKY ARQS.
AÑO: NO ESTA CONSTRUIDO

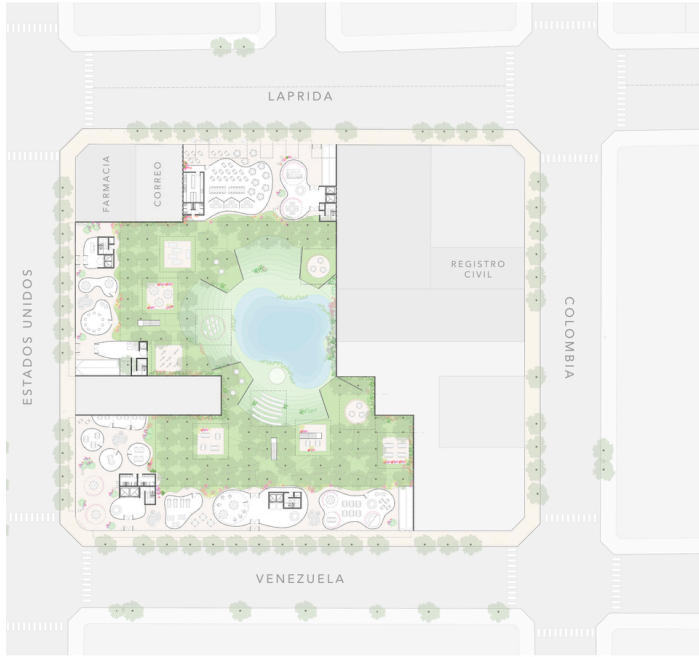


ESCALA DE ANALISIS URBANO:

PAUTAS

- Implantación como conjunto autónomo: Funciona casi como “microciudad” para mayores.
- Espacios verdes como estructura: El vacío organiza el conjunto
- Separación de flujos: Diferencia entre circulaciones vehiculares y peatonales.
- Gradiente de acceso: Desde lo público hacia lo interno con filtros.





ANTECEDENTE 5

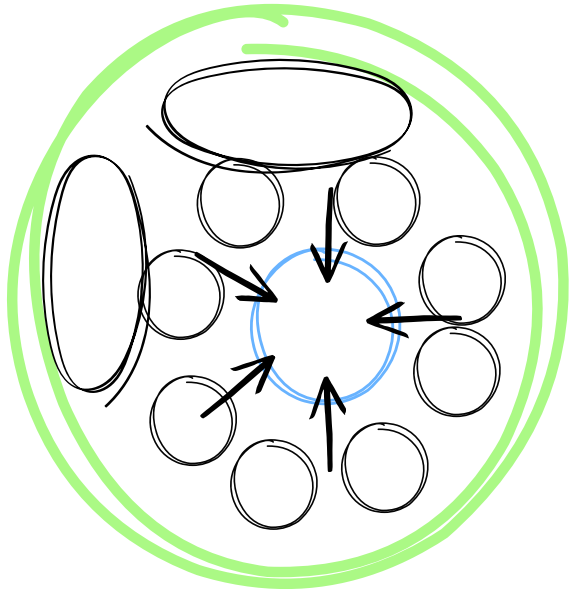
127 DEPTOS EN UTOPIA SENIOR,BS.AS,ARGENTINA.

ARQUITECTURA: ESTUDIO PLANTA, JOSELEVICH / RASCOVSKY ARQS.
AÑO: NO ESTA CONSTRUIDO

ESCALA DE ANALISIS ARQUITECTÓNICA:

PAUTAS

- Modelo híbrido: vivienda + servicios:
  Departamentos independientes con amenities y asistencia.
- Fuerte presencia de espacios comunes: SUM, actividades, servicios de salud.
- Circulaciones claras y controladas: Fácil orientación + seguridad.
- Unidades adaptadas: Pensadas para adultos mayores desde el inicio.
- Lenguaje residencial contemporáneo: No institucional.







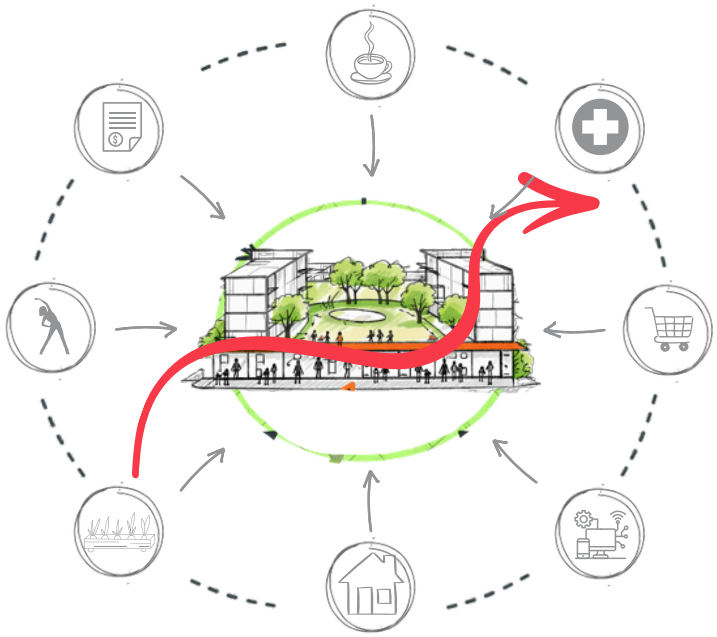
ANTECEDENTES - VARIABLES ARQUITECTONICAS

ANTECEDENTE	ASISTENCIAL	TALLERES	GIMNASIO / DEPORTE	HUERTA	PILETA	S.U.M.	CAPILLA	BIBLIOTECA / MEDIATECA	SALON DE BELLEZA / SPA	COMERCIO / RESTAURANTE	ESTACIO.
ANTECEDENTE 1 ALCABIDECHE, PORTUGAL.	X		X		X	X	X	X		X	
ANTECEDENTE 2 85 VIVIENDAS COLECTIVAS, BARCELONA, ESPANA											
ANTECEDENTE 3 105 VIVIENDAS, BARCELONA, ESPANA.	X	X		X		X					
ANTECEDENTE 4 35 DEPARTAMENTOS TOLEDO, ESPANA.	X		X		X	X		X		X	
ANTECEDENTE 5 127 DEPTOS. BS.AS, ARGENTINA.				X		X		X		X	
PROMEDIO	**5**	**1**	**3**	**2**	**2**	4	2	**4**	**2**	6	3

SINTESIS ANTECEDENTES
CAMBIO DE PARADIGMA

Se produce un cambio de paradigma en la forma de habitar la vejez, donde se abandona el modelo institucional centrado en el cuidado pasivo, para dar lugar a la vivienda como un hábitat activo. En este enfoque, el adulto mayor deja de ser un usuario asistido para convertirse en un habitante autónomo, capaz de decidir, participar y sostener su vida cotidiana.

- Vivienda + servicios → modelo híbrido.
- Individualidad + comunidad → equilibrio.
- Arquitectura + paisaje → integración.



ESCALA URBANA

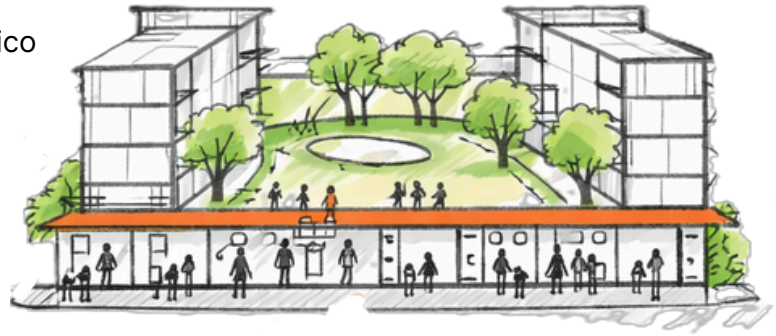
Los casos analizados tienden a implantarse en zonas consolidadas y servidas, garantizando accesibilidad a equipamientos, transporte y servicios urbanos, condición clave para sostener la autonomía de los usuarios.
A su vez, evitan configurarse como enclaves aislados, proponiendo una relación activa con el entorno a través de plantas bajas permeables que incorporan usos abiertos o comunitarios, fortaleciendo el vínculo con el barrio.
El entorno y el espacio público adquieren un rol estructurante: los proyectos se organizan a partir de vacíos, patios y áreas verdes que no solo mejoran la calidad ambiental, sino que también funcionan como soporte de la vida social.

- Integración al entorno → no son objetos aislados, completan ciudad o se vinculan con ella.
- Planta baja activa → incorpora usos y genera relación con el barrio.
- Espacio abierto estructurante → patios, parques o vacíos organizan el conjunto.
- Gradiente de acceso y privacidad → transición clara entre lo público, lo común y lo privado.
- Comunidad integrada con control de accesos → se vincula con la ciudad manteniendo condiciones de seguridad.

SINTESIS ANTECEDENTES
CAMBIO DE PARADIGMA

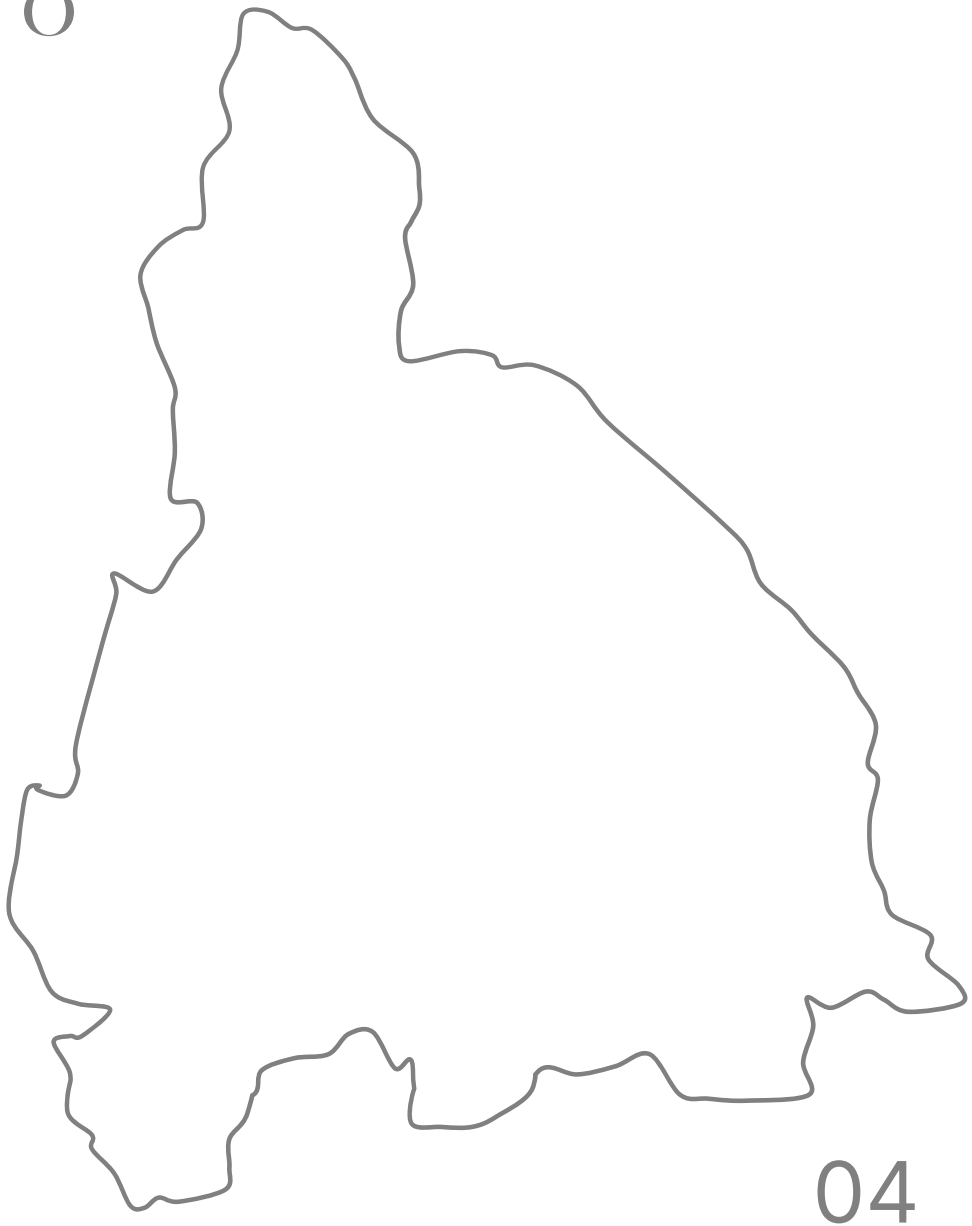
ESCALA ARQUITECTÓNICA

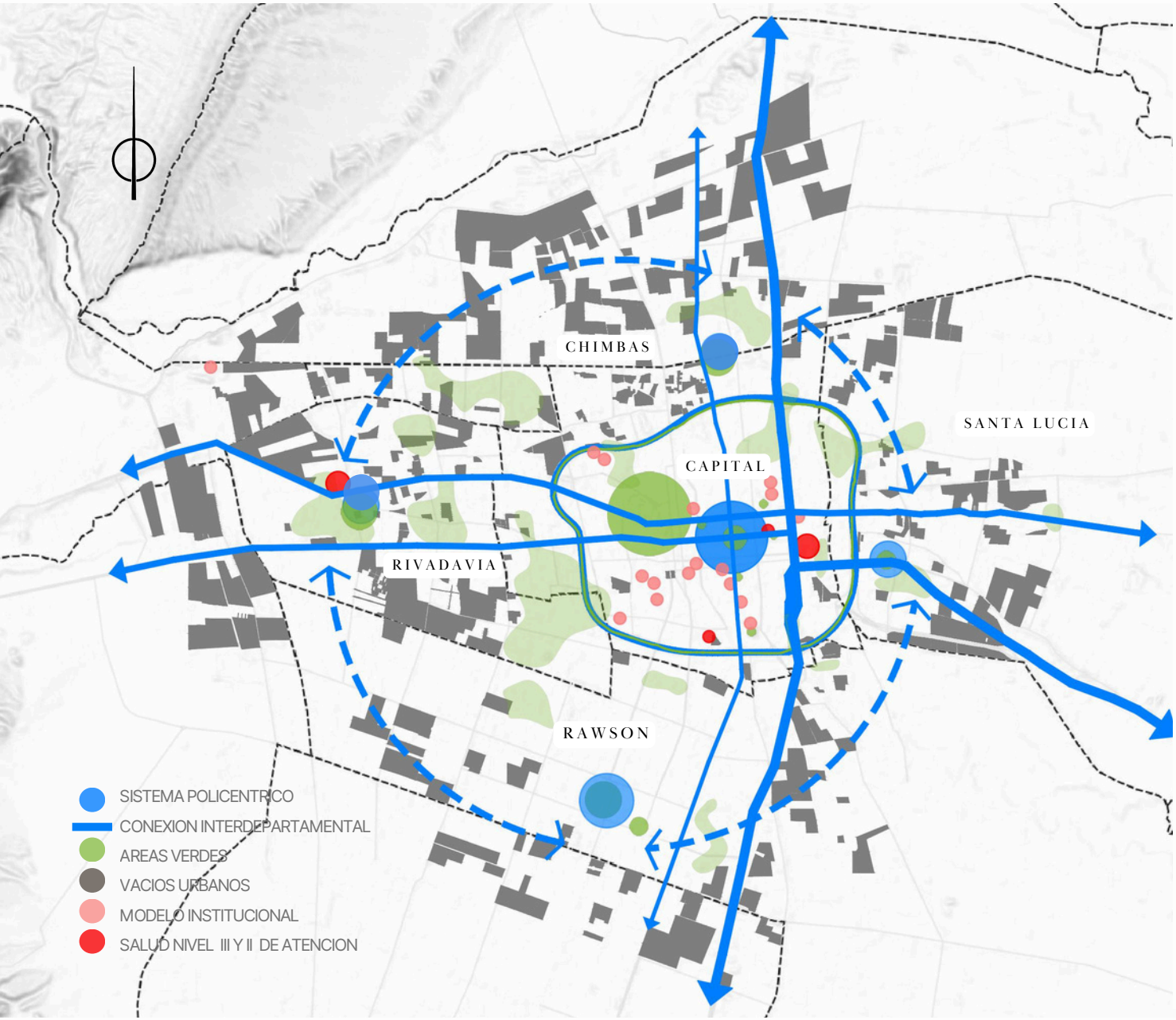
A nivel arquitectónico, todos los casos comparten una organización basada en gradientes de privacidad, donde se pasa progresivamente de lo público a lo colectivo y a lo íntimo, evitando rupturas bruscas entre escalas.
Se prioriza una arquitectura de escala doméstica, donde los espacios se conciben y perciben como una vivienda propia, favoreciendo que el usuario la reconozca como su casa
Las circulaciones dejan de ser meros espacios de paso para convertirse en espacios habitables, favoreciendo el encuentro sin imponerlo, en línea con un modelo de interacción flexible.
Asimismo, se repite la búsqueda de una relación constante con el exterior, incorporando luz natural, ventilación y visuales, entendiendo al entorno como un factor clave en el bienestar físico y emocional.



- Plantas claras y legibles → facilitan orientación y uso cotidiano.
- Accesibilidad integral → todo pensado sin barreras.
- Relación interior–exterior constante → terrazas, patios y expansiones como parte de la vivienda.
- Espacios comunes activos → distribuidos estratégicamente, fomentan encuentro sin imponerlo.
- Gradiente de privacidad interno → desde lo colectivo a lo individual.

DIAGNOSTICO URBANO





ANALISIS URBANO

ESCALA MACRO: AMSJ.

CRITERIOS DE SELECCION DEL AREA DE INTERVENCION

El análisis urbano se desarrolla a partir de los criterios del envejecimiento activo, tomando como referencia un usuario autónomo mayor de 60 años, de clase media aspiracional y carácter suburbano, definido por su condición de independencia y actividad.

A su vez, el estudio se estructura en base a requerimientos urbanísticos derivados de antecedentes teóricos, los cuales orientan la lectura del territorio en relación con la movilidad, la distribución de servicios y la configuración de centralidades.

En el Área Metropolitana de San Juan (AMSJ) se identifica la ausencia de modelos urbanos orientados a la autonomía, predominando propuestas de carácter institucional, lo que fundamenta la necesidad de incorporar un nuevo sistema.

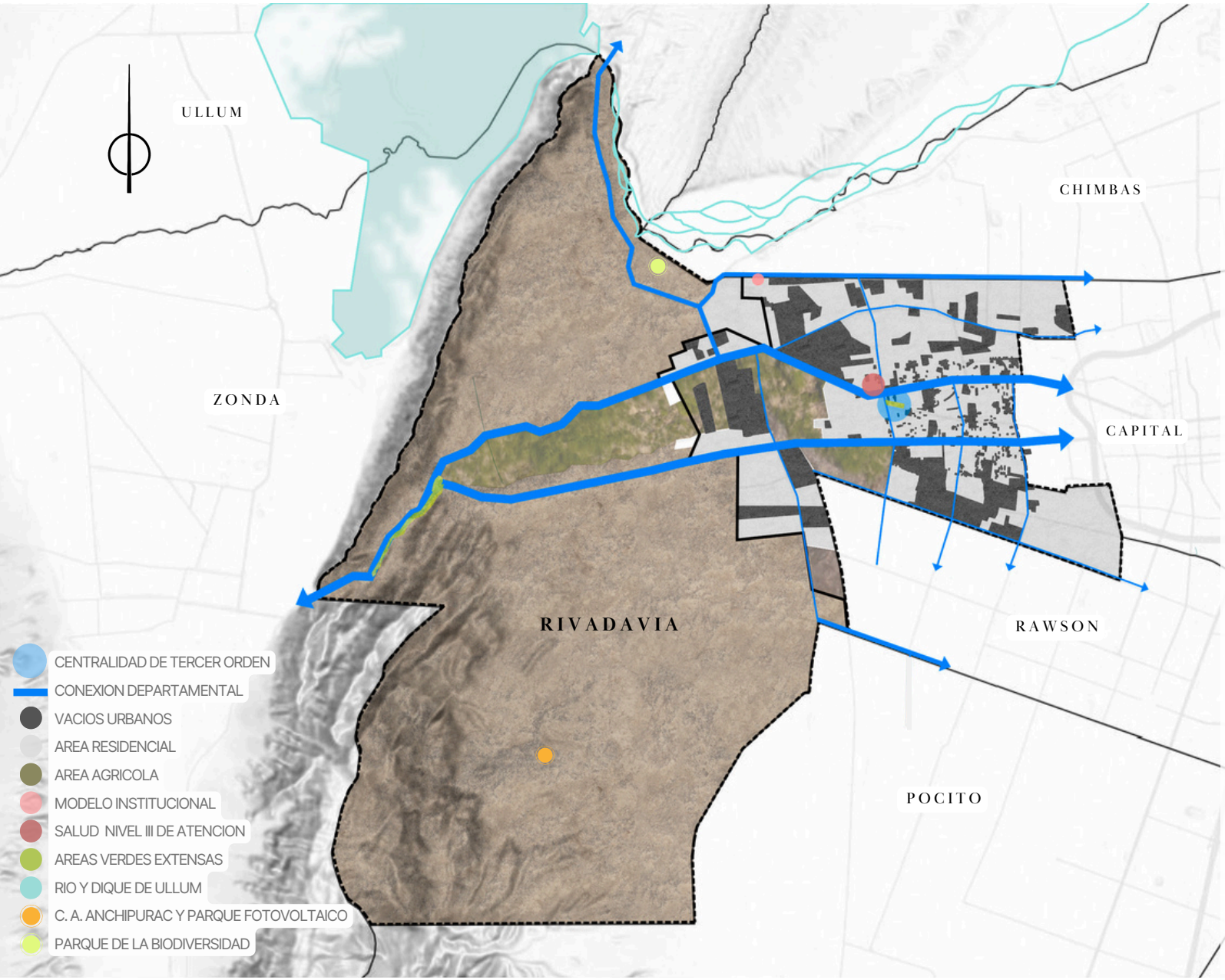
El perfil de usuario adoptado actúa como filtro territorial: se descarta el área de Capital por su lógica urbana consolidada, así como Chimbas y Rawson, que, si bien presentan características suburbanas, no responden al perfil socioeconómico definido.

Dentro de las áreas viables, se analizan Rivadavia y Santa Lucía. En esta comparación, Rivadavia presenta mejores condiciones territoriales, destacándose por la disponibilidad de suelo en proceso de consolidación, la presencia de áreas verdes que favorecen la actividad y el encuentro, una adecuada conectividad con el centro y la existencia de una centralidad con potencial de fortalecimiento.

Por lo tanto, Rivadavia se selecciona como el área con mayor capacidad para desarrollar un modelo urbano orientado al envejecimiento activo, autónomo e integrado a la ciudad.

ANALISIS URBANO

ESCALA DEPARTAMENTAL: RIVADAVIA.



PROBLEMATICAS

Rivadavia presenta un crecimiento urbano extensivo y fragmentado, avanzando sobre suelos agrícolas , principalmente hacia el oeste, lo que genera dispersión y pérdida de la matriz productiva.

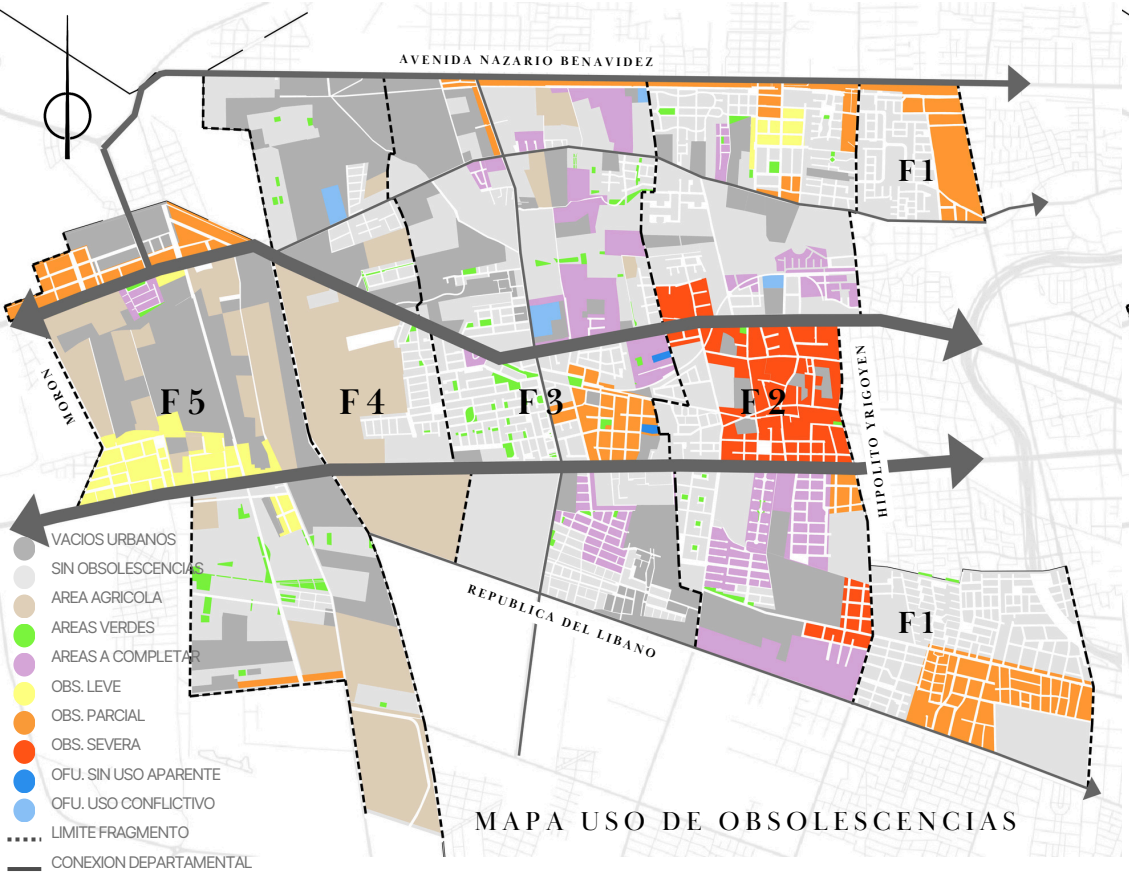
A su vez, funciona como una centralidad subordinada, con fuerte dependencia de Capital para acceder a servicios, empleo y equipamientos de mayor jerarquía, lo que limita su autonomía funcional.

En términos de movilidad, existe una conectividad metropolitana desigual, si bien presenta una vinculación directa con el área central a través de ejes principales, las conexiones en sentido norte-sur son más débiles, generando una accesibilidad desigual dentro del sistema metropolitano.

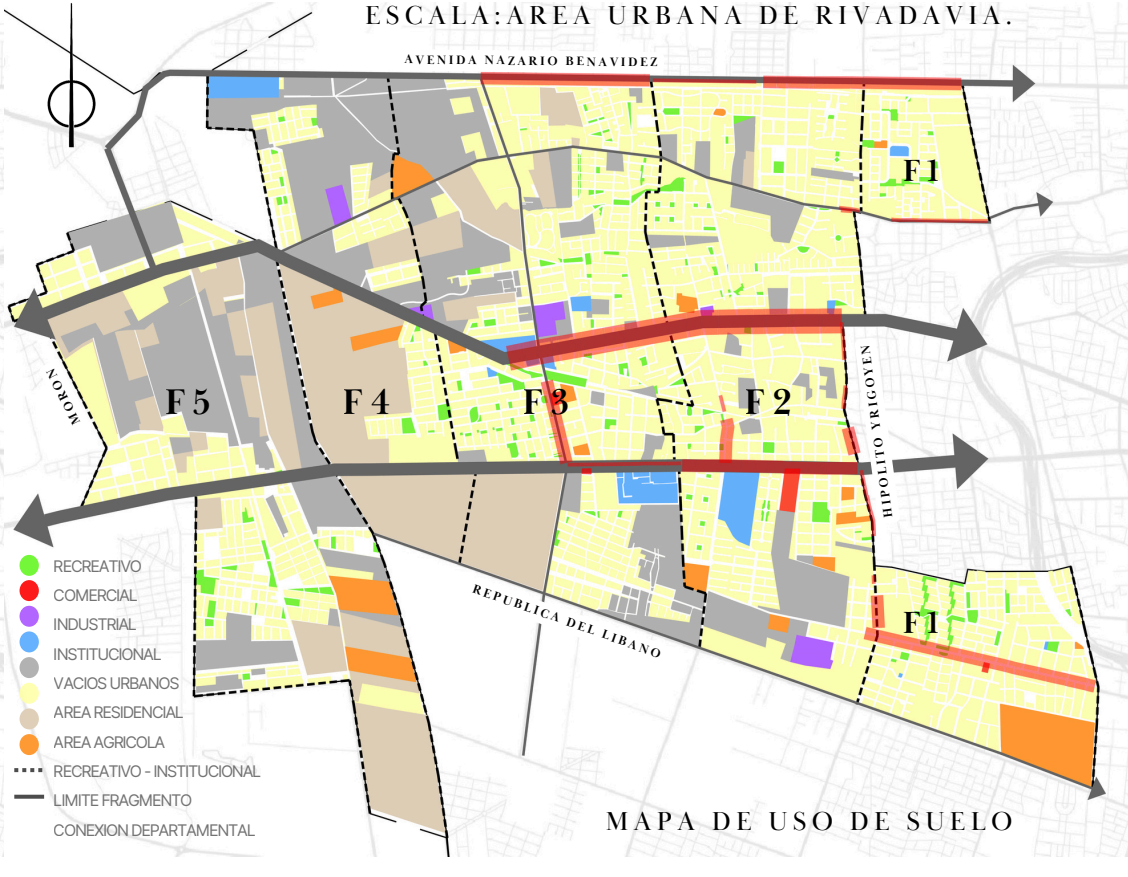
Finalmente, se identifican vacíos urbanos y una trama incompleta, lo que evidencia un uso ineficiente del suelo y una infraestructura subutilizada, afectando la continuidad y cohesión urbana.

ANALISIS URBANO

ESCALA:AREA URBANA DE RIVADAVIA.



MAPA USO DE OBSOLESCENCIAS



MAPA DE USO DE SUELO

DIAGNOSTICO DEL AREA URBANA DE RIVADAVIA

El análisis de Rivadavia se desarrolla por fragmentos como estrategia metodológica para lograr una lectura más precisa del territorio. El tejido urbano de Rivadavia es de baja densidad, predominantemente residencial y con escasa mixtura de usos, junto con una estructura fragmentada y poco articulada , acentuada por la presencia de barrios privados, configura un territorio disperso donde las actividades se concentran en corredores principales. En este contexto, la coexistencia de áreas consolidadas con vacíos urbanos, usos subutilizados y distintos grados de obsolescencia evidencia dificultades para consolidar centralidades y optimizar el uso del suelo.

Desde la perspectiva del envejecimiento activo, estas condiciones limitan la proximidad a servicios, reducen la accesibilidad y generan entornos poco integrados, afectando la autonomía, la movilidad cotidiana y las oportunidades de interacción social de las personas mayores.

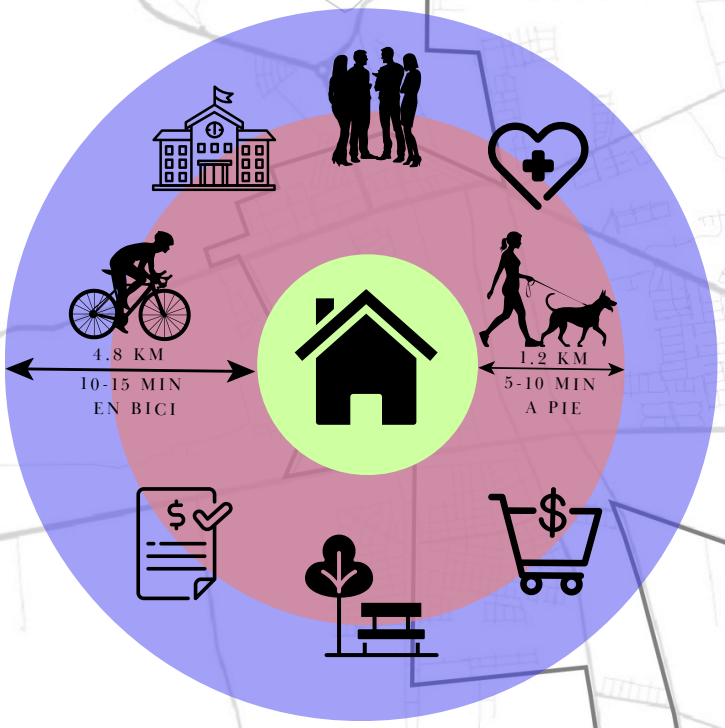
PROPUESTA URBANA



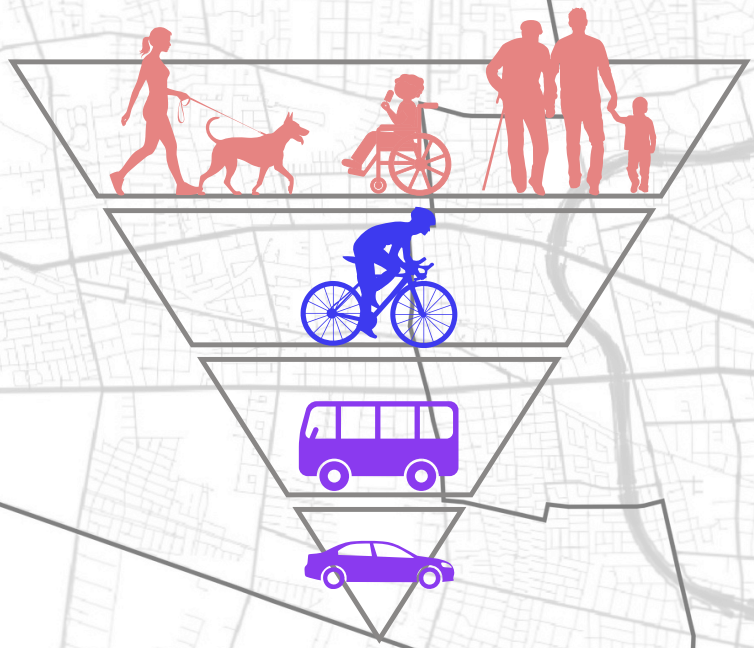
05

MOVILIDAD INVERTIDA

ESCALA:
AREA URBANA DE RIVADAVIA.



LOGICA POLICENTRICA
RADIOS CAMINABLES Y CICLABLES



MOVILIDAD INVERTIDA
ORDEN DE PRIORIDADES

INTRODUCCIÓN A LA CIUDAD DE LOS 15 MINUTOS

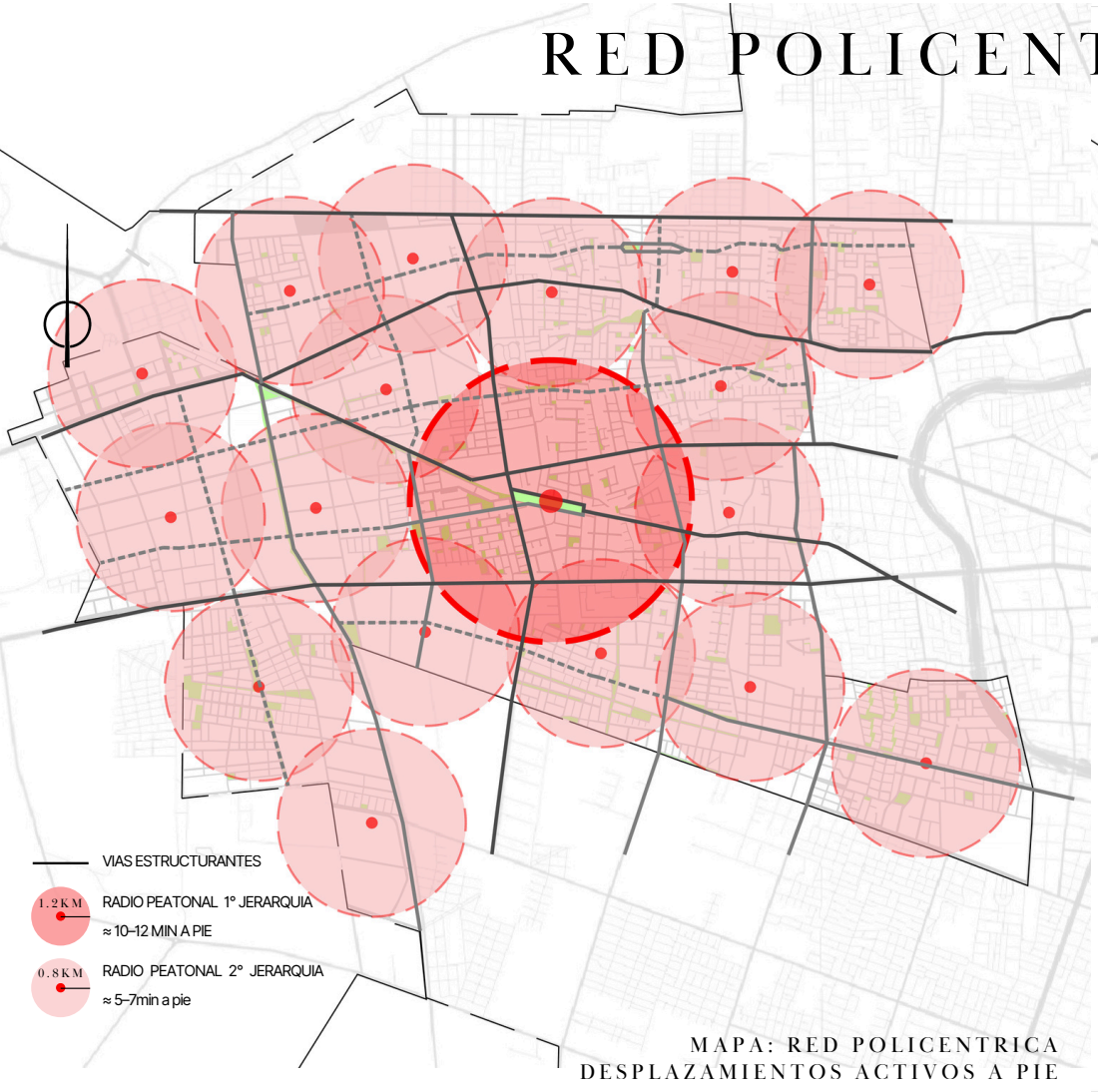
La ciudad de los 15 minutos es un modelo urbano que propone que todas las personas puedan acceder a sus necesidades básicas, trabajo, salud, educación, comercio y recreación, en un tiempo máximo de 15 minutos a pie o en bicicleta desde su vivienda.

Este modelo se basa en el concepto de movilidad invertida, donde el objetivo no es trasladar a las personas grandes distancias, sino acercar los servicios a la vida cotidiana, favoreciendo la accesibilidad, la autonomía y la calidad de vida.

En este sentido, la ciudad se estructura a partir de radios de proximidad que garantizan el acceso a las actividades cotidianas en tiempos reducidos. Se considera que una persona puede recorrer entre 800 metros y 1.2 kilómetro a pie en aproximadamente 10 a 15 minutos, mientras que en bicicleta este radio se amplía entre 3 y 4.8 kilómetros en el mismo rango temporal.

De este modo, el modelo promueve una organización del territorio basada en la cercanía, donde los servicios, equipamientos y espacios públicos se disponen en función de estas distancias accesibles, reduciendo la necesidad de desplazamientos motorizados y favoreciendo la autonomía de las personas.

RED POLICENTRICA - DEPLAZAMIENTOS



MAPA: RED POLICENTRICA
DESPLAZAMIENTOS ACTIVOS A PIE



MAPA: RED POLICENTRICA
DESPLAZAMIENTOS ACTIVOS EN BICI

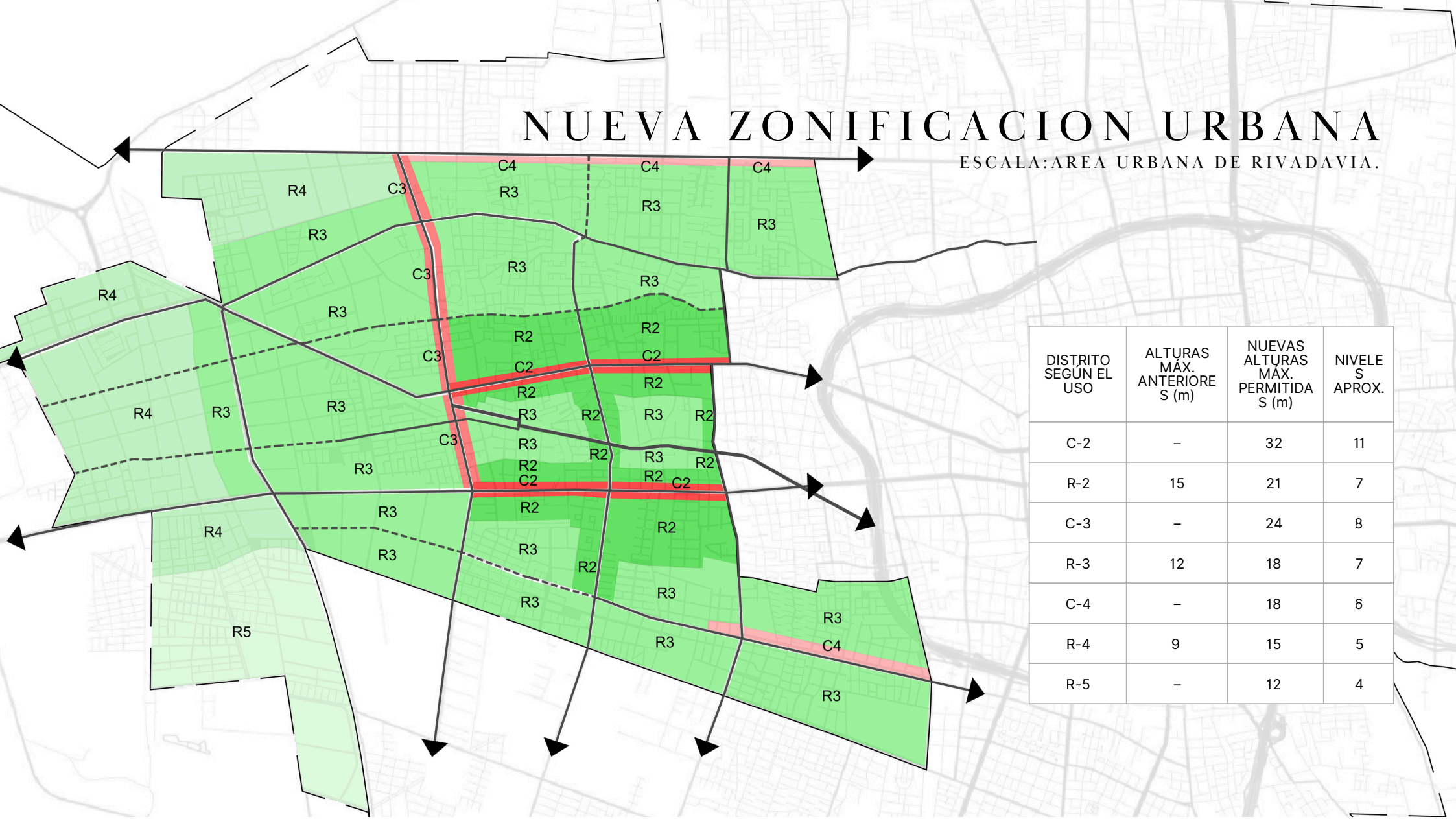
AMPLICACIÓN DEL MODELO A LA ESTRUCTURA URBANA DE RIVADAVIA

Para Rivadavia se propone una estructura policéntrica basada en el modelo de la ciudad de los 15 minutos, que organiza el territorio a partir de la proximidad y la accesibilidad cotidiana. En este sentido, la ciudad se estructura mediante radios de alcance principalmente peatonales, que garantizan el acceso a las funciones básicas en distancias caminables.

La centralidad principal concentra funciones de mayor jerarquía, es decir, equipamientos de mayor escala administrativos, comerciales, de salud y educativos, con capacidad de convocatoria metropolitana. De manera complementaria, los centros barriales incorporan servicios de proximidad, es decir, equipamientos básicos como comercio, salud primaria, recreación y asistencia. De este modo, se busca reducir los desplazamientos, mejorar la accesibilidad y favorecer la autonomía de las personas, especialmente en relación al envejecimiento activo.

NUEVA ZONIFICACION URBANA

ESCALA:AREA URBANA DE RIVADAVIA.



DISTRITO SEGÚN EL USO	ALTURAS MÁX. ANTERIORES (m)	NUEVAS ALTURAS MÁX. PERMITIDAS (m)	NIVELES APROX.
C-2	–	32	11
R-2	15	21	7
C-3	–	24	8
R-3	12	18	7
C-4	–	18	6
R-4	9	15	5
R-5	–	12	4

En Rivadavia se propone una estrategia de redensificación articulada al modelo de la ciudad de los 15 minutos, orientada a consolidar una estructura urbana más compacta, eficiente y accesible. Esta redensificación se concentra en centralidades y corredores, promoviendo mayor intensidad de usos y diversidad funcional, al tiempo que evita la expansión urbana sobre áreas agrícolas, preservando el suelo productivo.

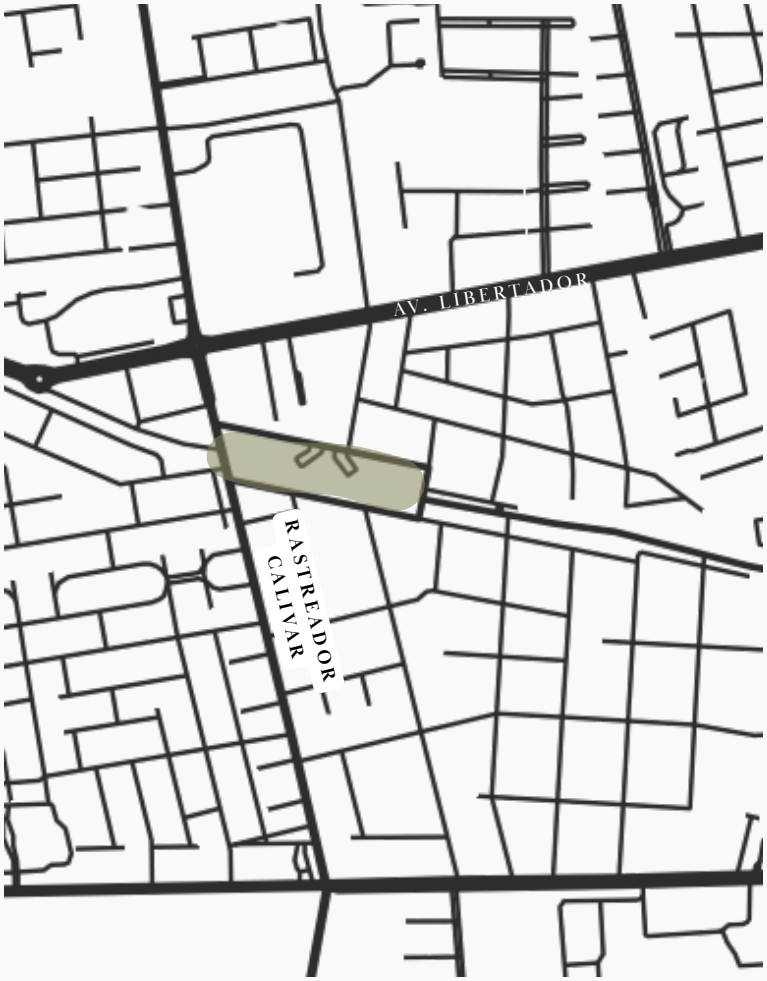
La densificación media y alta incorpora nuevas tipologías, como bloques urbanos en áreas residenciales y torres sobre vías principales, optimizando el uso del suelo. A su vez, el suelo liberado por la compactación edilicia se destina a la generación de espacios verdes y públicos de calidad.

De este modo, se fortalecen los radios de proximidad peatonal, se reducen los desplazamientos y se mejora la accesibilidad, consolidando un modelo urbano que favorece la autonomía y la calidad de vida, especialmente en relación al envejecimiento activo.

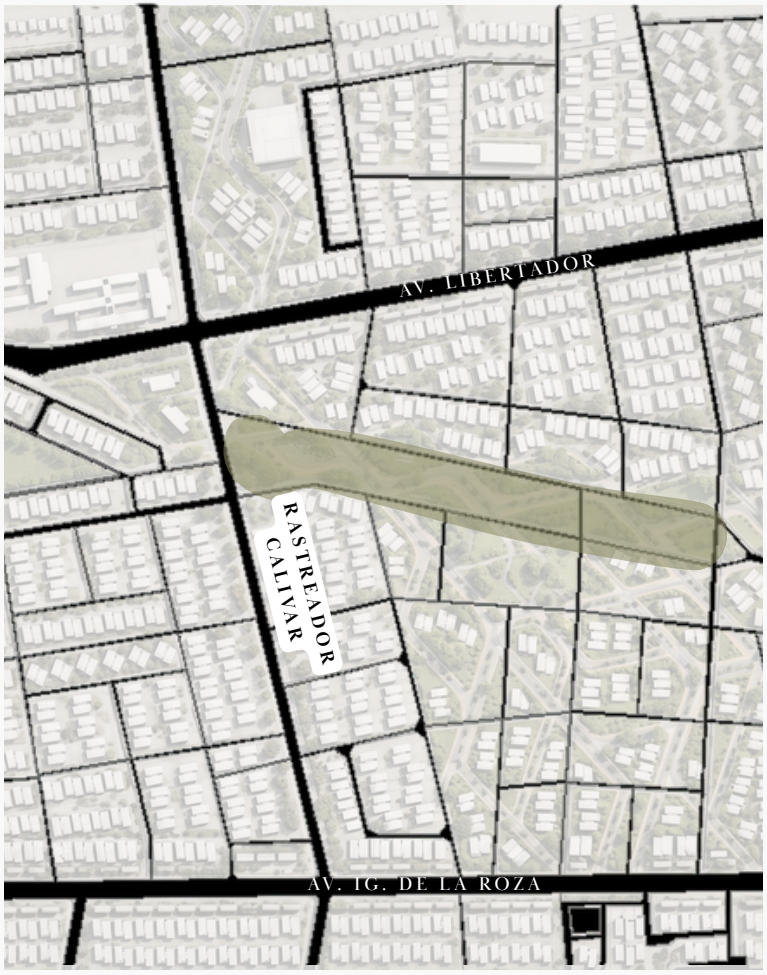
RECONFIRGURACION DEL TEJIDO URBANO

ESCALA:
AREA URBANA DE RIVADAVIA.

TEJIDO URBANO EXISTENTE



TEJIDO URBANO PROPUESTO

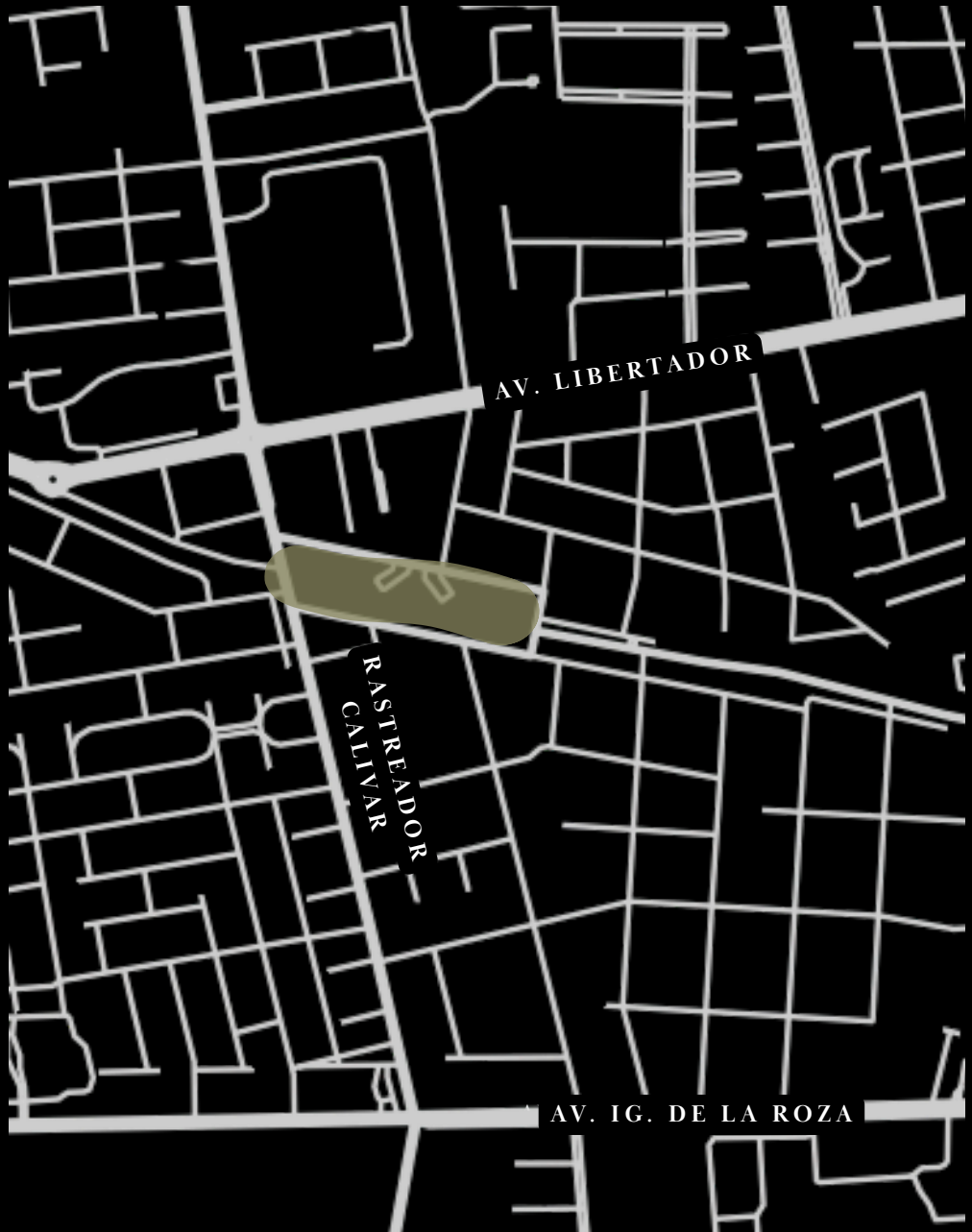


La propuesta de ciudad de los 15 minutos, junto con el criterio de movilidad invertida que la acompaña, plantea la necesidad de una reconfiguración del tejido urbano. Este enfoque supone repensar la organización actual de la ciudad, no solo en términos de movilidad, sino también en la relación entre vivienda, equipamientos, servicios, espacio público y recorridos cotidianos. En este marco, las supermanzanas aparecen como una estrategia capaz de materializar esa transformación, ya que permiten reorganizar la estructura vial, reducir la incidencia del tránsito motorizado en el interior del tejido y favorecer una movilidad más asociada a la proximidad, al peatón y a la bicicleta. De este modo, la propuesta no se limita a una modificación circulatoria, sino que busca consolidar una estructura urbana más accesible, más cercana y más vinculada a la escala cotidiana del habitar.

RECONFIRGURACION DEL TEJIDO URBANO

ESCALA:AREA URBANA DE RIVADAVIA.

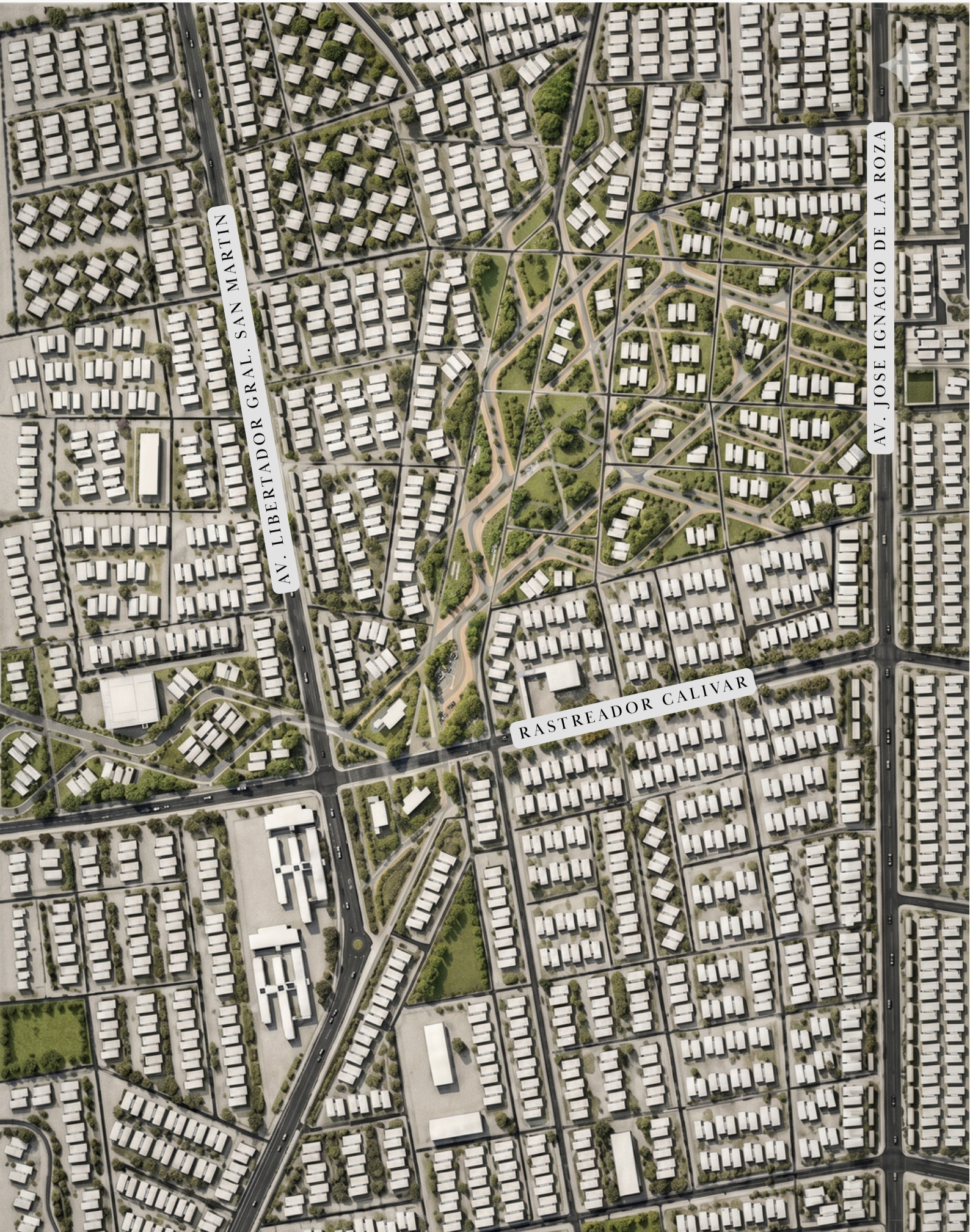
TEJIDO URBANO EXISTENTE



TEJIDO URBANO PROPUESTO



PROPUESTA
TEJIDO URBANO Y SUPERMANZANAS



NUEVA ZONIFICACION URBANA



PERFILES URBANOS

ESCALA:
AREA URBANA DE RIVADAVIA.

AV. LIBERTADOR Y AV. IGNACIO DE LA ROZA







MOVILIDAD INVERTIDA

VÍA ESTRUCTURANTE METROPOLITANA

La vía principal constituye el corredor de mayor jerarquía dentro de la propuesta, ya que concentra los desplazamientos de mayor alcance territorial y articula la relación entre Rivadavia y Capital. En ella se concentran los movimientos vinculados a equipamientos, servicios y actividades de mayor complejidad, es decir, aquellos que no corresponden a la escala inmediata de la vida barrial.

En términos de movilidad invertida, su importancia no radica en la incorporación de modos que ya existen en la ciudad, como el colectivo, sino en su función dentro de una nueva organización del sistema. Esta vía absorbe los flujos más intensos para evitar que esa misma carga se distribuya sobre el resto del tejido urbano. De este modo, los desplazamientos más largos y estructurantes se concentran en corredores específicos, mientras las áreas interiores pueden responder a una lógica más próxima y menos dominada por el tránsito motorizado.


CAFÉ
130



PERFILES URBANOS

ESCALA:
AREA URBANA DE RIVADAVIA.

MOVILIDAD INVERTIDA

VIA PRIMARIA

La vía primaria vehicular cumple un papel de articulación entre sectores urbanos, aunque con una intensidad menor que la vía principal. Su función es sostener la conectividad general de la trama departamental, permitiendo la circulación automovilística, pero ya dentro de un esquema donde el automóvil deja de ser la única forma dominante de desplazamiento.

En este caso, la movilidad invertida se expresa en la transición entre una vialidad todavía orientada al vehículo particular y una estructura urbana que comienza a incorporar, de manera más visible, otras formas de desplazamiento, como la bicicleta, el recorrido peatonal y el transporte público dentro de la red general. No se trata aún de una vía de proximidad, pero tampoco de un corredor pensado exclusivamente desde la lógica del tránsito rápido. Su condición intermedia la convierte en una pieza de articulación entre las escalas de conexión amplia y las escalas cotidianas del barrio.









PERFILES URBANOS

ESCALA:
AREA URBANA DE RIVADAVIA.

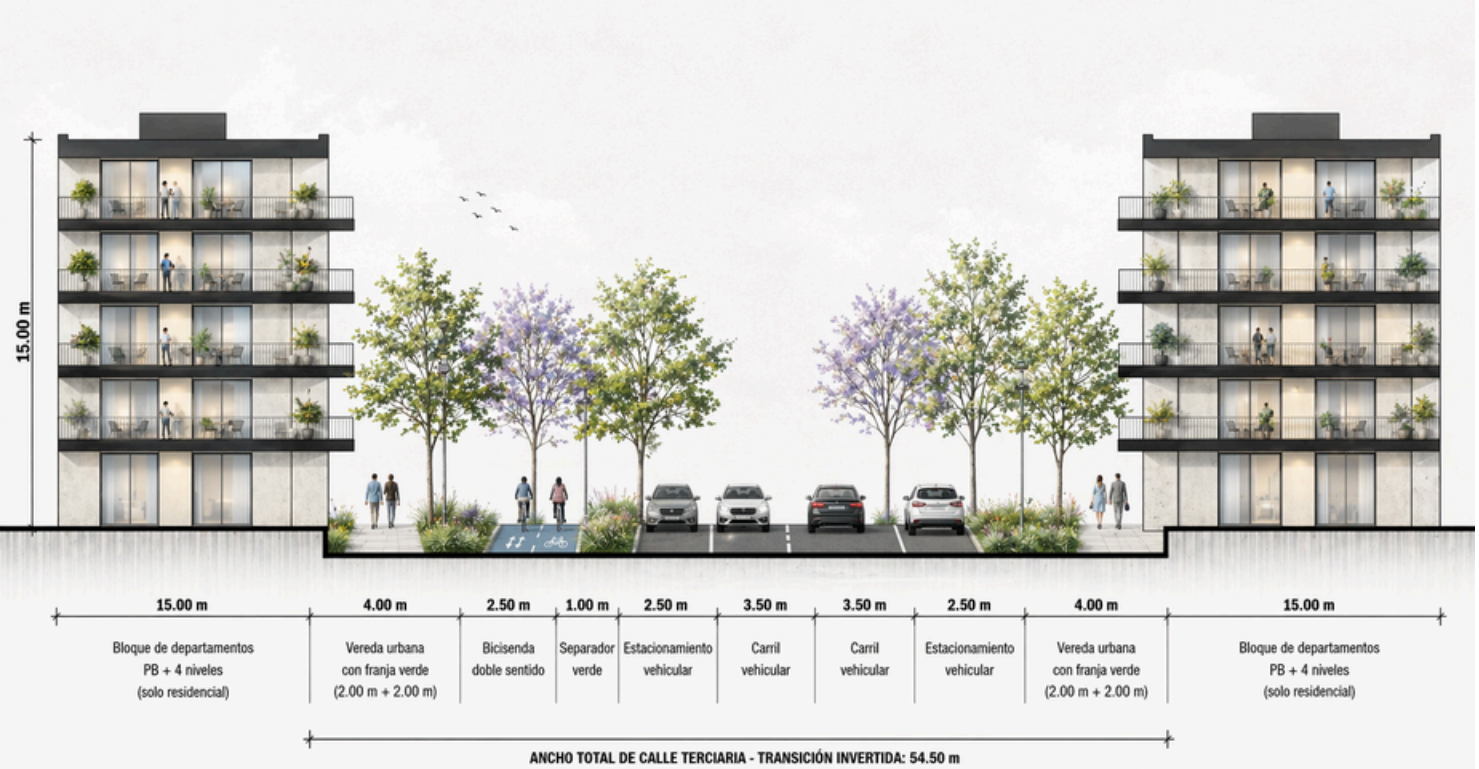
MOVILIDAD INVERTIDA

VIA PRIMARIA

La vía primaria vehicular cumple un papel de articulación entre sectores urbanos, aunque con una intensidad menor que la vía principal. Su función es sostener la conectividad general de la trama departamental, permitiendo la circulación automovilística, pero ya dentro de un esquema donde el automóvil deja de ser la única forma dominante de desplazamiento.

En este caso, la movilidad invertida se expresa en la transición entre una vialidad todavía orientada al vehículo particular y una estructura urbana que comienza a incorporar, de manera más visible, otras formas de desplazamiento, como la bicicleta, el recorrido peatonal y el transporte público dentro de la red general. No se trata aún de una vía de proximidad, pero tampoco de un corredor pensado exclusivamente desde la lógica del tránsito rápido. Su condición intermedia la convierte en una pieza de articulación entre las escalas de conexión amplia y las escalas cotidianas del barrio.


CAFE URBANO
BOUTIQUE
GALERIE
LIBRERÍA





PERFILES URBANOS

ESCALA:
AREA URBANA DE RIVADAVIA.

MOVILIDAD INVERTIDA

VIA SECUNDARIA O COLECTORA

La vía secundaria responde a una lógica más cercana a los desplazamientos diarios y a la organización interna del sector urbano. Su función principal es distribuir el tránsito hacia áreas residenciales y acompañar recorridos de menor alcance, vinculados con actividades frecuentes y de escala local.

En este perfil, la movilidad invertida comienza a hacerse más evidente, ya que el automóvil pierde protagonismo frente a una circulación más equilibrada y compatible con el entorno. La calle deja de concebirse únicamente como soporte de paso para transformarse en una infraestructura de accesibilidad cotidiana, donde la velocidad disminuye y la relación entre movilidad y tejido urbano se vuelve más directa.







PERFILES URBANOS

ESCALA:
AREA URBANA DE RIVADAVIA.

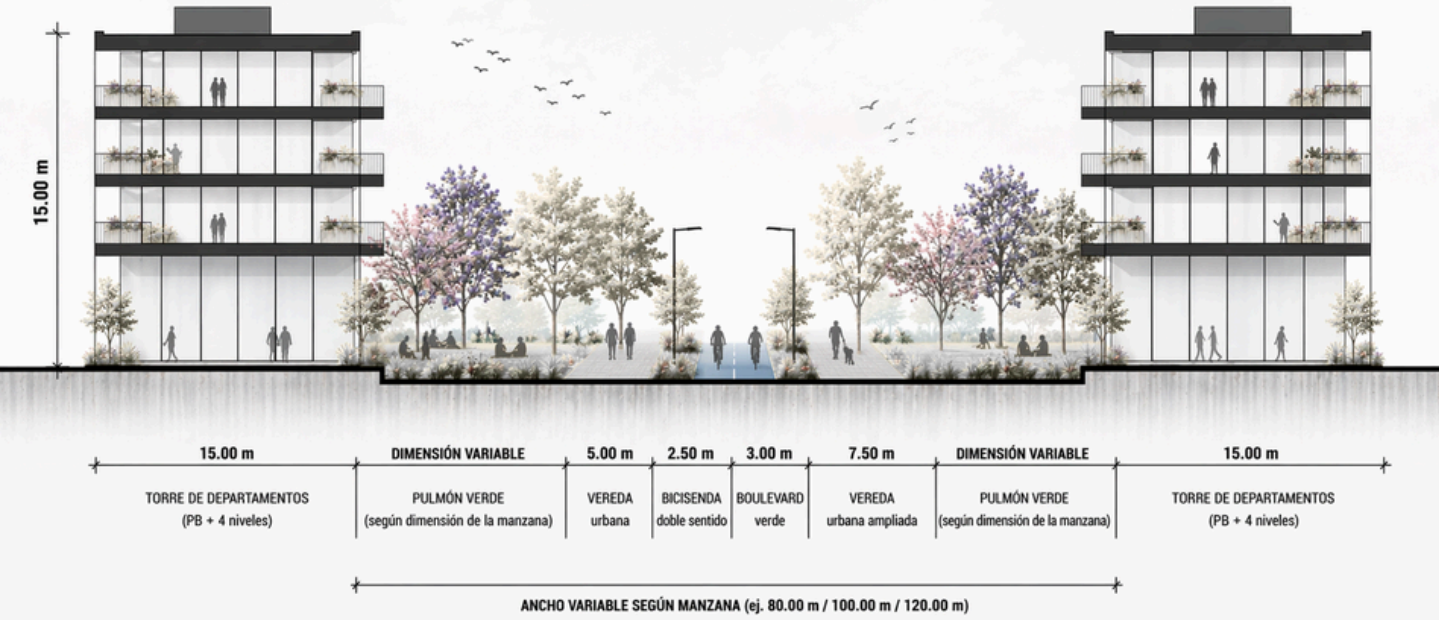
MOVILIDAD INVERTIDA

VIA BARRIAL DE CONVIVENCIA

La vía barrial representa con mayor claridad el cambio de enfoque que propone la movilidad invertida. Se trata de una calle de escala local, con circulación vehicular reducida de acceso prioritariamente vecinal y sin estacionamiento, donde la baja velocidad modifica de manera sustancial la relación entre la movilidad y el espacio urbano.

En este caso, el automóvil permanece, pero deja de actuar como elemento dominante en la configuración de la calle. La prioridad comienza a desplazarse hacia el peatón y la bicicleta, favoreciendo condiciones de mayor seguridad, cercanía y habitabilidad. Más que facilitar flujos de paso, esta vía busca acompañar la dinámica propia del barrio, en la que la movilidad se vincula con lo cotidiano, con recorridos breves y con una experiencia urbana de menor intensidad circulatoria.







PERFILES URBANOS

ESCALA:
AREA URBANA DE RIVADAVIA.

MOVILIDAD INVERTIDA

CORAZON DE SUPERMANZANA

El corredor de supermanzana, entendida como corazón de manzana, constituye la expresión más acabada de este criterio. A diferencia de las tipologías anteriores, no se configura como una calle convencional destinada al tránsito vehicular, sino como un espacio interior orientado a la movilidad peatonal y ciclista.

Aquí la lógica de la movilidad invertida se manifiesta de manera plena, ya que la organización del recorrido deja de responder al automóvil y pasa a estructurarse desde la proximidad y desde los usos cotidianos del espacio. Este tipo de corredor no solo favorece los desplazamientos activos, sino que también refuerza la relación entre vivienda, equipamientos cercanos y espacio público, consolidando una forma de movilidad más integrada con la vida diaria. En este sentido, el corazón de manzana no funciona únicamente como un corredor de circulación, sino también como un ámbito de vínculo, permanencia y articulación barrial.



PROPUESTA URBANA

ESCALA:
AREA URBANA DE RIVADAVIA.

RIVADAVIA EN 15 MINUTOS

DEPORTIVO
1. Natatorio de alto rendimiento
2. Polideportivo.
3. Gimnasio y rehabilitacion deportiva.
4. Residencia universitaria.

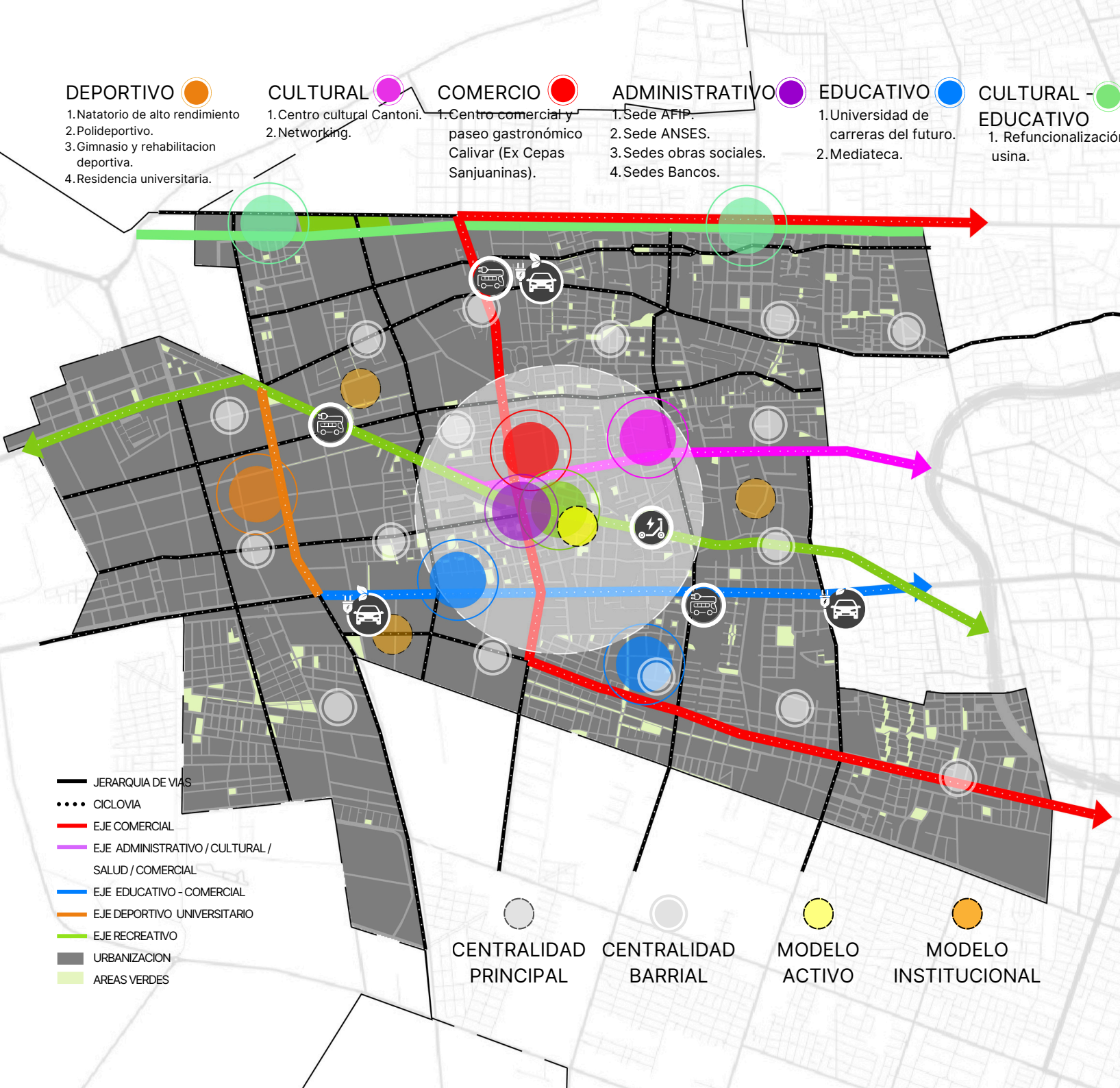
CULTURAL
1. Centro cultural Cantoni.
2. Networking.

COMERCIO
1. Centro comercial y paseo gastronómico Calivar (Ex Cepas Sanjuaninas).

ADMINISTRATIVO
1. Sede AFIP.
2. Sede ANSES.
3. Sedes obras sociales.
4. Sedes Bancos.

EDUCATIVO
1. Universidad de carreras del futuro.
2. Mediateca.

CULTURAL - EDUCATIVO
1. Refuncionalización usina.



El mapa síntesis de la propuesta para Rivadavia integra y articula los principales lineamientos del proyecto, materializando el modelo de ciudad de los 15 minutos en el territorio.

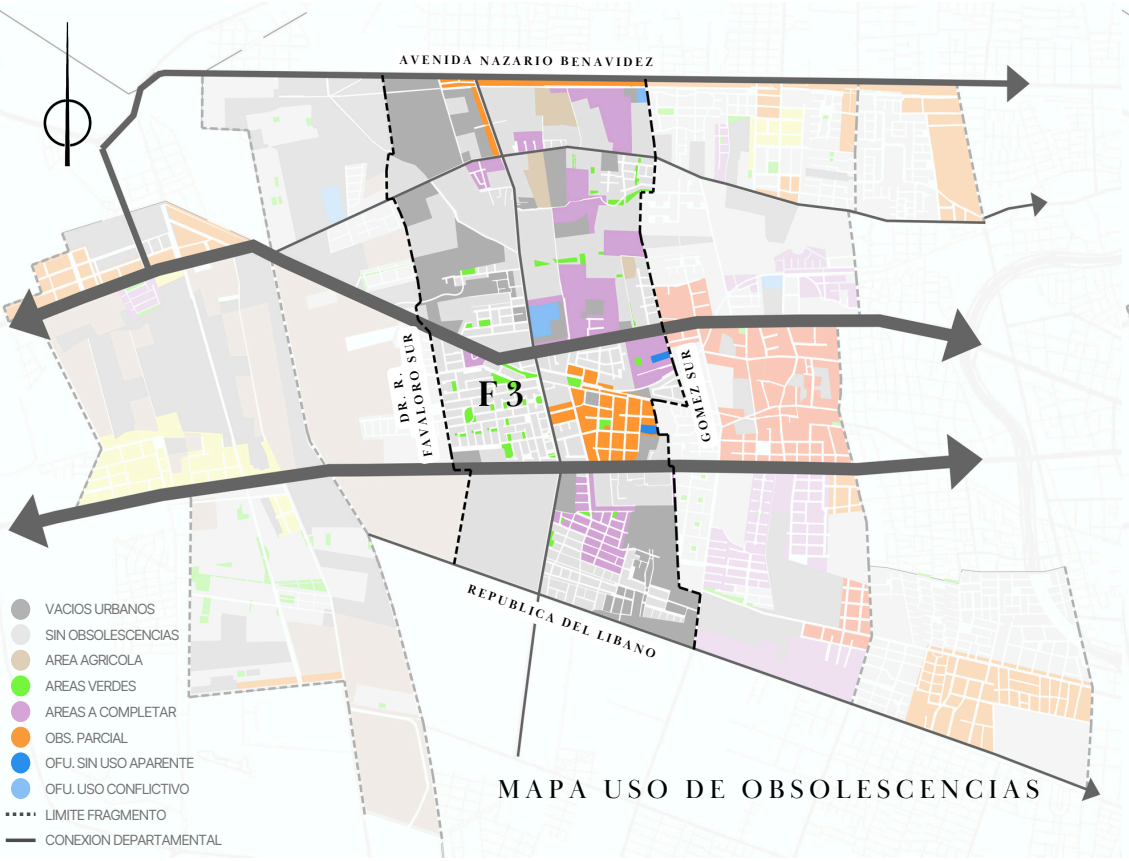
Esta nueva organización del uso de suelo no solo mejora la distribución de funciones, sino que se consolida como una propuesta sostenible a nivel urbano. La incorporación de una estructura policéntrica permite optimizar los servicios, acercándolos a la población, mientras que la priorización de la movilidad activa reduce los desplazamientos motorizados, disminuyendo tiempos, costos y consumo energético.

A su vez, la redensificación libera suelo destinado a la incorporación de infraestructura verde de proximidad, mejorando la calidad ambiental y el confort urbano.

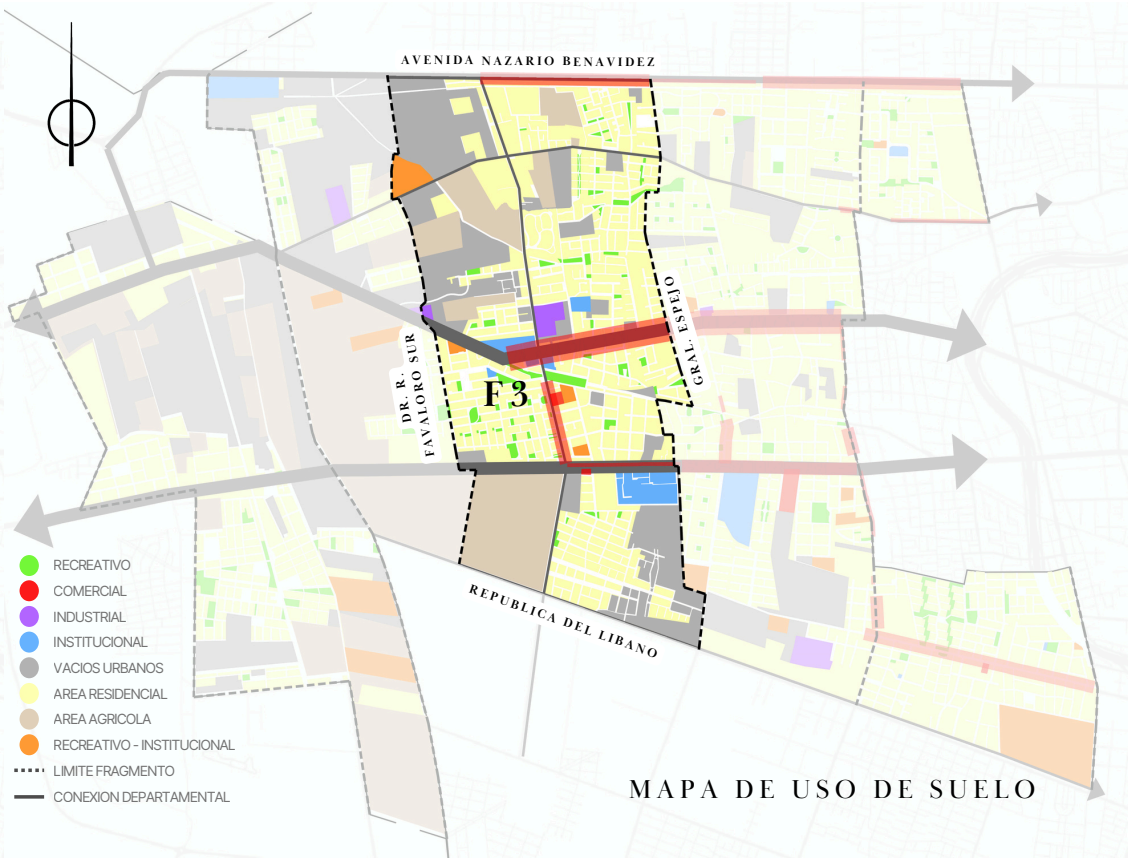
En este marco, el fortalecimiento de una centralidad de primera jerarquía dentro de Rivadavia permite concentrar equipamientos y actividades de mayor escala, evitando la dependencia y reduciendo la necesidad de desplazamientos hacia el área central del AMSJ. De este modo, se configura un modelo urbano más autónomo, eficiente y equitativo, que mejora la calidad de vida y favorece el envejecimiento activo.

ANALISIS URBANO

ESCALA:FRAGMENTO



MAPA USO DE OBSOLESCENCIAS



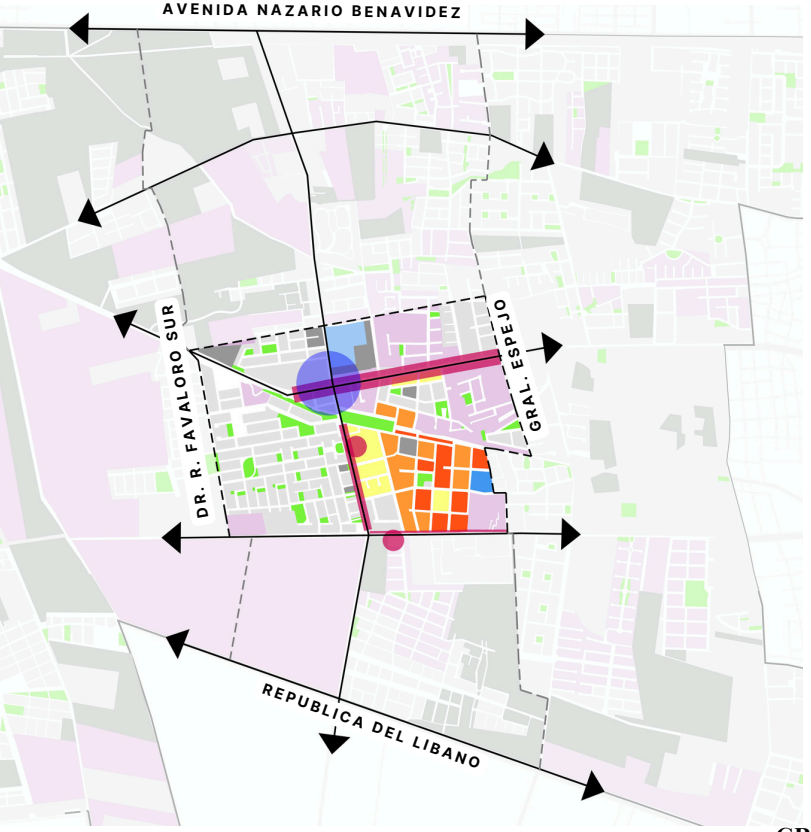
MAPA DE USO DE SUELO

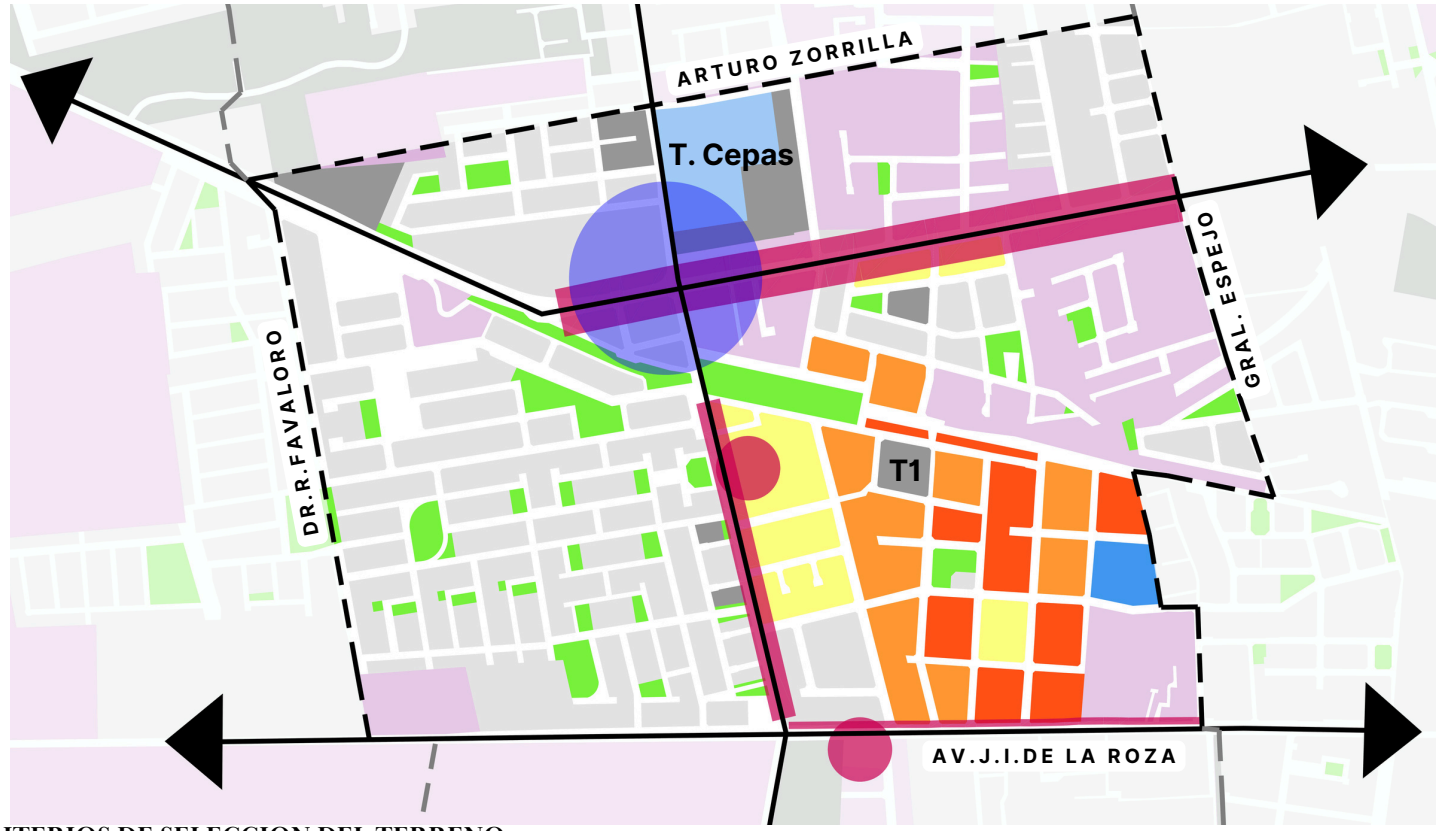
CRITERIOS DE SELECCION DEL FRAGMENTO TRES (F3)

Frente al diagnóstico del area urbana de rivadavia, el fragmento 3 se posiciona como un área estratégica de intervención, al concentrar la principal centralidad del departamento y su vinculación con el parque, constituyéndose como un nodo clave de actividad urbana. La presencia de obsolescencias en este sector no solo manifiesta problemáticas, sino que también representa una oportunidad para su renovación, permitiendo potenciar la centralidad existente, incorporar mixtura de usos y mejorar la calidad del espacio urbano.

ANALISIS URBANO

ESCALA:SECTOR





CRITERIOS DE SELECCION DEL TERRENO

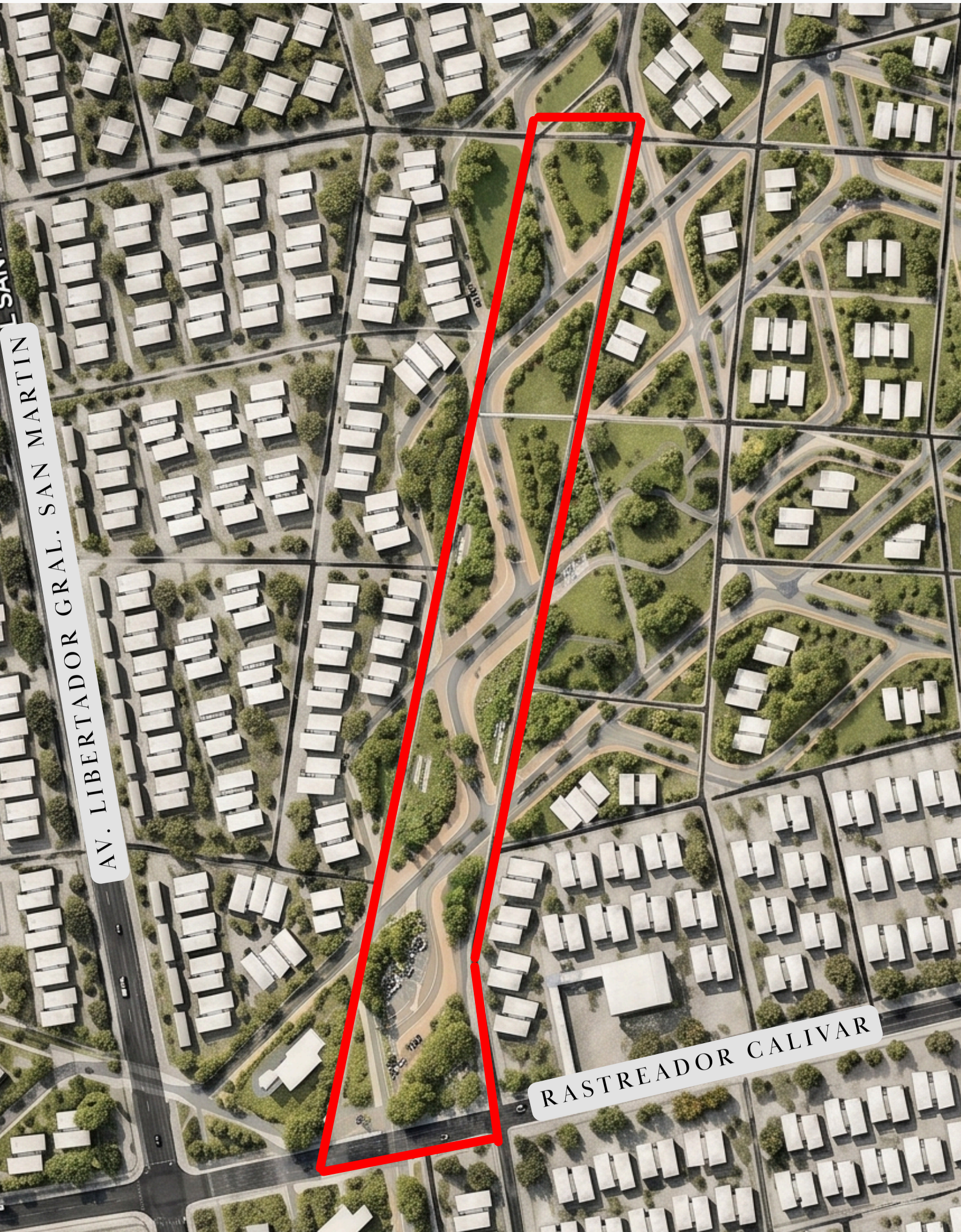
Para la elección del terreno, nos enfocamos en la centralidad de Rivadavia, ya que el objetivo no es generar nuevas centralidades, sino fortalecer la principal existente.

En una primera instancia, se consideró el terreno correspondiente a Cepas Sanjuaninas; sin embargo, al avanzar en las primeras aproximaciones proyectuales, se evidenció que, si bien se encontraba en la centralidad, su implantación no lograba estructurarse urbanamente con la misma, funcionando más como una pieza adyacente que como parte activa del sistema.

A partir de esta lectura, se redefine la elección hacia el terreno 1, ubicado en relación directa con el Parque de Rivadavia. Esta localización permite articular la centralidad, el parque y la residencia, generando continuidad urbana.

De este modo, el proyecto deja de posicionarse como un elemento aislado o periférico para convertirse en una pieza activa y estructurante de la centralidad, potenciando el enfoque de envejecimiento activo.

PROPUESTA
PARQUE RIVADAVIA



PROPUESTA PARQUE DE RIVADAVIA

CIRCULACION PRINCIPAL



JACARANDA
SEMIPERSISTENTE
PERSISTENTE

Tamaño

H: 10 / 12 m
D: 08 / 10 m



BRACHIICHITO
PERSISTENTE

Tamaño

H: 08 / 10 m
D: 06 / 08 m



PROPUESTA PARQUE DE RIVADAVIA



ACACIA BLANCA
CADUCO

Tamaño

H: 08 / 10 m
D: 04 / 06 m



SIEMPRE VERDE
PERSISTENTE

Tamaño

H: 07 / 09 m
D: 05 / 07 m





ACACIA BLANCA
CADUCO

Tamaño

H: 08 / 10 m
D: 04 / 06 m



SIEMPRE VERDE
PERSISTENTE

Tamaño

H: 07 / 09 m
D: 05 / 07 m



PROPUESTA PARQUE DE RIVADAVIA



ACACIA BLANCA
CADUCO

Tamaño

H: 08 / 10 m
D: 04 / 06 m



LIMONERO
PERSISTENTE

Tamaño

H: 03 / 04 m
D: 03 / 04 m



NARANJO
PERSISTENTE

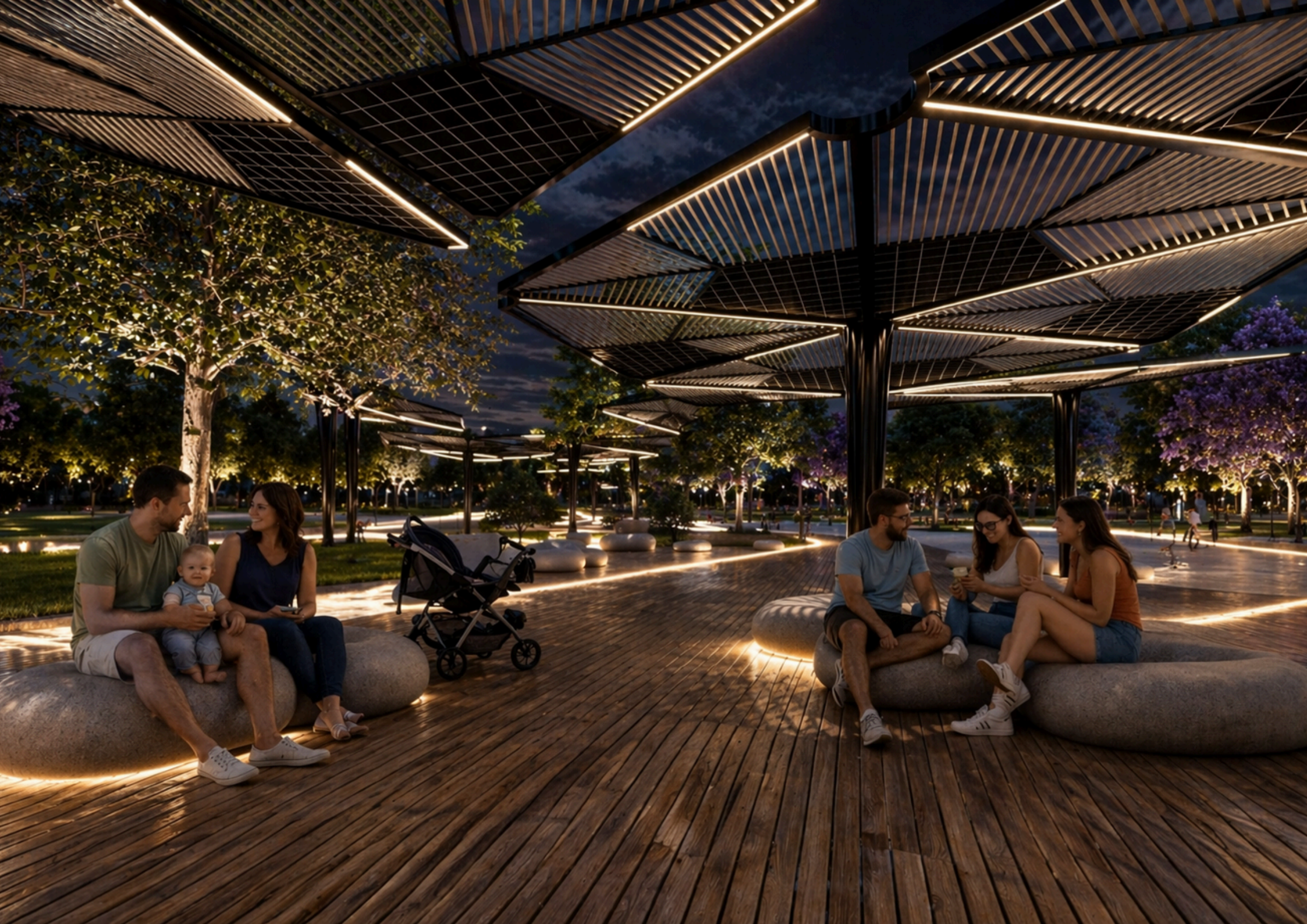
Tamaño

H: 04 / 06m
D: 04 / 06m

















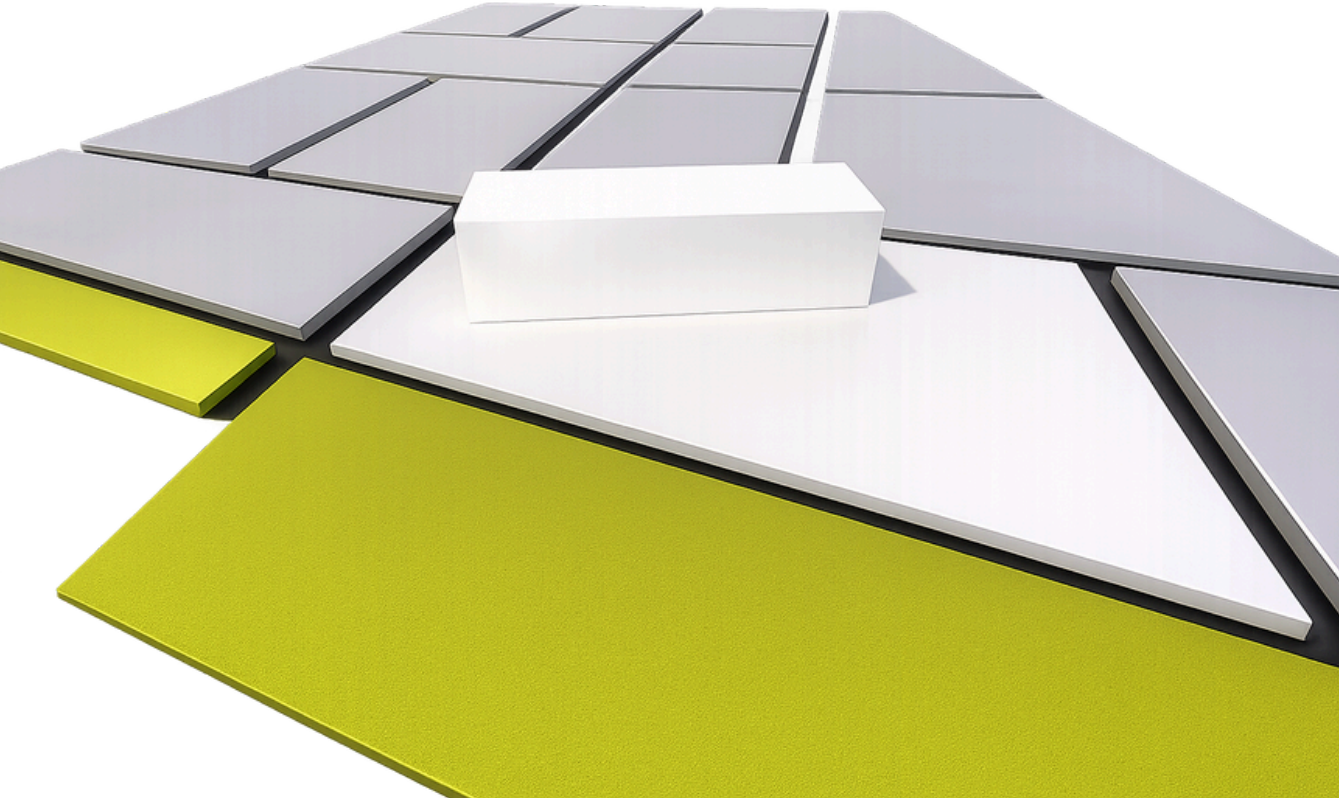
PARTIDO ARQUITECTONICO



PARTIDO ARQUITECTONICO

ESCALA: SECTOR.

PROYECTO
ESP.PRIVADO - RESIDENCIAS
ESP.PUBLICO - PARQUE



La propuesta arquitectónica concibe al edificio como un portal articulador entre el espacio público estructurante del Parque de Rivadavia, y el espacio privado de las residencias ubicadas en el interior de las megamanzanas. Esta posición estratégica le otorga al proyecto un rol mediador, capaz de integrar lo urbano y lo doméstico a través de un sistema espacial continuo y accesible.

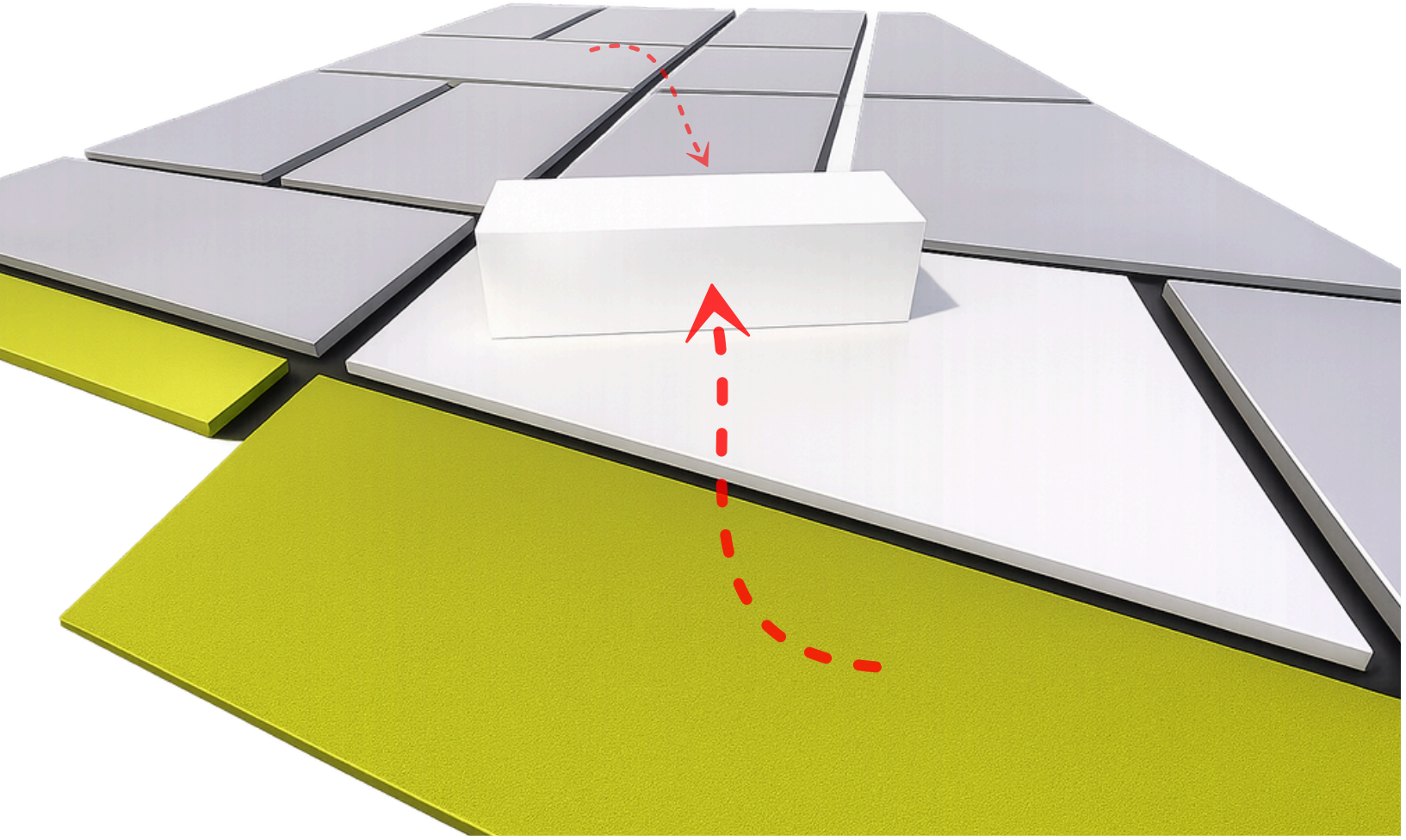
El diseño enfatiza la construcción de un basamento permeable, el nivel 0.00, concebido como extensión del espacio público. La disposición de tres volúmenes residenciales generan la creación de dos vacíos principales en el nivel de acceso. Estos vacíos funcionan como pasajes semicubiertos o plazas de transición, reforzando la idea de portal urbano y promoviendo la apropiación colectiva del lugar. Sobre este plano liberado se apoya una cinta continua en el primer piso, que vincula los volúmenes y organiza las amenities del proyecto. Esta pieza horizontal articula arquitectónicamente el conjunto y constituye un borde programático que separa el ámbito público del basamento y la vida privada de las torres residenciales.

La lógica arquitectónica del proyecto retoma principios del CIAM y del Movimiento Moderno, especialmente la noción de planta libre, la independencia estructural y la construcción del basamento como soporte público. El proyecto actualiza estos principios en clave contemporánea, entendiendo el edificio como parte activa de la estructura urbana y no solo como objeto aislado.

PARTIDO ARQUITECTONICO

ESCALA: SECTOR.

PROYECTO
ESP.PRIVADO - RESIDENCIAS
ESP.PUBLICO - PARQUE

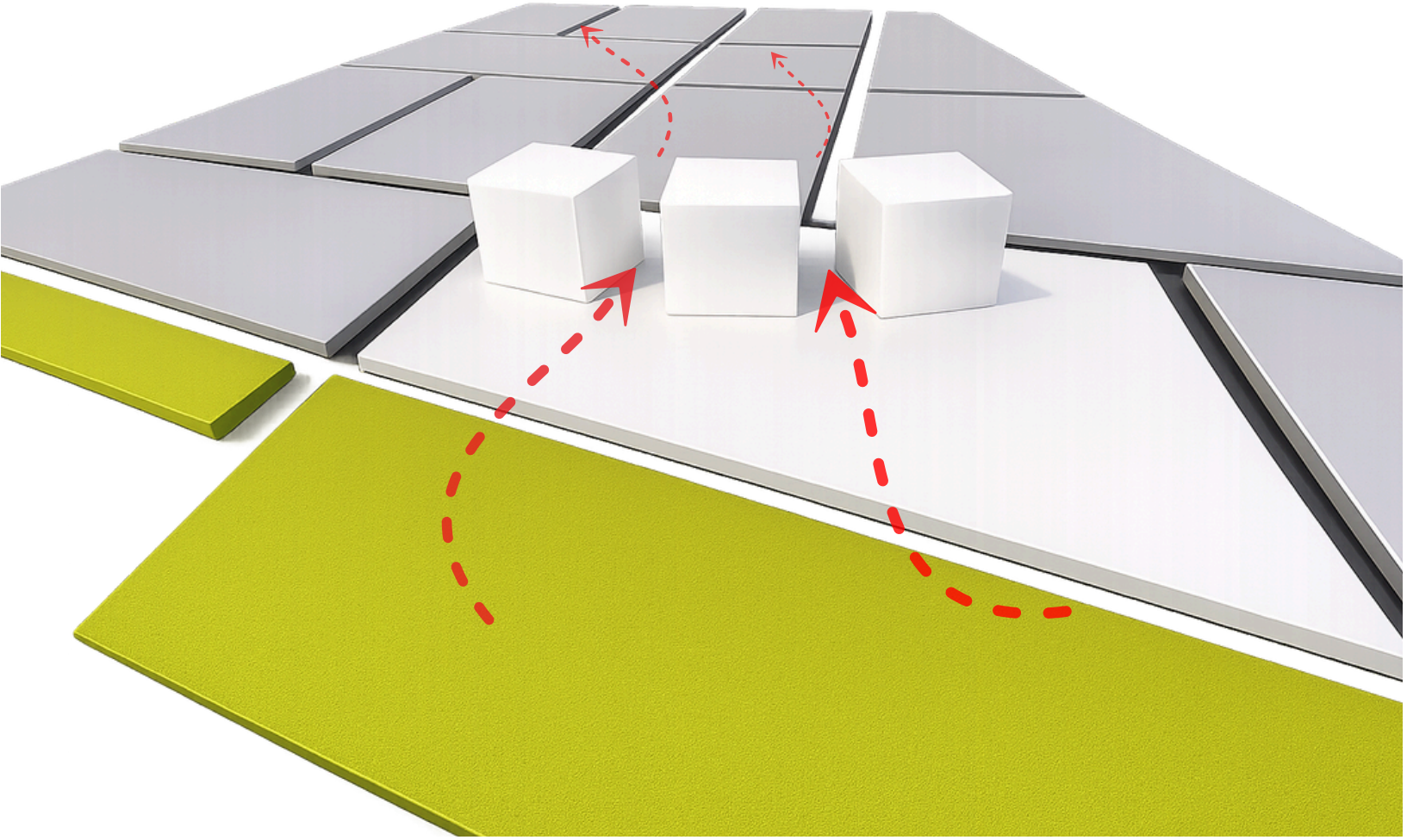


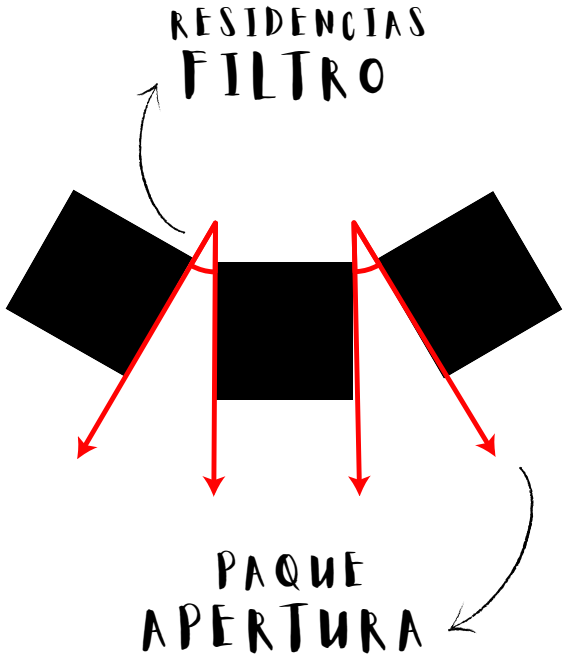


PARTIDO ARQUITECTONICO

ESCALA: SECTOR.

PROYECTO
ESP.PRIVADO - RESIDENCIAS
ESP.PUBLICO - PARQUE

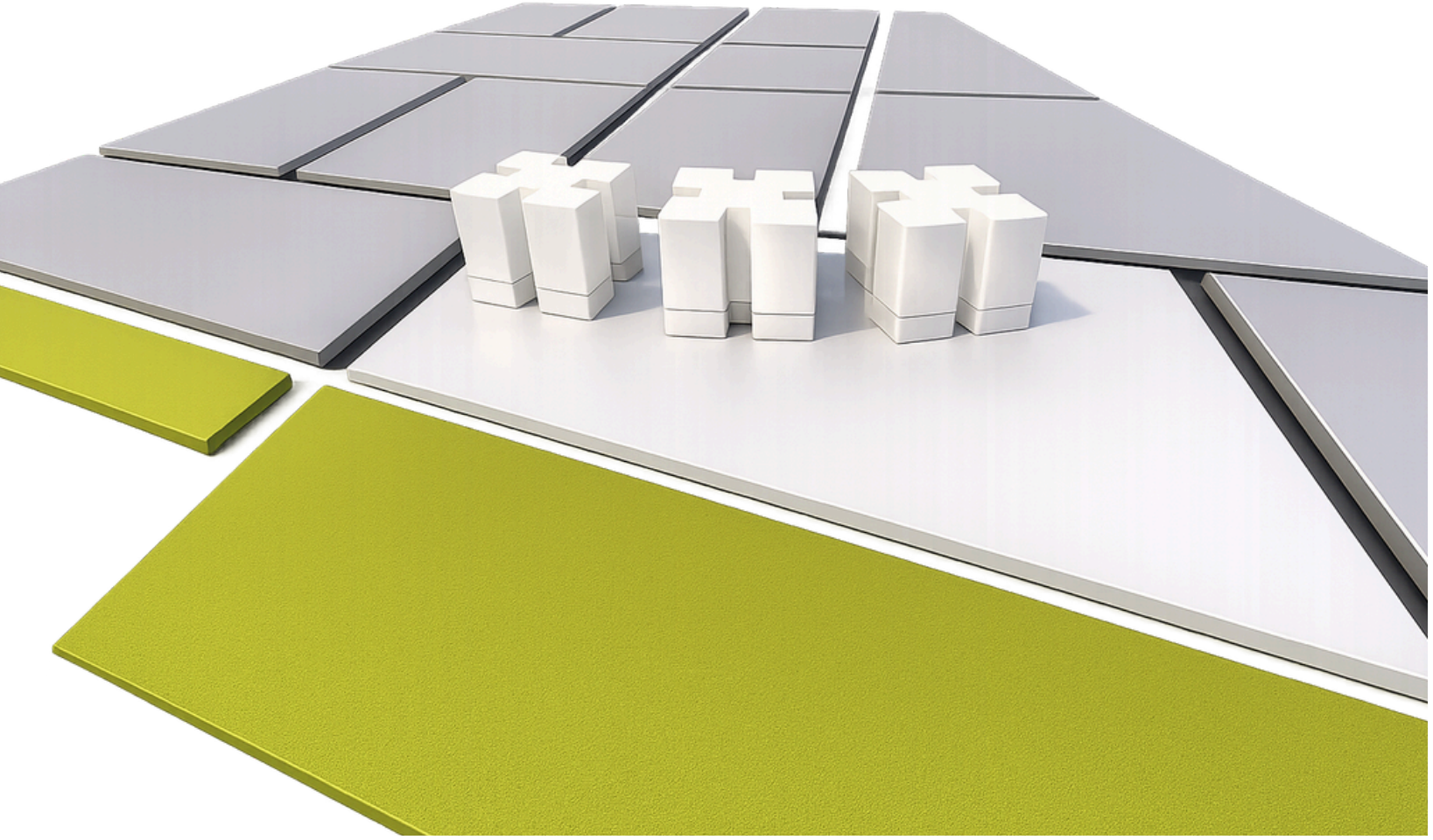




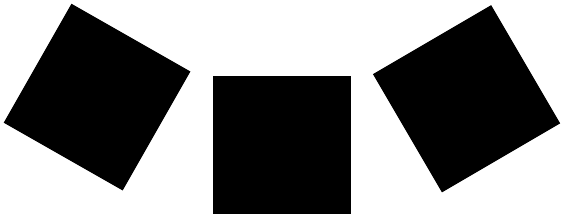
PARTIDO ARQUITECTONICO

ESCALA: SECTOR.

PROYECTO
ESP.PRIVADO - RESIDENCIAS
ESP.PUBLICO - PARQUE



LESCTURA FRAGMENTADA

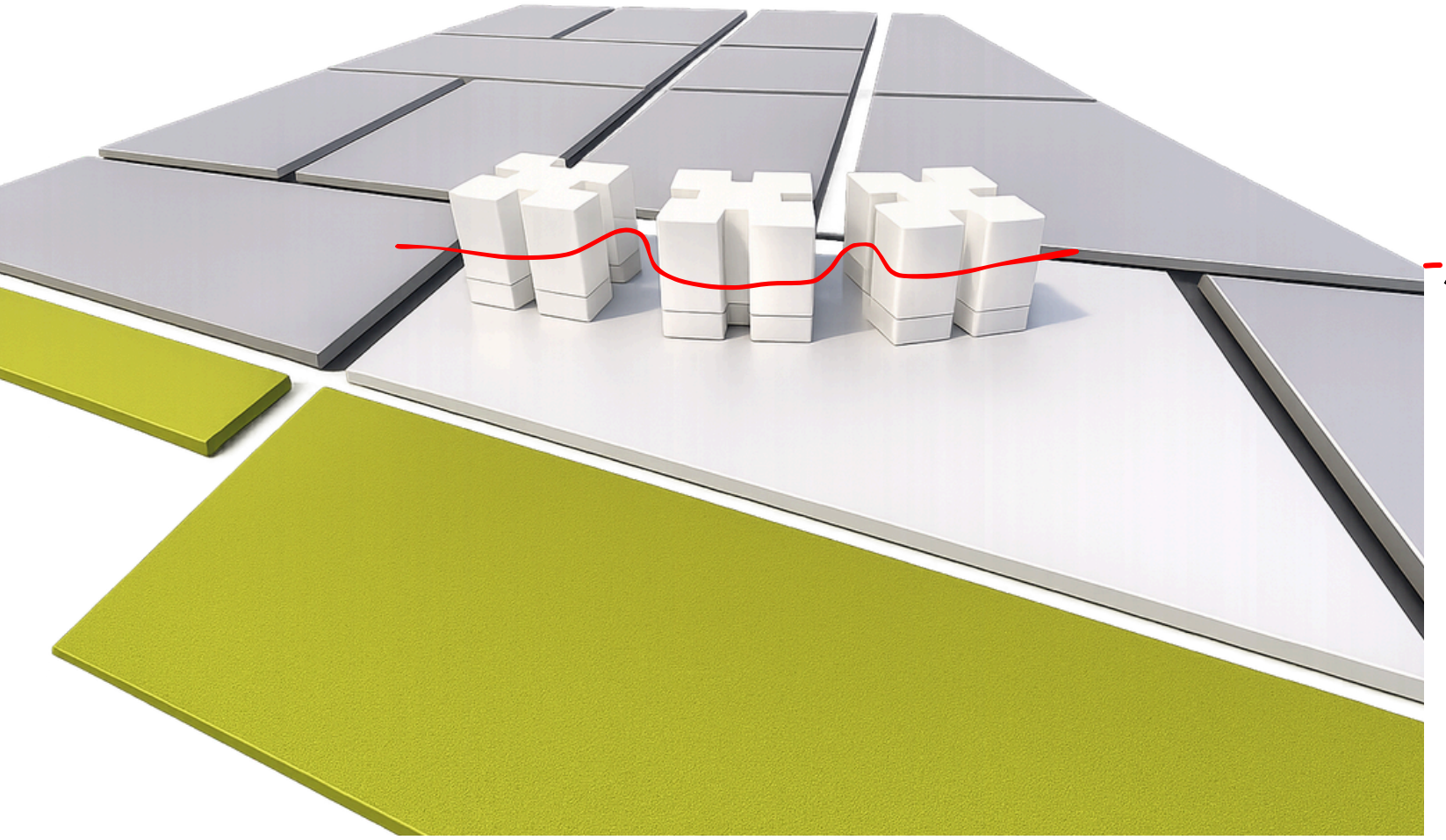


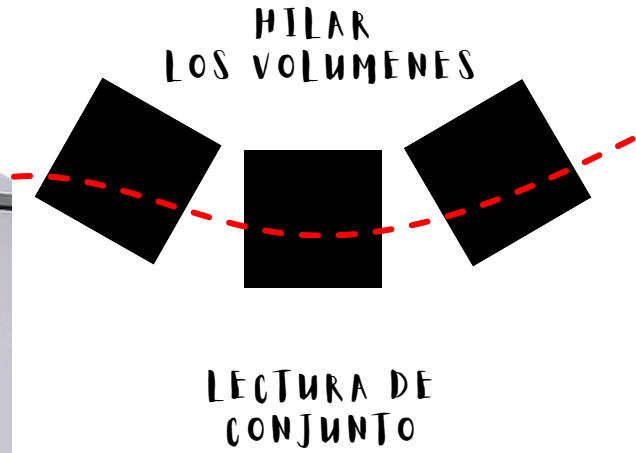
SIN TRANSICIÓN

PARTIDO ARQUITECTONICO

ESCALA: SECTOR.

PROYECTO
ESP.PRIVADO - RESIDENCIAS
ESP.PUBLICO - PARQUE



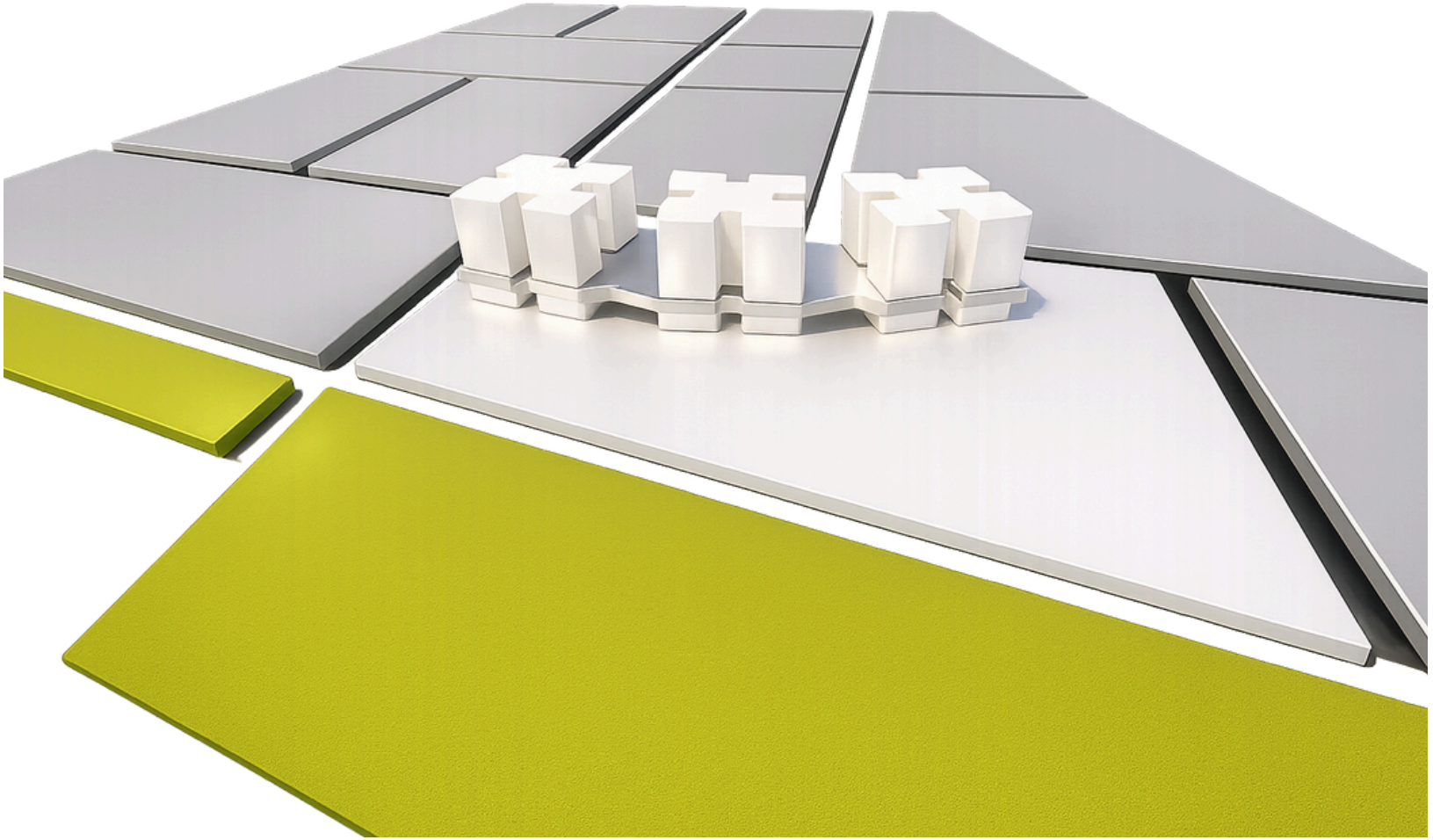


LECTURA DE CONJUNTO

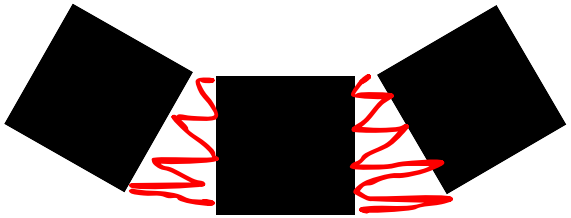
PARTIDO ARQUITECTONICO

ESCALA: SECTOR.

PROYECTO
ESP.PRIVADO - RESIDENCIAS
ESP.PUBLICO - PARQUE



ELEMENTO ESPACIAL ARTICULADOR

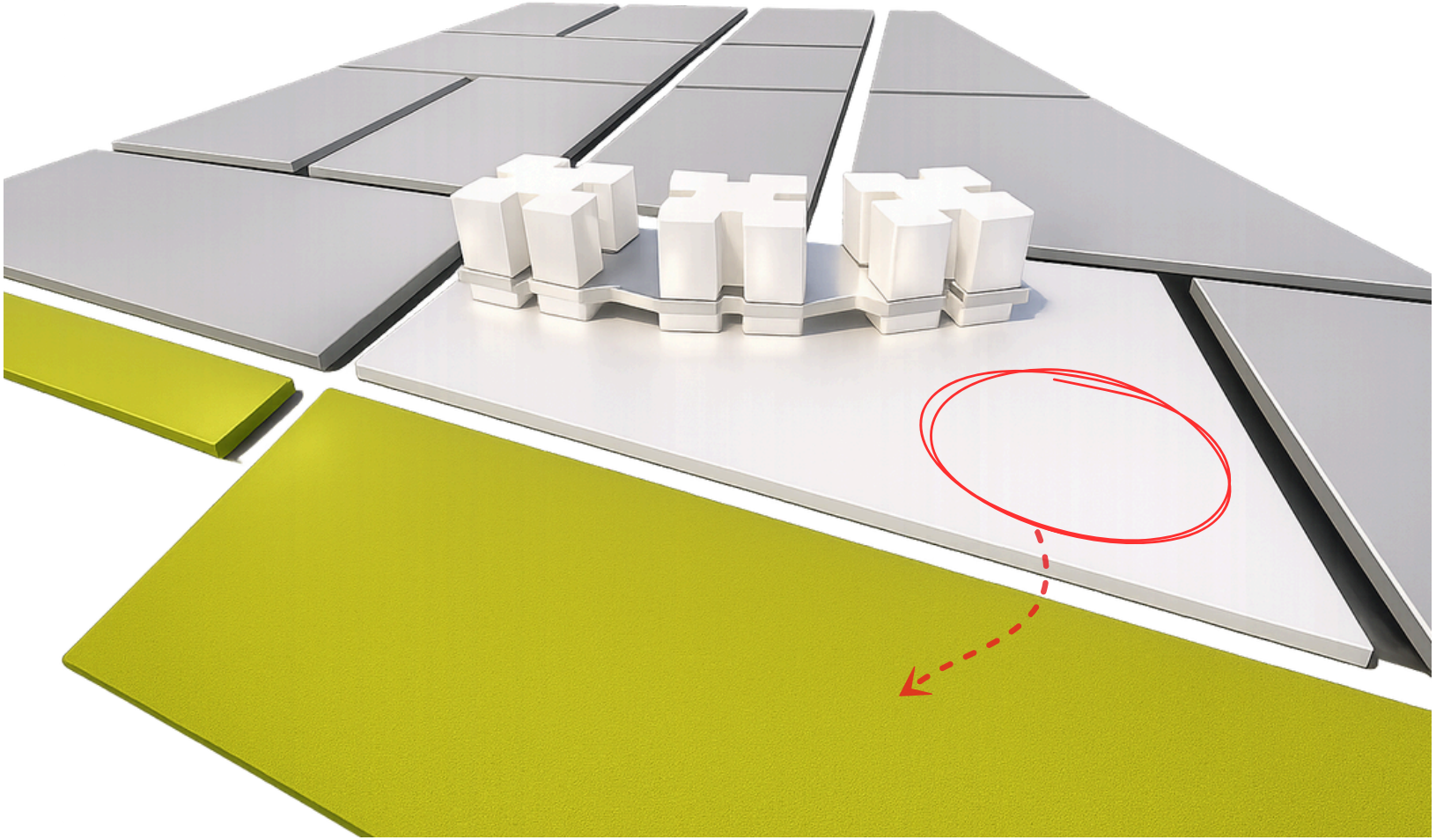


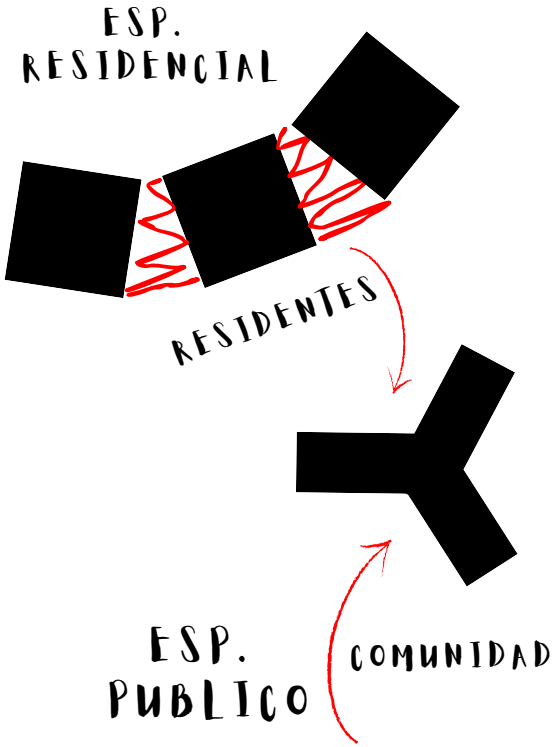
CONCEPTO
PORTAL URBANO

PARTIDO ARQUITECTONICO

ESCALA: SECTOR.

PROYECTO
ESP.PRIVADO - RESIDENCIAS
ESP.PUBLICO - PARQUE

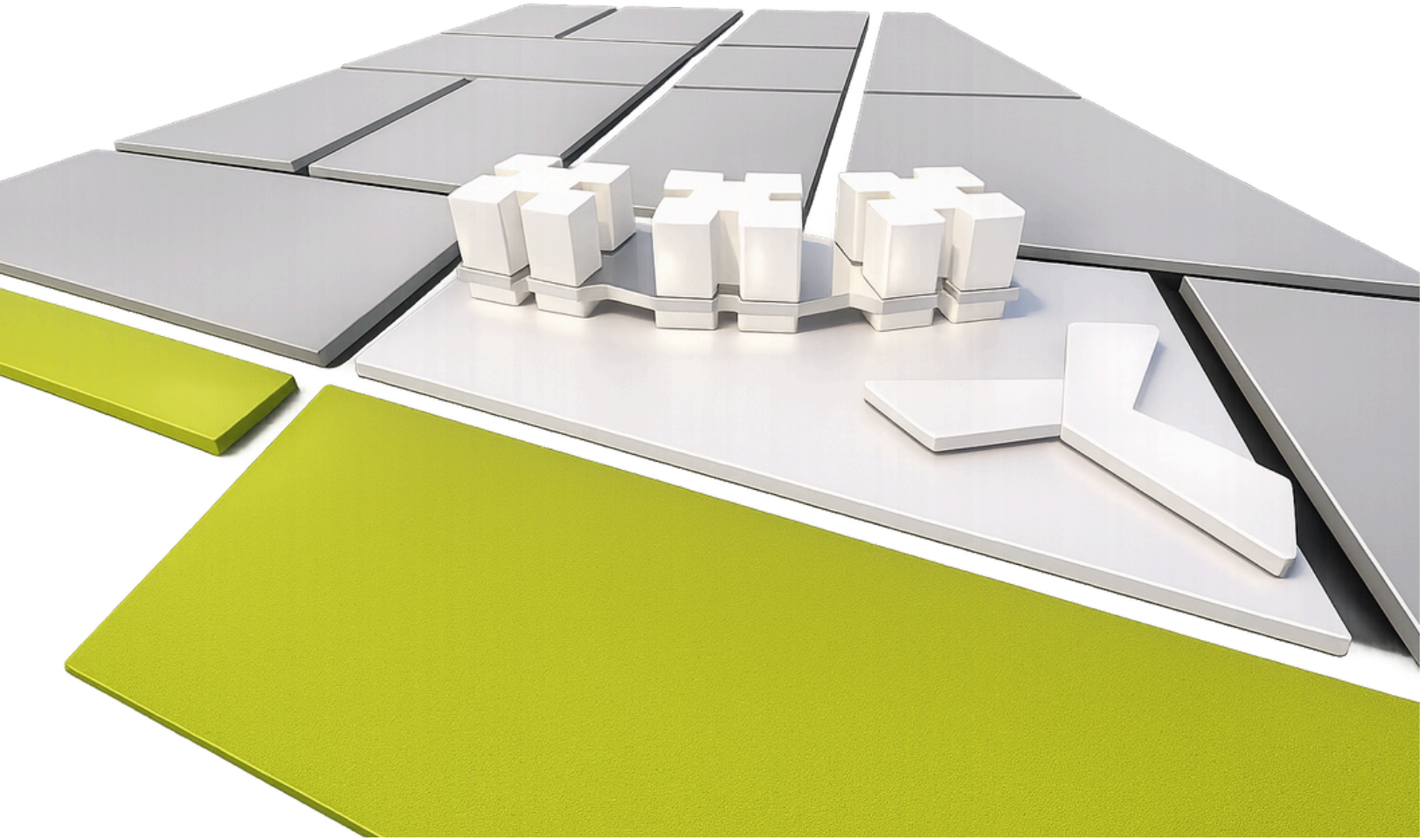




PARTIDO ARQUITECTONICO

ESCALA: SECTOR.

PROYECTO
ESP.PRIVADO - RESIDENCIAS
ESP.PUBLICO - PARQUE



PROGRAMA DE NECESIDADES



PROGRAMA DE NECESIDADES

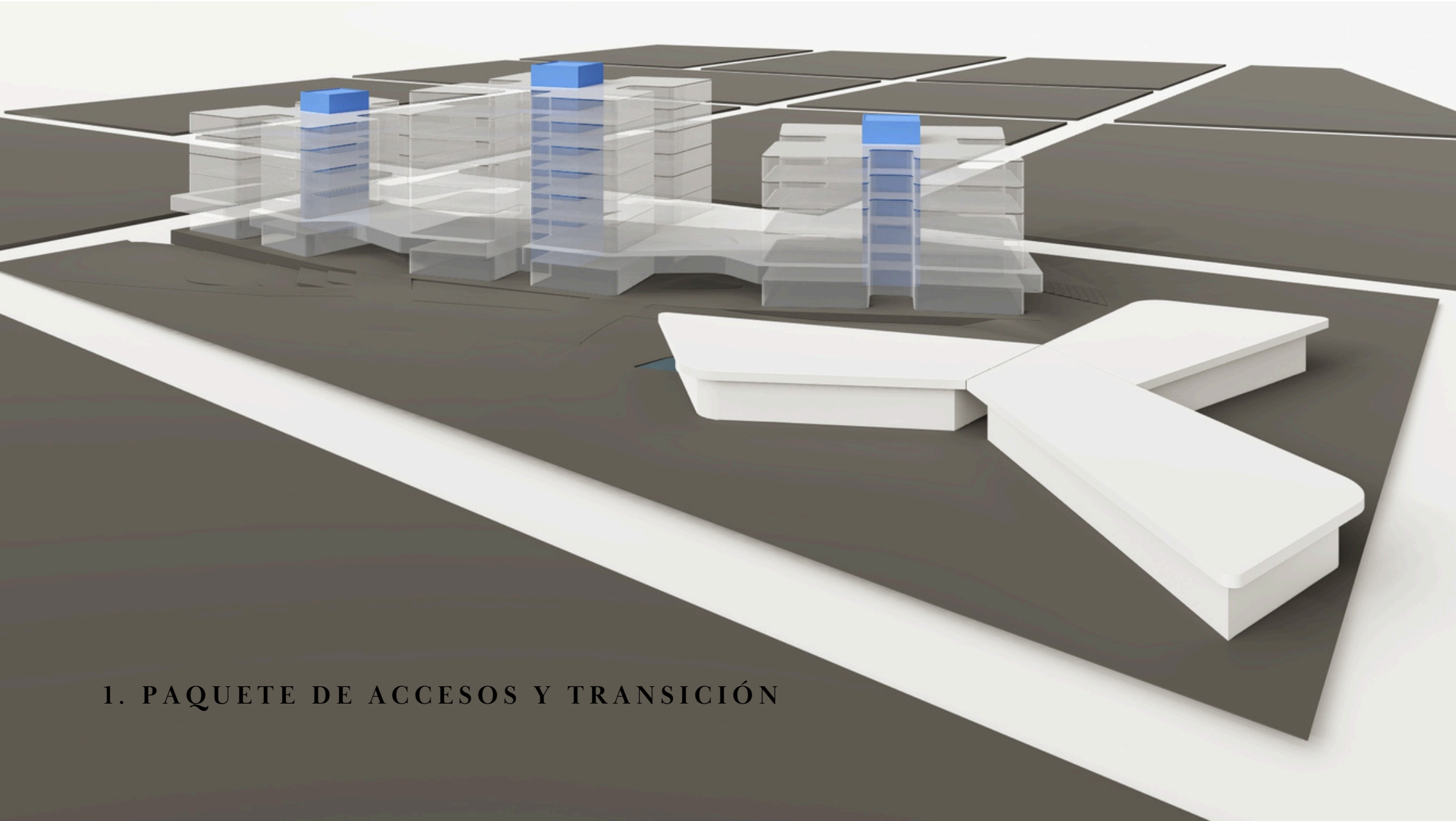
RESIDENCIA VIDA NOSTRA



7.1

PROGRAMA DE NECESIDADES

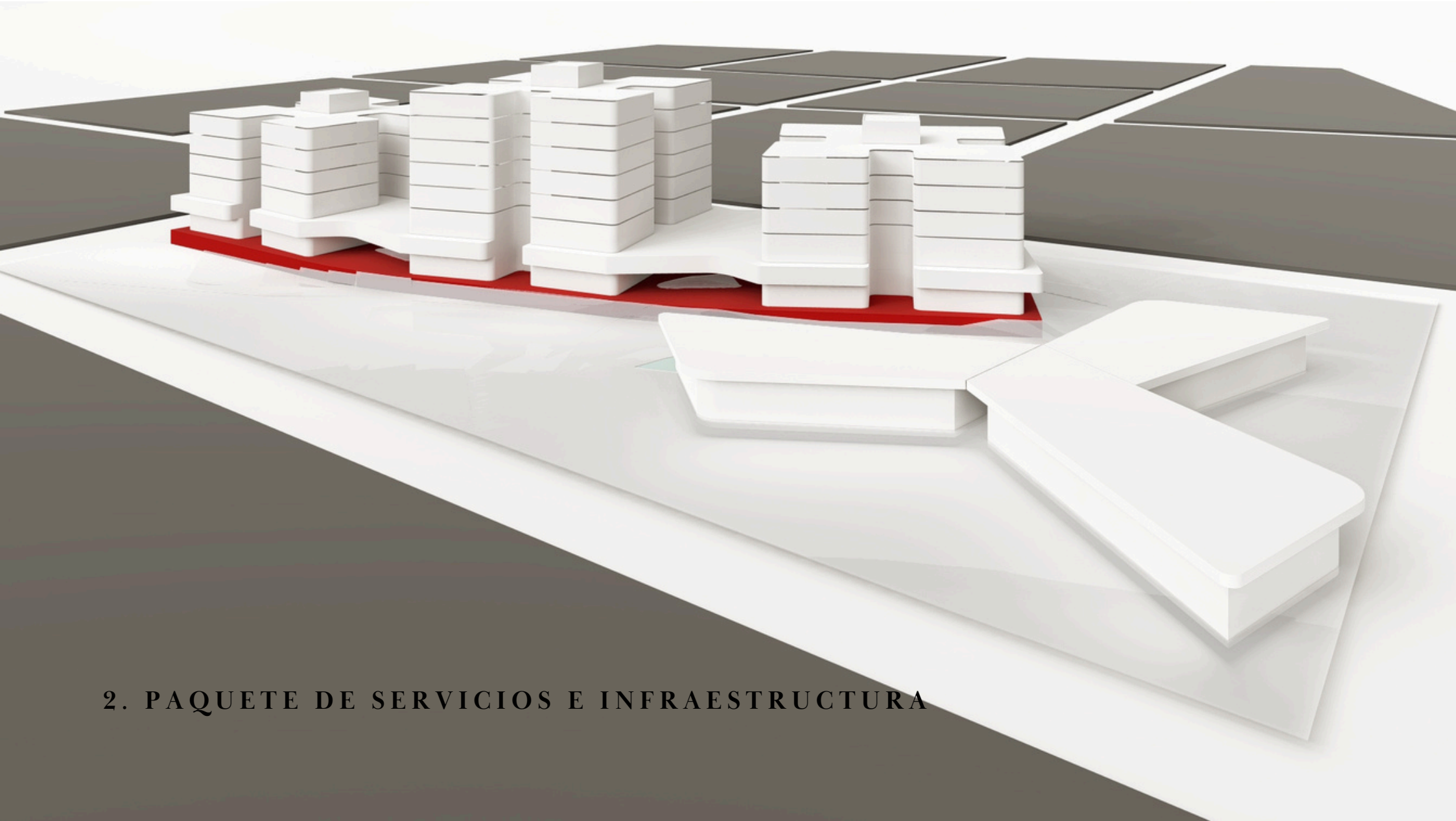
RESIDENCIA VIDA NOSTRA



1. PAQUETE DE ACCESOS Y TRANSICIÓN

PROGRAMA DE NECESIDADES

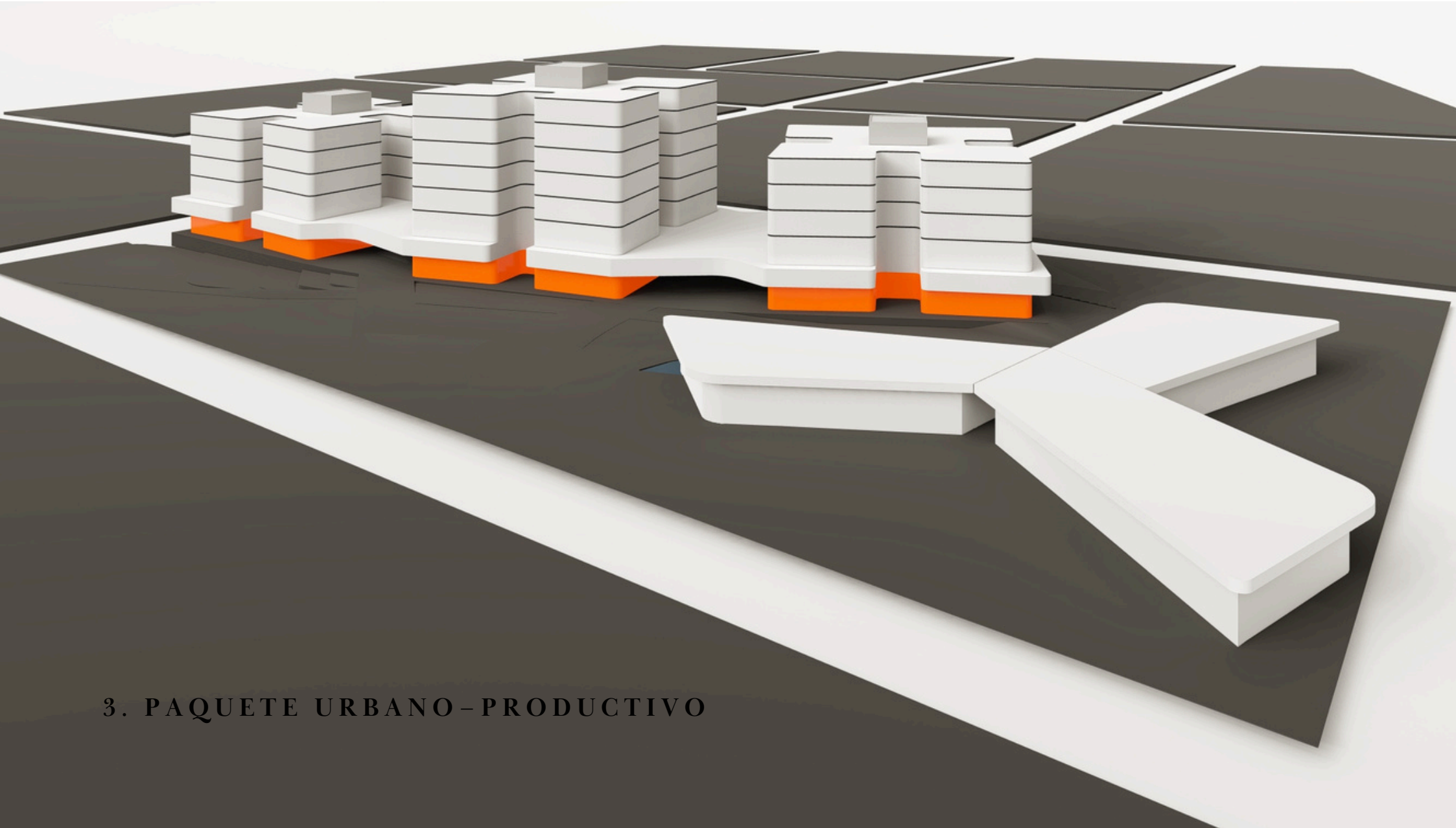
RESIDENCIA VIDA NOSTRA



2. PAQUETE DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

PROGRAMA DE NECESIDADES

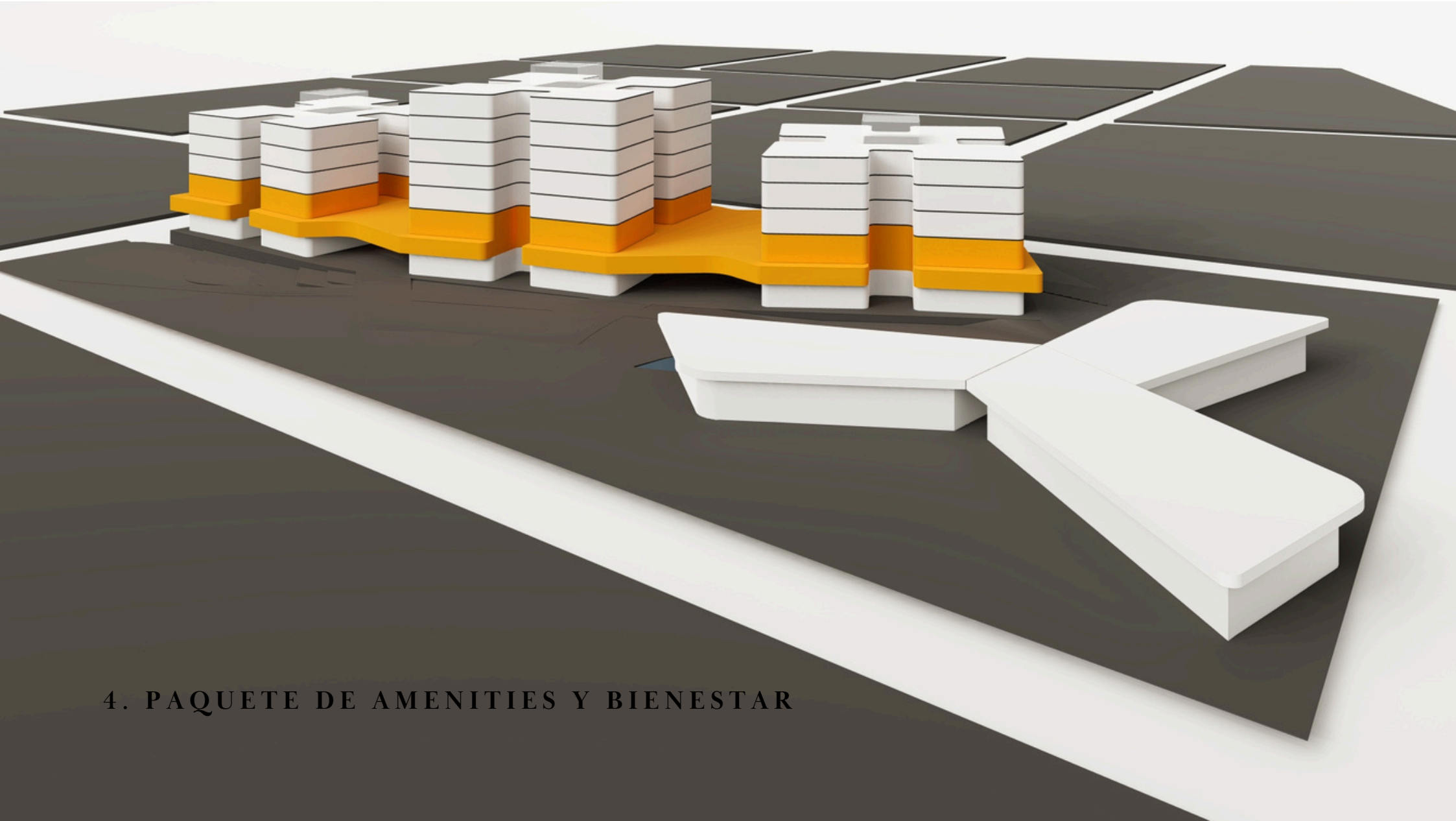
RESIDENCIA VIDA NOSTRA



3. PAQUETE URBANO–PRODUCTIVO

PROGRAMA DE NECESIDADES

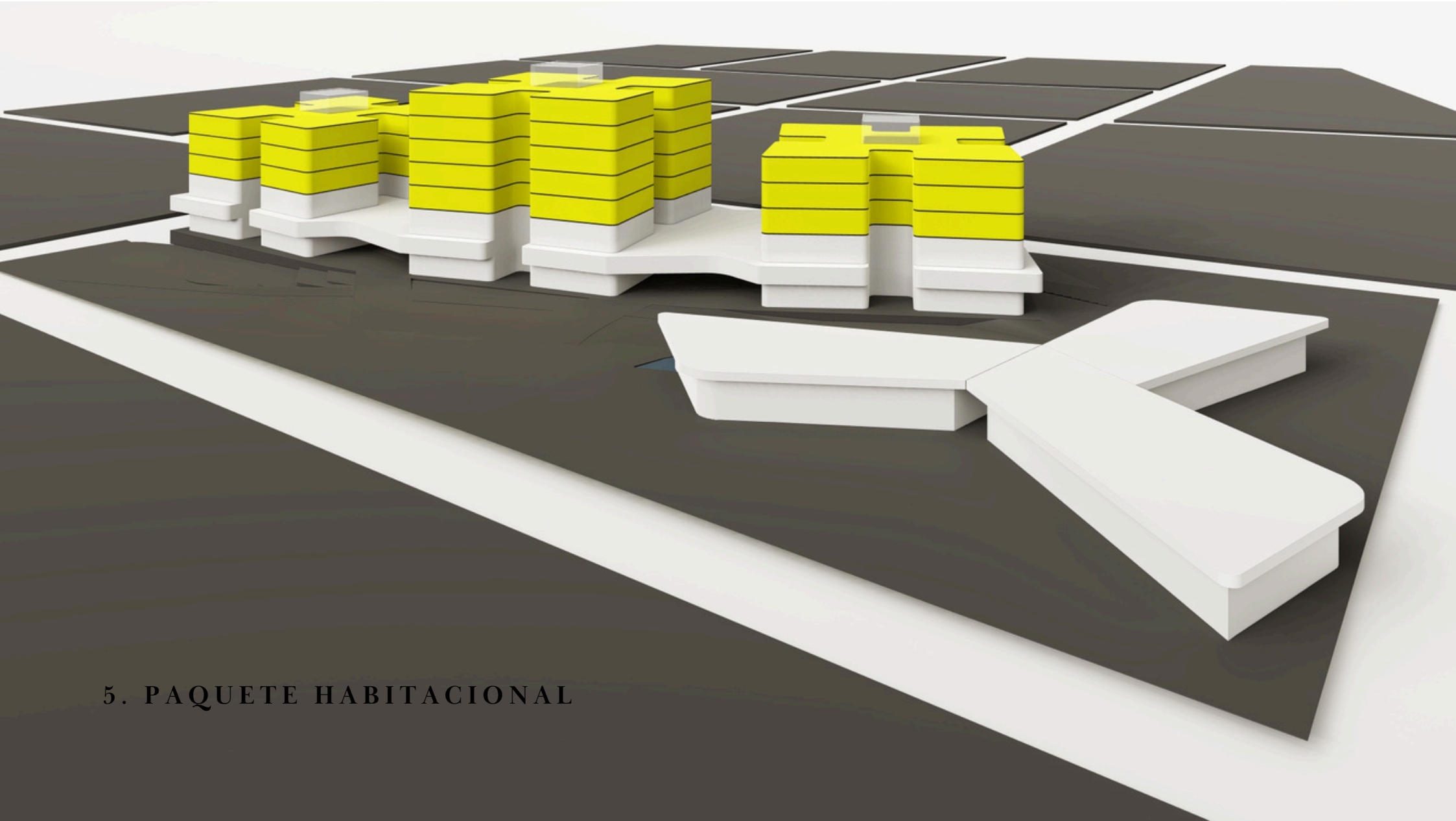
RESIDENCIA VIDA NOSTRA



4. PAQUETE DE AMENITIES Y BIENESTAR

PROGRAMA DE NECESIDADES

RESIDENCIA VIDA NOSTRA



5. PAQUETE HABITACIONAL

PROGRAMA DE NECESIDADES
RESIDENCIA VITA NOSTRA

Nº	Local	Sup. Unidad(m2)	Cantidad	**Sup.Total (m2)**	Observaciones
ÁREA DE ACCESO Y TRANSICION					
1.1	**Acceso peatonal al complejo**	1180	1	**1180**	
1.2	**Acceso vehicular**	390	2	**390**	
1.3	**Hall con acceso inteligente**	95	3	**285**	1 x torre
1.4	**Hall distribuidor**	120	14	**1680**	1 x nivel
1.5	**Espacios Verdes Comunes**	17450	1	**17450**	
ÁREA SERVICIOS					
2.1	**Estacionamiento inteligente con circulacion**			**5557**	
	Propietarios (con carga EV)	15	70	1050	
	Cicloestacionamiento inteligente	0.93	16	15	20% prop.
	Oficina Guardia	9	2	18	
	Sanitario públicos	3.4	6	20.4	2 x torre
2.2	**Bauleras**	8.9	50	**490**	1 x unidad
2.3	**Sala de maquinas**	162	3	**417**	1 x torre
	Sala de bombas	120	3	360	1 x torre
	Sala de tableros electricos	19	3	57	1 x torre
r	**Oficina de administración**	21	1	**21**	
2.5	**Asistencia primaria**	35	1	**35**	
2.6	**Área de residuos**	5.2	23	**119.6**	1 x nivel
2.7	**Área de tableros comunes**	5.2	20	**104**	
ÁREA COMERCIAL					
3.8	**Local**	94	24	**2256**	8 x torre
ÁREA DE AMENITIES					
r	**SUM**			**184**	1 x torre
	Sala	161.3	1	161.3	
	Cocina	15	1	15	
	Sanitario	3.85	2	7.7	
3.2	**Coworking**			**184**	
	Sala y biblioteca	166.3	1	166.3	
	Cocina y confiteria	10	1	10	
	Sanitario	3.85	2	7.7	
3.3	**SPA**			**94**	
	Area de recepción y espera	20	1	20	
	Hidromasaje	15	1	15	
	Sala de masaje	20	1	20	
	Sauna infrarrojo	7.8	1	7.8	
	Ducha escocesa	2.25	2	4.5	
	Spa de pies y facial	19	1	19	
	Sanitario y vestuario	3.85	2	7.7	
3.4	**Gimnasio**			**184**	
	Sala	155.3	1	155.3	
	Sanitario y vestuario	3.85	2	7.7	
3.7	**Expansiones**	400	2	**800**	
	SUP. CONSTRUIDA			**13980**	

Nº	Local		Sup.Unidad(m2)	Cantidad	**Sup.Total (m2)**	Observaciones
UNIDADES HABITACIONALES						
1.1	**Departamento tres ambientes - 2 personas**		**211.7**	**10**	**2117**	
	Hall de acceso		5	1		
	Estar		27.2	1		
	Cocina - comedor		24	1		
	Oficina		14	1		Torre 1 - 10 unidades
	Circulación		12	1		
	Baño servicio		2.4	1		
	Baño completo		5.8	2		
	Lavadero		7.5	1		
	Dormitorio		25	2		
	Expansión		58	1		
2.1	**Departamento dos ambientes - Matrimonial**		**209.4**	**20**	**4188**	
	Hall		5	1		
	Estar		30.4	1		
	Cocina - comedor		31.5	1		Torre 1 - 5 unidades Torre 2 - 8 unidades Torre 3 - 7 unidades
	Oficina		14	1		
	Circulación		21.6	1		
	Baño servicio		2.5	1		
	Baño completo		6	1		
	Lavadero		6	1		
	Dormitorio		26.5	1		
	Expansión		65.9	1		
3.1	**Departamento dos ambientes - 1 persona**		**197.6**	**20**	**3952**	
	Hall		5	1		
	Estar		30.4	1		
	Cocina - comedor		28.9	1		Torre 1 - 5 unidades Torre 2 - 7 unidades Torre 3 - 8 unidades
	Oficina		14	1		
	Circulación		14.65	1		
	Baño servicio		3.4	1		
	Baño completo		7	1		
	Lavadero		5.75	1		
	Dormitorio		26.5	1		
	Expansión		62	1		
SUP. CONSTRUIDA TOTAL					**8220**	
SUP. CONSTRUIDA TOTAL DEL PROYECTO DE RESIDENCIA					**22200**	

PROGRAMA DE NECESIDADES

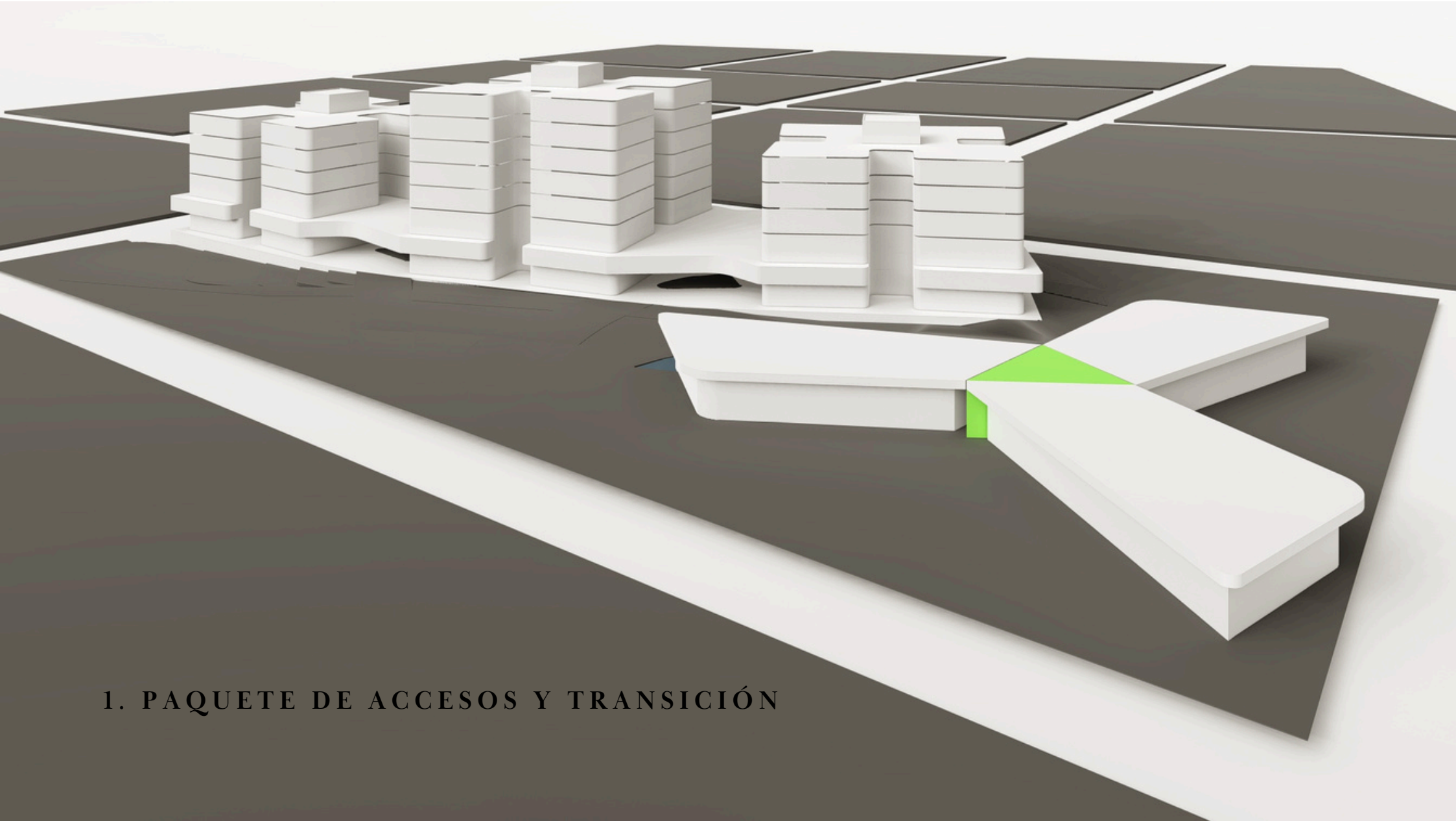
NOSTRA CLUB



7.2

PROGRAMA DE NECESIDADES

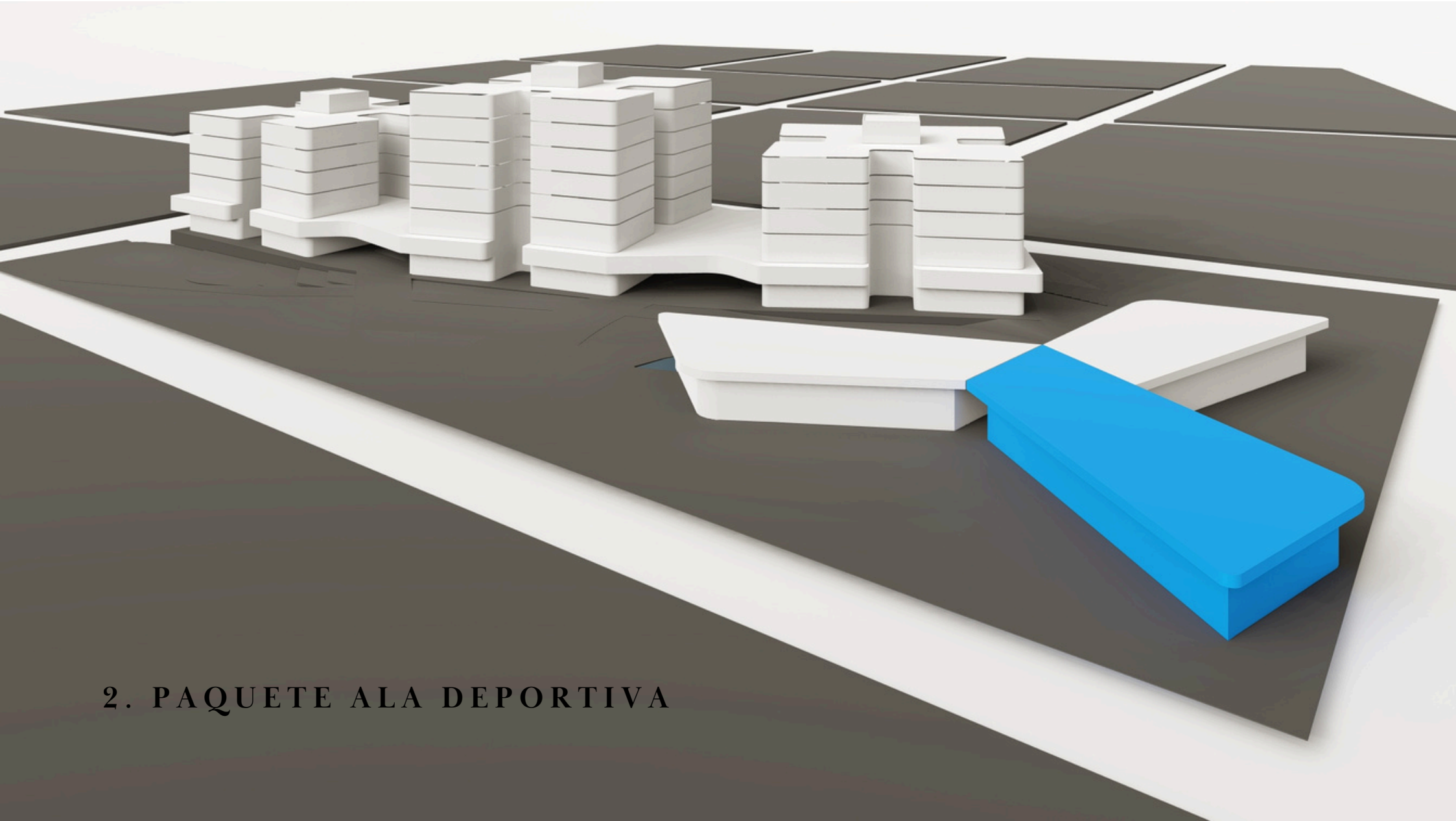
NOSTRA CLUB



1. PAQUETE DE ACCESOS Y TRANSICIÓN

PROGRAMA DE NECESIDADES

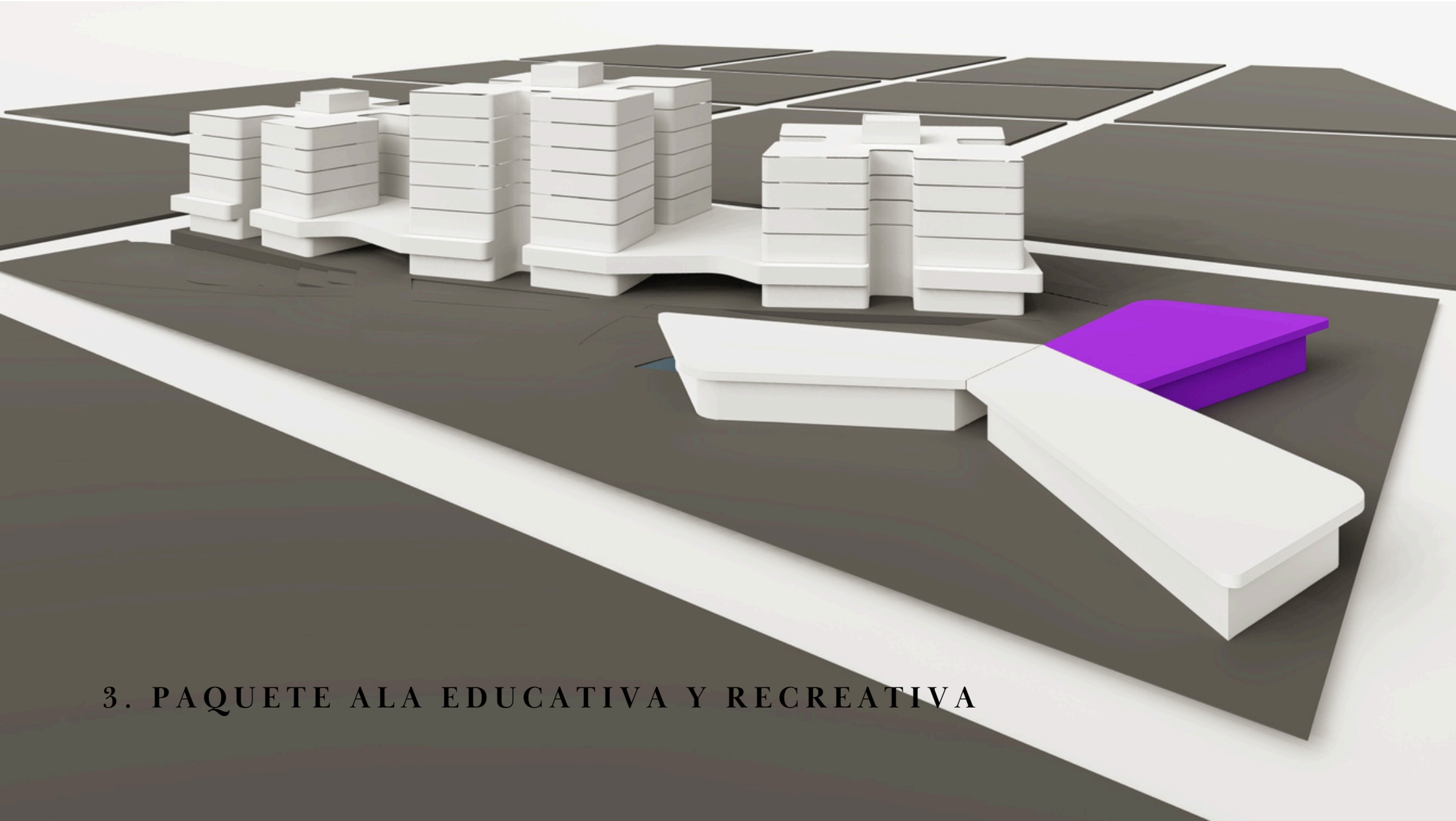
RESIDENCIA NOSTRA CLUB



2. PAQUETE ALA DEPORTIVA

PROGRAMA DE NECESIDADES

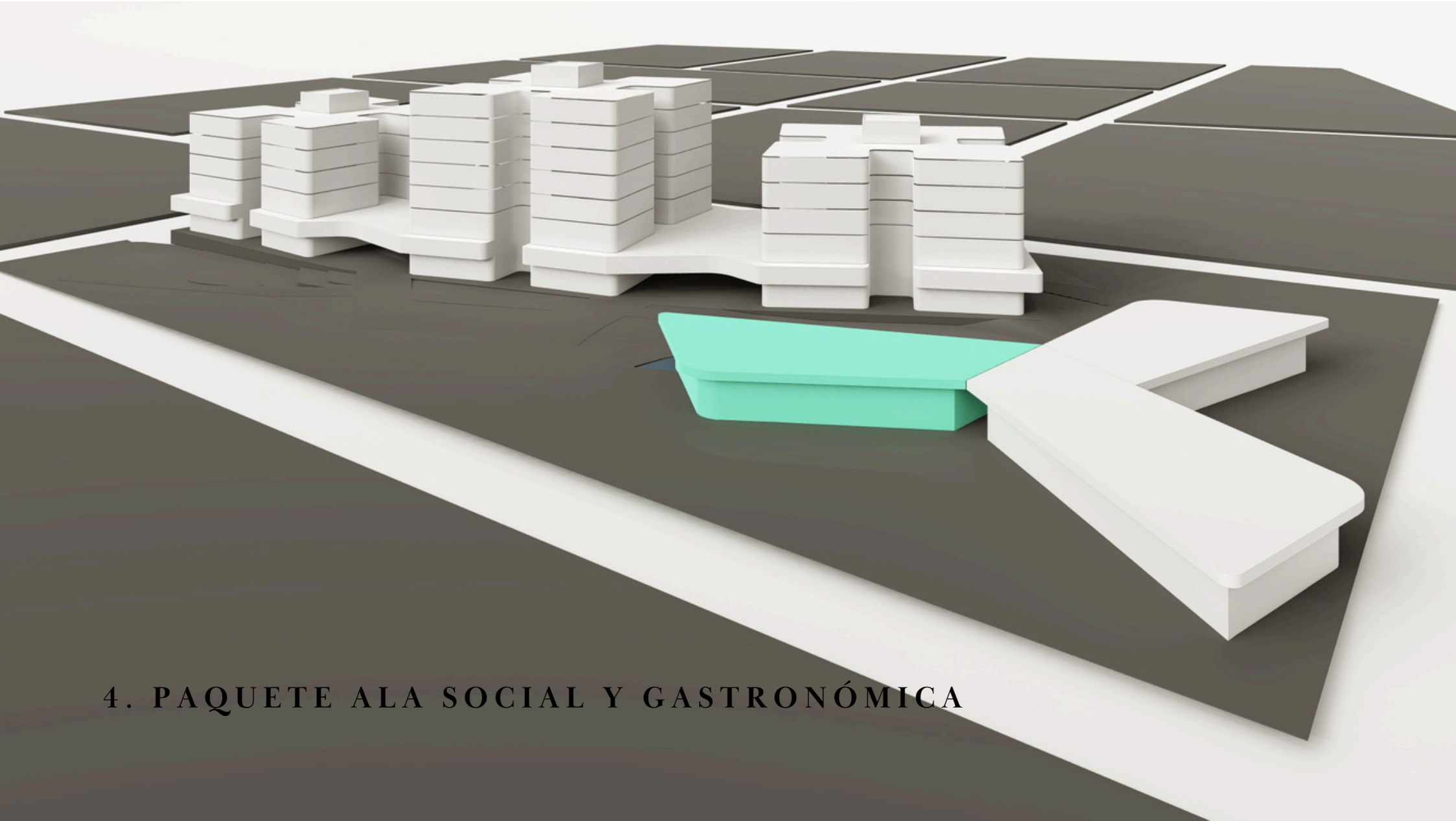
RESIDENCIA NOSTRA CLUB



3. PAQUETE ALA EDUCATIVA Y RECREATIVA

PROGRAMA DE NECESIDADES

RESIDENCIA NOSTRA CLUB



4. PAQUETE ALA SOCIAL Y GASTRONÓMICA

PROGRAMA DE NECESIDADES

NOSTRA CLUB

Nº	Local	Sup. Unidad(m2)	Cantidad	**Sup.Total (m2)**	Factor de ocupación (m2) x personas
1.1	Acceso al complejo	150	1	**150**	
1.2	Acceso vehicular	30	1	**30**	
1.3	Hall de recepción	40	1	**40**	
ÁREA DEPORTIVA - personas +40 años por turno					
3.1	**Gimnasio**	150	1	**150**	5 m2 x 30 personas por turno
	Musculación	50	1		
	Cicling	50	1		
	Funcional	50	1		
3.2	**Aquagym**	64		**64**	
	Piscina climatizada	54	1		5.4 m2 x 10 personas por turno
	Depósito	10	1		
3.3	**Yoga y Pilates**	116		**116**	
	Sala	40	1		4 m2 x 10 personas por turno
	Depósito	10	1		
3.4	**Sala Instructores**	16	1		4 m2 x 4 personas
3.5	**Sanitario**	20,00	1		2 m2 x 10 personas
3.6	**Vestuario**	30,00	1		3 m2 x 10 personas
ÁREA SERVICIOS					
3.1	Estacionamiento empleados	14	7	**98**	5.5 x 2.5 m x 7 vehículo
3.2	Sala de primeros auxilios	20	1	**100**	
3.3	Oficina de administración	10	1		
3.4	Oficina Guardia con baño	10	1		
3.5	Sala de Tableros	30	1		
3.6	Sala de máquinas	30	1		
ÁREA RECREATIVA - personas +40 años por turno					
4.1	**Talleres**	60	1	**60**	2 m2 x 10 personas por turno c/ taller
	Taller uso de nuevas tecnologías	20	1		
	Taller de idioma		1		
	Taller nutrición y comida saludable	20	1		
	Taller de prevención deterioro cognitivo	20	1		
	Arte		1		
4.2	**Huerta**	-	1		
4.3	Depósito	40	2	**40**	
4.4	Sanitario	20	1	**20**	2 m2 x 10 personas
ÁREA COMERCIAL					
5.1	**Restaurante**	760	1	**760**	5 m2 x 25 personas
SUP. CONSTRUIDA TOTAL EDIFICIO ANEXO				**1650**	
SUP. TOTAL DEL PROYECTO CONJUNTO				**23850**	


PORTAL URBANO
ESCALA: SECTOR.

ESCALA ARQUITECTONICA














GRACIAS A TODOS.
JOHANA Y MARIANO.