



*Trabajo final de ARQUITECTURA*

## **Senior Cohousing:**

Arquitectura de comunidad para la tercera edad.

*Suvire Pérez, Paula Marina.*

*Taller de Arquitectura VI – Herce.*

## Agradecimientos

Llegar hasta aquí no fue un camino corto ni sencillo. Fueron once años de carrera, de esfuerzo, de aprendizajes, de tropiezos, de cansancio, de dudas, de sacrificios y también de profundas alegrías. Por eso, este trabajo final no representa solamente el cierre de una etapa académica, sino también la síntesis de un recorrido humano que jamás hubiese sido posible en soledad.

A lo largo de estos años, muchas veces sentí miedo, agotamiento e incluso pensé en abandonar. Sin embargo, siempre hubo alguien que me tendió una mano, que me sostuvo cuando ya no podía sola, que creyó en mí cuando yo dudaba, o que simplemente estuvo ahí, acompañándome en silencio. Por eso, aunque este logro es fruto de mi esfuerzo, también es profundamente el resultado del amor, la paciencia, la generosidad y la presencia de tantas personas que fueron parte de mi camino.

Por sobre todas las cosas, agradezco a Dios, quien sostuvo mi vida, mi mente y mi corazón a lo largo de todo este camino. En los momentos de cansancio, de duda y de debilidad, Él fue mi refugio, mi fuerza y mi esperanza. Nada de esto habría sido posible sin Su gracia, Su amor y Su fidelidad. Esta carrera nunca fue solo una meta personal, siempre la entendí como una herramienta en Sus manos, un proceso de formación para poner mis dones, mi trabajo y mi vocación al servicio de Su propósito. Si hoy llego hasta aquí, es porque Él me permitió hacerlo.

A mi familia, por haber sido sostén, refugio y fuerza en los momentos más difíciles. Por su amor incondicional, por su paciencia infinita, por alentarme incluso cuando el camino parecía demasiado largo, y por acompañarme en cada etapa, incluso en aquellas que no

siempre pudieron comprender del todo, pero que eligieron sostener con el corazón.

A mis amigos, compañeros y a todas las personas que compartieron conmigo parte de este recorrido, gracias por la escucha, por la compañía, por las palabras justas, por los gestos pequeños que muchas veces significaron muchísimo, y por haber hecho más livianos los días pesados. En una carrera tan extensa, los vínculos también se vuelven hogar.

A mis docentes, guías y a todas las personas que contribuyeron a mi formación, gracias por enseñar, por corregir, por exigir, por acompañar y por ayudarme a crecer. Cada aporte, cada devolución y cada enseñanza dejaron huella en mi manera de pensar la arquitectura, pero también en mi manera de habitar el mundo.

A quienes me ayudaron de formas grandes o pequeñas, visibles o silenciosas, presentes o a la distancia, gracias. Seguramente no alcance una sola página para nombrar a todas las personas que fueron importantes en estos once años, pero llevo conmigo cada gesto de apoyo, cada palabra de aliento y cada acto de amor que hizo posible que hoy esté escribiendo estas líneas.

Finalmente, me agradezco también a mí misma por haber resistido en los momentos más oscuros, por haber seguido adelante a pesar del miedo, cansancio o incertidumbre, por haber tenido la audacia de no soltar mi sueño. Este trabajo no habla solo de una carrera terminada, sino también de una historia de perseverancia, crecimiento y, sobre todo, de un inmenso amor compartido.

# Contenido

Resumen.....	4	2.6 Korvetten: La consolidación del método intencional .....	14
Introducción .....	5	2.7 Otras referencias europeas: La Seronda y Base Gaia .....	14
Capítulo 1. Marco Teórico.....	6	2.8 Experiencias en España e Italia: El cohousing mediterráneo	15
1.1 Posicionamiento frente a la Arquitectura.....	6	A. España: La Seronda y la red Cohousing Spain.....	15
1.2 Arquitectura como agente transformador.....	7	B. Italia: Base Gaia y el soporte de HousingLab.....	15
1.3 Envejecimiento, autonomía y comunidad.....	7	2.9 Síntesis de lecciones aprendidas para el contexto local .....	16
1.4 Capital social y riqueza humana.....	8	2.10 Antecedentes en el Contexto Argentino: Tendencias y	Modelos Emergentes .....
1.5 Revalorización del adulto mayor .....	8	2.11 Vida Linda (CABA): Innovación en la tenencia y mutualismo	.....
1.6 Crítica a la segregación institucional.....	9	.....	16
1.7 Definición del Senior Cohousing .....	10	2.12 Antares Nordelta (Tigre): El modelo de servicios y vida activa	.....
1.8 Principios y características del cohousing .....	10	.....	17
1.9 Arquitectura del cohousing.....	11	2.13 Ananda Green Village (Mendoza): Escala horizontal y diseño	gerontológico.....
1.10 Adaptación metodológica: Aportes del Modelo Nielsen al	proceso proyectual.....	2.14 Casa Activa: La intervención del Estado .....	18
.....	11	2.15 Síntesis Global y Lecciones Aprendidas .....	18
Capítulo 2. Antecedentes y casos de estudio .....	13	1. Viabilidad Transcultural del Modelo .....	18
2.1 El modelo danés como referente global .....	13	2. Diversidad en los Procesos de Planificación .....	18
2.2 Munksøgård: Cohesión social y sostenibilidad integral .....	13	3. Escala y Estructura Comunitaria .....	18
2.3 Otium: El paisaje como elemento constitutivo.....	13	4. Factores Clave para la Implementación Exitosa.....	18
2.4 Gimel y la gestión del tiempo: Accesibilidad y pragmatismo	14	Capítulo 3. Análisis urbano-territorial .....	20
2.5 Mariendalsvej: Los riesgos de la desvinculación comunitaria	.....	3.1 Inserción en el Área Metropolitana de San Juan .....	20
.....	14	3.2 Estructura urbana actual .....	20

3.3 Crecimiento expansivo, baja densidad y fragmentación .....	21	5.9 Criterios de diseño arquitectónico, social y ambiental .....	31
3.4 Movilidad y dependencia del vehículo privado .....	22	Conclusiones parciales .....	32
3.5 Impacto ambiental y presión sobre el suelo productivo .....	22	Capítulo 6. Desarrollo del Proyecto Arquitectónico .....	33
3.6 El PLAM-SJ como marco territorial de referencia .....	23	6.1 Partido General: La Arquitectura del Encuentro .....	33
3.7 Síntesis diagnóstica y Modelo de respuesta urbana .....	24	6.2 Implantación y Estrategia de Inserción .....	33
Capítulo 4. Propuesta Urbana: La "Eco-Villa" del Carril .....	25	6.3 Organización Espacial y Secuencia de Umbrales .....	33
4.1. Criterios generales de intervención .....	25	6.4 Gradiente de Privacidad: De la Célula al Conjunto .....	34
4.2. El sector de intervención: Laboratorio urbano sostenible ....	25	6.5 Tipologías de Vivienda: Adaptabilidad y Autonomía .....	34
4.3. Estrategias de Densificación y Uso Mixto .....	25	6.6 La Casa Común: El Corazón Identitario .....	34
4.4. Corredor Verde Multifuncional y Movilidad Sustentable .....	26	6.8 Materialidad, Bioclimática y Sostenibilidad .....	35
4.5. Jerarquización vial y "Zona 30" .....	26	6.9 Síntesis: La Arquitectura como Soporte de la Comunidad ...	35
4.6. Selección y caracterización del terreno de implantación .....	26	Conclusiones: La Arquitectura como Infraestructura del Vínculo ..	37
4.7. Síntesis de la propuesta .....	26	Anexos Gráficos .....	38
Capítulo 5. Programa arquitectónico y criterios de diseño .....	28		
5.1 Perfil de usuarios .....	28		
5.2 Cálculo de población y escala comunitaria .....	28		
5.3 Programa de necesidades .....	29		
5.4 Viviendas privadas .....	29		
5.5 Casa común .....	30		
5.6 Espacios exteriores y comunitarios .....	30		
5.7 Servicios complementarios .....	30		
5.8 Accesibilidad universal .....	31		

## Resumen

El presente Trabajo Final de Arquitectura aborda el estudio y la formulación de una propuesta de **Senior Cohousing** en la provincia de San Juan, entendida como una alternativa habitacional comunitaria orientada a personas mayores, basada en la autonomía, la vida colaborativa y el apoyo mutuo. La investigación surge frente a las transformaciones demográficas contemporáneas, el aumento de la esperanza de vida y la necesidad de repensar los modelos residenciales destinados a la vejez, superando tanto el aislamiento del hogar individual como la lógica segregada de las instituciones geriátricas tradicionales.

El trabajo parte de la comprensión del cohousing como una forma de habitar que articula vivienda privada, espacios comunes y organización comunitaria, y profundiza específicamente en su variante para adultos mayores. Desde esta perspectiva, se construye un marco teórico que vincula arquitectura, urbanismo, envejecimiento activo, capital social y sostenibilidad, entendiendo al proyecto arquitectónico como una herramienta capaz de incidir positivamente en la calidad de vida y en la integración social de sus habitantes.

A partir del análisis de antecedentes internacionales y nacionales, así como del estudio del contexto urbano del Área Metropolitana de San Juan, se desarrolla una propuesta urbano-arquitectónica adaptada a las condiciones ambientales, sociales y culturales locales. El proyecto busca constituirse no solo como una respuesta habitacional, sino también como un modelo alternativo de comunidad para la tercera edad, donde la arquitectura favorezca la

interacción, la pertenencia, el cuidado colectivo y la permanencia activa en la vida cotidiana.

En este sentido, la propuesta entiende que envejecer no debe equivaler a retirarse del mundo, sino a habitarlo de otra manera: con mayor dignidad, acompañamiento, participación y sentido de comunidad.

## Introducción

En las últimas décadas, el envejecimiento poblacional ha dejado de ser un fenómeno aislado para convertirse en una de las transformaciones demográficas más significativas de la contemporaneidad. El aumento sostenido de la esperanza de vida, junto con los cambios en la estructura familiar, en las dinámicas de convivencia y en los modos de habitar, obliga a revisar críticamente las respuestas espaciales y urbanas que la sociedad ofrece a las personas mayores. En este escenario, la arquitectura y el urbanismo adquieren un papel central, ya no solo como disciplinas técnicas encargadas de producir edificios, sino como herramientas capaces de configurar condiciones de vida más humanas, inclusivas y sostenibles.

Dentro de este marco, el **Senior Cohousing** aparece como una alternativa habitacional innovadora, basada en la articulación entre autonomía individual, vida comunitaria y apoyo mutuo. A diferencia de los modelos residenciales convencionales para la vejez, esta modalidad propone una forma de habitar en la que cada residente conserva su independencia, pero al mismo tiempo participa de una comunidad organizada en torno a espacios compartidos, vínculos de cooperación y redes cotidianas de cuidado. Se trata, en definitiva, de una manera de envejecer acompañada, activa y socialmente integrada.

El presente Trabajo Final de Arquitectura se propone estudiar este modelo y explorar su aplicabilidad en el contexto de San Juan, atendiendo tanto a las particularidades del territorio como a las necesidades emergentes de la población adulta mayor. Para ello, la investigación parte de una revisión conceptual del cohousing y de su

variante senior, analiza antecedentes de referencia y examina las condiciones urbanas y sociales que justifican la pertinencia de una propuesta de este tipo en el ámbito local.

Lejos de pensar la vejez desde una perspectiva asistencialista o segregativa, este trabajo sostiene que las personas mayores constituyen un grupo social activo, portador de experiencia, memoria y capacidad de construcción comunitaria. En consecuencia, el proyecto arquitectónico no se concibe únicamente como una respuesta funcional a una demanda habitacional, sino como una oportunidad para ensayar nuevas formas de convivencia, fortalecer el capital social y revalorizar el lugar del adulto mayor dentro de la ciudad.

Desde esta posición, la propuesta de Senior Cohousing desarrollada en esta monografía busca aportar una respuesta integral que combine vivienda, comunidad y calidad espacial, planteando un modo de habitar donde la arquitectura favorezca la autonomía, el encuentro y la construcción de sentido colectivo.

## Capítulo 1. Marco Teórico

El presente marco teórico se construye a partir de la convicción de que la arquitectura y el urbanismo no son disciplinas neutrales, sino herramientas capaces de incidir de manera directa en la calidad de vida, en la configuración de los vínculos sociales y en la forma en que una comunidad concibe determinadas etapas de la existencia. Desde esta perspectiva, el proyecto arquitectónico no se limita a resolver requerimientos funcionales o materiales, sino que participa activamente en la producción de modos de habitar, modelos de convivencia y horizontes culturales posibles.

En el caso particular del envejecimiento, esta postura adquiere especial relevancia. La vejez ha sido frecuentemente abordada desde enfoques asistencialistas, médicos o institucionales, que tienden a reducir a las personas mayores a una condición de dependencia o pasividad. Frente a ello, este trabajo propone una mirada alternativa: entender al adulto mayor como un sujeto activo, autónomo, portador de experiencia, memoria y capacidad de construcción comunitaria. En consecuencia, pensar arquitectura para la vejez no implica únicamente diseñar espacios adaptados, sino también proyectar entornos que favorezcan la participación, el encuentro, la reciprocidad y el sentido de pertenencia.

En este marco, el concepto de **Senior Cohousing** se presenta como una respuesta innovadora a los límites de los modelos residenciales tradicionales. A diferencia del aislamiento del hogar individual o de la segregación institucional de los geriátricos, el cohousing senior propone una forma de habitar en la que se articulan vivienda privada, espacios comunes y organización comunitaria, permitiendo envejecer con autonomía, pero en compañía. Su valor no reside solo

en la disposición física del conjunto, sino en la lógica social que lo sustenta: cooperación, apoyo mutuo, autogestión y construcción de capital social.

Por ello, este capítulo se orienta a establecer las bases conceptuales del proyecto, abordando el posicionamiento arquitectónico general, la relación entre comunidad y espacio, la revalorización del adulto mayor, la crítica a los dispositivos segregativos de la vejez y la definición específica del Senior Cohousing como modelo arquitectónico y social. Asimismo, se incorporan los principios espaciales del cohousing y los aportes metodológicos del enfoque de Nielsen, entendidos como herramientas para traducir estas ideas en una propuesta proyectual concreta.

### 1.1 Posicionamiento frente a la Arquitectura.

La postura que sostiene este trabajo parte de entender que la arquitectura debe ser concebida como una práctica ética además de técnica. No alcanza con producir edificios correctos desde el punto de vista constructivo o formal; resulta necesario proyectar espacios que respondan a problemáticas reales y que contribuyan al bienestar integral de quienes los habitan. En este sentido, la sustentabilidad no se limita a la dimensión ambiental, sino que incluye también una dimensión social y humana.

Bajo esta mirada, la arquitectura puede operar como agente transformador de la realidad. La forma en que se organizan los espacios, los recorridos, los umbrales, las distancias y los puntos de encuentro no es indiferente: cada decisión proyectual puede reforzar el aislamiento o favorecer la convivencia; puede invisibilizar a ciertos

grupos o devolverles centralidad; puede reproducir estructuras de exclusión o abrir posibilidades de integración. Diseñar implica, por lo tanto, tomar posición.

Aplicado al problema del envejecimiento, este posicionamiento supone rechazar la idea de que la arquitectura para adultos mayores deba limitarse a resolver barreras físicas o requerimientos asistenciales. Por el contrario, se plantea que el proyecto arquitectónico debe contribuir a generar condiciones para una vejez activa, autónoma, digna y socialmente integrada. Desde esta perspectiva, la arquitectura no solo acompaña un cambio cultural: puede también impulsarlo.

## 1.2 Arquitectura como agente transformador

La relación entre arquitectura y comunidad constituye uno de los núcleos centrales de esta investigación. Los espacios no solo alojan prácticas sociales preexistentes, sino que también las condicionan, las estimulan o las inhiben. Un entorno pensado para el encuentro cotidiano, la visibilidad mutua, la proximidad y la apropiación compartida tiende a fortalecer vínculos de confianza y cooperación. En cambio, un entorno fragmentado, jerárquico o excesivamente aislado suele debilitar la construcción comunitaria.

Desde esta lógica, el proyecto de Senior Cohousing se inscribe en una concepción de la arquitectura que busca hacer visible el valor de lo colectivo sin anular la esfera privada. La clave no está en diluir la intimidad individual, sino en construir una gradación equilibrada entre lo privado, lo semiprivado, lo común y lo público. Esa transición espacial es la que permite que la comunidad no sea una imposición, sino una posibilidad concreta y cotidiana.

La arquitectura se convierte así en soporte material de una cultura del cuidado mutuo. No reemplaza las decisiones humanas ni garantiza por sí sola la convivencia, pero sí puede ofrecer el marco adecuado para que determinadas dinámicas sociales emerjan y se consoliden. En este sentido, proyectar un cohousing senior implica diseñar para que la comunidad sea viable.

## 1.3 Envejecimiento, autonomía y comunidad

El envejecimiento constituye una condición natural de la vida humana, pero su experiencia concreta se encuentra profundamente mediada por factores sociales, culturales, espaciales y económicos. No se envejece del mismo modo en todos los contextos, ni bajo las mismas condiciones materiales o simbólicas. Por ello, pensar arquitectura para la vejez exige superar las interpretaciones reduccionistas que asocian esta etapa exclusivamente con fragilidad, dependencia o retiro social.

En este trabajo se entiende que una de las necesidades más relevantes de las personas mayores no es únicamente la asistencia, sino la posibilidad de sostener su autonomía en un entorno seguro, accesible y socialmente significativo. La autonomía no debe interpretarse como aislamiento, sino como capacidad de decidir sobre la propia vida, habitar un espacio propio, administrar tiempos y rutinas, y participar activamente en una red de relaciones elegidas. En ese sentido, la comunidad adquiere un valor fundamental. No como una imposición colectiva que anule la individualidad, sino como una estructura relacional capaz de ofrecer cercanía, cooperación, compañía y cuidado mutuo. La vida comunitaria

permite disminuir la soledad no deseada, fortalecer vínculos cotidianos y construir pertenencia sin suprimir la privacidad. Esta tensión equilibrada entre independencia y convivencia resulta central para comprender el potencial del Senior Cohousing como modelo habitacional.

Desde esta perspectiva, envejecer en comunidad no implica renunciar a la intimidad ni reemplazar la vivienda individual por una lógica institucional, sino incorporar a la experiencia cotidiana una red de apoyos, encuentros y actividades compartidas que contribuyan al bienestar integral. La arquitectura, por lo tanto, no debe limitarse a eliminar barreras físicas, sino que debe crear condiciones para que esa autonomía acompañada sea espacialmente posible.

## 1.4 Capital social y riqueza humana

Una de las premisas fundamentales que orientan este trabajo es que la riqueza en la vejez no puede medirse únicamente en términos patrimoniales o económicos. Existe una dimensión igualmente decisiva, y muchas veces invisibilizada, que remite a la calidad de los vínculos, a la posibilidad de participar en una red social significativa y al reconocimiento de la experiencia acumulada como valor colectivo. En este sentido, el concepto de capital social resulta especialmente pertinente.

El capital social puede entenderse como el conjunto de relaciones de confianza, cooperación, reciprocidad y apoyo que se construyen entre las personas dentro de una comunidad. En el caso de los adultos mayores, su fortalecimiento adquiere una importancia particular, ya que permite enfrentar con mayor resiliencia

situaciones de vulnerabilidad, reducir el aislamiento y sostener un sentido activo de pertenencia. No se trata solo de “estar acompañado”, sino de formar parte de una trama comunitaria donde cada integrante tenga algo que aportar y algo que recibir.

Bajo esta mirada, la vejez deja de ser concebida como una etapa de pérdida para pasar a reconocerse como una etapa de alta densidad humana. La experiencia, la memoria, la estabilidad emocional, los saberes cotidianos y la disponibilidad para el vínculo constituyen recursos valiosos para la vida colectiva. El Senior Cohousing se apoya precisamente en esta idea: la comunidad no se organiza alrededor de la carencia, sino alrededor de la capacidad de sus miembros para construir una forma de habitar basada en la cooperación.

La arquitectura puede contribuir de manera decisiva a la consolidación de este capital social cuando diseña espacios que favorecen la visibilidad mutua, la coincidencia cotidiana, la permanencia y el encuentro informal. Un banco bien ubicado, una galería habitable, un patio compartido o una casa común estratégicamente implantada pueden ser mucho más que elementos funcionales: pueden convertirse en infraestructuras del vínculo.

## 1.5 Revalorización del adulto mayor

Las sociedades contemporáneas suelen construir una imagen ambigua del envejecimiento. Por un lado, reconocen el aumento de la esperanza de vida como un logro; por otro, tienden a representar a los adultos mayores como sujetos pasivos, dependientes o

desvinculados del dinamismo social. Esta contradicción se expresa también en la producción del espacio: muchas respuestas arquitectónicas destinadas a la vejez parten de una lógica de resguardo, control o asistencia, pero no de una lógica de protagonismo.

Frente a ello, este trabajo propone una revalorización explícita del adulto mayor como sujeto activo, autónomo y socialmente valioso. Las personas mayores no constituyen un residuo del sistema productivo ni una carga a contener, sino un grupo humano con capacidad de decisión, memoria social, experiencia de vida y potencial para sostener formas complejas de organización comunitaria. Esta mirada no desconoce la existencia de necesidades específicas vinculadas a la edad, pero rechaza que dichas necesidades justifiquen su segregación o infantilización.

Revalorizar al adulto mayor implica también revisar el lugar que ocupa en la ciudad. Supone reconocer su derecho a habitar entornos accesibles, bellos, seguros y estimulantes; a seguir construyendo vínculos; a participar de espacios públicos y comunitarios; y a desarrollar proyectos de vida más allá de la jubilación o del retiro de las obligaciones laborales. Desde esta óptica, la arquitectura debe acompañar una transformación cultural: dejar de diseñar para la vejez desde la lógica del déficit y comenzar a diseñar desde la lógica de la dignidad, la autonomía y la participación.

El Senior Cohousing se inscribe dentro de esta perspectiva porque propone una forma de habitar donde la persona mayor no es objeto de cuidado externo permanente, sino protagonista de una comunidad organizada en torno al apoyo mutuo, la corresponsabilidad y la construcción de sentido colectivo.

## 1.6 Crítica a la segregación institucional

Una de las cuestiones más sensibles que atraviesan el debate sobre la vejez es la forma en que la sociedad responde espacialmente a las situaciones de dependencia, vulnerabilidad o soledad. Históricamente, una de las respuestas predominantes ha sido la institucionalización en residencias, asilos o geriátricos, dispositivos que, si bien pueden responder a necesidades asistenciales concretas, también han reproducido en muchos casos una lógica segregativa.

La crítica que aquí se plantea no desconoce que existen situaciones en las que ciertos niveles de asistencia profesional resultan necesarios. Sin embargo, cuestiona que la institucionalización aparezca como una salida casi automática o culturalmente naturalizada para el envejecimiento. En muchos casos, estos dispositivos separan a las personas mayores de la vida urbana, de sus vínculos previos, de sus rutinas cotidianas y de la posibilidad de autogestionar aspectos centrales de su existencia. La vejez queda entonces asociada a una espacialidad cerrada, reglada y pasiva.

Desde una mirada arquitectónica y urbana, esta segregación resulta problemática porque reduce el hábitat de las personas mayores a una lógica funcional de alojamiento y control. Se priorizan la eficiencia operativa y la vigilancia por encima de la apropiación, la identidad, el encuentro espontáneo y la vida comunitaria genuina. El espacio deja de ser soporte de autonomía para convertirse en contenedor asistencial.

Frente a esta situación, el Senior Cohousing propone una alternativa superadora. No se trata de negar la necesidad de cuidados, sino de reorganizarlos desde una lógica distinta: más horizontal, más comunitaria y menos institucional. En lugar de separar a los adultos

mayores de la sociedad, se busca ofrecerles un entorno donde puedan seguir habitando de manera integrada, con privacidad, compañía y redes de apoyo mutuo. La crítica a la segregación institucional, por lo tanto, no es solo social o ética; es también proyectual.

## 1.7 Definición del Senior Cohousing

El Senior Cohousing, también denominado vivienda colaborativa para adultos mayores, puede definirse como un modelo habitacional basado en la combinación de unidades privadas independientes y espacios comunes compartidos, organizados en torno a una comunidad intencional de personas mayores que eligen convivir bajo principios de autonomía, cooperación y apoyo mutuo.

A diferencia de la vivienda individual aislada, este modelo incorpora una estructura espacial y social que favorece la vida colectiva sin eliminar la privacidad. Cada residente dispone de su propia vivienda, pero al mismo tiempo forma parte de una red comunitaria sostenida por espacios de encuentro, instancias compartidas de organización y vínculos de vecindad más densos que los habituales. A su vez, se diferencia de las residencias geriátricas tradicionales porque no se basa en una lógica institucional ni asistencial como principio organizador.

El valor del Senior Cohousing reside en que ofrece una forma de envejecer con independencia, pero no en soledad. Permite que el cuidado no recaiga exclusivamente en estructuras familiares debilitadas ni en instituciones externas, sino que se distribuya dentro de una comunidad capaz de sostener formas cotidianas de apoyo,

cooperación y acompañamiento. Este modelo reconoce que una parte importante del bienestar en la vejez depende no solo de las condiciones físicas de la vivienda, sino también de la posibilidad de formar parte de un entorno afectivo, participativo y significativo.

En consecuencia, el Senior Cohousing no debe entenderse únicamente como una tipología edilicia, sino como una forma específica de habitar. Su dimensión arquitectónica y su dimensión social son inseparables: el espacio se diseña para la comunidad, y la comunidad da sentido al espacio.

## 1.8 Principios y características del cohousing

Más allá de sus variantes formales o territoriales, los proyectos de cohousing comparten una serie de principios estructurantes.

En primer lugar, el cohousing supone procesos participativos. Los futuros residentes no son usuarios pasivos que reciben un producto terminado, sino actores que intervienen en la definición del proyecto, en la configuración de sus espacios y, posteriormente, en muchos aspectos de la gestión comunitaria. Esta participación fortalece el sentido de pertenencia y permite que el conjunto responda mejor a las necesidades reales de quienes lo habitarán.

En segundo lugar, el diseño está orientado a la comunidad. Esto implica que la disposición de las viviendas, los recorridos, los espacios de estancia y las áreas comunes no se resuelven únicamente desde criterios de eficiencia funcional, sino desde la intención explícita de favorecer el encuentro, la visibilidad recíproca y la interacción cotidiana. La arquitectura no “acompaña” una comunidad previamente dada: ayuda a producirla.

En tercer lugar, los espacios comunes tienen un papel protagónico. No son anexos residuales ni equipamientos secundarios, sino una extensión de la vida doméstica y social. Comedores, cocinas compartidas, salas de reunión, talleres, lavanderías, huertas o habitaciones de huéspedes pueden formar parte de esta infraestructura colectiva que amplía las posibilidades del habitar.

En cuarto lugar, el cohousing presupone algún grado de autogestión. La comunidad organiza parte de su funcionamiento interno, define acuerdos de convivencia y participa en la toma de decisiones. Esto no significa ausencia de conflictos, sino reconocimiento de la capacidad colectiva para administrar la vida común.

Finalmente, la estructura tiende a ser horizontal y económicamente independiente. No se organiza sobre relaciones jerárquicas rígidas ni sobre economías totalmente fusionadas, sino sobre acuerdos cooperativos entre personas que mantienen su autonomía personal. En el caso del Senior Cohousing, estos principios adquieren una densidad particular, porque el diseño comunitario no solo busca convivir, sino también sostener el bienestar y la calidad de vida en el envejecimiento.

## 1.9 Arquitectura del cohousing

Desde el punto de vista espacial, el cohousing exige una arquitectura capaz de graduar con precisión las relaciones entre lo privado y lo colectivo. Un paseo central que conecta las viviendas, puntos de encuentro intermedios, galerías habitables, cocinas orientadas al frente comunitario y una casa común visible y accesible desde el conjunto.

Estos elementos no son decisiones anecdóticas. Responden a una estrategia arquitectónica precisa: propiciar la interacción cotidiana sin invadir la intimidad. El paseo o recorrido común funciona como un soporte de encuentro; las galerías y umbrales amplían la transición entre interior y exterior; y la disposición de los locales domésticos hacia el frente o hacia el fondo organiza distintos grados de exposición y resguardo. La arquitectura del cohousing, en este sentido, trabaja sobre una secuencia de escalas relacionales: privado, semiprivado, común y público.

La casa común constituye la pieza central de esta organización. No solo por su programa, sino por su valor simbólico y social. Es el lugar donde la comunidad se reconoce, se reúne, celebra, cocina, debate, trabaja o recibe visitantes. En un Senior Cohousing, además, puede incorporar funciones específicas vinculadas a la edad, como habitaciones para familiares, espacios de cuidados temporales, talleres, actividades físicas suaves o servicios complementarios.

La buena arquitectura del cohousing no se limita a “sumar espacios compartidos”. Debe producir una estructura de relaciones. Esto requiere pensar cuidadosamente visuales, proximidades, recorridos, centralidades, vacíos, patios y escalas de agrupamiento. El objetivo no es solo ordenar un conjunto de viviendas, sino construir un modo de vida materialmente posible.

## 1.10 Adaptación metodológica: Aportes del Modelo Nielsen al proceso proyectual

La incorporación del método Nielsen en este Trabajo Final de Grado no se plantea como un proceso participativo directo con una

comunidad preexistente, sino como una **traducción instrumental de sus principios al hecho arquitectónico**. Ante la ausencia de un grupo real de residentes, la investigación opta por la construcción de **perfiles de usuario arquetípicos**. Estos perfiles, derivados del análisis de antecedentes y del estudio de la vejez contemporánea en el contexto local, funcionan como el sustrato humano necesario para testear la eficacia de la propuesta.

De este modo, el método Nielsen deja de ser un procedimiento administrativo de co-diseño para convertirse en un **marco conceptual operativo**. Su aporte radica en proporcionar parámetros verosímiles sobre escala comunitaria, gradación de la privacidad y sistemas de apoyo mutuo. Bajo esta óptica, el proyecto no se impone como una forma cerrada, sino que se estructura a partir de una lectura profunda de las necesidades de autonomía y convivencia que el modelo de *Senior Cohousing* exige.

La aplicación de este enfoque en la tesis se articula en tres dimensiones estratégicas:

1. **Dimensión Antropocéntrica:** El diseño se desplaza de la abstracción técnica para situar en el centro modos de vida concretos, reconociendo que el hábitat comunitario requiere una interpretación sensible de las trayectorias personales y los niveles de autonomía.
2. **Dimensión Espacial:** Funciona como guía para traducir valores sociales en criterios físico-espaciales: proximidad sin hacinamiento, identidad colectiva sin pérdida de intimidad y accesibilidad universal sin la estética de la medicalización.
3. **Dimensión Sintética:** Actúa como puente entre la teoría y el proyecto. Permite que los principios del *cohousing* dejen de ser abstracciones sociológicas para materializarse en

decisiones de implantación, programa, recorridos y tipologías habitacionales.

El método Nielsen se incorpora como un **soporte lógico de la propuesta**. No es un procedimiento externo "aplicado", sino la estructura de pensamiento que permite articular coherencia entre comunidad, autonomía y forma construida, garantizando que el diseño final sea una respuesta técnica rigurosa a una realidad social proyectada.

## Capítulo 2. Antecedentes y casos de estudio

### 2.1 El modelo danés como referente global

Dinamarca se posiciona como el epicentro histórico y metodológico del *cohousing*. No solo por la precocidad de sus experiencias, sino por consolidar una **cultura proyectual** donde la participación ciudadana y la autogestión son inherentes al proceso arquitectónico. Los casos seleccionados a continuación permiten extraer lecciones operativas sobre accesibilidad, sostenibilidad y, fundamentalmente, sobre la formación de la comunidad como condición previa a la edificación.

### 2.2 Munksøgård: Cohesión social y sostenibilidad integral

Surgido a mediados de los noventa por iniciativa de un colectivo ambientalista, Munksøgård demuestra que es posible alcanzar una escala importante, de 100 personas divididas en cinco comunidades, sin perder la cohesión interna.

- **Dimensión Participativa:** El proyecto confirma que la comunidad no es el resultado del edificio terminado, sino el motor de su formación. El grupo persistió durante años frente a la falta de suelo, refinando un programa que finalmente ejecutó la firma *Nielsen & Rubow*.

- **Estrategia Proyectual:** La arquitectura se articula en torno a una preexistencia, una antigua granja, reconvertida en nodo social. El diseño equilibra la vida privada con huertos colectivos y áreas naturales preservadas.
- **Lección para el contexto local:** El éxito de su sistema de "cocuidado" informal, basado en recados y apoyo mutuo, subraya que la autonomía senior se fortalece mediante vínculos sociales densos antes que por servicios institucionalizados.

### 2.3 Otium: El paisaje como elemento constitutivo

Con una escala de 16 hogares, Otium aporta una visión donde el entorno natural deja de ser ornamental para volverse estructural.

- **Iniciativa y Gestión:** Este caso demuestra que el *senior cohousing* puede originarse desde la esfera privada sin perder los rasgos esenciales de apoyo mutuo.
- **Configuración Espacial:** Las viviendas se disponen a lo largo de una calle peatonal que emula la morfología de una aldea, donde el gradiente de privacidad está cuidadosamente diseñado para fomentar el encuentro espontáneo sin invadir la intimidad.

## 2.4 Gimel y la gestión del tiempo: Accesibilidad y pragmatismo

Gimel destaca por su eficiencia operativa y por abordar la accesibilidad no como una adición técnica, sino como un principio estructurante.

- **El "Banco de Tiempo":** Ante la dificultad de mantener las áreas comunes, los residentes crearon un sistema de créditos de horas. Este modelo permite que los vecinos aporten trabajo físico mientras tienen energía, "ahorrando" esas horas para su vejez futura, lo que garantiza la sostenibilidad del conjunto a largo plazo.
- **Escala y Vínculo:** Con solo 14 hogares, Gimel refuerza la idea de que una escala acotada facilita dinámicas de convivencia más directas y una gestión cotidiana menos burocrática.

## 2.5 Mariendalsvej: Los riesgos de la desvinculación comunitaria

Este caso funciona como un contraejemplo crítico o "fábula con moraleja". A pesar de su alta calidad arquitectónica (Box 25 Arkitekter), el proyecto fracasó en su dimensión social.

- **El error del promotor:** Al no reclutar residentes con el perfil adecuado antes de la construcción, las unidades fueron ocupadas por inquilinos interesados en la ubicación pero ajenos a la filosofía del *cohousing*.
- **Conclusión operativa:** Mariendalsvej enseña que la adaptabilidad física (viviendas flexibles y accesibles) es inútil

si no existe una **identidad colectiva fuerte**. Un conjunto de departamentos con áreas comunes no es *cohousing* si falta el compromiso de cooperación.

## 2.6 Korvetten: La consolidación del método intencional

Considerado el caso ejemplar de este estudio, Korvetten es el resultado directo del "**Método Nielsen**" de cinco fases.

- **Morfología del encuentro:** El proyecto se organiza en cinco edificios de planta baja alrededor de un gran patio central. La disposición de las cocinas con miradores hacia este vacío común permite una "vigilancia pasiva" y una integración visual constante.
- **Autogestión madura:** La comunidad gestiona sus propias listas de espera y resuelve conflictos internamente, demostrando que el proceso de talleres previo genera una estructura relacional sólida y resiliente.

## 2.7 Otras referencias europeas: La Seronda y Base Gaia

Para complementar la visión danesa, se identifican experiencias como **La Seronda (Asturias)** y **Base Gaia (Milán)**. Estos casos refuerzan la diversidad de formatos que puede adoptar el modelo: desde cooperativas autogestionadas hasta desarrollos con distintos

grados de institucionalidad, todos unidos por la búsqueda de un envejecimiento activo, digno y solidario.

## 2.8 Experiencias en España e Italia: El cohousing mediterráneo

Si bien Dinamarca es el referente histórico, las experiencias en el arco mediterráneo aportan una capa de innovación social y organizativa muy relevante para el contexto argentino, debido a las similitudes en las estructuras familiares y las formas de sociabilización.

### A. España: La Seronda y la red Cohousing Spain

En España, el movimiento ha pasado de iniciativas aisladas a una red consolidada. Instituciones como **Cohousing Spain** actúan como plataformas de innovación social, facilitando herramientas de diagnóstico, consultoría y asesoramiento técnico para asegurar el éxito de las comunidades intencionales.

Caso de estudio: La Seronda (Asturias)

Ubicado en el entorno rural de Vega de Sariego, este proyecto se constituye como una **Cooperativa de Iniciativa Social** bajo el modelo de cesión de uso.

- **Estrategia Arquitectónica:** El anteproyecto, diseñado por *eCOHOUSING*, utiliza solo el 30% de la parcela para edificación, liberando el 70% para jardines y huertos. El edificio se implanta en los bordes norte y este para proteger

el patio central de los vientos fríos y maximizar el asoleamiento al sur.

- **La Vivienda Flexible:** Las unidades (aprox. 48 m<sup>2</sup>) presentan un diseño de "doble orientación" con ventilación cruzada. Un rasgo innovador es el **dormitorio secundario polivalente**, diseñado para recibir visitas o alojar a un cuidador si la dependencia sobrevenida lo requiere.
- **Gradación de la Privacidad:** El proyecto destaca por sus espacios "porosos" (galerías, terrazas y patios-filtro). El tránsito entre la calle pública y la intimidad del hogar se produce de forma gradual, utilizando la arquitectura como mediadora de la convivencia.

### B. Italia: Base Gaia y el soporte de HousingLab

En Italia, el enfoque se centra en la **regeneración urbana** y la **ciudadanía activa**. Organizaciones como **HousingLab** han desarrollado herramientas metodológicas (como las "Cohousing Drinks" o las dinámicas de "Visiones de cohouser") para mapear y fortalecer el ecosistema de vivienda colaborativa en el territorio nacional.

Caso de estudio: Base Gaia (Milán)

Base Gaia representa el modelo de **cohousing vertical urbano**. Se trata de un edificio de 6 plantas autogestionado por una cooperativa de 10 familias que buscaron autonomía total sin intermediarios inmobiliarios.

- **Programática Común:** El proyecto destina más de 200 m<sup>2</sup> a espacios compartidos, situados estratégicamente en la planta baja y la terraza. Incluye sala de *coworking*, lavandería

colectiva, habitación de invitados y un grupo de compra solidaria (G.A.S.).

- **Apertura al Barrio:** A diferencia de otros modelos cerrados, Base Gaia se concibe como una "comunidad social abierta". Sus espacios comunes están diseñados para ser utilizados por asociaciones externas, transformando el edificio en un motor de revitalización para su entorno urbano.

## 2.9 Síntesis de lecciones aprendidas para el contexto local

Tras el análisis de los antecedentes internacionales, se establecen los pilares que guiarán la propuesta de Senior Cohousing para esta monografía:

1. **El método es el proyecto:** El éxito no reside solo en el diseño final, sino en el proceso de talleres previo que construye la confianza grupal (Caso Korvetten / La Seronda).
2. **Arquitectura Adaptable:** La vivienda debe prever la dependencia (baños geriátricos, espacios para cuidadores) desde el primer trazo, no como reforma posterior (Caso La Seronda).
3. **Gestión de la Autonomía:** Sistemas como el "Banco de Tiempo" (Caso Gimel) o la "Gestión de Cuidados" (Caso Munksøgård) permiten que los residentes envejecen en su hogar sin perder la independencia.
4. **Escala Humana y Legibilidad:** La organización en torno a un patio central o una "calle-aldea" facilita la vigilancia pasiva y

el encuentro espontáneo, fundamentales en el Senior Cohousing.

## 2.10 Antecedentes en el Contexto Argentino: Tendencias y Modelos Emergentes

El relevamiento de antecedentes nacionales presenta un escenario contrastante con el modelo europeo. Mientras que en Dinamarca el origen suele ser un proceso participativo de base, en Argentina predominan actualmente los desarrollos privados orientados a segmentos de poder adquisitivo medio y alto. Esta distinción es clave: gran parte de la oferta local se inclina hacia el **modelo residencial asistido con amenities** antes que al *cohousing* autogestionado en sentido estricto. Sin embargo, estos casos son piezas de estudio fundamentales para comprender las expectativas de seguridad, confort y sociabilidad del adulto mayor en nuestra región.

## 2.11 Vida Linda (CABA): Innovación en la tenencia y mutualismo

Ubicado en Belgrano, este edificio de 15 pisos representa una de las experiencias pioneras (51 años de trayectoria).

- **Aporte al proyecto:** Su valor reside en la figura jurídica de la **Mutual** y el **Derecho de Uso**. Al no mediar una venta inmobiliaria tradicional, el modelo garantiza la permanencia

y la cohesión de una comunidad de 100 personas, ofreciendo una alternativa económica frente al mercado de propiedad horizontal.

- **Arquitectura y Vida Social:** Aunque es una tipología vertical, compensa la densidad con espacios comunes (biblioteca, jardín, restaurante) que fomentan una vida activa no medicalizada.

## 2.12 Antares Nordelta (Tigre): El modelo de servicios y vida activa

Antares Nordelta representa la traslación del modelo de *Senior Living* de alta gama al contexto argentino. Con 225 unidades, el proyecto se estructura bajo una lógica de seguridad sanitaria y confort individualizado (enfermería 24 h, sistemas de asistencia inmediata). Desde una perspectiva urbanística, su éxito radica en la **localización estratégica**: permite que el residente mantenga la proximidad con sus redes afectivas preexistentes, resolviendo la tensión entre la autonomía personal y la cercanía familiar.

El caso de Antares resulta valioso para esta tesis precisamente por su carácter antitético. Si bien garantiza estándares óptimos de accesibilidad y bienestar, su matriz responde a una **lógica de mercado de servicios**, donde la vida colectiva está mediada por el consumo de prestaciones externas más que por la producción activa de comunidad.

En este sentido, es fundamental establecer una distinción crítica entre dos conceptos que a menudo se confunden:

1. **Los Amenities como extensión del mercado:** En modelos como Antares, los espacios compartidos operan como una oferta de equipamiento accesorio y pasivo. El residente es un usuario de servicios, no un gestor de su entorno.
2. **El Espacio Común como infraestructura del vínculo:** En la propuesta de esta tesis, el espacio colectivo es el soporte de la autogestión, la reciprocidad y la construcción de **capital social**. No es un área de servicios, sino el escenario donde se despliega la vida pública del conjunto.

Mientras Antares pone el acento en la seguridad pasiva y el confort asistido, el *Senior Cohousing* propuesto se organiza en torno a la **vida comunitaria como estructura del habitar**. Esta diferenciación permite precisar el posicionamiento de la presente tesis: el proyecto no busca ofrecer una residencia de alta gama, sino construir un ecosistema de soporte mutuo donde la arquitectura actúa como catalizador de la autonomía y el empoderamiento del adulto mayor.

## 2.13 Ananda Green Village (Mendoza): Escala horizontal y diseño gerontológico

Es el antecedente más próximo a la escala de "aldea" por su desarrollo en planta baja (22 unidades).

- **Aporte Técnico:** Es el caso con mayor especificidad en el diseño preventivo (ausencia de gas, alturas de herrajes modificadas, vidrios de seguridad).
- **Pertinencia Regional:** Al situarse en Mendoza, demuestra la viabilidad de estos modelos en el interior del país, bajo condiciones climáticas y culturales similares a las de San

Juan, enfatizando la importancia de los patios propios y la escala intermedia.

## 2.14 Casa Activa: La intervención del Estado

Como programa gubernamental, Casa Activa introduce la problemática del hábitat senior en la agenda pública nacional.

- **Rol en la investigación:** Funciona como un **antecedente contextual**. Aunque su lógica es más institucional y prestacional, valida la necesidad de generar equipamientos colectivos y viviendas protegidas, marcando un piso de inclusión y cuidado comunitario desde el sector estatal.

## 2.15 Síntesis Global y Lecciones Aprendidas

Tras el análisis exhaustivo de los casos en Dinamarca, España, Italia y Argentina, es posible extraer conclusiones transversales que fundamentan la viabilidad y necesidad de un modelo de *Senior Cohousing* adaptado. El estudio de estos antecedentes permite sistematizar el conocimiento en cuatro ejes fundamentales:

### 1. Viabilidad Transcultural del Modelo

Las experiencias en contextos tan diversos demuestran que el *cohousing* no es una solución exclusiva del norte de Europa. Tanto en el arco mediterráneo como en el Cono Sur, el concepto se revela como una respuesta eficaz a las crisis de los modelos de cuidado

tradicionales, promoviendo soluciones habitacionales que equilibran la seguridad, el bienestar y la vida comunitaria activa.

## 2. Diversidad en los Procesos de Planificación

No existe una receta única; el proceso de diseño debe ser un reflejo de la comunidad objetivo.

- **Modelos Participativos:** Como en *Munksøgård* (Dinamarca) o *La Seronda* (España), donde la comunidad es el motor del proyecto desde la etapa de viabilidad.
- **Modelos de Gestión Mixta o Privada:** Como en *Antares* o *Ananda* (Argentina), donde el mercado inmobiliario responde a una demanda de servicios y accesibilidad, aunque a menudo sacrificando el componente de autogestión democrática.

## 3. Escala y Estructura Comunitaria

La escala es un factor determinante en la percepción de "hogar".

- **Comunidades Íntimas:** Casos de entre 10 y 25 unidades (*Korvetten, Base Gaia, Ananda*) favorecen vínculos primarios y una gestión más sencilla.
- **Grandes Desarrollos:** Proyectos de mayor envergadura (*Antares, Munksøgård*) permiten sostener una infraestructura de servicios más compleja, pero requieren estructuras organizativas más sólidas para no perder la cohesión social.

## 4. Factores Clave para la Implementación Exitosa

La evidencia internacional sugiere que el éxito de estos proyectos depende de una tríada crítica:

- **Compromiso Comunitario:** La participación activa de los residentes en la definición de las normas de convivencia y el uso de espacios comunes.
- **Diseño Innovador y Accesible:** La arquitectura debe ser "silenciosa" pero eficiente, eliminando barreras y facilitando el encuentro espontáneo sin forzar la privacidad.
- **Soporte Institucional y Financiero:** Ya sea a través de mutuales (*Vida Linda*), cooperativas de cesión de uso (*La Seronda*) o apoyo gubernamental (*Casa Activa*), la figura jurídica es la que garantiza la sostenibilidad económica a largo plazo.

En resumen, los antecedentes analizados proporcionan una base inspiradora y técnica. Confirman que el *cohousing* es una opción valiosa para las personas mayores siempre que exista una planificación cuidadosa, una arquitectura centrada en la autonomía y una profunda adaptación a las realidades locales y culturales del sitio de implantación.

## Capítulo 3. Análisis urbano-territorial

### 3.1 Inserción en el Área Metropolitana de San Juan

La propuesta de Senior Cohousing se inserta en el Área Metropolitana de San Juan, entendida no solo como el soporte físico del proyecto, sino como el sistema territorial donde se manifiestan las principales tensiones urbanas que justifican su pertinencia. En este sentido, el análisis urbano no constituye una instancia separada del proyecto arquitectónico, sino una base indispensable para comprender por qué resulta necesario pensar nuevas formas de habitar la vejez dentro de una ciudad más accesible, integrada y sustentable.

El Área Metropolitana de San Juan presenta una configuración compleja, en la que conviven centralidades consolidadas, sectores periféricos en expansión, áreas vacantes, corredores de movilidad de distinta jerarquía y una presión creciente sobre el suelo productivo. San Juan se identifica como una ciudad de crecimiento urbano complejo y dinámico, organizada en un sistema extenso, con centro relativamente compacto y periferias cada vez más dispersas. En esa lectura, el Gran San Juan —integrado por Capital, Rawson, Rivadavia, Santa Lucía, Chimbass y Pocito— aparece como el núcleo de máxima jerarquía metropolitana. El PLAM-SJ refuerza esa caracterización al definir al AM-SJ como una aglomeración urbana

extensa y discontinua, con baja densidad edilicia hacia los bordes y un patrón de ocupación insuficientemente regulado.

Esta estructura territorial tiene efectos directos sobre la vida cotidiana: encarece la provisión de servicios, dificulta la conectividad interna del aglomerado, incrementa las distancias recorridas y debilita la accesibilidad a equipamientos y oportunidades urbanas. Para una población adulta mayor, estas condiciones no son secundarias. La proximidad a servicios, salud, comercio, espacios verdes y redes de transporte constituye una variable central para sostener autonomía, reducir dependencia y garantizar calidad de vida.

Por ello, el Senior Cohousing no puede pensarse como un objeto aislado ni como una simple respuesta edilicia. Su implantación exige una lectura territorial capaz de articular escala metropolitana, escala sectorial y escala barrial. Solo desde esa comprensión resulta posible formular una propuesta que no reproduzca la dispersión existente, sino que opere como pieza de una estrategia urbana más amplia.

### 3.2 Estructura urbana actual

La estructura urbana actual del Área Metropolitana de San Juan se caracteriza por una fuerte desigualdad entre un centro de mayor consolidación y unas periferias extensas, fragmentadas y de menor densidad. El crecimiento del AM-SJ se produjo con una lógica discontinua, donde la mancha urbana se extendió fuera del área consolidada a un ritmo superior al crecimiento poblacional. Esa condición genera una ciudad físicamente expandida pero

estructuralmente débil, con tejidos incompletos, sectores vacantes, fragmentos aislados y grandes contrastes territoriales.

El modelo actual sintetizado por el PLAM-SJ resulta especialmente claro al enumerar sus rasgos dominantes: ejes viales de mayor demanda, sistema de transporte público radial, falta de conectividad transversal, vacíos urbanos, fragmentos urbanos dispersos, presión sobre suelo agro productivo, elevada dependencia del área central principal y debilidad de las centralidades departamentales. En otras palabras, la ciudad funciona de manera desequilibrada, con una concentración excesiva de flujos y actividades en el centro y una periferia que crece sin consolidarse plenamente.

Esta situación se agrava por la presencia simultánea de suelo ocioso dentro de la ciudad y expansión sobre el borde productivo. El PLAM-SJ advierte la existencia de una importante cantidad de viviendas deshabitadas y parcelas sin edificar, concentradas en departamentos como Rivadavia, Santa Lucía y Rawson, mientras esos mismos sectores registran pérdida de superficie destinada a la producción agrícola. La coexistencia entre vacancia interna y expansión periférica evidencia que el problema no es solo de crecimiento, sino de forma de crecimiento.

Desde el punto de vista proyectual, esta lectura permite afirmar que el desafío principal no consiste en seguir extendiendo la ciudad, sino en reestructurarla desde dentro. El aprovechamiento de vacíos urbanos, la renovación de áreas subutilizadas, la recualificación de centralidades y la articulación de tejidos fragmentados aparecen así como estrategias más pertinentes que la expansión indiscriminada. En este sentido, el proyecto de Senior Cohousing se vincula con una lógica de consolidación urbana antes que con una lógica de crecimiento por derrame.

### **3.3 Crecimiento expansivo, baja densidad y fragmentación**

Uno de los rasgos más problemáticos del desarrollo reciente de San Juan ha sido su crecimiento expansivo y periférico. Desde la década de 1970, el crecimiento urbano se produjo fuera del área consolidada, valorizando bordes periféricos que atrajeron nuevas funciones, centros comerciales, zonas industriales e infraestructuras, pero dando lugar a “fragmentos modernos” dispersos y no articulados entre sí.

La baja densidad, lejos de ser un dato meramente formal, tiene implicancias territoriales profundas. Encarece la extensión de redes, multiplica costos de infraestructura, debilita la cobertura eficiente del transporte público y obliga a mayores desplazamientos para acceder a servicios y equipamientos. A su vez, la discontinuidad del tejido genera vacíos y bordes que rompen la continuidad urbana, dificultando la construcción de barrios compactos y caminables.

A esta problemática se suma la especulación sobre el valor del suelo. El mantenimiento de tierras vacantes o subutilizadas en zonas ya valorizadas contrae la oferta de suelo urbanizado, refuerza la dispersión y desplaza el crecimiento hacia áreas periféricas más baratas, aunque peor servidas o más vulnerables.

En el marco de esta investigación, la crítica al crecimiento expansivo no es solo una observación general sobre la ciudad. Tiene una consecuencia directa sobre el tipo de localización que requiere un Senior Cohousing. Un proyecto destinado a adultos mayores no debería implantarse en áreas aisladas, lejanas o dependientes casi

por completo del automóvil, porque eso atentaría contra la autonomía cotidiana de sus habitantes. Por el contrario, necesita insertarse en sectores urbanos con capacidad de consolidación, buena accesibilidad y cercanía relativa a servicios y espacios públicos.

### **3.4 Movilidad y dependencia del vehículo privado**

La movilidad metropolitana constituye otro de los ejes críticos del análisis. La forma actual de urbanización del AM-SJ favorece un patrón de movilidad extendido, centralizado y fuertemente dependiente del vehículo privado. El crecimiento disperso incrementa las distancias y los tiempos de traslado, mientras la concentración de actividades en el área central refuerza una estructura radial que obliga a atravesar el centro incluso cuando el destino final se ubica en otro punto del aglomerado.

El PLAM-SJ describe con precisión este problema al señalar que la tendencia creciente en el uso del automóvil particular ha originado congestión vehicular, mayores tiempos de viaje, contaminación, accidentes y deterioro del entorno urbano. También advierte que el transporte sustentable —público, peatonal y ciclista— sigue siendo incipiente y carece de infraestructura y promoción adecuada para su desarrollo masivo. La consecuencia es una ciudad donde la accesibilidad no está distribuida equitativamente y donde buena parte de la vida urbana cotidiana queda condicionada por la posibilidad de moverse en automóvil.

Desde la perspectiva del proyecto, esta situación resulta especialmente relevante. En el caso de las personas mayores, la dependencia de medios individuales motorizados puede transformarse en un factor de exclusión, ya sea por pérdida progresiva de capacidad de conducción, por limitaciones físicas o simplemente por el aumento de costos y complejidades del desplazamiento cotidiano. Por eso, pensar un Senior Cohousing implica también pensar una inserción territorial donde la vida diaria pueda sostenerse con menores distancias, recorridos más legibles, transporte público accesible, espacio peatonal seguro y proximidad a centralidades complementarias.

En términos urbanos, el desafío no consiste únicamente en mover mejor a la población, sino en reducir la necesidad de desplazamientos innecesarios. El propio PLAM-SJ plantea como horizonte un sistema metropolitano policéntrico, capaz de fortalecer identidades departamentales, mejorar el acceso a trabajo, servicios y consumo, y reducir desplazamientos metropolitanos. Esa línea resulta totalmente coherente con la lógica del proyecto, que necesita un entorno más próximo, mixto y accesible para sostener el envejecimiento activo.

### **3.5 Impacto ambiental y presión sobre el suelo productivo**

El crecimiento urbano del AM-SJ no solo ha generado desequilibrios funcionales y de movilidad, sino también impactos ambientales significativos. La expansión urbana ha presionado sobre las áreas agro-productivas, transformándolas lentamente en áreas vacantes a

la espera de urbanización y afectando la calidad ambiental del territorio. El PLAM-SJ confirma este diagnóstico al describir un avance de la mancha urbana sobre el periurbano productivo y sobre áreas de interés ambiental.

La cuestión es particularmente sensible en una provincia árida como San Juan, donde el suelo productivo, el agua, la cobertura vegetal y las condiciones micro climáticas tienen un peso estructural sobre la sostenibilidad del asentamiento urbano. La pérdida progresiva de superficie agrícola, sumada a la escasez y desigual distribución de espacios verdes de calidad, impacta no solo en el paisaje y la producción, sino también en el confort ambiental, la resiliencia climática y la habitabilidad cotidiana.

En este contexto, la idea de un proyecto arquitectónico comprometido con la sustentabilidad no puede limitarse al desempeño edilicio. Debe contemplar también su relación con el patrón de crecimiento urbano y con los recursos territoriales que ese crecimiento compromete. Un Senior Cohousing bien implantado puede contribuir a una ciudad más sustentable no solo por sus características internas, sino por su decisión de localizarse en áreas a completar, consolidar o regenerar, evitando reproducir el consumo extensivo de suelo periférico.

### **3.6 El PLAM-SJ como marco territorial de referencia**

El Plan de Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Juan constituye el marco principal de referencia para orientar la lectura y la interpretación del territorio. Su estructura metodológica

—diagnóstico, definición de política territorial y operacionalización mediante programas y proyectos— resulta particularmente útil porque no se limita a describir conflictos, sino que propone una imagen objetivo de ciudad y herramientas para alcanzarla.

Dentro de ese marco, el PLAM-SJ plantea un Modelo Deseado orientado hacia un desarrollo urbano eficiente e inclusivo, una movilidad integral, una mayor sustentabilidad ambiental y una planificación territorial sostenida en el tiempo. Para ello propone, entre otras cosas, áreas prioritarias de completamiento, recuperación de vacíos urbanos, límites a la expansión urbana, protección de áreas rurales de interés productivo y ambiental, fortalecimiento de centralidades y grandes intervenciones metropolitanas vinculadas a movilidad, espacio público y renovación urbana.

Este enfoque coincide de manera directa con las búsquedas del proyecto. En ese sentido, la propuesta arquitectónica no se construye en oposición al PLAM-SJ, sino en continuidad con sus lineamientos más relevantes.

Por eso, el PLAM-SJ es el soporte conceptual y territorial de la decisión proyectual: si el problema del AM-SJ es la dispersión, la dependencia central y la presión sobre el suelo productivo, entonces un proyecto de cohousing senior ubicado en tejido consolidable, cercano a servicios y articulado con una estrategia de densificación y movilidad sustentable no solo es pertinente, sino coherente con el modelo de ciudad deseada.

### 3.7 Síntesis diagnóstica y Modelo de respuesta urbana

A partir del análisis precedente, el diagnóstico del Área Metropolitana de San Juan (AM-SJ) se sintetiza en cuatro ejes críticos. Estos no solo describen una problemática territorial, sino que definen las **premisas operativas** que estructuran la propuesta:

1. **Dispersión vs. Consolidación:** Ante una estructura urbana extensa y de baja densidad que encarece la infraestructura, el proyecto se formula como una pieza de **completamiento de tejido**. Se inserta en un vacío urbano con potencial de renovación, operando como un dispositivo de densificación cualificada en lugar de fomentar la expansión periférica.
2. **Fragmentación vs. Continuidad:** Frente a la lógica de crecimiento expansivo sobre suelo productivo, la tesis propone la recuperación de parcelas ociosas en áreas ya urbanizadas. La arquitectura se implanta así como una respuesta directa a la contradicción entre la ciudad existente y la vacancia interna, promoviendo un modelo de ciudad compacta.
3. **Dependencia del Automóvil vs. Movilidad Sostenible:** Ante un sistema radial y centralizado que genera inequidad en la accesibilidad, la propuesta privilegia una localización vinculada a corredores de movilidad suave. El diseño del conjunto fomenta la **proximidad y la vida cotidiana caminable**, reduciendo la vulnerabilidad de los sectores con menor autonomía de desplazamiento.
4. **Deterioro Bioclimático vs. Infraestructura Verde:** Frente al impacto ambiental de la urbanización actual y la escasez de

espacios verdes, el proyecto articula la vivienda con un sistema de **corredores verdes y espacios intermedios**. Esto permite recualificar el entorno inmediato y mejorar las condiciones bioclimáticas micro-urbanas del sector.

El diagnóstico territorial desarrollado no constituye un marco descriptivo autónomo, sino la base de la **hipótesis urbana** de este trabajo: el *Senior Cohousing* es una herramienta de reestructuración territorial. No se implanta como un enclave aislado, sino como un catalizador de proximidad y mezcla de usos. En consecuencia, el proyecto arquitectónico no es indiferente a su entorno; es una respuesta técnica y ética a las debilidades detectadas en el modelo urbano actual de San Juan, traduciendo los lineamientos del PLAM-SJ en una estrategia de intervención concreta.

## Capítulo 4. Propuesta Urbana: La "Eco-Villa" del Carril

### 4.1. Criterios generales de intervención

La propuesta urbana surge como respuesta al diagnóstico del Área Metropolitana de San Juan (AMSJ), caracterizada por un crecimiento expansivo, baja densidad y una fuerte dependencia del vehículo privado. Frente a este modelo disperso, el proyecto ensaya una estrategia de consolidación, proximidad y sustentabilidad.

El proyecto asume que el *Senior Cohousing* requiere un entorno urbano capaz de sostener la autonomía cotidiana. Por ello, la intervención no se limita a la resolución de un edificio, sino que se concibe como una operación de reestructuración sectorial. Se propone transformar la Ex Villa del Carril en una "Eco-Villa": un proyecto piloto replicable que funcione bajo los lineamientos de la certificación LEED para Nuevas Urbanizaciones, apoyado en tres pilares:

1. Densificación con uso mixto para reducir distancias de desplazamiento.
2. Mitigación del efecto isla de calor mediante infraestructura azul y verde.
3. Priorización de la movilidad sustentable sobre el vehículo particular.

### 4.2. El sector de intervención: Laboratorio urbano sostenible

El área elegida se localiza en la Ex Villa del Carril, delimitada por las avenidas José Ignacio de la Roza, España y Circunvalación. Este sector conserva la impronta de las antiguas trazas ferroviarias de la Estación San Martín, hoy convertidas en vías de alta velocidad que actúan como barreras urbanas.

La elección responde a su carácter estratégico: es un área de alta obsolescencia y construcciones blandas con un gran potencial de renovación, muy cerca del eje cívico, comercial y de recreación.

La propuesta busca revertir el "encorsetamiento" producido por la Avenida de Circunvalación, transformando un borde estancado en una pieza de conectividad metropolitana. Esta visión se alinea con el PLAM-SJ, que promueve la recuperación de vacíos urbanos y el establecimiento de límites al crecimiento por derrame sobre el suelo agro productivo.

### 4.3. Estrategias de Densificación y Uso Mixto

Se propone una estructura urbana compacta que incentive la construcción en altura y el completamiento del tejido existente. Para la población mayor, la densidad es un factor de calidad de vida: a mayor proximidad de servicios, menor dependencia funcional.

La estrategia incluye:

- Zonificación de uso mixto: Fomentar comercios y servicios de escala barrial en planta baja con residencias en plantas superiores. Esto garantiza vitalidad urbana y seguridad a través de la "vigilancia pasiva" de la calle.

- Instrumentos urbanísticos: Desalentar la retención especulativa de tierras vacantes y promover la captura de plusvalías para financiar infraestructura pública en el sector.

#### **4.4. Corredor Verde Multifuncional y Movilidad Sustentable**

El componente principal de la propuesta es la resignificación de la antigua traza ferroviaria mediante un Corredor Verde Multifuncional. Se propone la implantación de un sistema de transporte público eléctrico de carácter tranviario que conecte nodos vitales: el Parque de Rivadavia, la Estación Córdoba y el Parque de Rawson.

Este corredor funciona como una columna vertebral verde donde la superficie destinada al tranvía es mínima, priorizando:

- Movilidad activa: Ciclovías seguras y pasarelas peatonales parquizadas.
- Espacio de estancia: Recuperación de los "sanos hábitos" de caminar y reunirse al aire libre.
- Mitigación ambiental: Forestación sistemática para reducir la temperatura urbana.

#### **4.5. Jerarquización vial y "Zona 30"**

Para devolver el espacio público al ciudadano, se reorganiza la red vial interna bajo el concepto de Zona 30. Se trata de un conjunto de manzanas donde la velocidad máxima se restringe a 30 km/h mediante dispositivos físicos (pasos peatonales elevados, semipeatonalización, ensanchamiento de veredas).

Esta estrategia es vital para el *Senior Cohousing*: una ciudad con ritmos más lentos y desplazamientos seguros es una condición material para el envejecimiento activo. La reducción del dominio del automóvil permite que el espacio de la calle vuelva a ser un ámbito de convivencia.

#### **4.6. Selección y caracterización del terreno de implantación**

Tras un análisis comparativo de vacíos urbanos, se selecciona el terreno ubicado en la esquina Noroeste de la manzana comprendida entre las calles Urquiza, Manuel Belgrano, Blanco y una calle proyectada, inmediatamente al sur del nuevo parque propuesto. La justificación técnica se basa en:

- Conectividad: Ubicación sobre una vía conectora y vinculación directa al nuevo corredor verde.
- Factibilidad: Predio sin edificaciones a demoler y sin conflictos de alturas con el entorno inmediato.
- Gradación de privacidad: El lote presenta una condición de esquina (gracias a una vía proyectada) que permite un frente activo hacia la Calle Manuel Belgrano, mientras que el interior del terreno preserva el carácter privado y protegido necesario para la vida comunitaria del cohousing.

#### **4.7. Síntesis de la propuesta**

En conclusión, la intervención en la Ex Villa del Carril funciona como un puente entre el diagnóstico metropolitano y el desarrollo arquitectónico. El proyecto de *Senior Cohousing* deja de ser un



edificio aislado para convertirse en el motor de una estrategia territorial mayor: una pieza demostrativa de que San Juan puede crecer hacia una ciudad más compacta, bioclimáticamente consciente y socialmente integrada.

## Capítulo 5. Programa arquitectónico y criterios de diseño

### 5.1 Perfil de usuarios

El proyecto se orienta a personas mayores que buscan una alternativa habitacional distinta a la vivienda aislada y a las instituciones geriátricas tradicionales. Se trata de usuarios que, aun atravesando la etapa de la vejez, conservan distintos grados de autonomía y desean sostener una vida cotidiana activa, acompañada y socialmente integrada. En este sentido, la propuesta no parte de una lógica asistencialista, sino de la idea de una comunidad de adultos mayores capaces de habitar de manera independiente, compartiendo determinados espacios, actividades y redes de apoyo mutuo.

Desde esta perspectiva, el usuario tipo no debe ser entendido como un sujeto homogéneo. El conjunto debe poder alojar perfiles diversos: personas solas, parejas, residentes con plena autonomía física, otros con movilidad reducida y otros que, con el paso del tiempo, puedan requerir apoyos parciales o asistencia externa puntual. Por ello, el programa y el diseño deben prever no solo la vida cotidiana actual, sino también la adaptabilidad futura del hábitat frente a procesos de envejecimiento progresivo.

A nivel social, el proyecto se apoya en una idea central: envejecer en comunidad. Esto implica ofrecer un entorno donde la privacidad individual se conserve, pero en el que existan oportunidades reales de encuentro, cooperación, acompañamiento y participación. La

comunidad no sustituye la independencia de los residentes; la complementa y la fortalece.

### 5.2 Cálculo de población y escala comunitaria

El dimensionamiento del conjunto no responde a una lógica de maximización inmobiliaria, sino a una decisión estratégica de **equilibrio socio-espacial**. Se establece una comunidad de 24 viviendas sobre una superficie de 8.000 m<sup>2</sup>, superando el mínimo teórico de 5.000 m<sup>2</sup>. Esta diferencia no es superflua; representa la superficie necesaria para integrar la infraestructura común, los sistemas de recorrido protegidos y el paisaje productivo, elementos que constituyen el núcleo del modelo.

Desde la perspectiva del cohousing, esta escala permite alcanzar la **masa crítica** necesaria para sostener servicios compartidos sin diluir la cohesión social. Una comunidad menor fragilizaría la viabilidad del modelo, mientras que una mayor tendería a la impersonalidad, acercándose a las lógicas residenciales convencionales que esta tesis busca superar.

Densidad cualificada vs. Saturación predial

Es fundamental precisar que la relación entre la cantidad de unidades y la superficie del predio responde a un criterio de **densificación cualificada**. Si bien en términos cuantitativos se presenta como una densidad moderada, su coherencia con la crítica a la dispersión urbana de San Juan radica en dos puntos fundamentales:

1. **Intensidad de uso en vacíos urbanos:** El proyecto no promueve la expansión periférica, sino que inserta intensidad

de vida, comunidad y actividad dentro de un área consolidada, transformando un vacío ocioso en un dispositivo urbano activo.

2. **El vacío como soporte del habitar:** En el envejecimiento activo, el "espacio intermedio" es tan habitable como el "espacio privado". La ocupación del suelo se calibra para garantizar recorridos accesibles, áreas de permanencia exterior y condiciones bioclimáticas óptimas. La compactación excesiva comprometería la autonomía y la salud de los residentes.

Por lo tanto, la propuesta demuestra que la lucha contra la dispersión urbana no se resuelve únicamente mediante la máxima ocupación del suelo, sino a través de la construcción de modelos de **proximidad a escala humana**, capaces de traducir la necesidad social en una forma espacial ética, habitable y replicable.

### 5.3 Programa de necesidades

El programa arquitectónico surge de la articulación entre los principios del cohousing, las necesidades específicas de las personas mayores y las características del sitio de implantación.

En este sentido, el programa puede entenderse como compuesto por cuatro sistemas principales. El primero corresponde a la **esfera doméstica privada**, es decir, las unidades de vivienda. El segundo corresponde a la **esfera comunitaria**, organizada en torno a la casa común y a los espacios de encuentro. El tercero reúne los **espacios exteriores y de transición**, fundamentales para la gradación entre intimidad y vida colectiva. El cuarto sistema agrupa los **servicios complementarios**, necesarios para sostener la operatividad del

conjunto y responder a las particularidades de la vida en la tercera edad.

Esta manera de estructurar el programa resulta coherente con el propio concepto de cohousing, donde la relación entre vivienda privada y equipamiento común es constitutiva del modo de habitar. No se trata de sumar locales aislados, sino de construir una red de espacios articulados entre sí.

### 5.4 Viviendas privadas

Las viviendas privadas constituyen la base de la autonomía residencial de cada habitante. El programa de necesidades incluye unidades individuales o compartidas con dormitorios, baños, cocina-comedor y área de estar. Las viviendas deben resolver los requerimientos esenciales de la vida doméstica cotidiana, permitiendo que cada residente o grupo conviviente mantenga su independencia sin quedar desligado de la comunidad.

Desde el punto de vista del diseño, estas viviendas no se conciben como piezas cerradas y autosuficientes en sentido absoluto, sino como unidades completas que forman parte de una estructura colectiva mayor. Por ello, deben combinar confort, privacidad y adaptabilidad. Su organización interna debe facilitar el uso cotidiano por parte de adultos mayores, reducir recorridos innecesarios, ofrecer buenas condiciones de iluminación y ventilación, y permitir eventuales ajustes frente a cambios en la movilidad o la autonomía. En los modelos de cohousing analizados, las viviendas suelen disponer de una fuerte relación con espacios semiprivados de transición, dobles orientaciones, contacto visual con la comunidad y

flexibilidad para alojar visitas o cuidadores cuando resulta necesario.

En términos conceptuales, la vivienda privada representa el ámbito de refugio, intimidad y autodeterminación. Por eso, el proyecto debe evitar que la vida comunitaria invada o sustituya este núcleo. El valor del cohousing no está en anular la privacidad, sino en complementarla con una red de espacios compartidos.

## 5.5 Casa común

La casa común constituye el corazón del proyecto. En el estudio de antecedentes aparece de manera reiterada como el espacio central de la vida colectiva y como el núcleo que articula comedor comunitario, cocina, sala de estar, lavandería, biblioteca, salas de actividades y, en comunidades senior, incluso habitaciones de invitados para familiares o cuidadores.

Dentro del programa específico, la casa común incluye comedor comunitario, sala de estar, biblioteca o sala de lectura, salón de juegos, sala multiuso, cocina compartida, áreas de reunión y celebración, y espacios destinados a actividades intergeneracionales y participación comunitaria. Esta diversidad de usos no debe leerse como una superposición arbitraria de funciones, sino como la expresión espacial de la vida colectiva.

Arquitectónicamente, la casa común debe ocupar una posición estratégica dentro del conjunto. El principio de “ver y ser visto” influye en su colocación en un espacio central, con las viviendas equidistantes respecto de ella, y que la casa común debe estar conectada a todos los espacios del programa.

Por eso, la casa común no debe proyectarse como un simple salón de usos múltiples. Es la pieza que materializa la identidad comunitaria del cohousing. En ella se condensan la convivencia cotidiana, la cooperación, las actividades compartidas y el reconocimiento mutuo entre residentes. Si las viviendas garantizan autonomía, la casa común hace viable la comunidad.

## 5.6 Espacios exteriores y comunitarios

En un proyecto de Senior Cohousing, los espacios exteriores no cumplen una función residual ni paisajística en sentido decorativo. Forman parte activa del habitar comunitario.

Estos espacios cumplen además un papel decisivo en la gradación entre lo privado y lo común. Entre la vivienda y el espacio comunitario deben existir umbrales, galerías, patios, expansiones y zonas semiprivadas que permitan modular la exposición y la intimidad.

Para personas mayores, estos espacios exteriores adquieren un valor todavía mayor. No solo permiten recreación y contacto con la naturaleza, sino que facilitan actividad física suave, encuentro cotidiano, observación, descanso y apropiación del tiempo libre.

## 5.7 Servicios complementarios

Además de las viviendas y de la casa común, el proyecto requiere una serie de servicios complementarios que garanticen su funcionamiento integral. En los antecedentes aparecen claramente: área de lavandería, almacenamiento privado y comunitario, oficina

de administración, comité de residentes, sistemas de seguridad, estacionamiento accesible, servicio de transporte para salidas grupales, apoyo médico o enfermería, y posibles espacios de comercio o servicios cercanos.

En primer lugar, los servicios de apoyo doméstico y operativo, como lavandería y depósitos, resultan necesarios para sostener la vida cotidiana del conjunto. En segundo lugar, los dispositivos de gestión y administración permiten coordinar el funcionamiento comunitario sin caer en una lógica institucional rígida. En tercer lugar, ciertos servicios de apoyo a la salud o al bienestar pueden incorporarse como complemento, siempre que no desvirtúen el carácter residencial del proyecto.

Los consultorios, espacios de atención o apoyo profesional pueden existir, pero subordinados a la lógica de vivienda comunitaria, no como función dominante.

## 5.8 Accesibilidad universal

La accesibilidad constituye un criterio estructural del proyecto, no una adaptación secundaria. El Decreto 914/97 establece que las viviendas colectivas deben contar con un itinerario accesible desde la vía pública hasta la totalidad de unidades funcionales y dependencias de uso común; además, fija parámetros mínimos como puertas con luz útil de paso de **0,80 m**, circulaciones interiores de **1,10 m** y al menos un baño practicable de **1,50 m x 2,20 m** por vivienda.

Incorporar estas condiciones en un Senior Cohousing no solo responde a una obligación normativa. Responde también a la lógica

misma del proyecto: construir un hábitat que acompañe distintas etapas de la vida, desde la autonomía plena hasta eventuales situaciones de movilidad reducida o dependencia sobrevenida.

A nivel proyectual, esto implica pensar accesibilidad en sentido amplio: no solo como cumplimiento dimensional, sino como facilidad de uso, legibilidad espacial, seguridad, comodidad y posibilidad de apropiación. Un entorno verdaderamente accesible es aquel que reduce obstáculos físicos y también disminuye esfuerzo, confusión y riesgo.

## 5.9 Criterios de diseño arquitectónico, social y ambiental

Los criterios de diseño del proyecto se desprenden, en parte, de las pautas propias del cohousing y, en parte, de las condiciones particulares del sitio y de la población destinataria. La organización de los espacios se encuentra parcialmente predeterminada por el concepto de cohousing; el nivel de exposición de cada función determina su proximidad a la calle; el principio de “ver y ser visto” organiza la relación entre viviendas y casa común; y la implantación aprovecha medianeras y jerarquiza la ubicación de consultorios, comercio y administración según su grado de exposición urbana.

Desde el punto de vista social, el criterio principal es la **gradación de relaciones**. El proyecto debe construir un equilibrio entre vida privada, vida semiprivada, vida comunitaria y apertura controlada hacia la ciudad. Esta gradación no es un detalle compositivo; es la base de la convivencia. Si todo es demasiado expuesto, se pierde intimidad. Si todo es demasiado cerrado, se debilita la comunidad.

Desde el punto de vista arquitectónico, se privilegia una implantación donde la casa común ocupe un rol articulador, las viviendas mantengan proximidad legible respecto de ella y los recorridos favorezcan tanto el encuentro como la autonomía. La disposición del programa debe permitir visualizar la actividad comunitaria sin invadir la privacidad individual, reforzando la idea de comunidad presente pero no obligatoria.

Desde el punto de vista ambiental, el proyecto debe inscribirse dentro de la lógica urbana sustentable planteada en capítulos anteriores: densificación cualificada, proximidad, menor dependencia del automóvil, espacios verdes significativos y diseño responsable en términos energéticos y de manejo ambiental.

En síntesis, el programa arquitectónico y los criterios de diseño no pueden separarse. El programa define qué necesita la comunidad; los criterios de diseño determinan cómo esas necesidades se transforman en arquitectura habitable, accesible y coherente con el modelo de Senior Cohousing.

## Conclusiones parciales

A partir de lo expuesto, puede afirmarse que el programa del Senior Cohousing no responde a una suma de locales, sino a la construcción de un sistema espacial orientado a sostener autonomía, comunidad y bienestar en la vejez. La vivienda privada, la casa común, los espacios exteriores y los servicios complementarios conforman una estructura integrada, en la que cada parte adquiere sentido en relación con las demás. Desde esta base, el capítulo siguiente podrá desarrollar la resolución

arquitectónica concreta del proyecto, explicando cómo estas decisiones programáticas se traducen en implantación, partido, tipologías y materialidad.

## Capítulo 6. Desarrollo del Proyecto Arquitectónico

### 6.1 Partido General: La Arquitectura del Encuentro

El proyecto se concibe como la traducción espacial de los paradigmas de **autonomía, apoyo mutuo y accesibilidad universal**. El partido no deviene de una búsqueda meramente formal, sino de la voluntad de materializar un modelo de habitar la vejez: independiente pero colectiva.

La idea rectora se basa en **articular la célula privada con una estructura común** que fomente el encuentro espontáneo sin vulnerar la intimidad. Se rechaza la tipología institucional cerrada y la dispersión de bloques aislados; en su lugar, se propone un **sistema relacional** donde las unidades residenciales, la "Casa Común" y los espacios intersticiales configuran una secuencia continua. El diseño sigue el principio de "**ver y ser visto**", permitiendo que el habitante perciba la actividad comunitaria y la cercanía del otro, reforzando la seguridad psicológica y el sentido de pertenencia.

### 6.2 Implantación y Estrategia de Inserción

La implantación dialoga dinámicamente con la propuesta urbana de la "Eco-Villa". El conjunto se localiza estratégicamente para actuar como una **interfaz entre el corredor verde metropolitano y el tejido barrial protegido**.

Se propone una gradación de intensidad urbana:

- **Hacia el exterior (bordes activos):** Se ubican los programas que requieren mayor interacción pública y permeabilidad con la ciudad.
- **Hacia el interior (corazón del lote):** El proyecto se retrae para conformar un ámbito resguardado, destinado a la vida doméstica y al sosiego.

La ocupación del suelo evita entender al vacío como un "resto" entre edificios. El espacio libre se proyecta como **soporte constitutivo**, donde jardines y patios ordenan la masa construida, garantizando una estructura porosa, respirable y con un control solar eficiente adaptado al clima de San Juan.

### 6.3 Organización Espacial y Secuencia de Umbrales

La estructura espacial se organiza a través de una **jerarquía de ámbitos** que permiten una transición amable entre lo público y lo privado:

1. **El Acceso:** Diseñado como un primer umbral comunitario, legible y orientativo, que permite reconocer inmediatamente el núcleo central del conjunto.
2. **Las Circulaciones como Espacio de Relación:** Se despoja a los recorridos de su función puramente transitoria. Pasajes y galerías se ensanchan para transformarse en lugares de permanencia breve, permitiendo que el acto de circular sea, en sí mismo, un acto de participación social.

3. **El Núcleo Articulador:** La Casa Común se sitúa en el centro de gravedad del conjunto, funcionando como el motor que jerarquiza y distribuye los flujos de la comunidad.

## 6.4 Gradiente de Privacidad: De la Célula al Conjunto

El diferencial arquitectónico de este *Senior Cohousing* radica en la definición precisa de sus esferas de intimidad:

- **Esfera Privada (Vivienda):** Unidades de autodeterminación absoluta, donde se garantiza el silencio, el confort higrotérmico y la independencia funcional.
- **Esfera Semiprivada (Transición):** Ámbitos de filtro como porches, filtros verdes y frentes de vivienda. Son espacios de **aproximación gradual** que permiten al residente regular su nivel de exposición social: "estar cerca sin estar dentro".
- **Esfera Común (Casa Común y Patios):** Espacios de máxima integración destinados a la gestión colaborativa y el apoyo mutuo.

## 6.5 Tipologías de Vivienda: Adaptabilidad y Autonomía

Las unidades residenciales se proyectan como **viviendas completas y desmedicalizadas**. No se limitan a cumplir superficies mínimas, sino que se diseñan bajo criterios de **arquitectura evolutiva**:

- **Configuración:** Áreas sociales (estar/cocina) vinculadas a la fachada comunitaria y áreas de descanso resguardadas hacia el sector más privado.
- **Accesibilidad y Flexibilidad:** Espacios sin barreras arquitectónicas con dimensiones que permiten el uso de ayudas técnicas (sillas de ruedas, andadores) y la eventual presencia de cuidadores o familiares, permitiendo que la vivienda acompañe el proceso de envejecimiento sin necesidad de traslados.

## 6.6 La Casa Común: El Corazón Identitario

Más que un salón de usos múltiples, la Casa Común es el **dispositivo de cohesión social** del proyecto. Reúne las funciones que exceden la escala individual: comedor colectivo, cocina industrial de uso compartido, áreas de talleres y espacios de reunión. Su diseño busca una escala doméstica pero ambiciosa, capaz de actuar como mediador entre la comunidad interna y las posibles actividades abiertas al barrio.

## 6.7 Paisajismo e Infraestructura de Bienestar

Los espacios exteriores son entendidos como una **infraestructura de salud**. En el contexto del adulto mayor, el patio y el jardín son los lugares de la práctica cotidiana de baja intensidad:

- **Recorridos:** Superficies táctiles, seguras y protegidas climáticamente que invitan al movimiento.
- **Microclimas:** El diseño del paisaje no es estético, sino funcional; utiliza la vegetación y el agua para regular la

temperatura, generar sombra y ofrecer estímulos sensoriales que mejoren el bienestar emocional.

## 6.8 Materialidad, Bioclimática y Sostenibilidad

La materialidad de "La Comarca" trasciende la decisión estética para consolidarse como una respuesta técnica a las condicionantes estructurales del contexto sanjuanino: la **alta sismicidad** y un **clima árido extremo** con elevada radiación y gran amplitud térmica. El proyecto no adopta la sostenibilidad como un agregado tecnológico, sino como una **inteligencia proyectual** que se manifiesta en la síntesis entre cultura constructiva local y rendimiento energético. Esta estrategia se articula en tres ejes fundamentales:

**1. Rigor Estructural y Respuesta Sísmica:** Dada la peligrosidad sísmica de la región, el proyecto adopta criterios de regularidad geométrica, claridad en la transmisión de cargas y control del peso propio. La estructura no solo garantiza seguridad, sino que organiza la espacialidad del cohousing, permitiendo una planta libre y flexible que se adapta a los cambios de autonomía de los residentes a lo largo del tiempo.

**2. La Envolvente como Filtro Térmico:** Frente a la intensidad solar de San Juan, la propuesta opera mediante el concepto de **inercia térmica**. Se utilizan envolventes de alta capacidad aislante para mitigar el flujo de calor hacia el interior. Esta decisión técnica se complementa con **estrategias pasivas** de diseño:

- **Ventilación Cruzada Sistemática:** Disposición de aberturas que garantizan la renovación del aire y el enfriamiento nocturno.
- **Control de Radiación:** Uso de filtros, pérgolas y dispositivos de sombra que protegen las superficies vidriadas durante las horas de mayor exposición.

**3. El Vacío como Amortiguador Climático:** La propuesta recupera y reinterpreta recursos históricos del habitar cuyano, como el **patio**, la **galería** y la **transición sombreada**. En "La Comarca", estos espacios no son meras circulaciones; funcionan como amortiguadores térmicos que regulan la temperatura antes de que el aire ingrese a las viviendas. La galería, en particular, se constituye como el umbral fundamental del *cohousing*: un espacio de escala humana que protege del clima mientras fomenta la interacción social espontánea.

En conclusión, la sustentabilidad del proyecto se define por su capacidad de respuesta **espacial y material situada**. Al integrar sismicidad, clima y tradición local en una lógica constructiva coherente, la arquitectura deja de ser un contenedor genérico para convertirse en un hábitat resiliente, reconocible y culturalmente integrado a su territorio.

## 6.9 Síntesis: La Arquitectura como Soporte de la Comunidad

En última instancia, el proyecto arquitectónico propone una forma de habitar donde la autonomía y la vida colectiva dejan de ser conceptos opuestos para volverse complementarios. La propuesta trasciende la resolución de un programa de necesidades para



convertirse en el **soporte material de una hipótesis social**: que es posible envejecer con dignidad, integrados a la ciudad y en constante vínculo con el otro.

## Conclusiones: La Arquitectura como Infraestructura del Vínculo

El presente trabajo permite afirmar que el *Senior Cohousing* trasciende la categoría de alternativa habitacional para consolidarse como una respuesta política y espacial frente al binomio del aislamiento doméstico y la institucionalización. La viabilidad de este modelo no es azarosa; depende intrínsecamente de la **inteligencia proyectual**. El aporte fundamental de esta investigación reside en demostrar que la arquitectura es la disciplina capaz de dotar de una forma física, habitable y digna a un cambio de paradigma social. El cohousing no es una utopía; es una realidad espacial que se concreta cuando el proyecto articula, con rigor técnico y sensibilidad, la célula privada, el sistema de soporte común y la inserción urbana.

En este sentido, la tesis sostiene que la arquitectura actúa como un **agente modificador de la cultura**. Si bien el diseño no determina el comportamiento social de manera unívoca, sí establece las condiciones materiales que privilegian el encuentro sobre la segregación. La arquitectura no obliga a la comunidad, pero la hace posible, visible y cotidiana. Al proyectar umbrales de transición y una "Casa Común" como corazón legible del conjunto, el diseño desalienta activamente el repliegue. Reemplazar la organización asistencial cerrada por una estructura de autonomías compartidas es, en esencia, utilizar el urbanismo como un catalizador hacia un envejecimiento activo e integrado.

Bajo esta premisa, se concluye que la comunidad requiere de una **infraestructura del vínculo**. El éxito del modelo depende de decisiones arquitectónicas precisas: la gradación sutil de la

intimidad, la porosidad de los espacios intermedios y la escala humana del conjunto. El "paseo central", los puntos de encuentro espontáneo y las visuales cruzadas no son meros recursos estéticos, sino el soporte técnico que transforma la vecindad en una red de contención social y capital humano.

Desde esta perspectiva, la propuesta desarrollada desafía la visión del adulto mayor como un sujeto pasivo o dependiente. Esta arquitectura reconoce a las personas mayores como actores sociales plenos, capaces de autogestionar su entorno y enriquecer la vida colectiva de la ciudad. El valor de Senior Cohousing no se agota en su resolución tipológica, sino en su capacidad para traducir una urgencia social en una forma espacial coherente, ética y, fundamentalmente, **replicable**.

El papel de la arquitectura en el *Senior Cohousing* es decisivo y fundante. Al organizar relaciones y vincular el habitar doméstico con la esfera pública, la disciplina deja de ser un mero contenedor para convertirse en un **manifiesto de transformación cultural**. Proyectar para la vejez no consiste simplemente en resolver problemas de accesibilidad; consiste en tener la audacia de imaginar y construir el espacio donde la libertad y la comunidad sean, por fin, la misma cosa.



*Trabajo final de ARQUITECTURA*

## **Anexos Gráficos**

Documentación gráfica.

*Documentación Arquitectónica, estructural, técnica e imágenes renderizadas.*



CONTEXTO INMEDIATO

AUTOR

Paula Suvire

UBICACIÓN

Capital - San Juan

TEMÁTICA

Vivienda Colaborativa para la tercer edad

ESCALA

1 : 500

NORTE



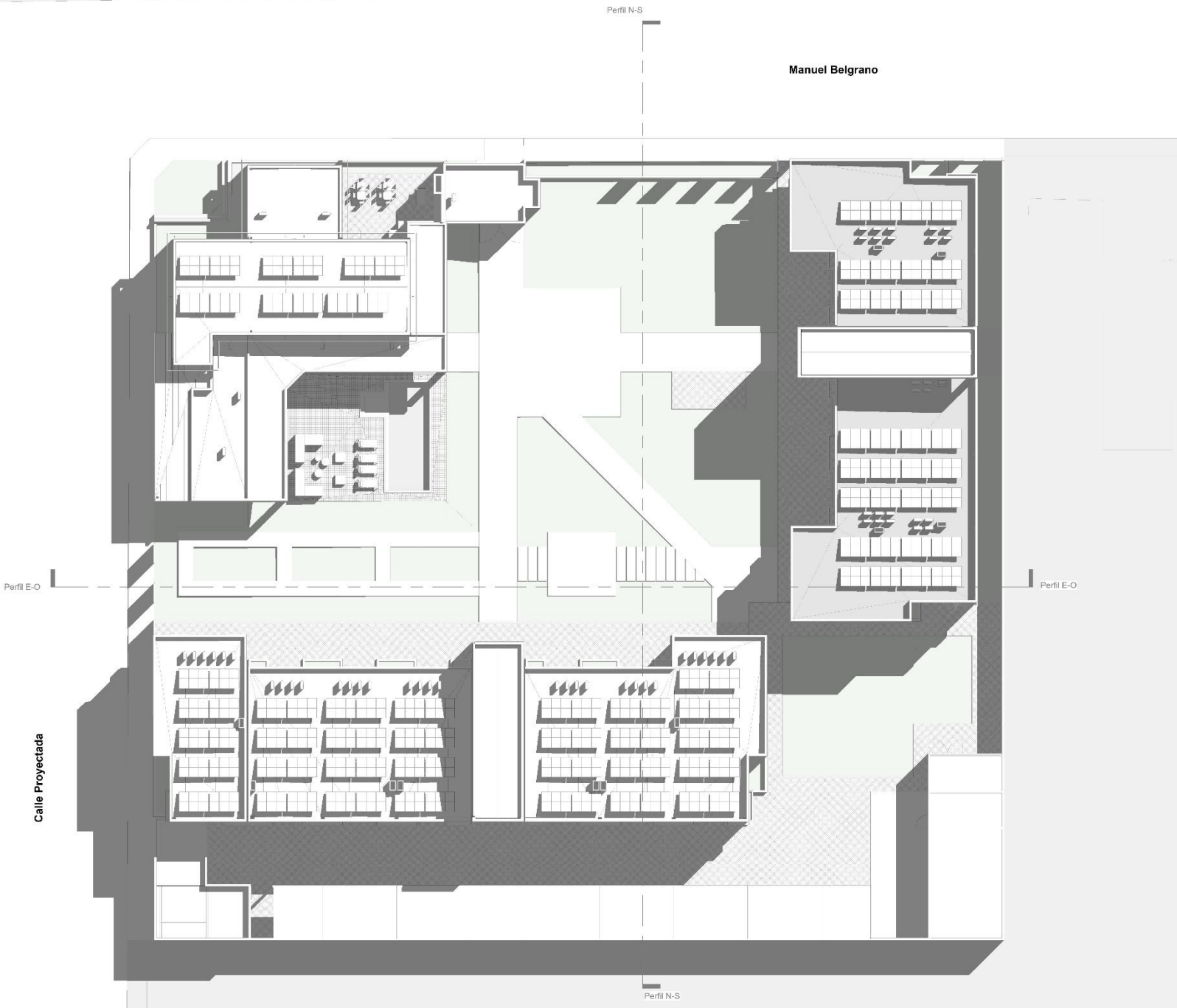
N°

A1





Manuel Belgrano



Perfil E-O

Perfil E-O

Perfil N-S

Perfil N-S

Calle Proyectada

PLANIMETRÍA GENERAL

AUTOR  
Paula Suvire

UBICACIÓN  
Capital - San Juan

TEMÁTICA  
Vivienda Colaborativa para la tercer edad

ESCALA  
1 : 200

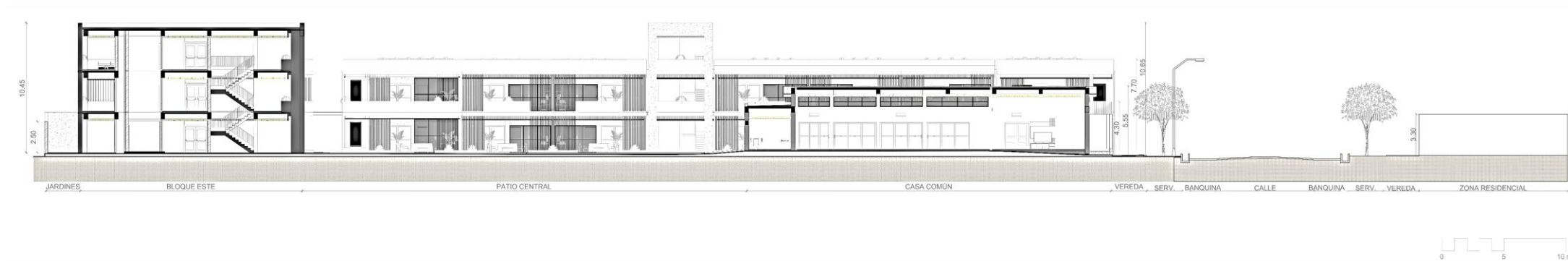
NORTE



Nº



A3



PLANTA BAJA GENERAL

AUTOR

Paula Suvire

UBICACIÓN

Capital - San Juan

TEMÁTICA

Vivienda Colaborativa para la tercer edad

ESCALA

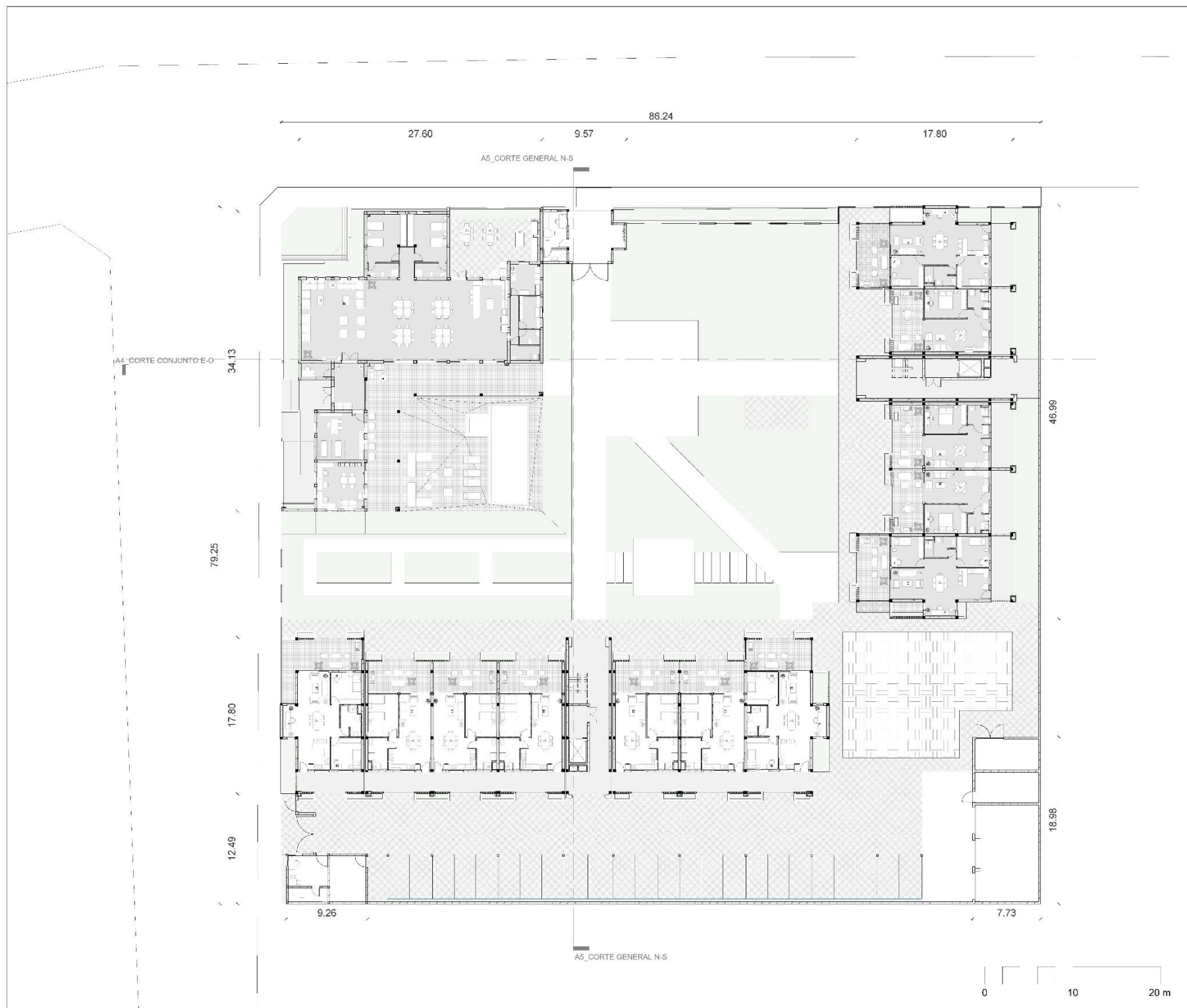
1 : 200

NORTE



N°

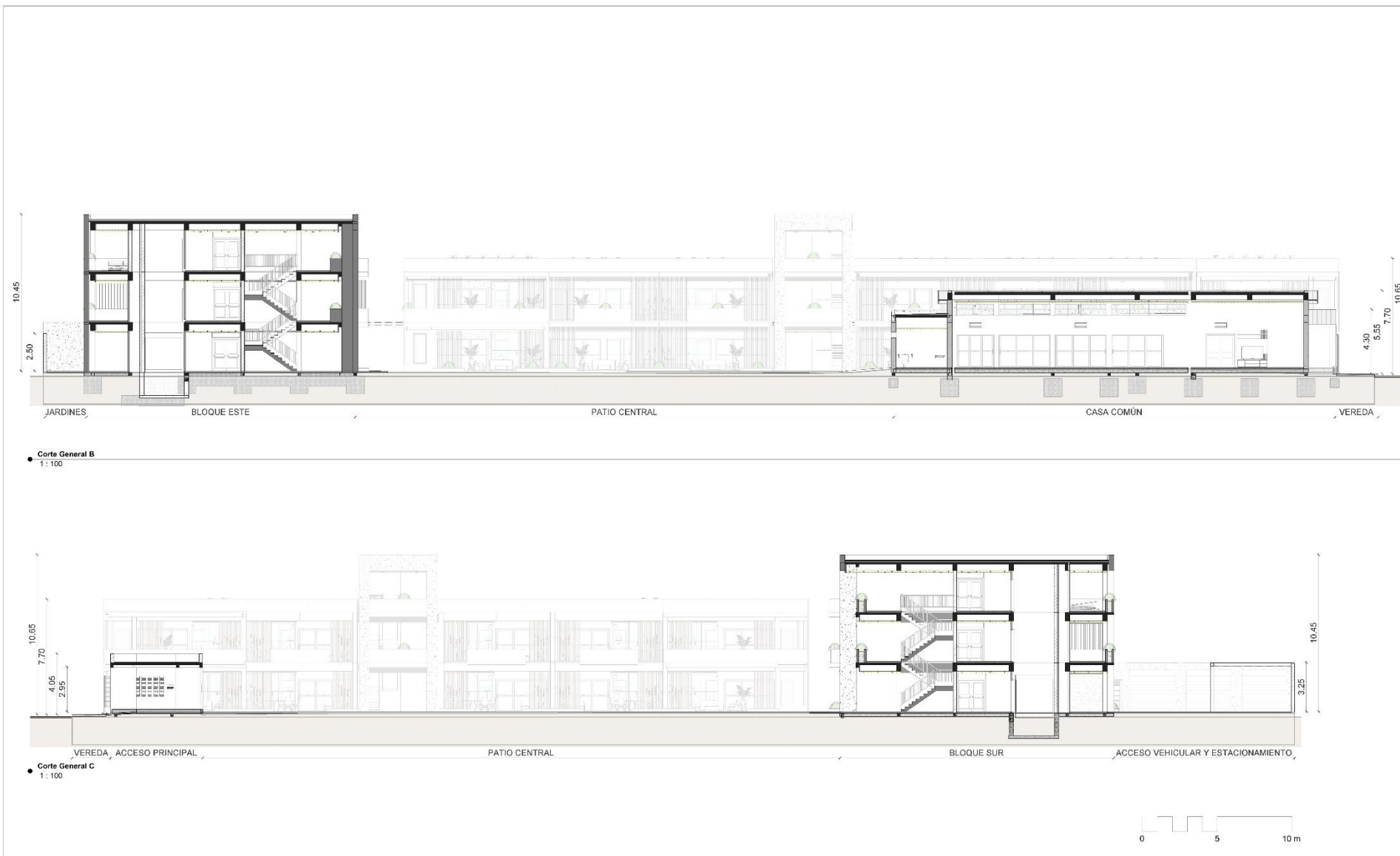
A4



Taller de Arquitectura VI



Senior Cohousing



CORTES DEL CONJUNTO

AUTOR  
Paula Suñire

UBICACIÓN  
Capital - San Juan

TEMÁTICA  
Vivienda Colaborativa para la tercer edad

ESCALA  
1:100

NORTE



Nº

**A5**

Taller de Arquitectura III



Senior Cohousing

FACHADAS GENERALES



● Fachada Norte Edificio  
1 : 100



● Fachada Oeste Edificio  
1 : 100



AUTOR

Paula Sorre

UBICACIÓN

Capital - San Juan

TEMÁTICA

Vivienda Colaborativa para la tercera edad

ESCALA

1 : 100

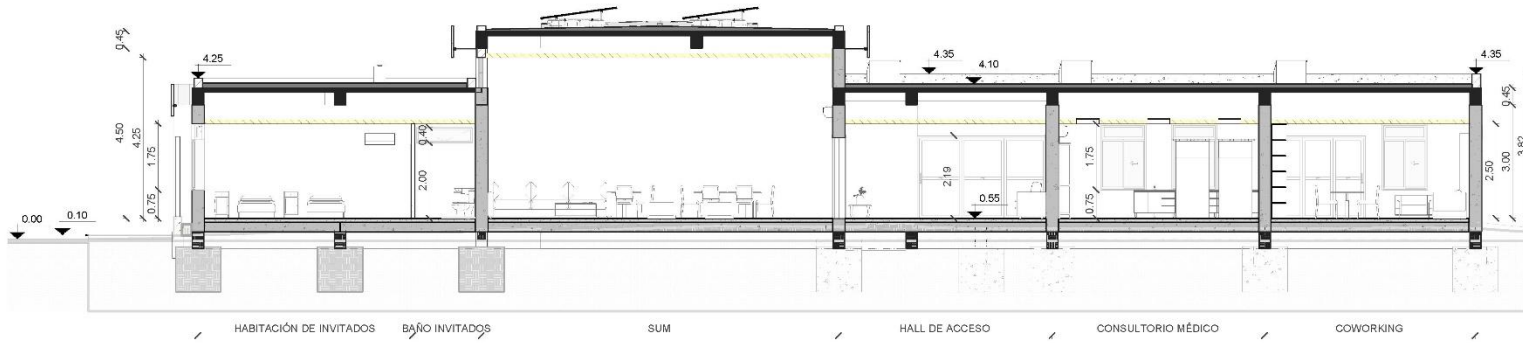
NORTE



N°

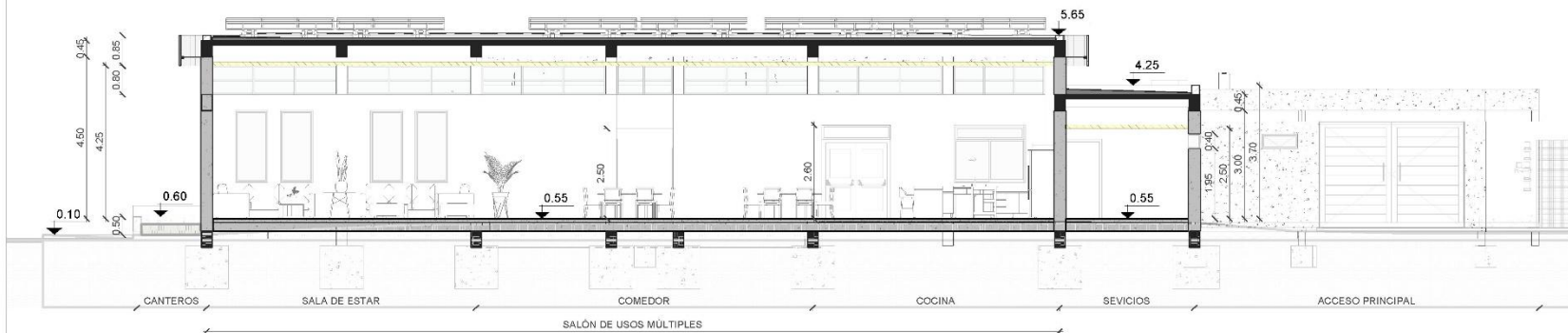
**A6**





● CORTE\_CASA-COMUN\_N-S

1 : 100



● CORTE\_CASA-COMUN\_E-O

1 : 100

CORTES CASA COMÚN

AUTOR

Paula Suvire

UBICACIÓN

Capital - San Juan

TEMÁTICA

Vivienda Colaborativa para la Tercer Edad

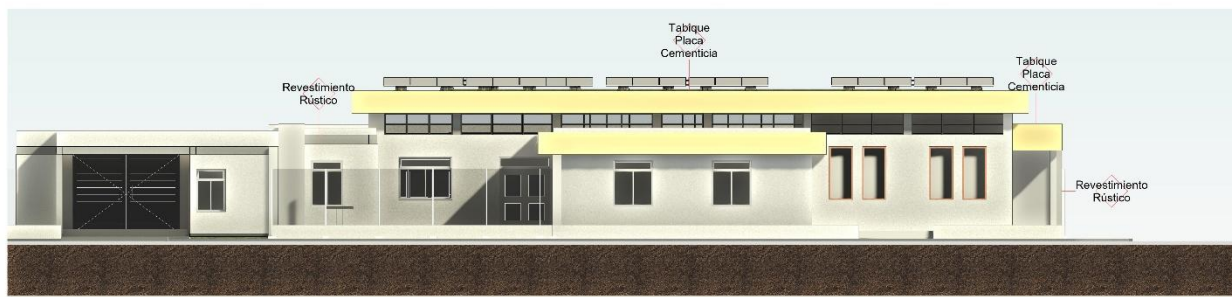
ESCALA

1 : 100

NORTE



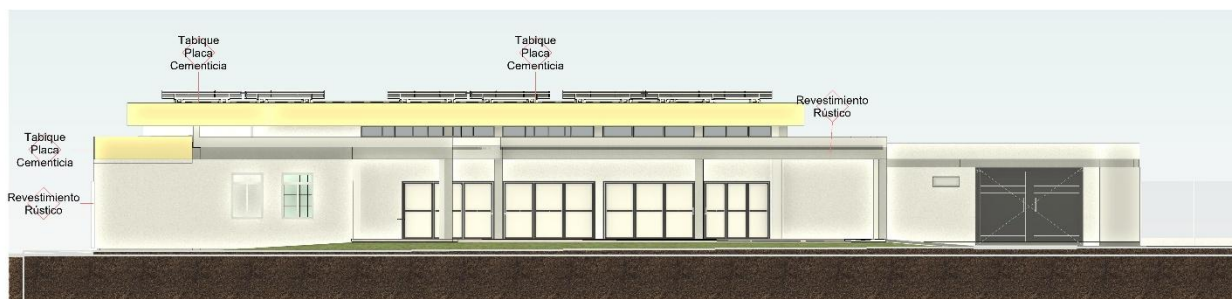
N°



Fachada Norte Edificio  
1 : 100



Fachada Este Edificio  
1 : 100



Fachada Sur Edificio  
1 : 100



Fachada Oeste Edificio  
1 : 100

FACHADAS CASA COMÚN

AUTOR

Paula Suvire

UBICACIÓN

Capital - San Juan

TEMÁTICA

Vivienda Colaborativa para la Tercer Edad

ESCALA

1 : 100

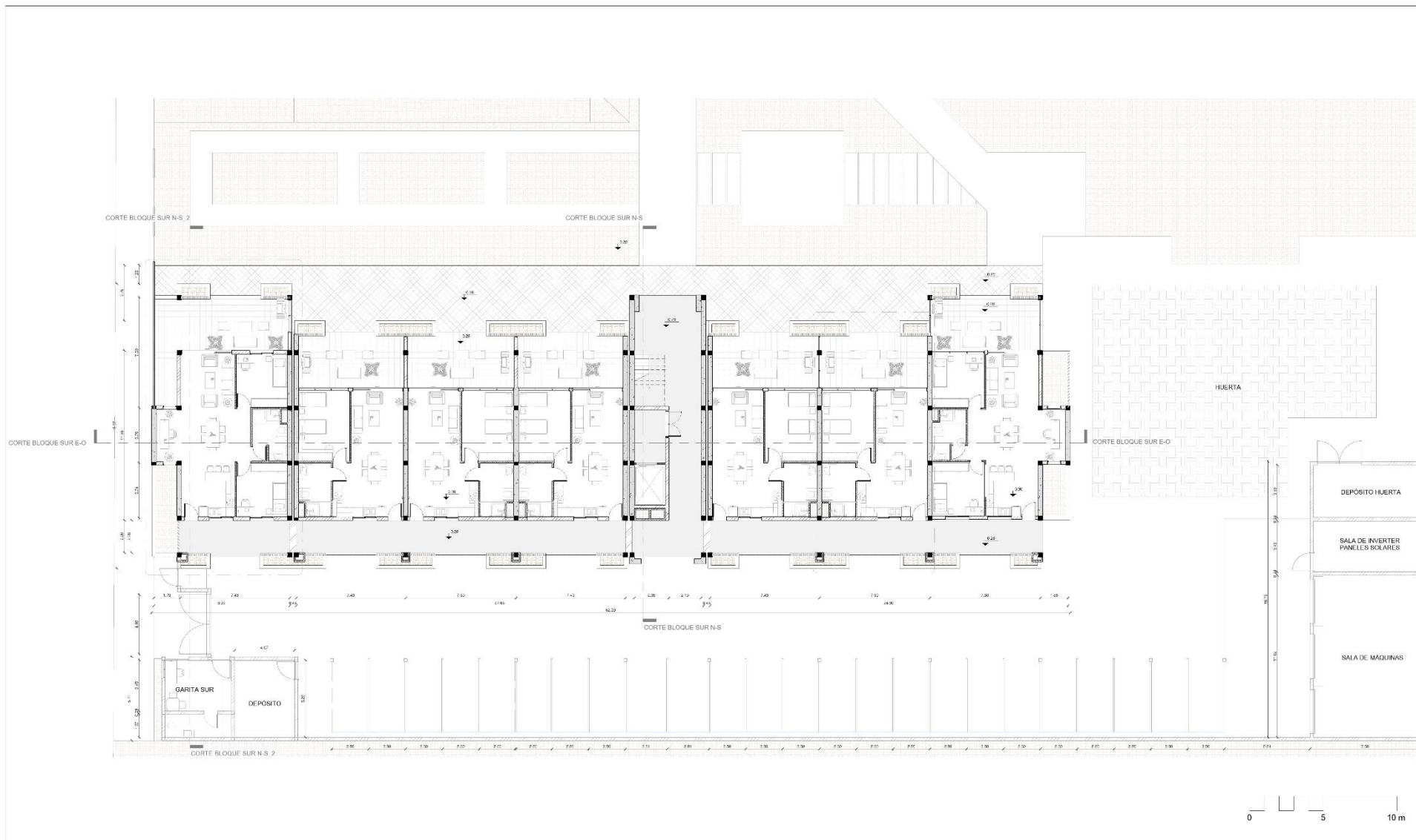
NORTE



Nº

A9

Taller de Tesis VI



PLANTA BAJA BLOQUE SUR

AUTOR  
Paula Suvire

UBICACIÓN  
Capital - San Juan

TEMÁTICA  
Vivienda Colaborativa para la Tercer Edad

ESCALA  
1:100

NORTE



N°

**A10**





Taller de Tesis VI



CORTES BLOQUE SUR

AUTOR

Paula Suvire

UBICACIÓN

Capital - San Juan

TEMÁTICA

Vivienda Colaborativa para la Tercer Edad

ESCALA

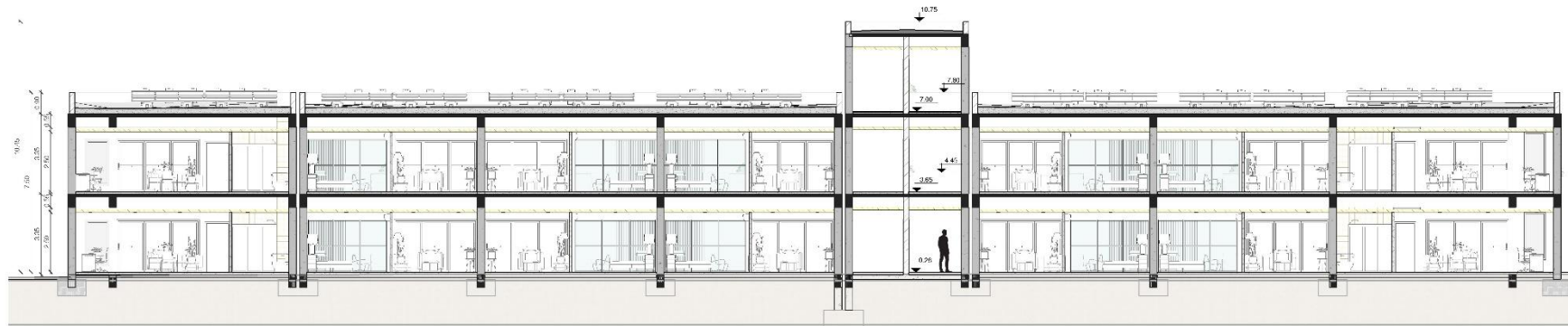
1 : 100

NORTE

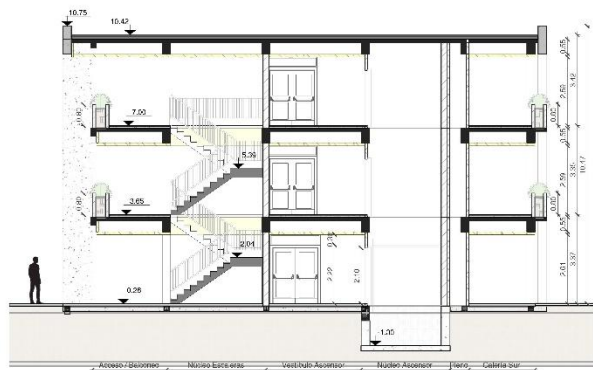


Nº

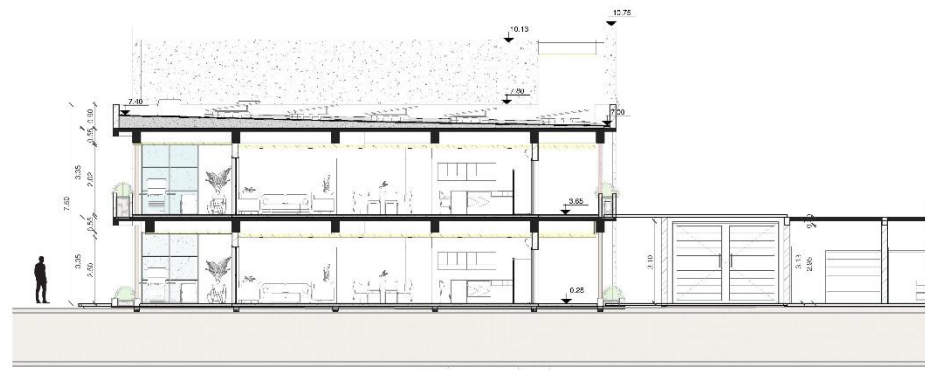
**A13**



● **CORTE BLOQUE SUR E-O**  
1 : 100



● **CORTE BLOQUE SUR N-S**  
1 : 100



● **CORTE BLOQUE SUR N-S\_2**  
1 : 100





● FF\_01 Norte edificio  
1 : 100



● Fachada Sur Edificio  
1 : 100



● Fachada Oeste Edificio  
1 : 100



● Fachada Este Edificio  
1 : 100

FACHADAS BLOQUE SUR

AUTOR

Paula Suvire

UBICACIÓN

Capital - San Juan

TEMÁTICA

Vivienda Colaborativa para la Tercer Edad

ESCALA

1 : 100

NORTE



Nº

A14



PLANTA BAJA BLOQUE ESTE

AUTOR  
Paula Suvire

UBICACIÓN  
Capital - San Juan

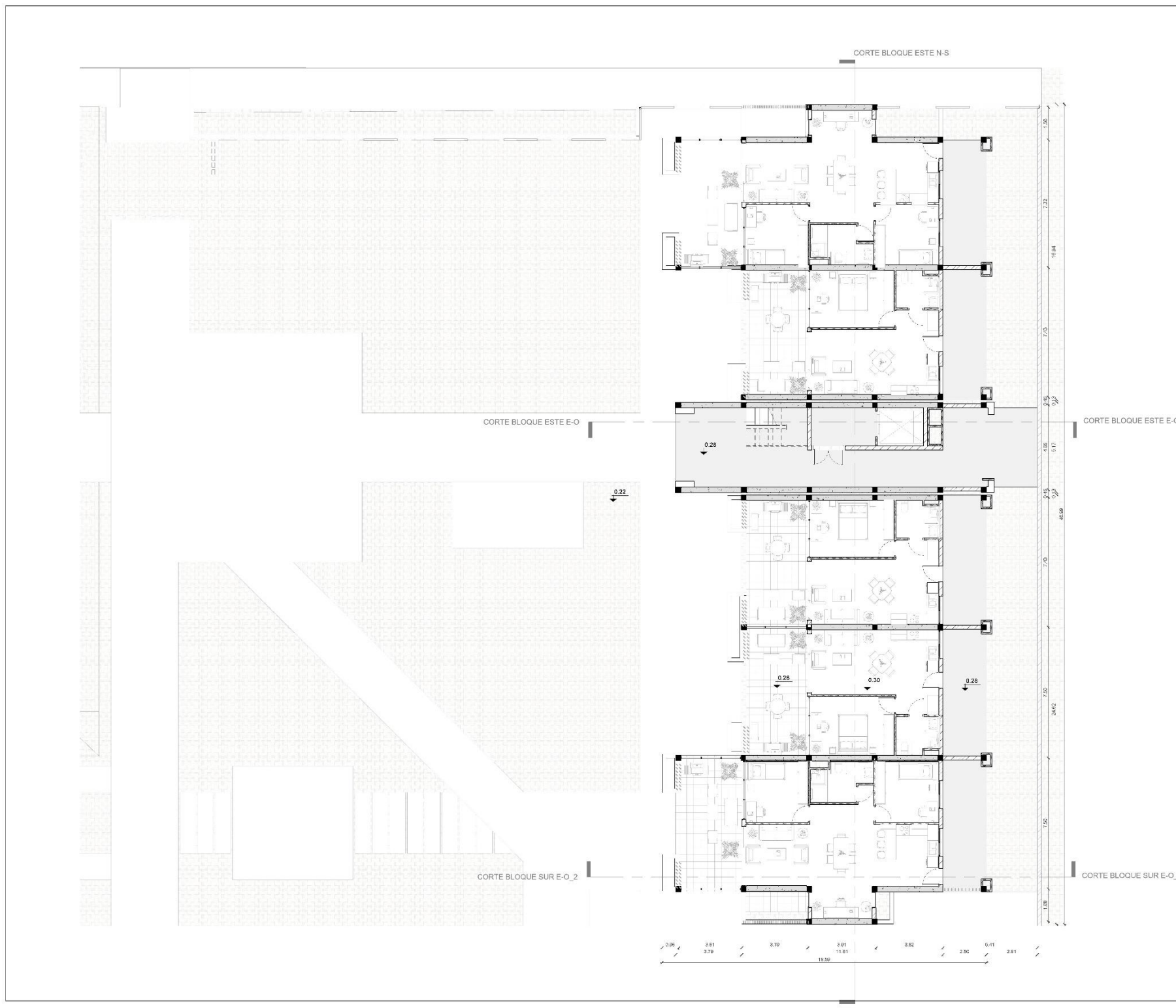
TEMÁTICA  
Vivienda Colaborativa para la Tercer Edad

ESCALA  
1 : 100

NORTE



N°





1ER PISO BLOQUE ESTE

AUTOR  
Paula Suvire

UBICACIÓN  
Capital - San Juan

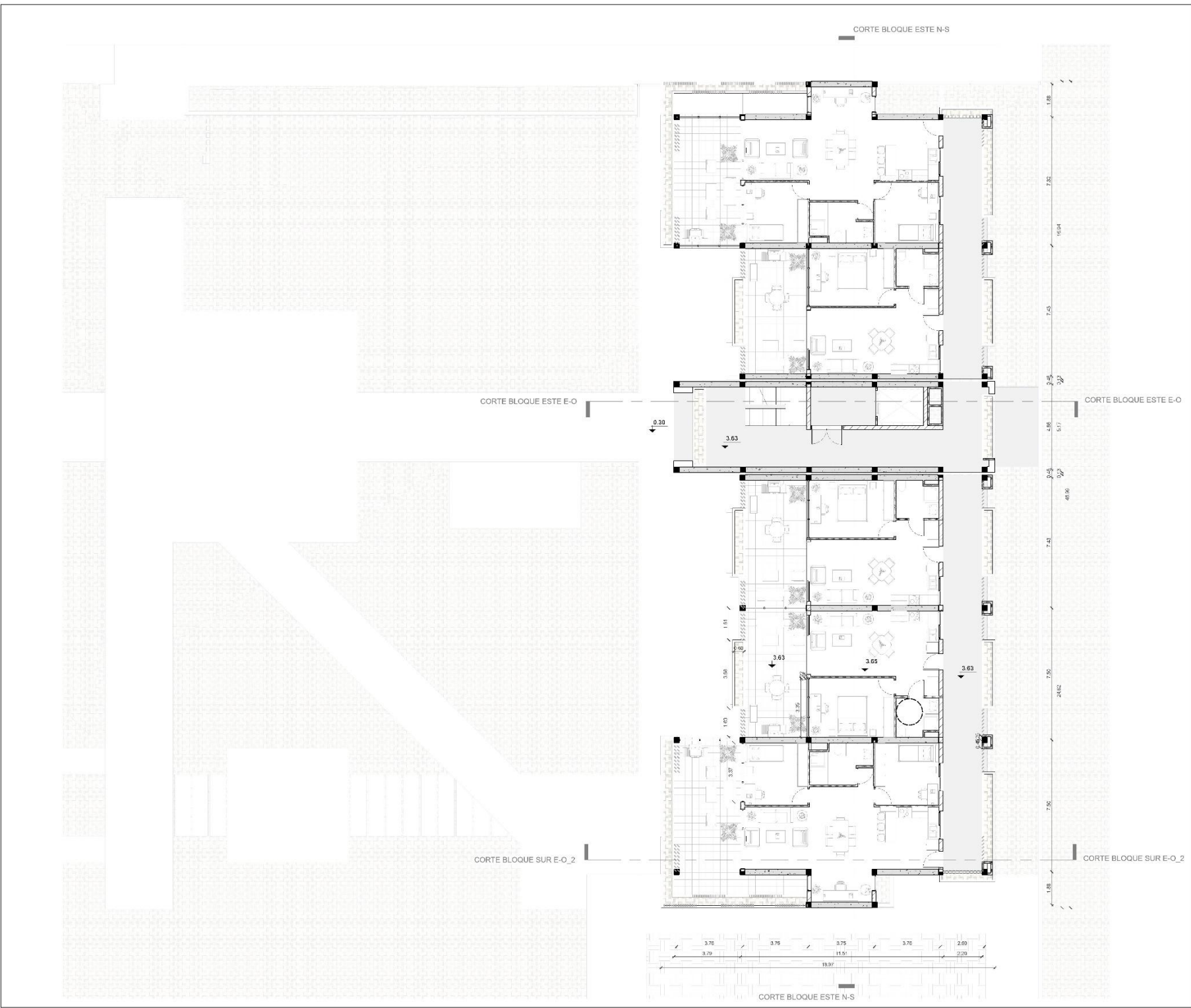
TEMÁTICA  
Vivienda Colaborativa para la Tercer Edad

ESCALA  
1 : 100

NORTE



N°





2DO Y 3ER PISO BLOQUES ESTE

AUTOR  
Paula Suvire

UBICACIÓN  
Capital - San Juan

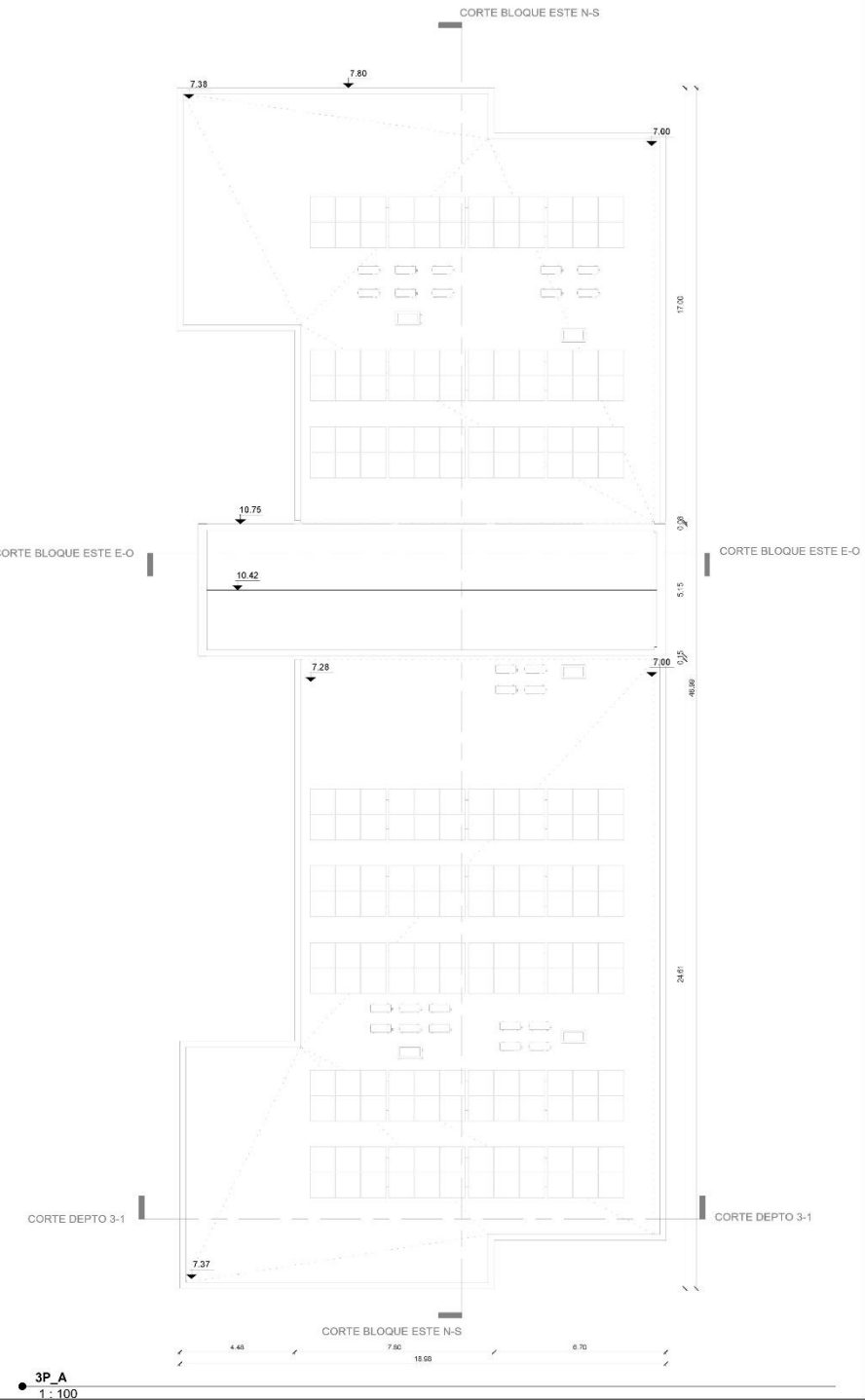
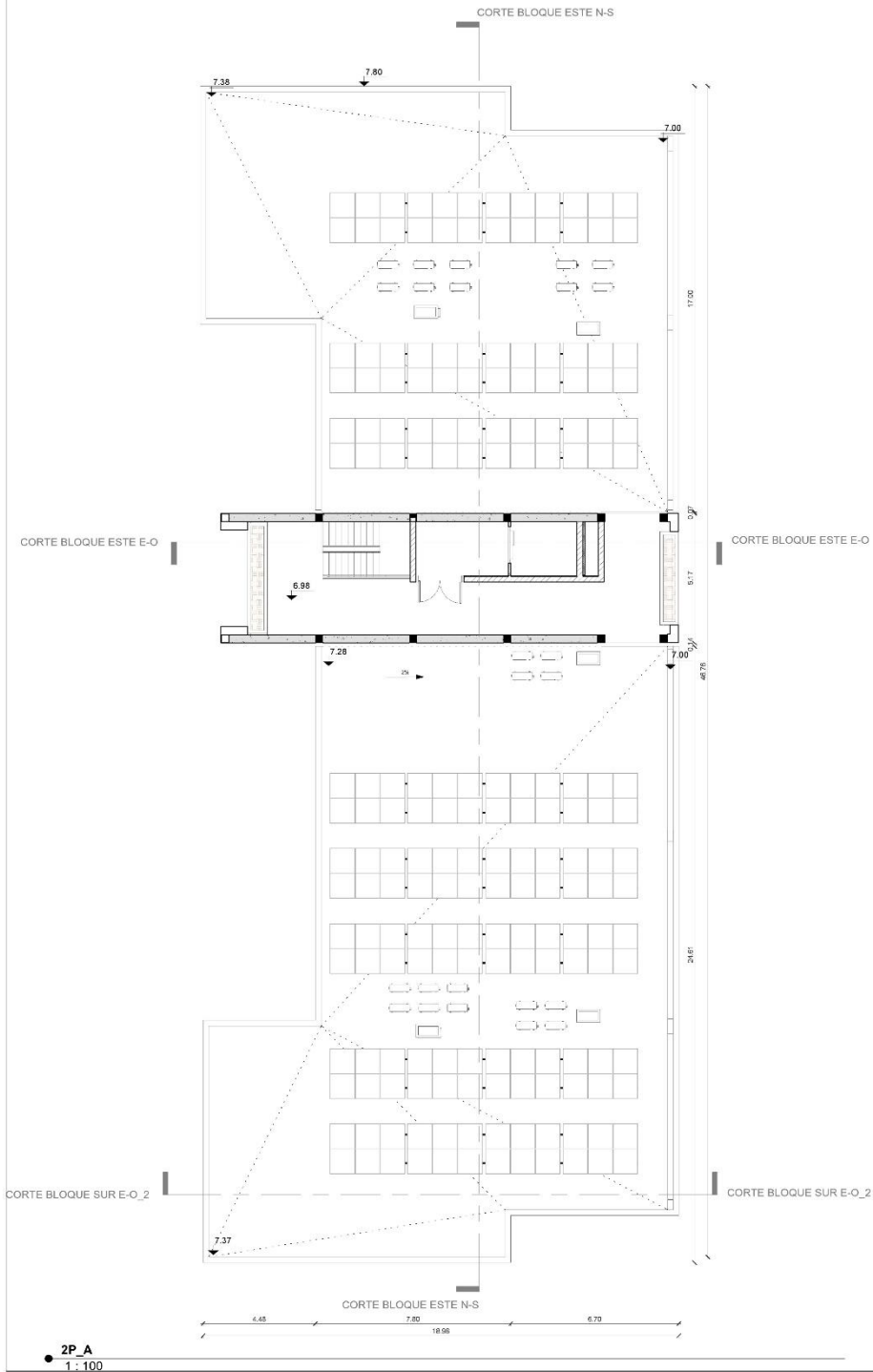
TEMÁTICA  
Vivienda Colaborativa para la Tercer Edad

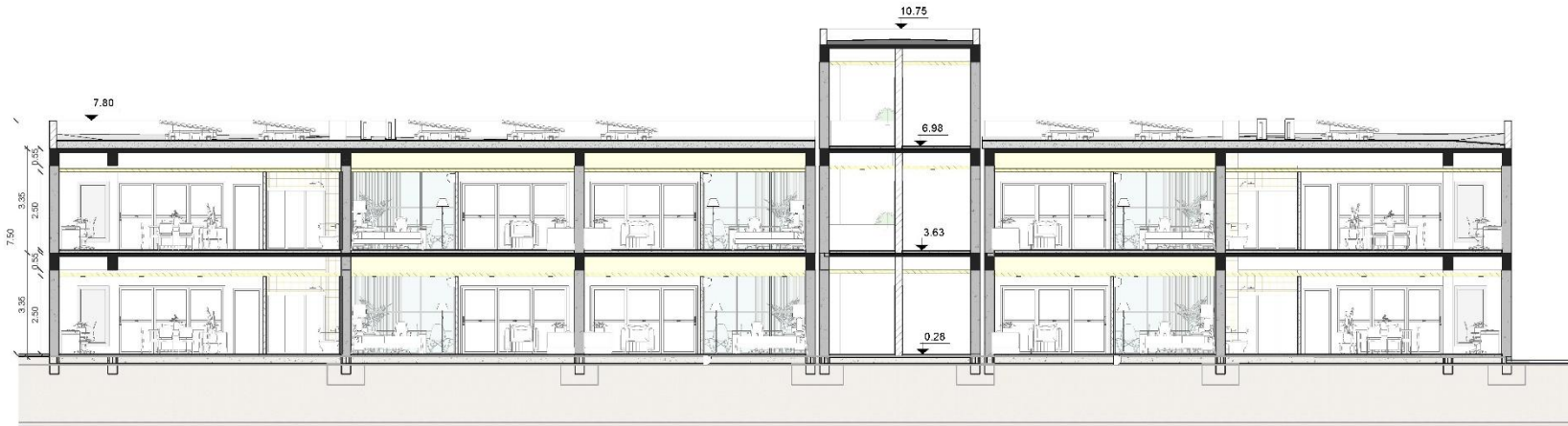
ESCALA  
1 : 100

NORTE



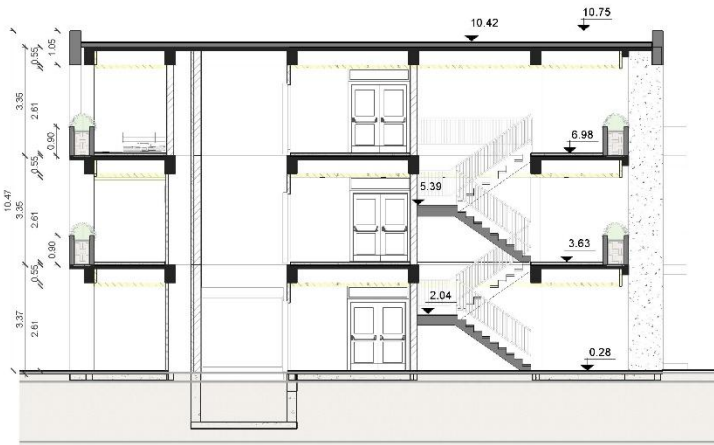
N°



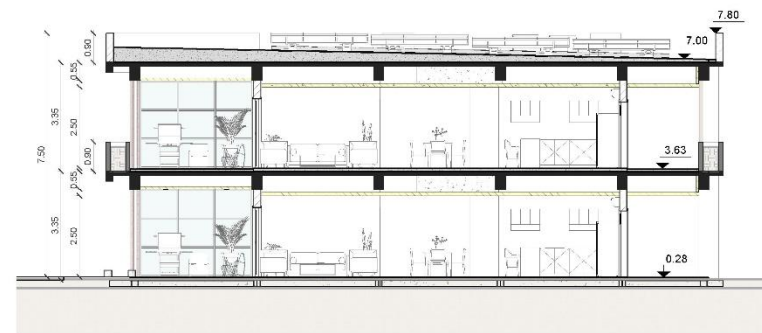


CORTES BLOQUE ESTE

● CORTE BLOQUE ESTE N-S  
1 : 100



● CORTE BLOQUE ESTE E-O  
1 : 100



● CORTE BLOQUE SUR E-O\_2  
1 : 100

AUTOR

Paula Suvire

UBICACIÓN

Capital - San Juan

TEMÁTICA

Vivienda Colaborativa para la Tercer Edad

ESCALA

1 : 100

NORTE



N°

**A20**



● Fachada Norte Edificio  
1 : 100



● Fachada Sur Edificio  
1 : 100



● Fachada Este Edificio  
1 : 100



● Fachada Oeste Edificio  
1 : 100

FACHADAS BLOQUE ESTE

AUTOR  
Paula Suvire

UBICACIÓN  
Capital - San Juan

TEMÁTICA  
Vivienda Colaborativa para la Tercer Edad

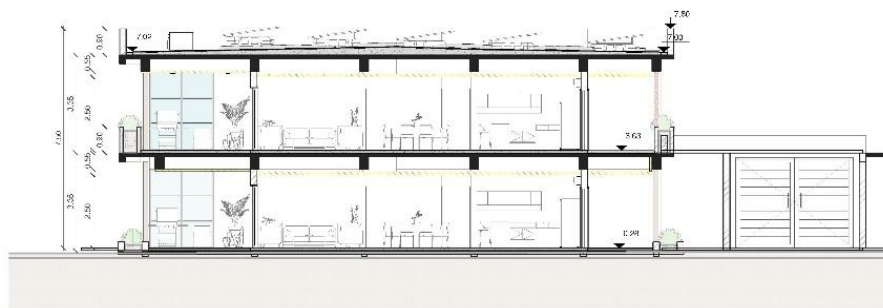
ESCALA  
1 : 100

NORTE

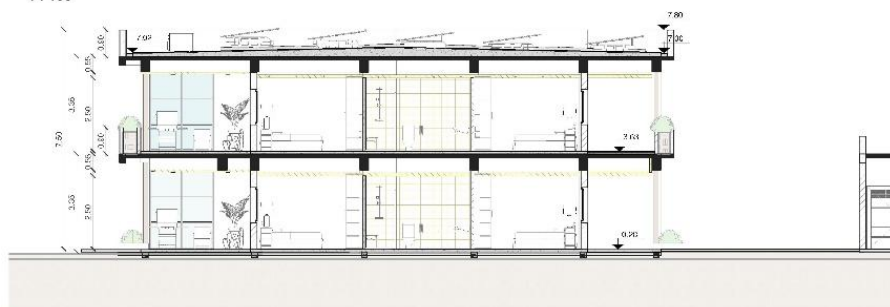


N°

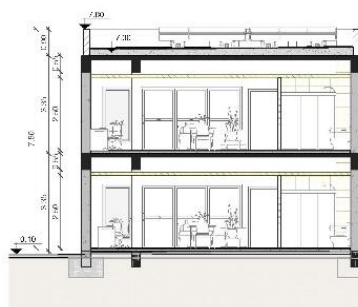
Taller de Tesis VI



● CORTE DEPTO A-1  
1 : 100



● CORTE DEPTO A-2  
1 : 100

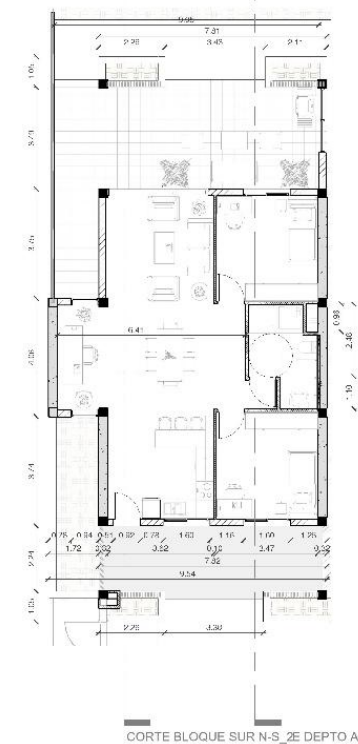


● CORTE DEPTO A-3  
1 : 100



● PLANTA TIPO DEPTO A  
1 : 100

CORTE BLOQUE SUR N-S\_2 CORTE DEPTO A-2



CORTE DEPTO A-3

CORTE DEPTO A-3

CORTE BLOQUE SUR N-S\_2E DEPTO A-2

PLANTA DEPTO 'A'

AUTOR

Paula Suvire

UBICACIÓN

Capital - San Juan

TEMÁTICA

Vivienda Colaborativa para la Tercer Edad

ESCALA

1 : 100

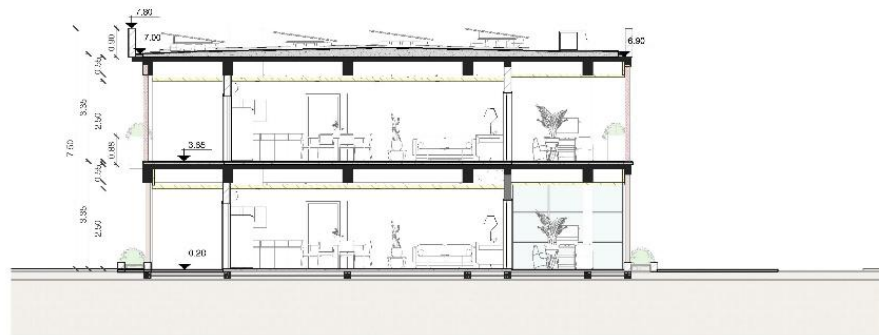
NORTE



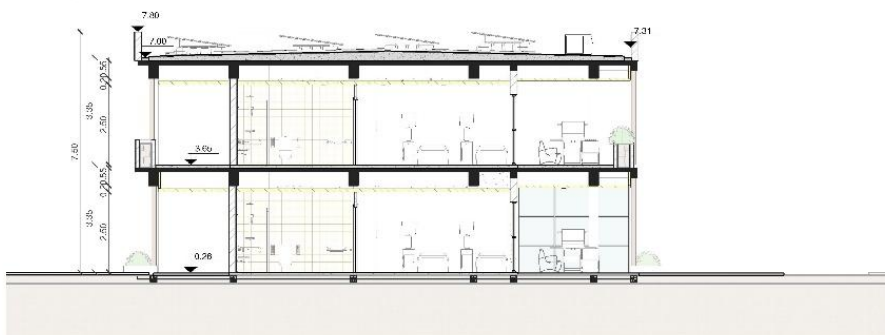
N°

**A15**

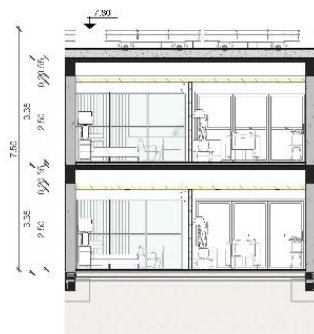
Taller de Tesis VI



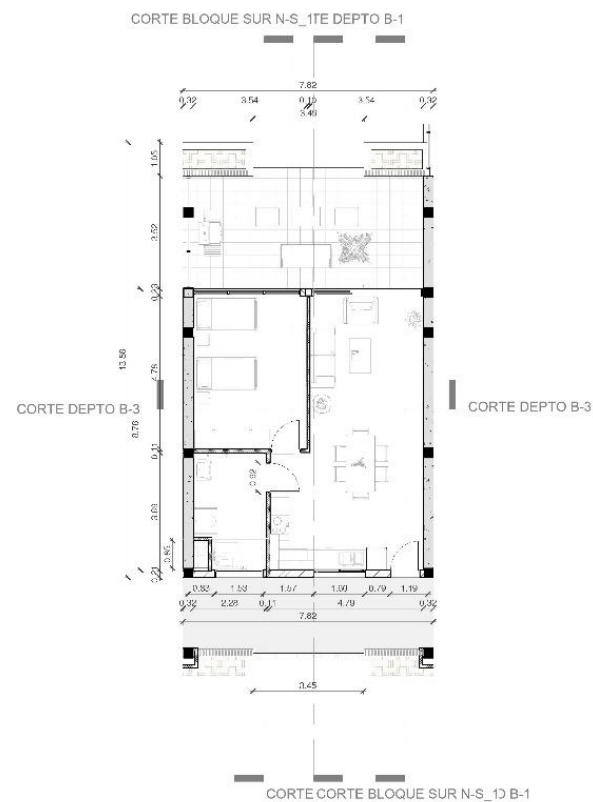
● CORTE DEPTO B-1  
1 : 100



● CORTE DEPTO B-2  
1 : 100



● CORTE DEPTO B-3  
1 : 100



● PLANTA TIPO DEPTO B  
1 : 100

PLANTA DEPTO "B"

AUTOR

Paula Suvire

UBICACIÓN

Capital - San Juan

TEMÁTICA

Vivienda Colaborativa para la Tercer Edad

ESCALA

1 : 100

NORTE

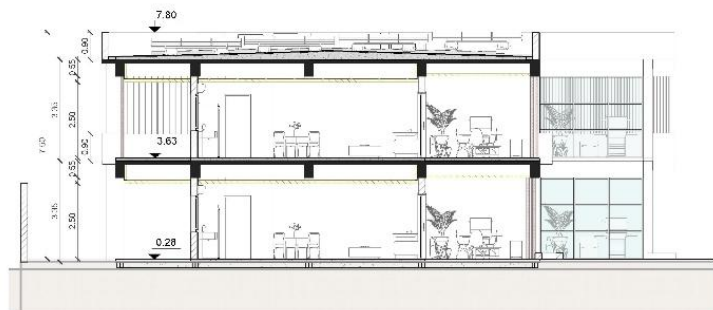


N°

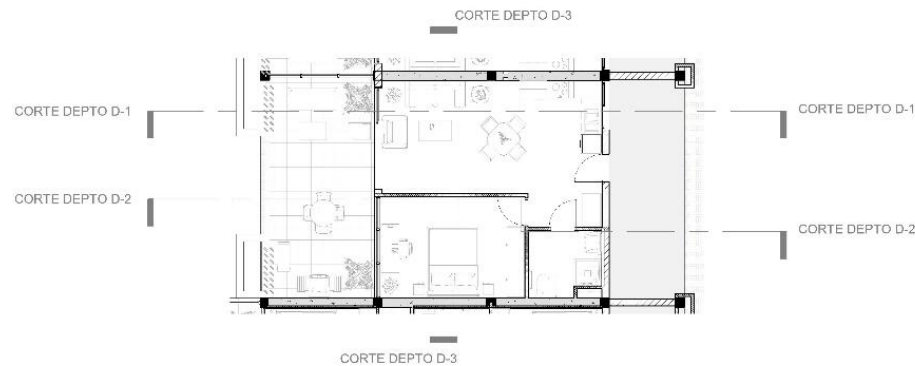
**A16**



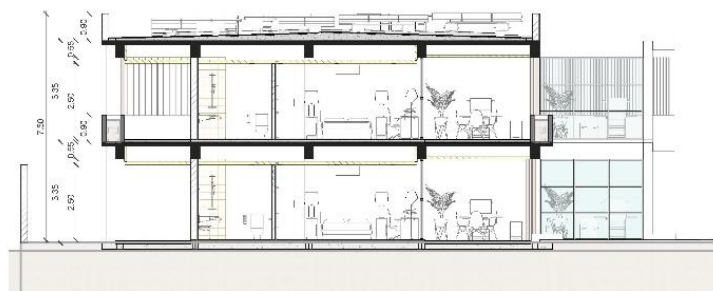
Taller de Tesis VI



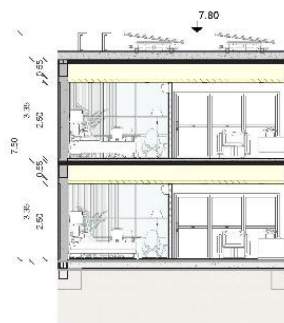
● CORTE DEPTO D-1  
1 : 100



● PLANTA DEPTO D  
1 : 100



● CORTE DEPTO D-2  
1 : 100



● CORTE DEPTO D-3  
1 : 100



PLANTA DEPTO "D"

AUTOR

Paula Suvire

UBICACIÓN

Capital - San Juan

TEMÁTICA

Vivienda Colaborativa para la Tercer Edad

ESCALA

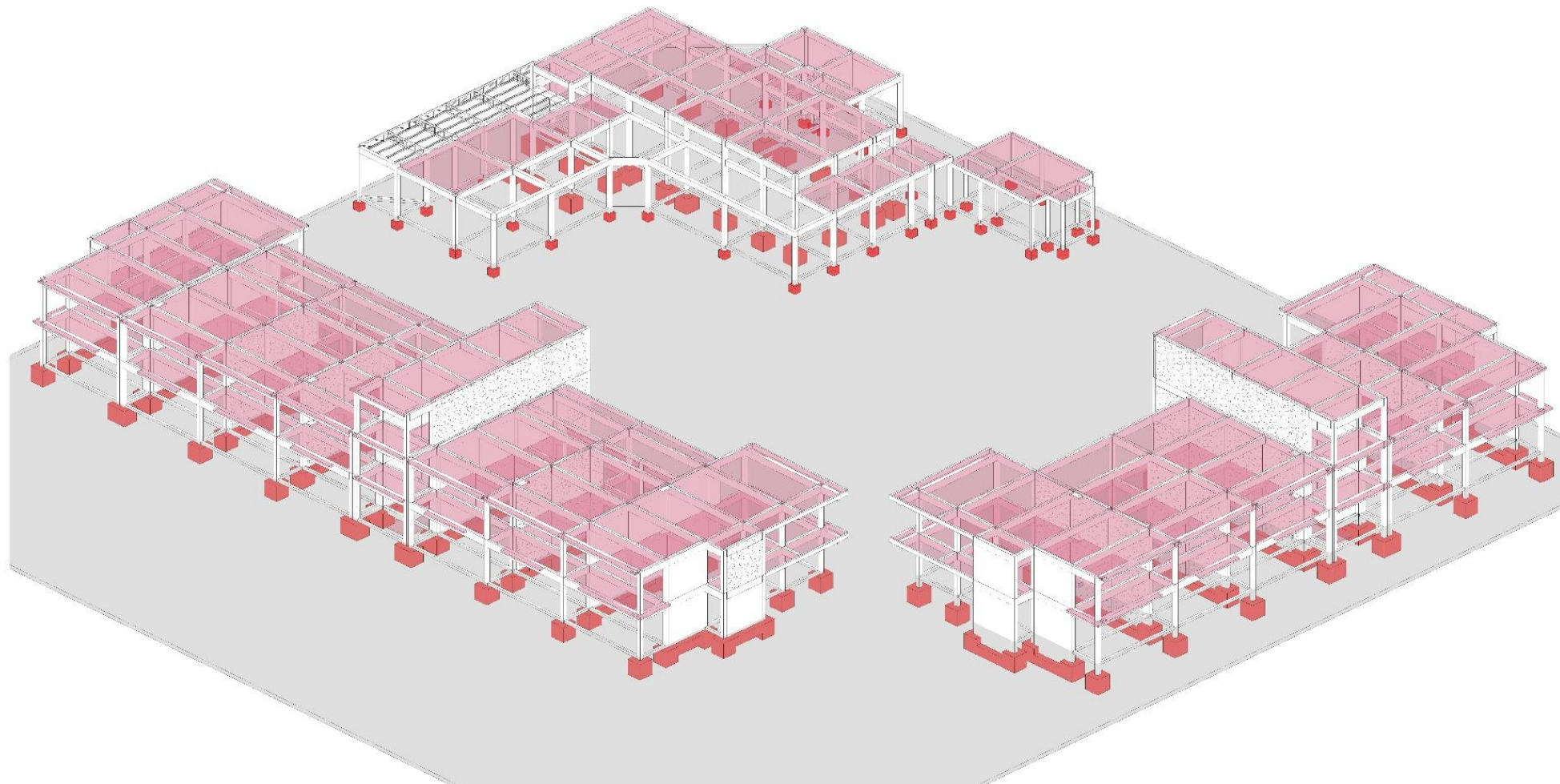
1 : 100

NORTE



N°

A23



PAJID UNESJ



ESTRUCTURAS 3D Copia 1

AUTORA

UBICACIÓN

TEMÁTICA

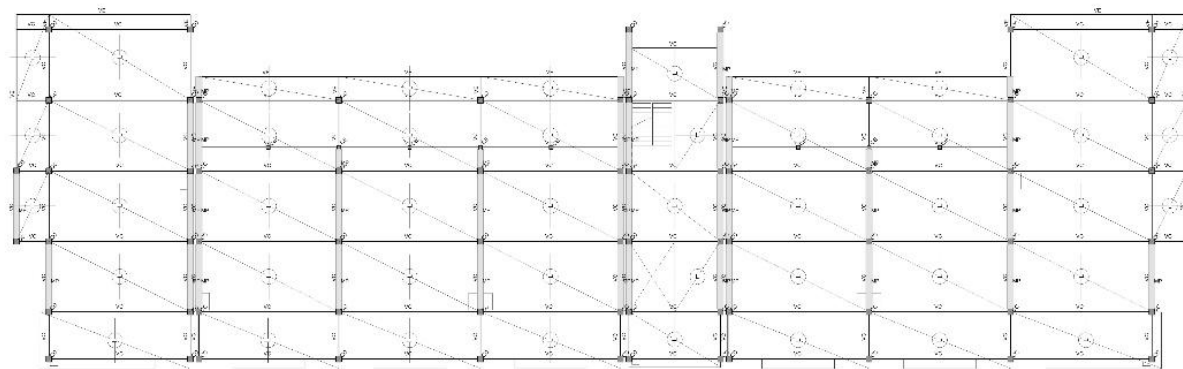
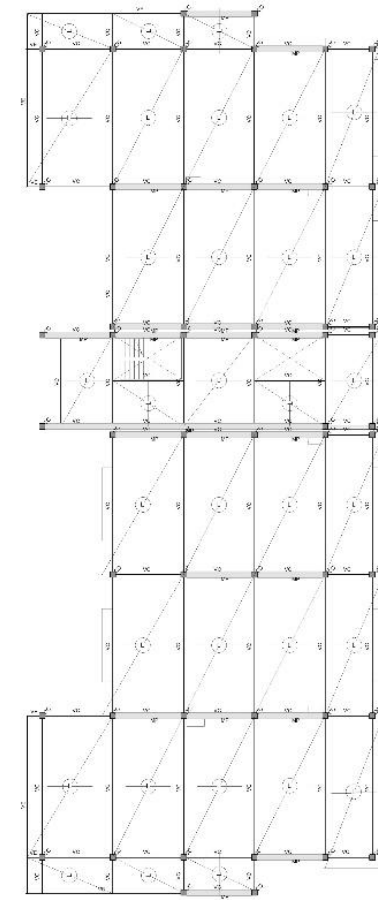
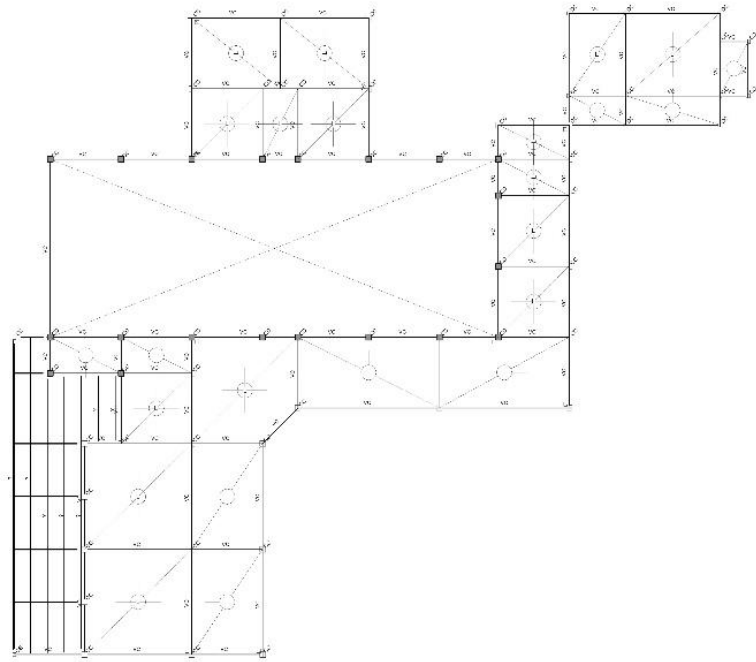
ESCALA

NORTE



Nº

**E-06**



ESTRUCTURAS TP

AU 03

UBICACIÓN

TEMÁTICA

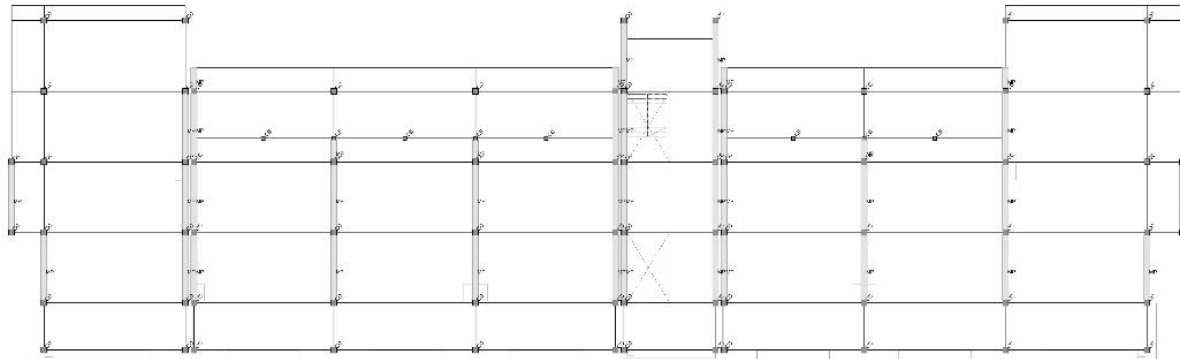
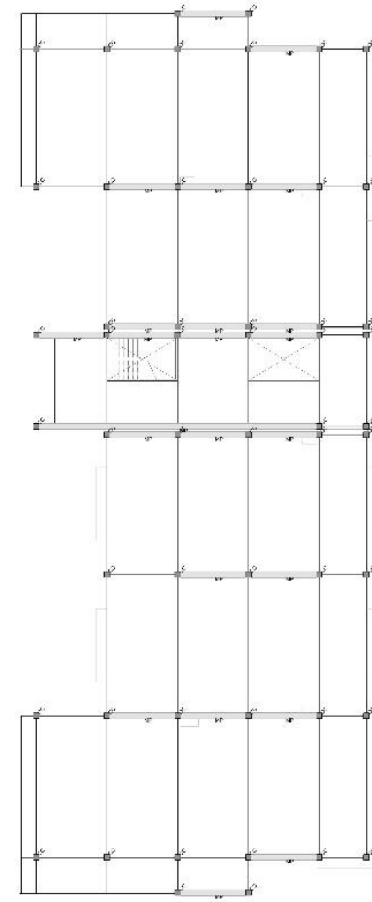
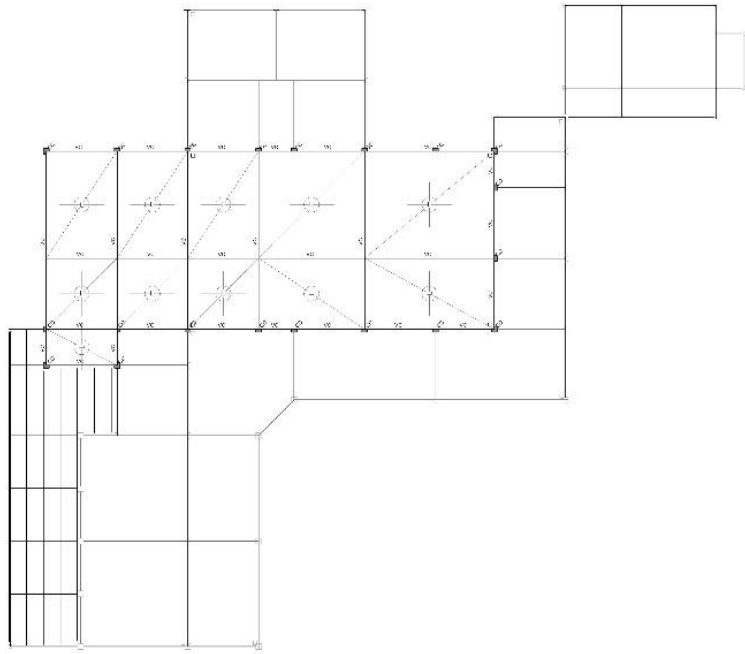
ESCALA

1:100

NORTE



N



ESTRUC'URAS TP Case Común

AU 03

UBICACIÓN

TEMÁTICA

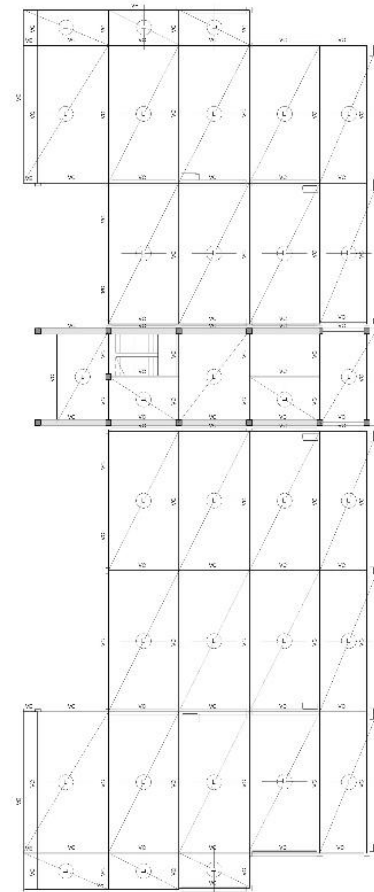
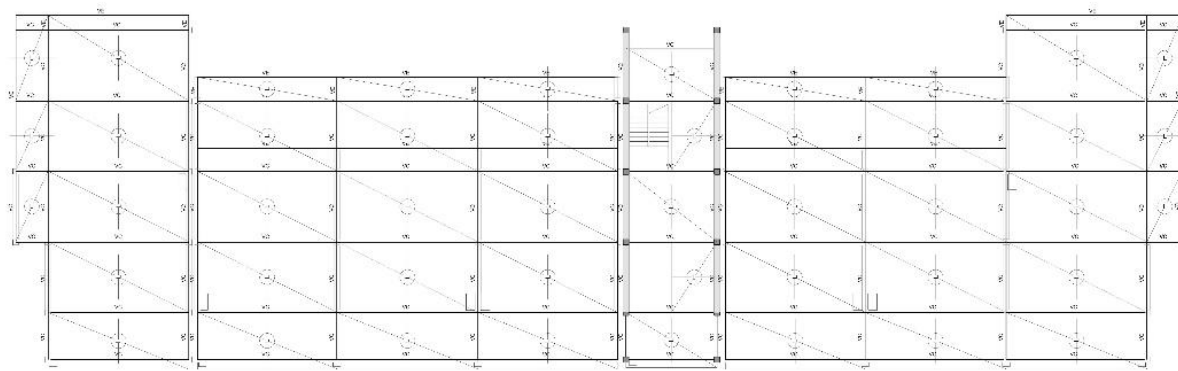
ESCALA

1:100

NORTE



N



ESTRUCTURAS 2P

AUTOS

UBICACION

TEMATICA

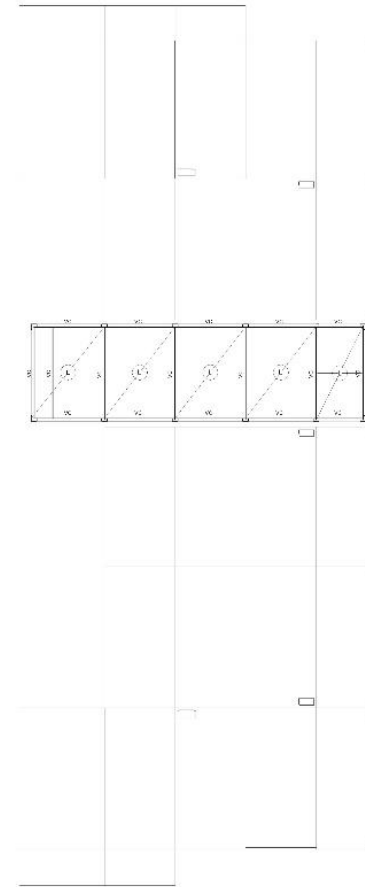
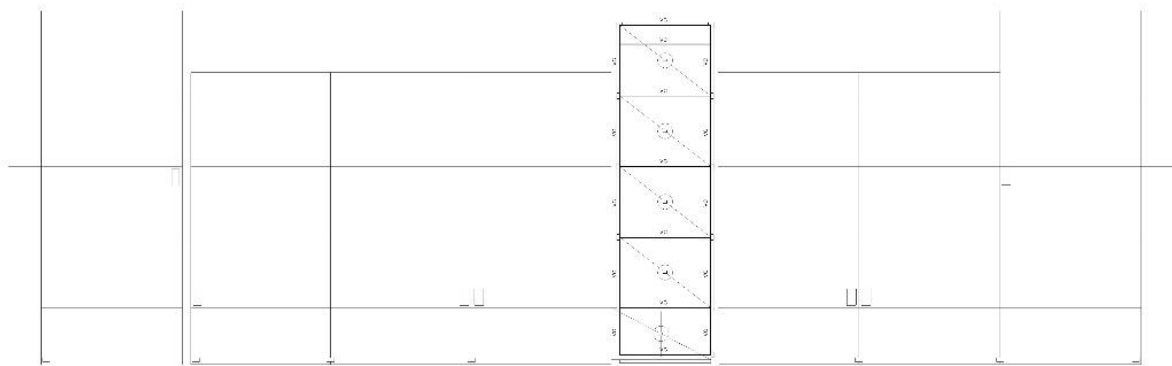
ESCALA

1:100

NORTE



Nº



ESTRUCTURAS 3P

AUTORA \_\_\_\_\_

UBICACIÓN \_\_\_\_\_

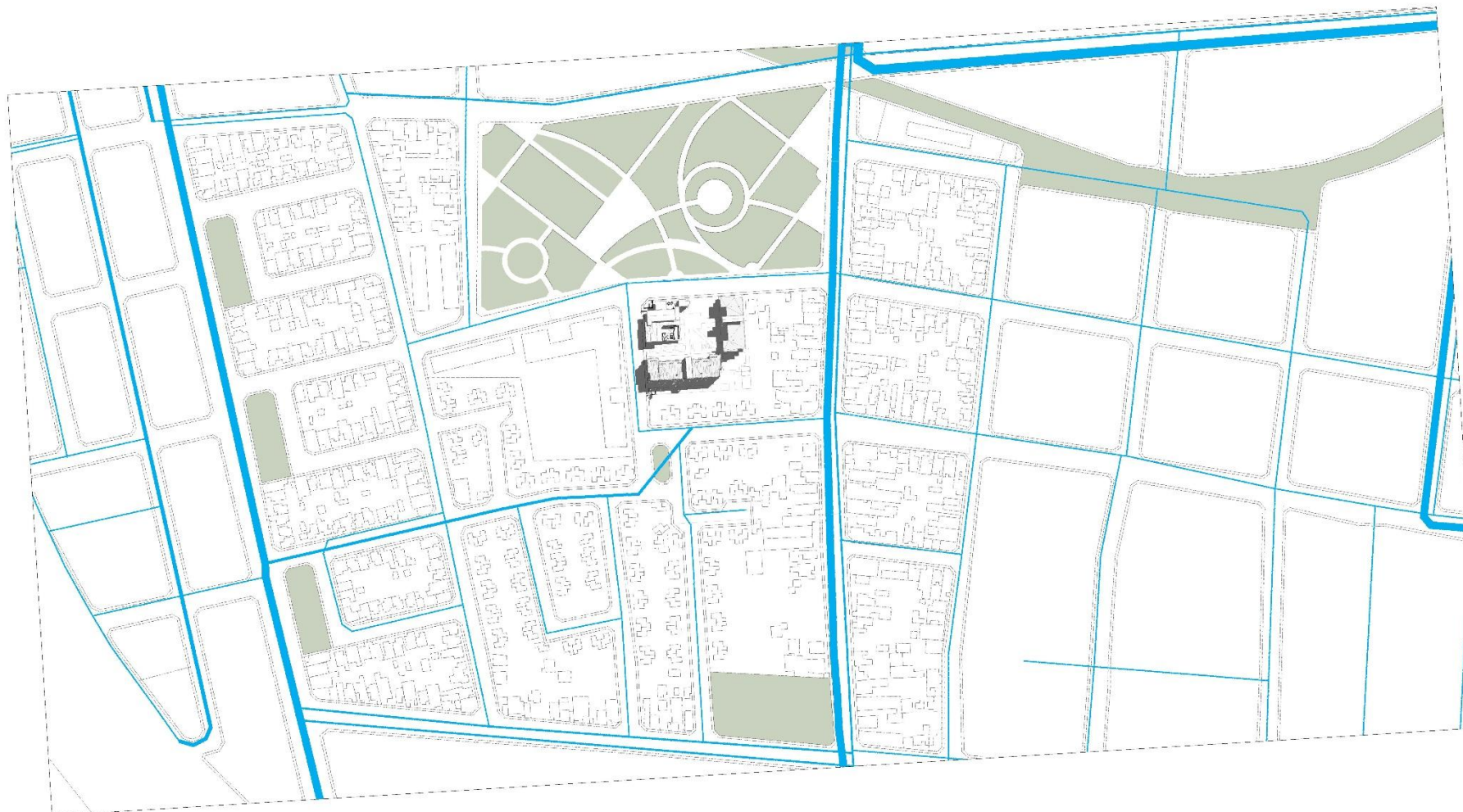
TEMÁTICA \_\_\_\_\_

ESCALA  
1:100

NORTE \_\_\_\_\_



N° \_\_\_\_\_



1 SERVICIOS URBANOS -  
AGUA  
1:2000

Taller de Tesis VI



INFRAESTRUCTURA URBANA - OSSE

AUTOR

Paula Suvire

UBICACIÓN

Capital - San Juan

TEMÁTICA

Vivienda Colaborativa para la Tercer Edad

ESCALA

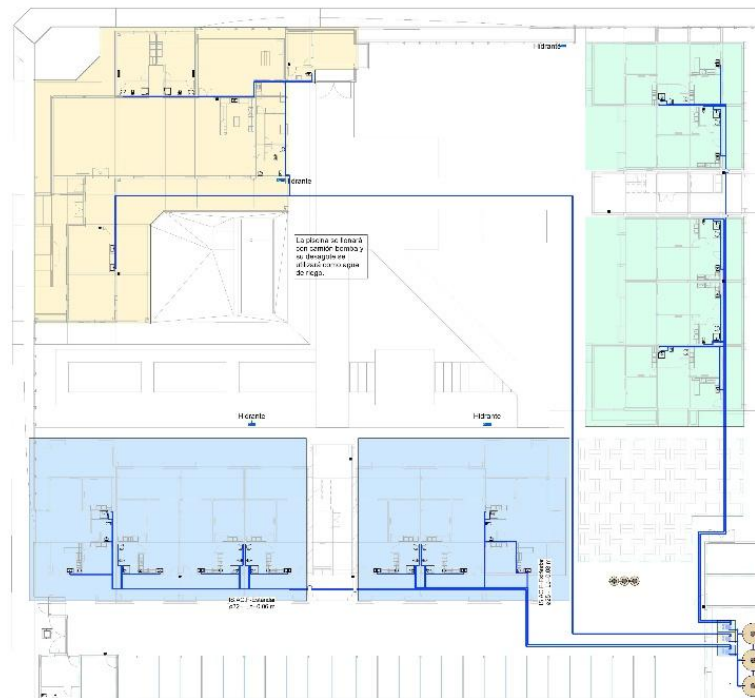
1:2000

NORTE



N°

IU.001



**Sistema de provisión de agua:**

- Sistema presurizado de presión constante.

**Reservorio:**

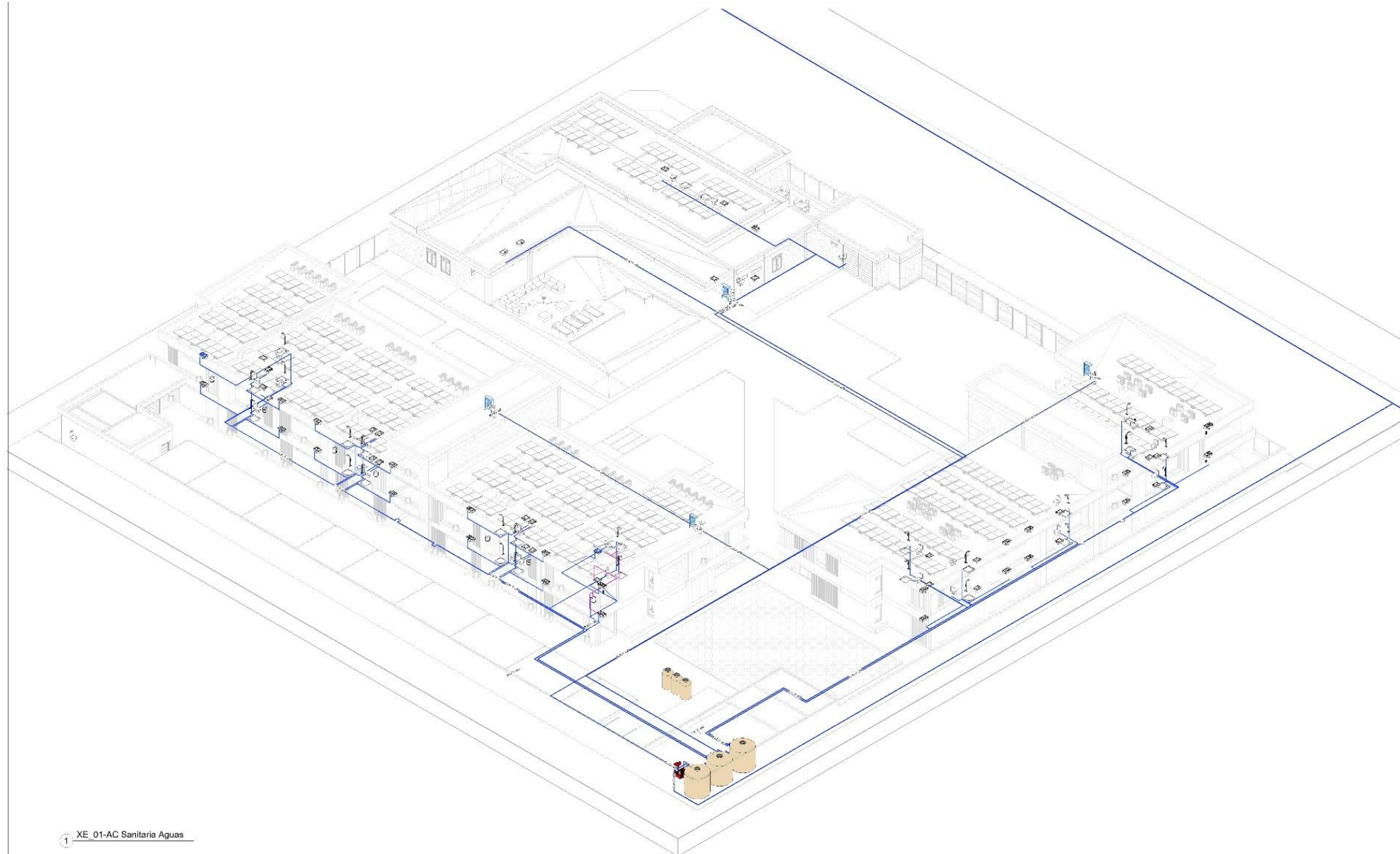
- Cisternas en planta baja.

**Equipos:**

- skids presurizadores DAB independientes, de dos electrobombas cada uno, con variador de velocidad MCE/P para mantenimiento automático de presión constante.







1 XE\_01-AC Sanitaria Aguas

Título de Proyecto



INGENIERIA DEL AGUA FRÍA Y CALIENTE A.C.O.

AUTOPROYECTO

UBICACIÓN:  
Capital - San Juan  
-CALLE 1102  
Vivienda Colectiva para la Tercera Edad

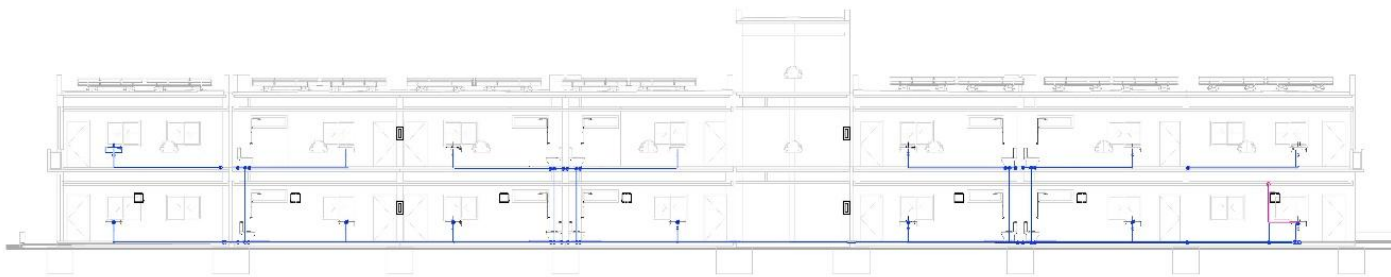
EXEPLAR

PLANTA

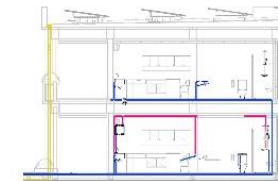


AC

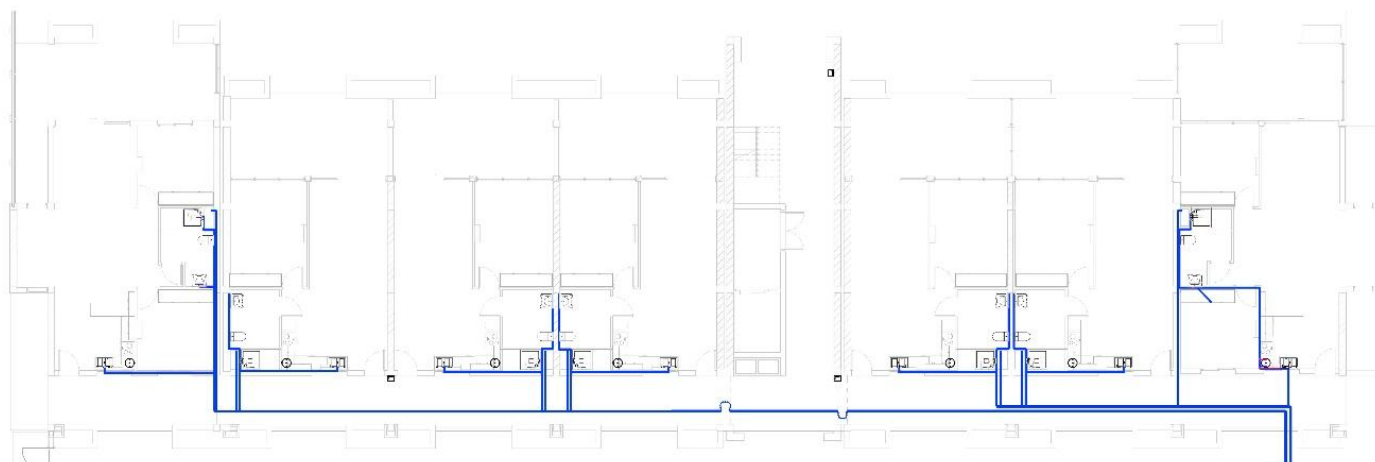
AC.002



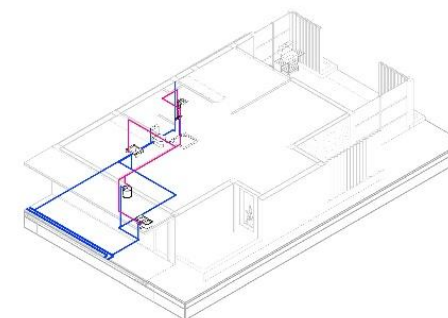
1 Sección 24  
1:75



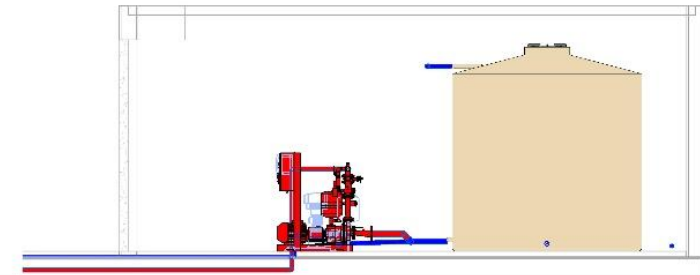
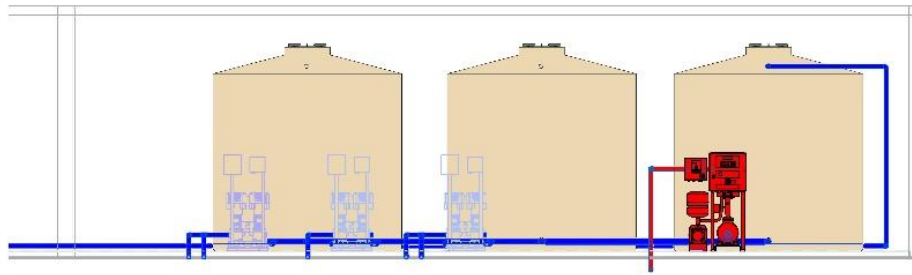
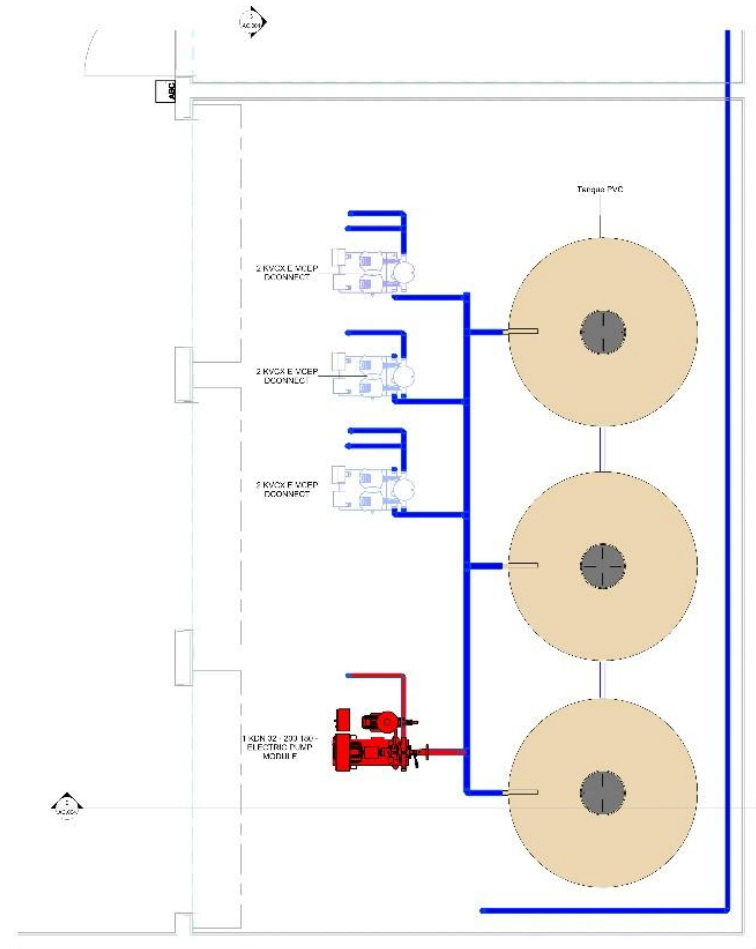
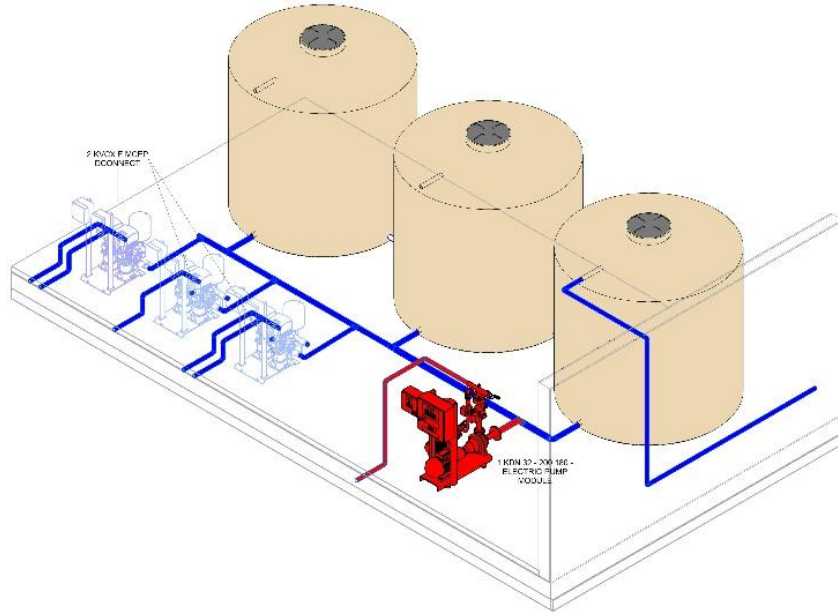
3 Sección 22  
1:75

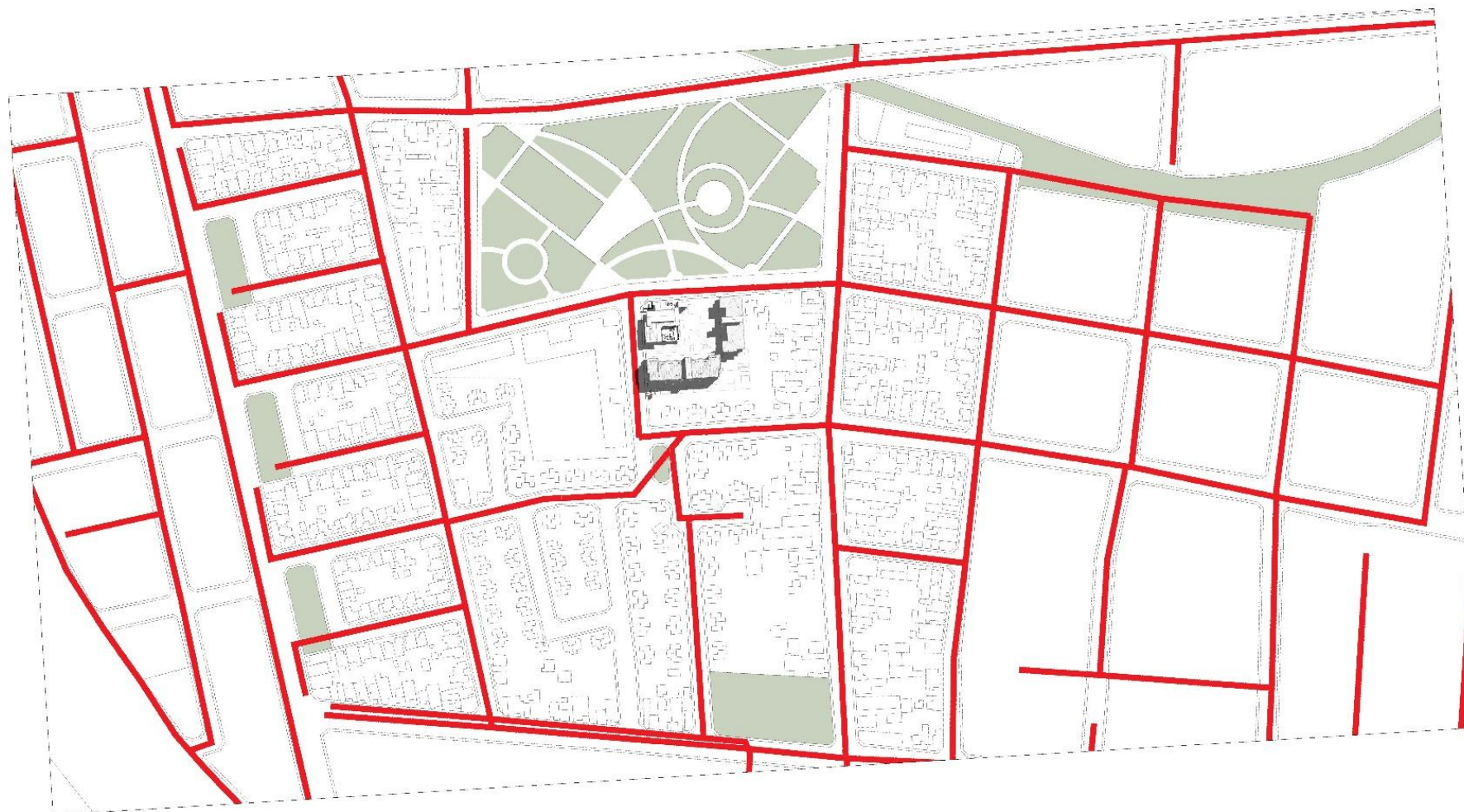


2 OPB\_A-ISAN AGUAS -  
Llamada 1



4 AXO\_AC.FC.





1 ARQ\_PLANIMETRÍA\_1  
1 : 2000

Taller de Tesis VI



INFRAESTRUCTURA URBANA - CLOACAS

AUTOR

Paula Suvire

UBICACIÓN

Capital - San Juan

TEMÁTICA

Vivienda Colaborativa para la Tercer Edad

ESCALA

1 : 2000

NORTE

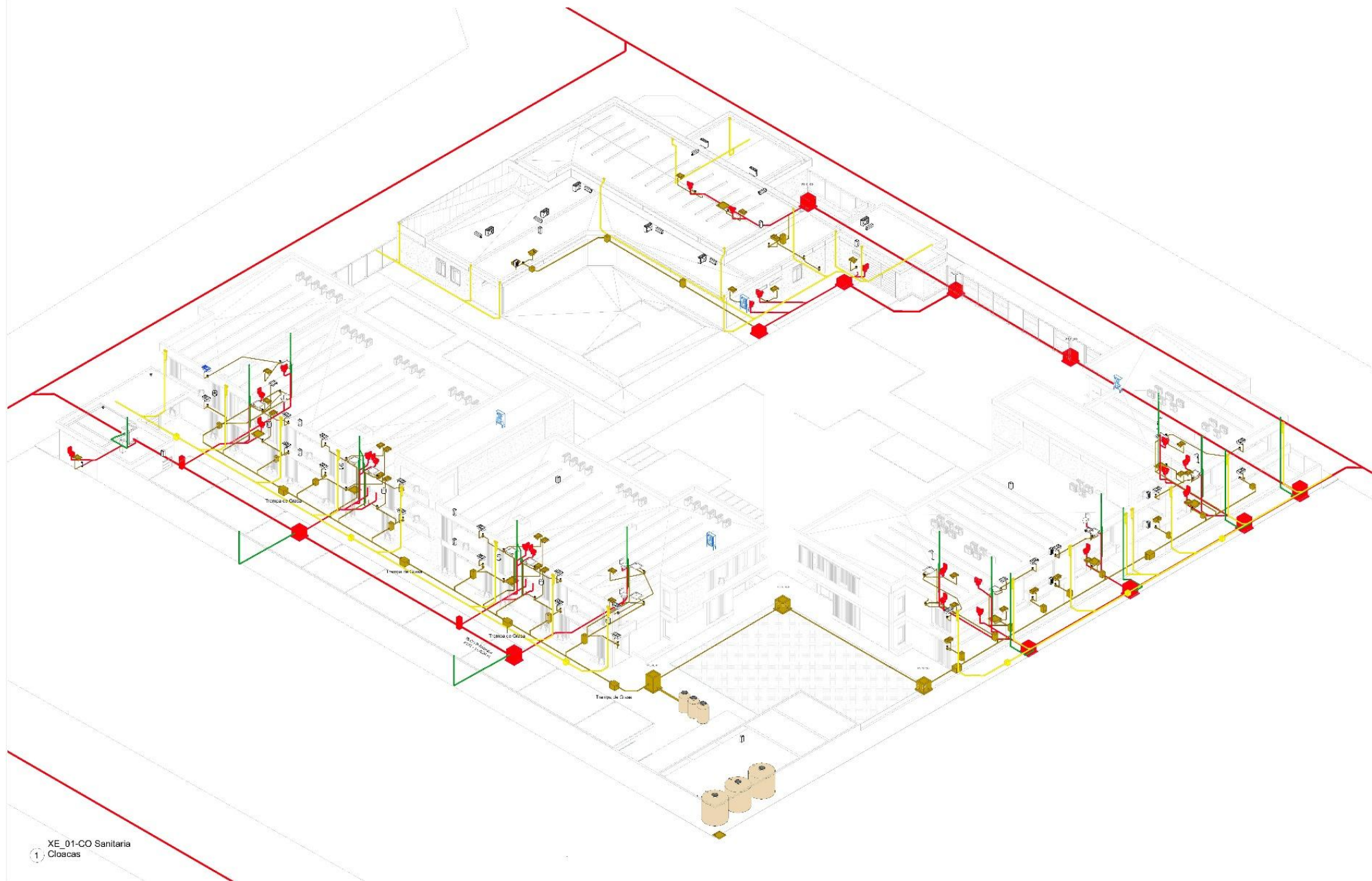


Nº

IU.002







1 XE\_01-CO Sanitaria  
Cibacac

Título de Tesis: 01



INSTALACION DE DESAGUE CLOACAL AXO

AUTOR:  
Pablo Guille

UBICACION:  
Capital - San Juan  
TEMAS: 02  
Vivienda Colaborativa para la Tercer Edad

ESCALA: A

VERIFICAR



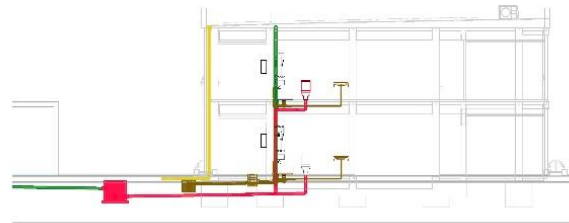
1º

CO.002

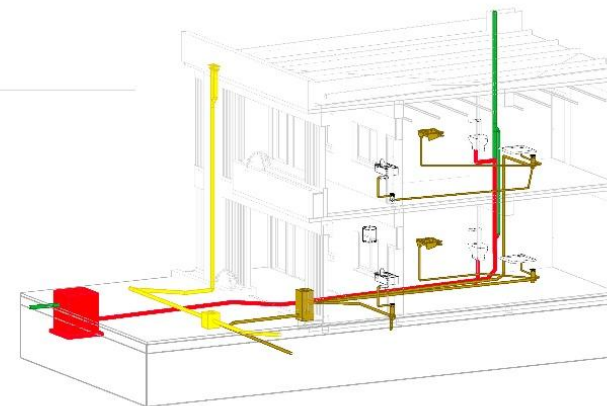
Tubería de Tapa VI



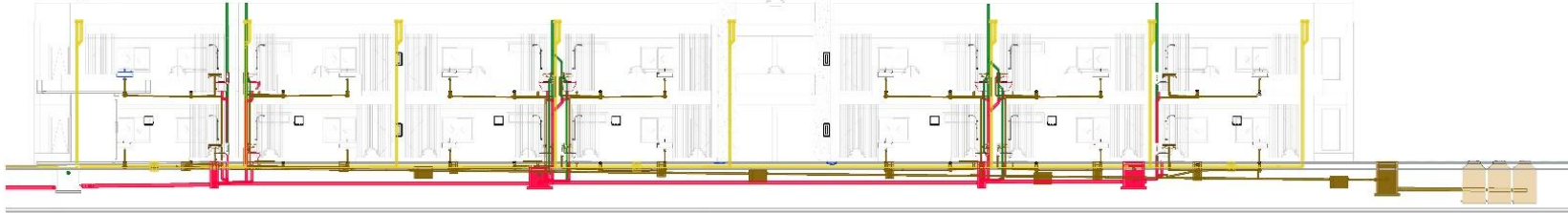
3 Sección 36  
1:75



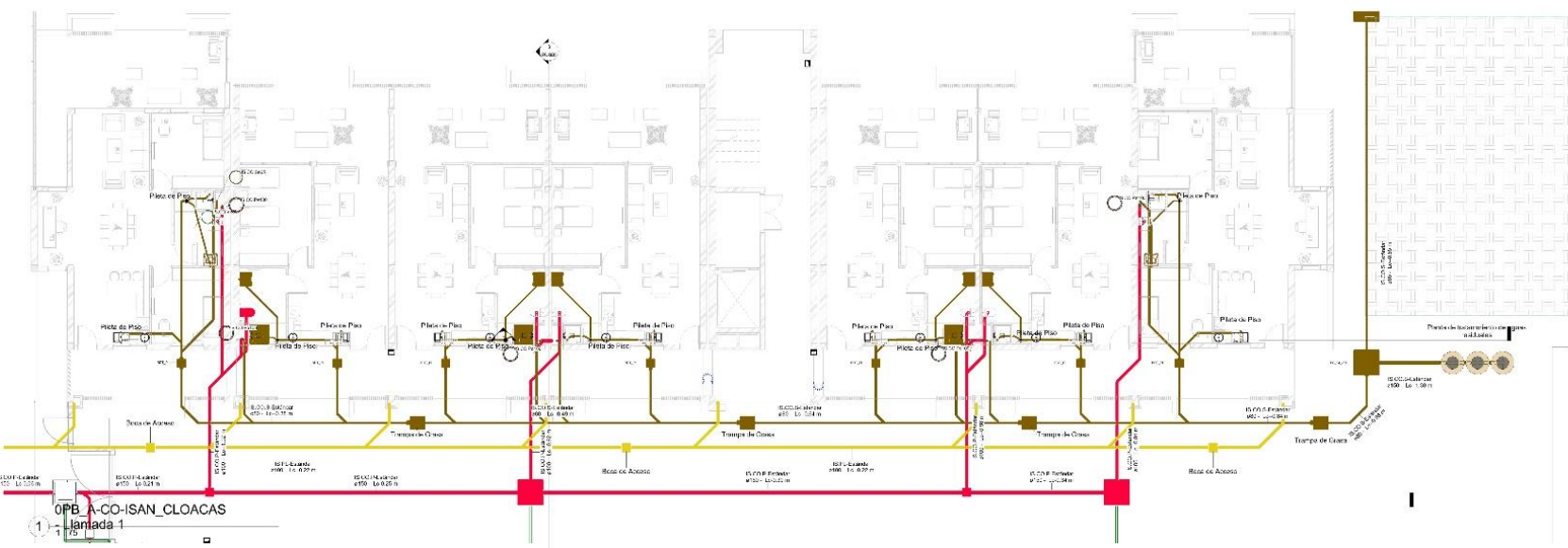
4 XE\_01-CO Sanitaria  
Cloacas Copia 2



2 Sección 3  
1:75



INSTALACION DE DESAGUE CLOACAL PB -  
Bloque Sur



AUTORA  
Paula Sastre

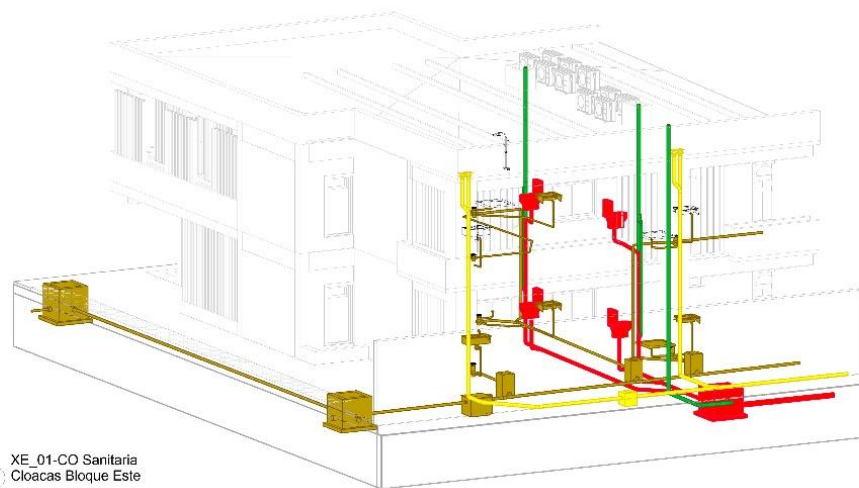
UBICACION  
Capital - San Juan

TEMÁTICA  
Vivienda Colaborativa para la Tercera Edad

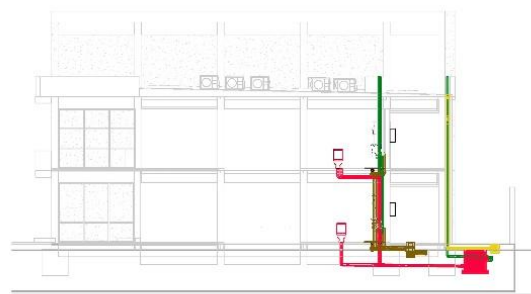
ESCALA  
1:75

NORTE

Título de Tesis V°

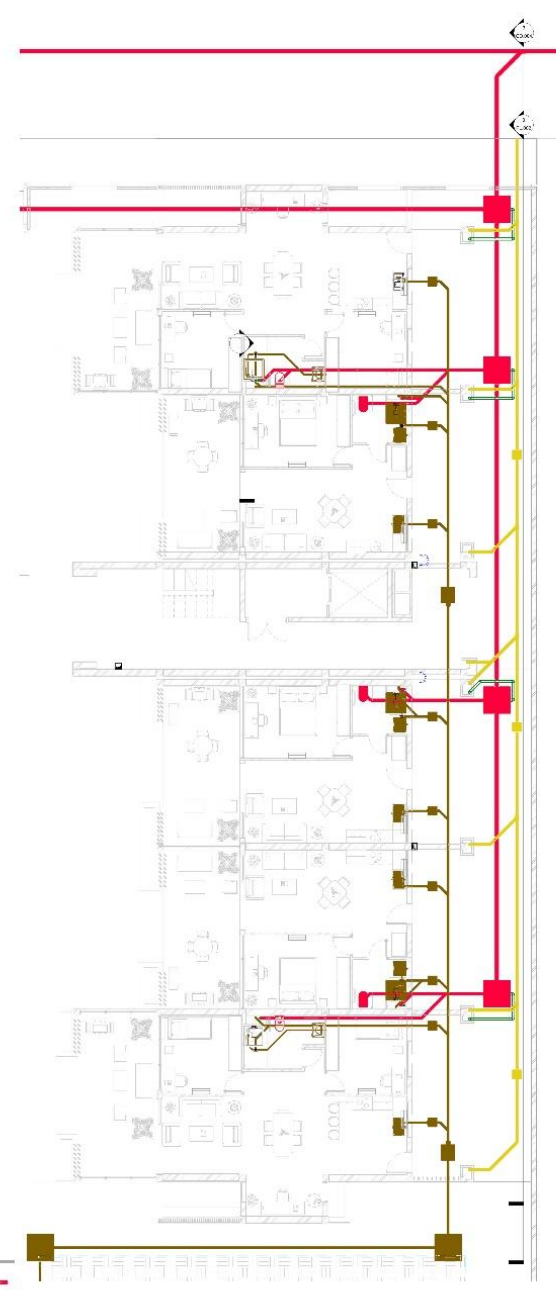
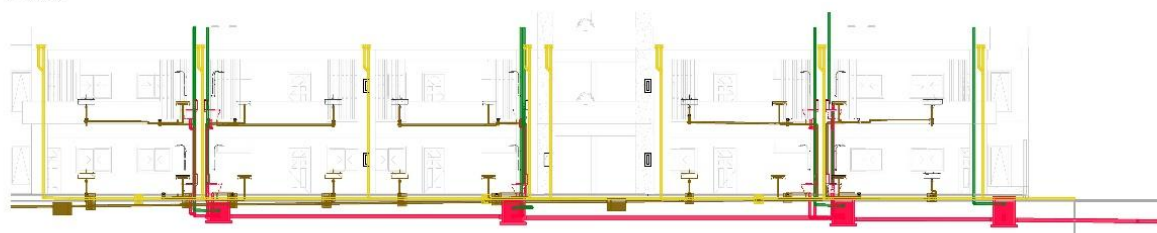


4 XE\_01-CO Sanitaria  
Cloacas Bloque Este



2 Sección Cloacas Bloque  
Este

3 Sección Cloacas Bloque  
Este\_2



INSTALACION DE DESAGUE CLOACAL PB -  
BLOQUE ESTE

AUTORA  
Paula Store

UBICACION  
Capital - San Juan  
TITULARIA  
Vivienda Colaborativa para la Tercer Edad

ESCALA  
1:75

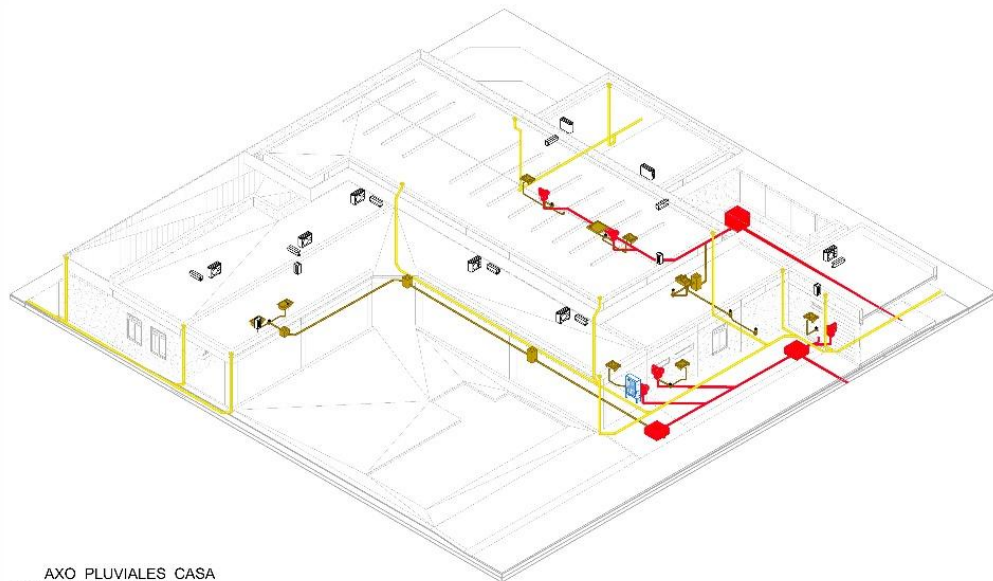
NORTE



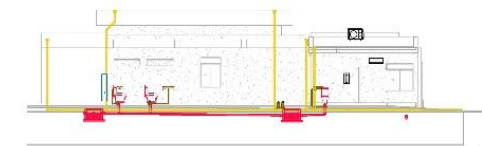
V°

CO.004

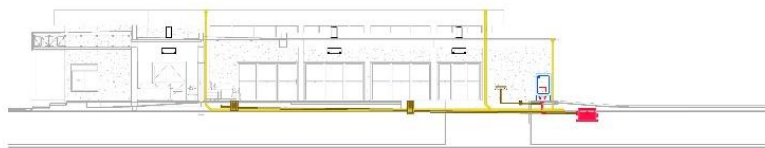
Taller de Tesis VI



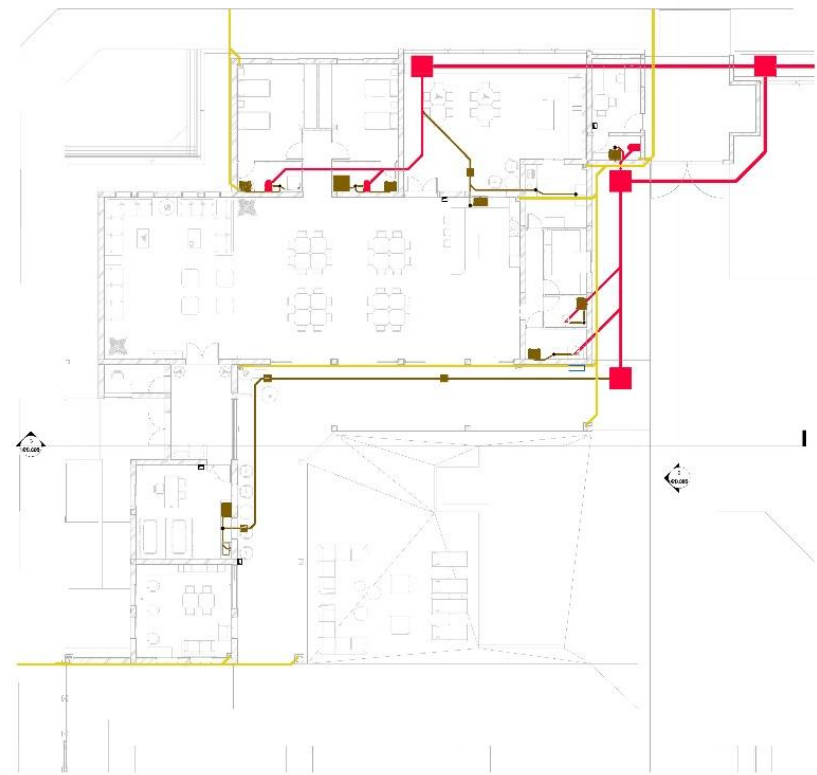
4 AXO PLUVIALES\_CASA  
COMÚN Copia 1



2 Sección 6 Copia 1  
1:100



3 Sección 57 Copia 1  
1:100



1 1P\_A(3) Copia 1  
1:100

INSTALACION DE DESAGUE PLUVIAL CASA  
COMUN Copia 1

AUTORA  
Paula Savio

UBICACION  
Capital - San Juan

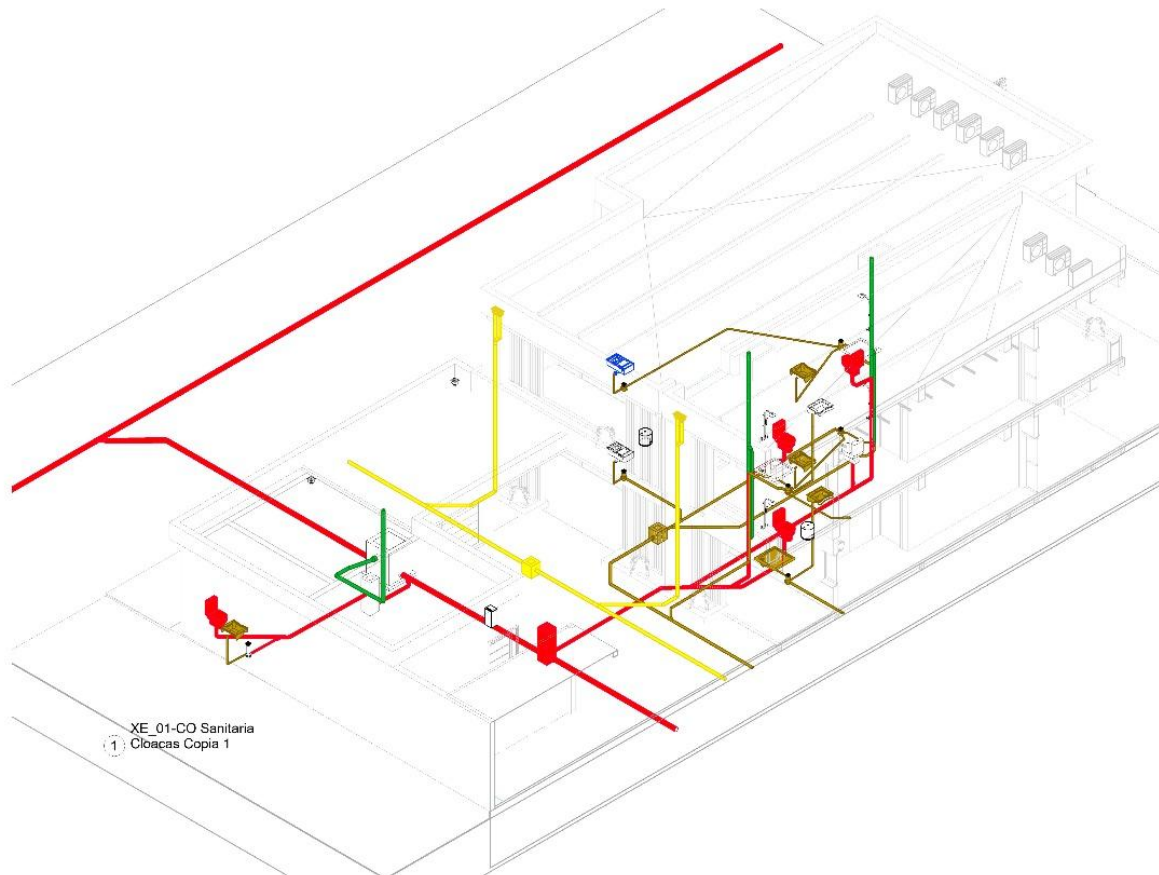
TEMÁTICA  
Vivienda Colaborativa para la Tercera Edad

ESCALA  
1:100

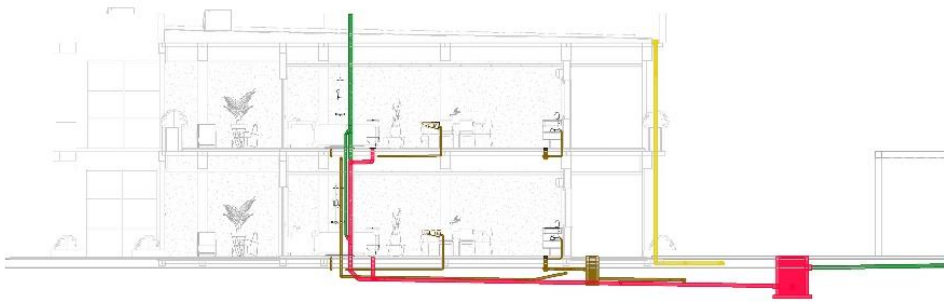
NOTA

Nº

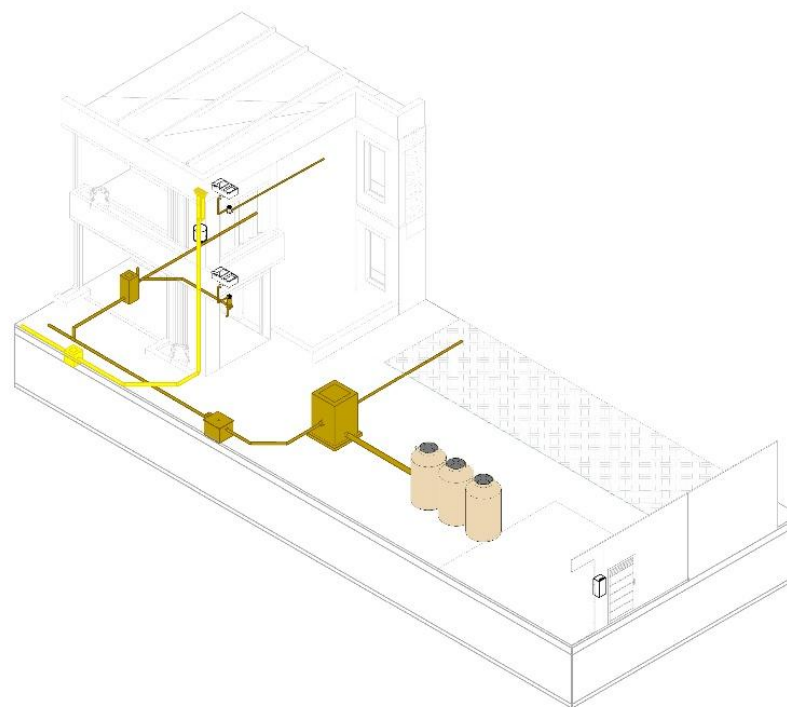
**CO.005**



XE\_01-CO Sanitaria  
1 - Cloacas Copia 1



2 - Sección 18  
1:50



XE\_01-CO Sanitaria  
3 - Cloacas Det. Tratamiento



4 - OPB A-CO-ISAN CLOACAS  
- DET. TRATAMIENTO  
1:500

Toler de Ticks V:



INSTALACION DE DESAGUJE CLOACAL Detalles

ALU: CH  
FOLIO: SANE

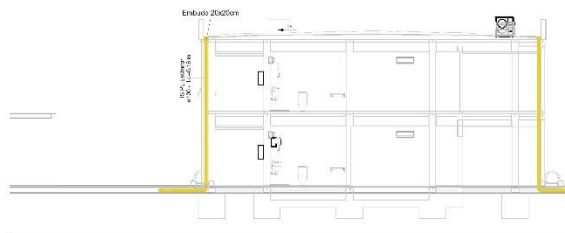
UBICACION  
Capital - San Juan  
INSTITUCION  
Viceministerio Colaborativo para la Torrel Estad

ESCALA  
Como se indica

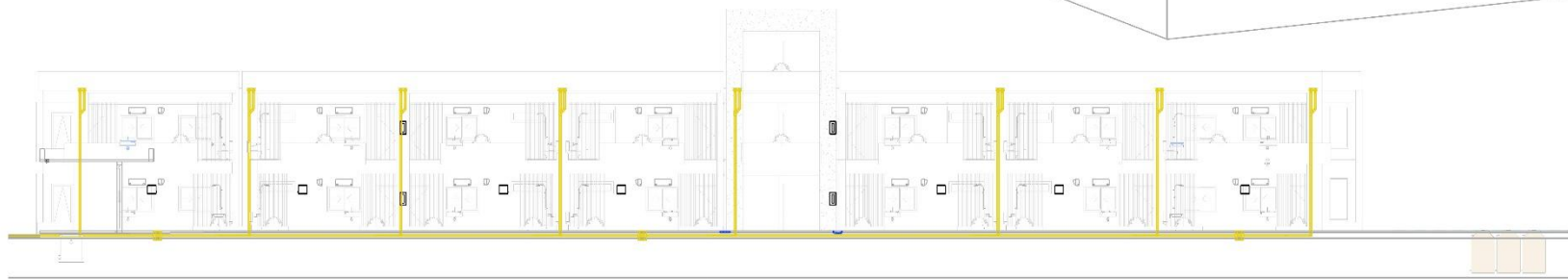
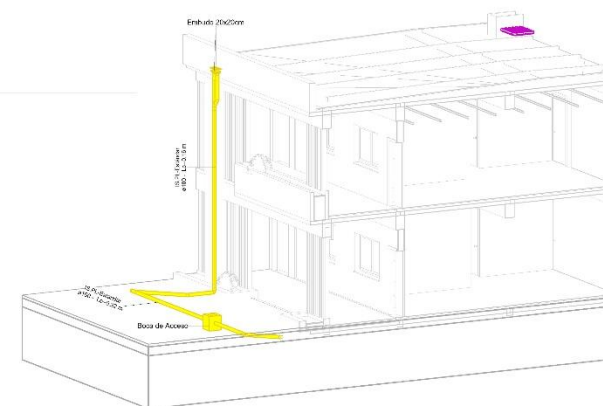
NOTAS



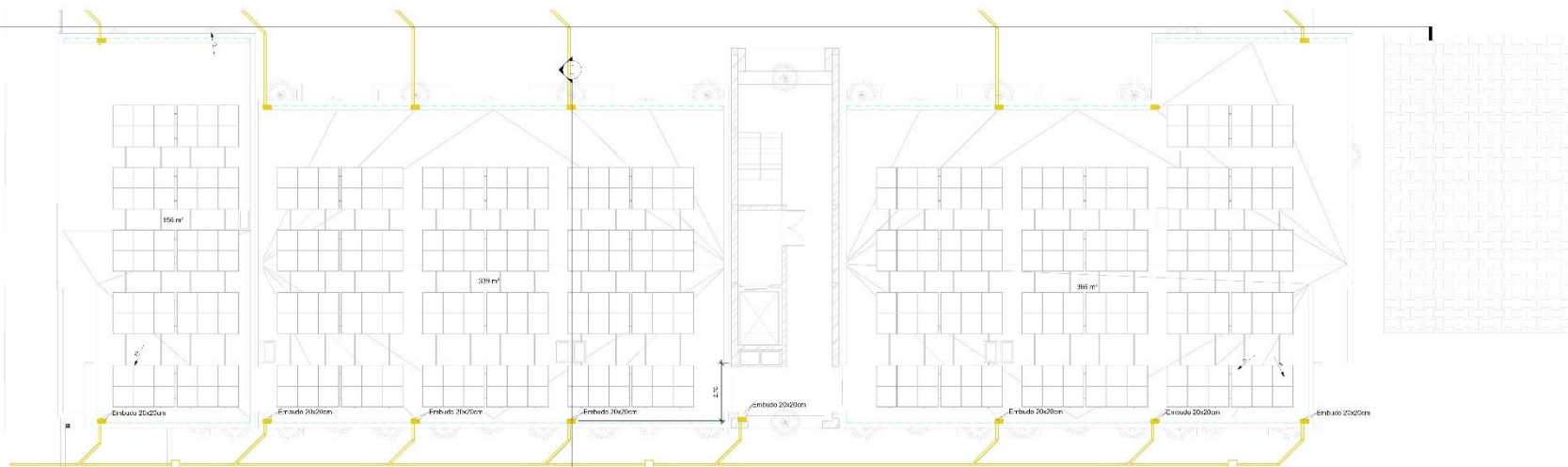
3 Sección 36 Copia 1  
1:75



4 XE\_01-CO Sanitaria  
Cloacas Copia 2 Copia 1



2 Sección 3 Copia 1  
1:75



1 2P\_A\_PLUVIAL  
1:75

INSTALACION DE DESAGUE PLUVIAL - Bloque Sur

AUTOR  
Paula Savirre

UBICACION  
Capital - San Juan

TEMA  
Vivienda Colaborativa para la Tercera Edad

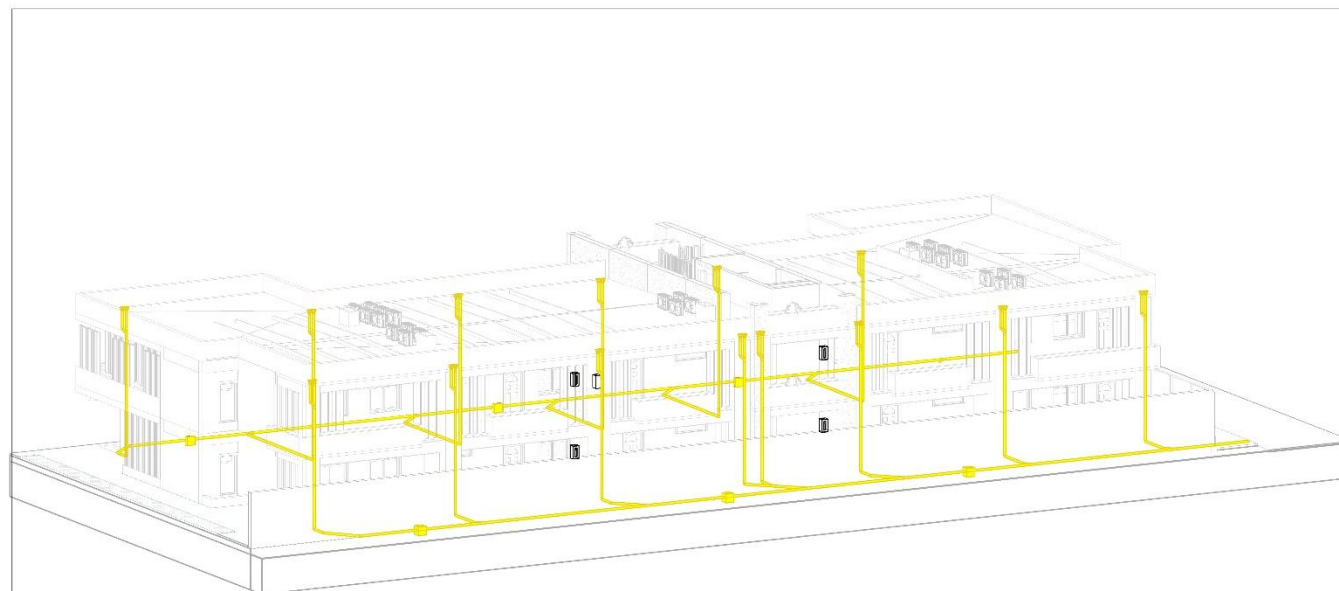
ESCALA  
1:75

NOTA

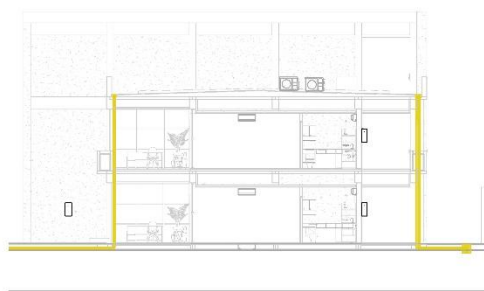
Nº



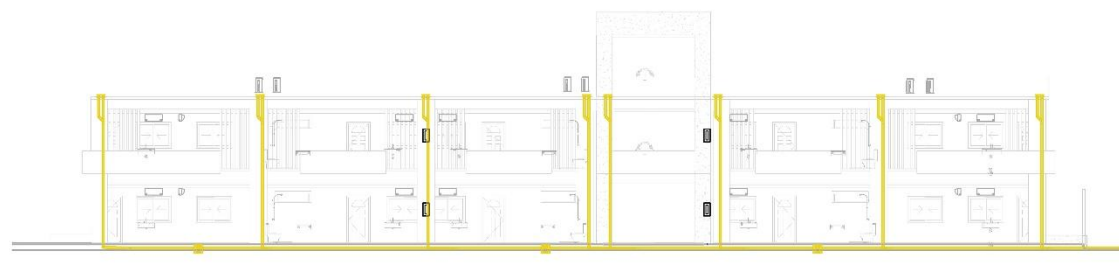
PL.001



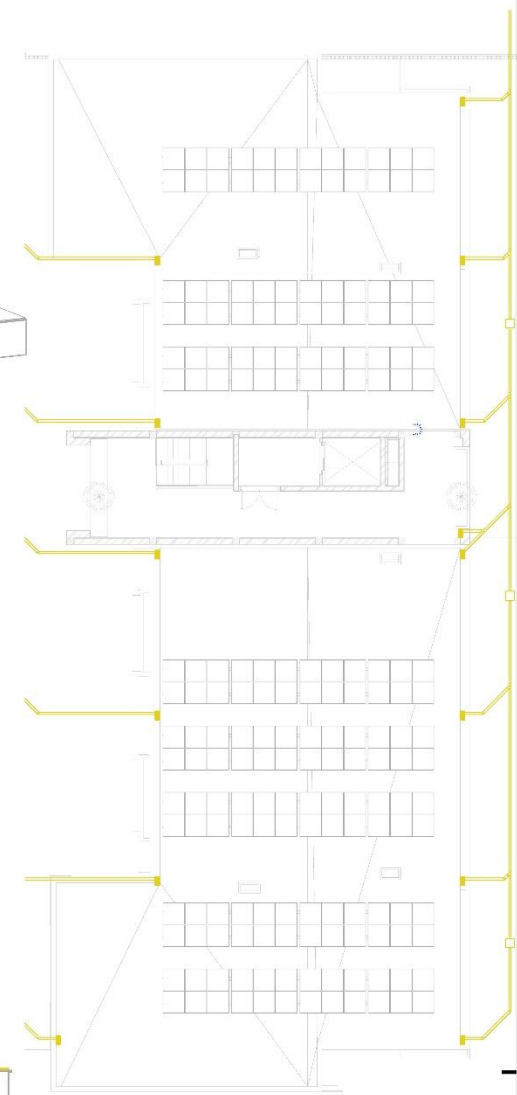
4 XE\_01-CO Sanitaria  
Cloacas Copia 2 Copia 1  
Copia 1



2 Sección 3 Copia 1 Copia 1  
1:75



3 Sección 36 Copia 1 Copia 1  
1:75



1 2P\_A PLUVIAL - BLOQUE  
ESTE  
1:75

INSTALACION DE DESAGUE PLUVIAL - Bloque  
Sur Copia 1

AUTOR:  
Paula Sastre

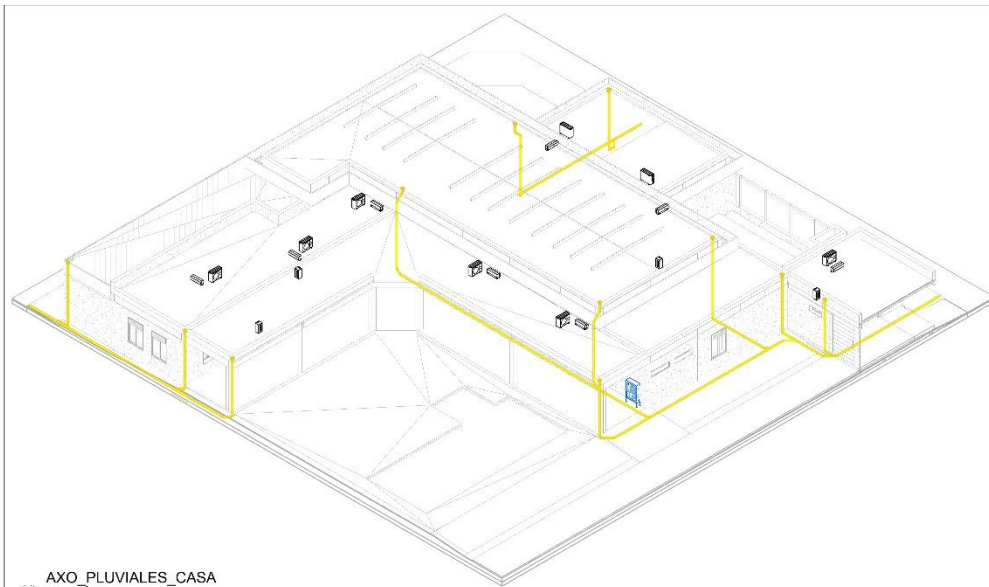
UBICACIÓN:  
Capital - San Juan

TEMÁTICA:  
Vivienda Colaborativa para la Tercera Edad

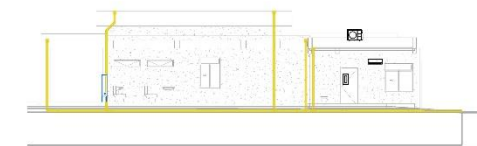
ESCALA:  
1:75

INGENIERO:

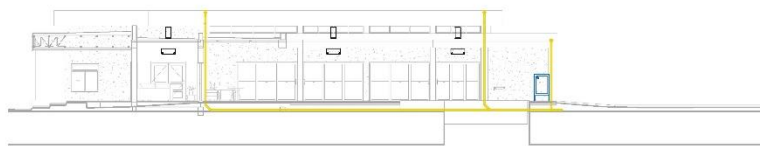
N°



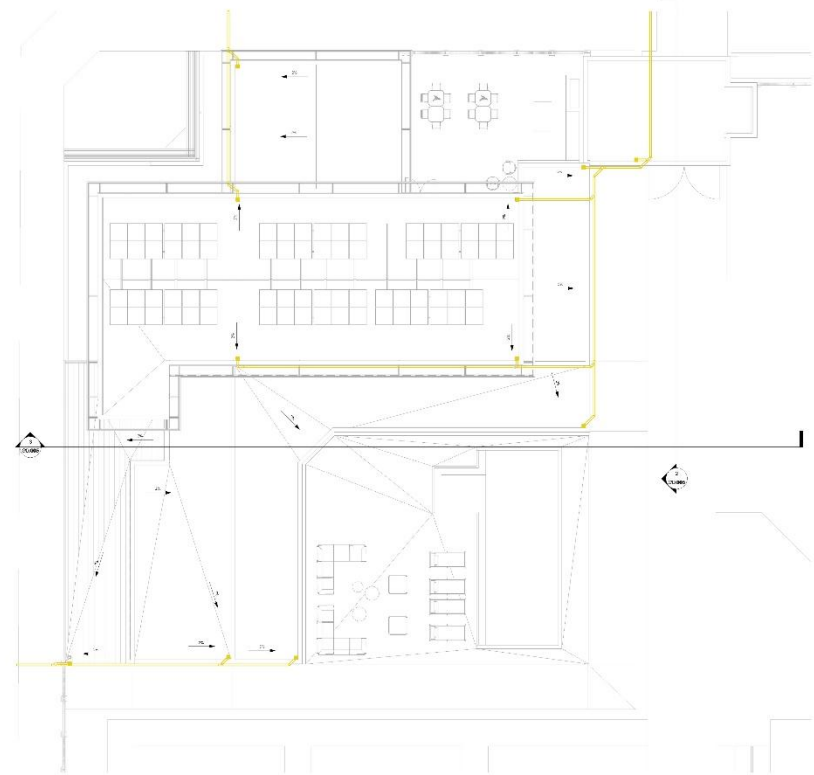
4 AXO\_PLUVIALES\_CASA  
COMUN



2 Sección 6  
1:100



3 Sección 57  
1:100



1 1P\_A(3)  
1:100

Taller de Tesis VI



INSTALACION DE DESAGUE PLUVIAL- CASA  
COMUN

AUTOR  
Paula Sivrie

UBICACION  
Capital - San Juan  
TEMÁTICA  
Vivienda Colaborativa para la Tercer Edad

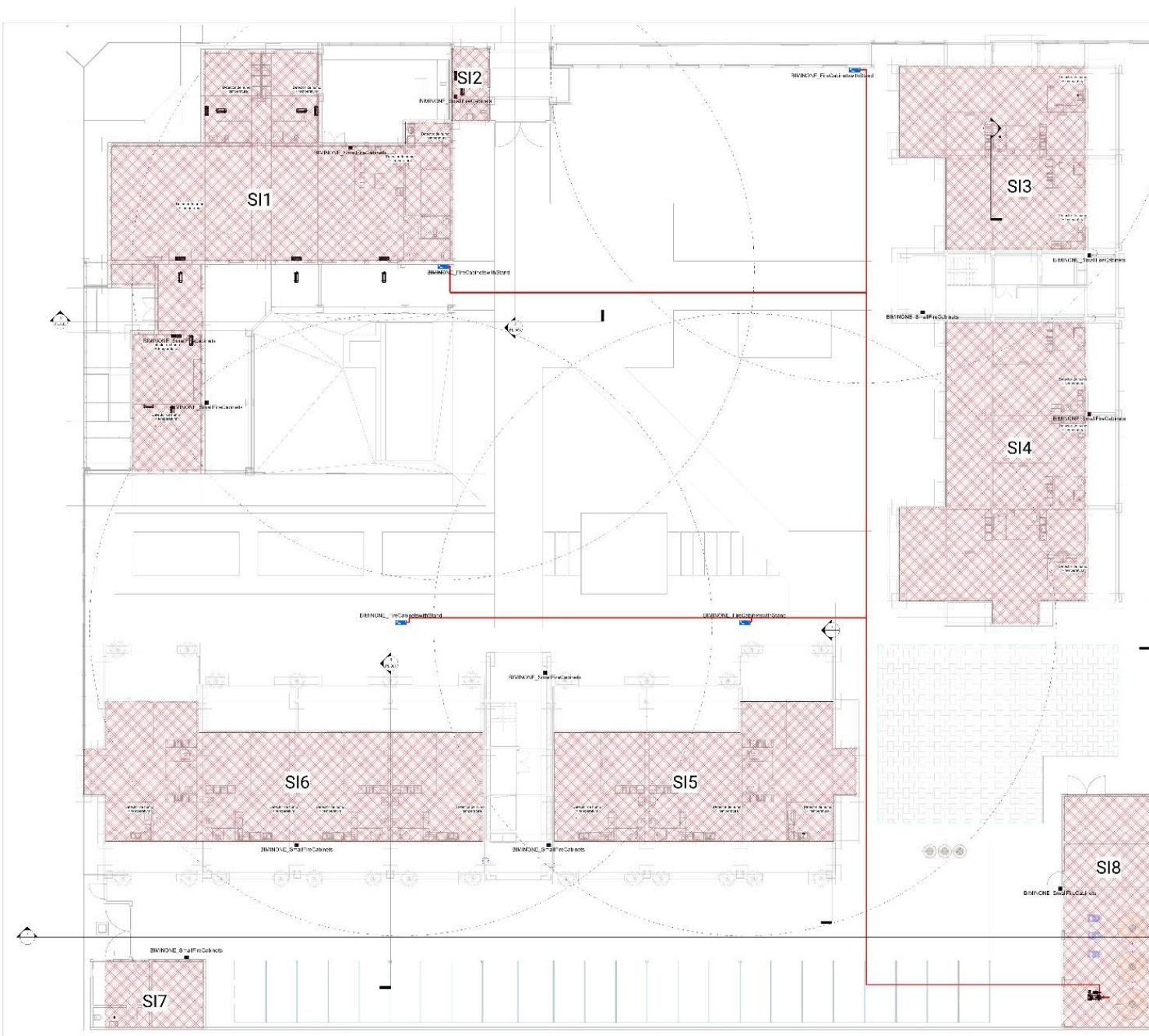
ESCALA  
1:100

NORTE

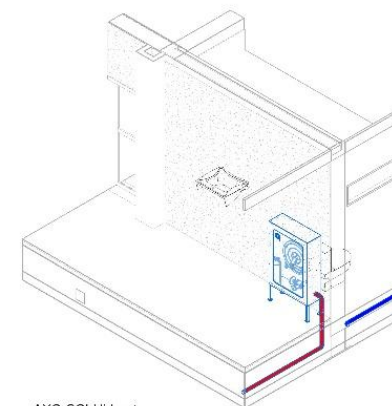


Nº

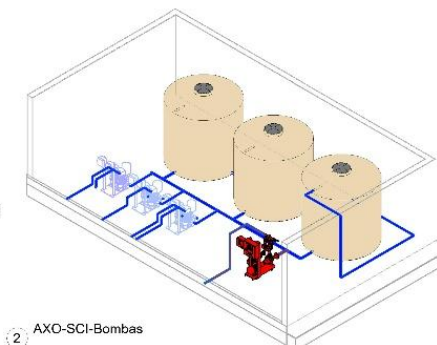
**PL.003**



1 OPB\_A-ISAN AGUAS SCI  
1:100



3 AXO-SCI-Hidrantes



2 AXO-SCI-Bombas

Tabla de Leyes VI



INSTALACION DC SCI

AUTORA  
Paola Frutos

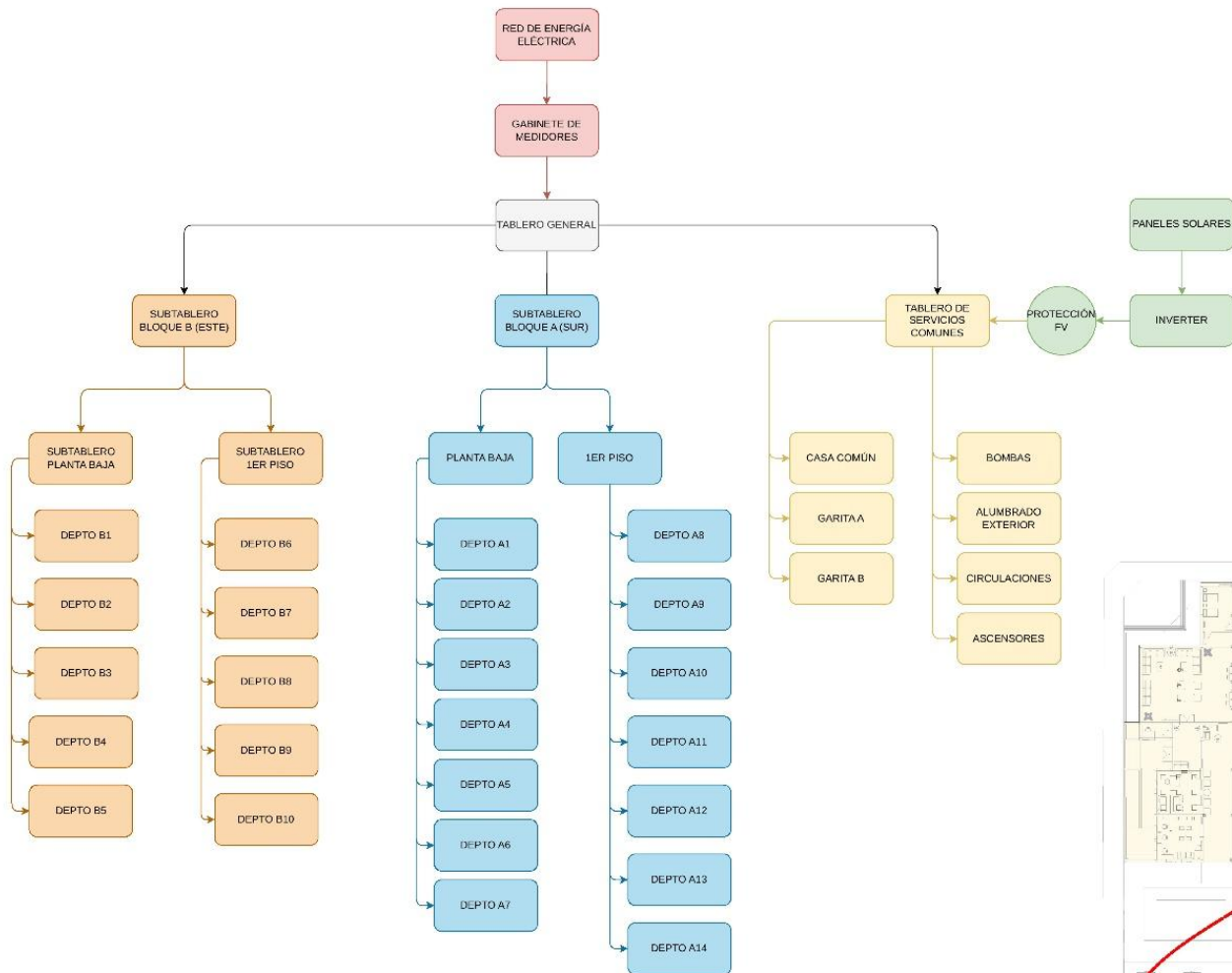
UBICACION  
Capital - San Juan  
1-96A. Cda.  
Vivienda Colaborativa para la Tercera Edad

ESCALA  
1:100

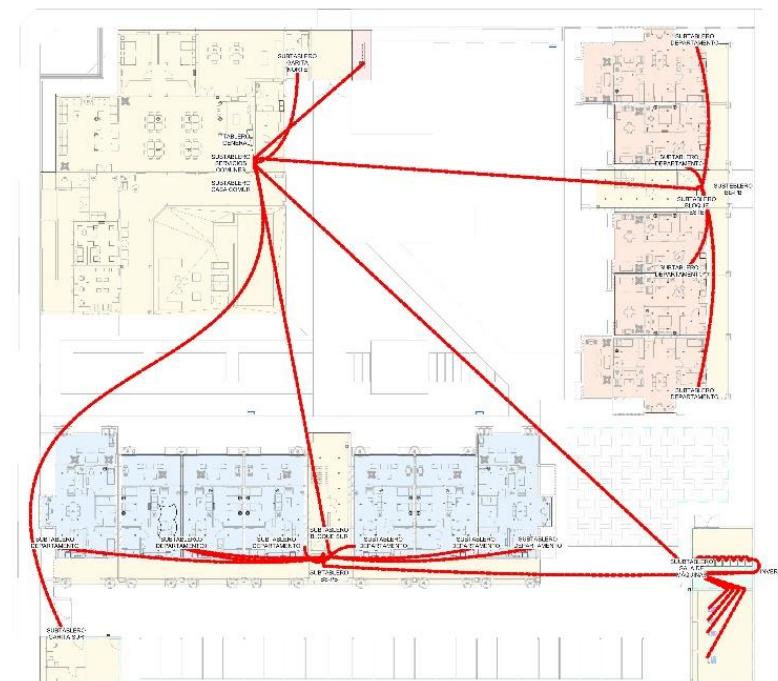
NOTE

R/

SCI.001



Paneles fotovoltaicos monocristalinos de alta eficiencia (≈550 W por módulo)  
Instalados en cubierta y conectados a un sistema de almacenamiento en baterías para garantizar autonomía ante cortes de red.





INSTALACION ELECTRICA - LUMINARIAS - CONJUNTO

AUTOR  
Paula Store

UBICACION

Digital - San Juan

TPVAT SA

Vivienda Colaborativa para la Tercera Edad

ESCALA

1:100

NORTE

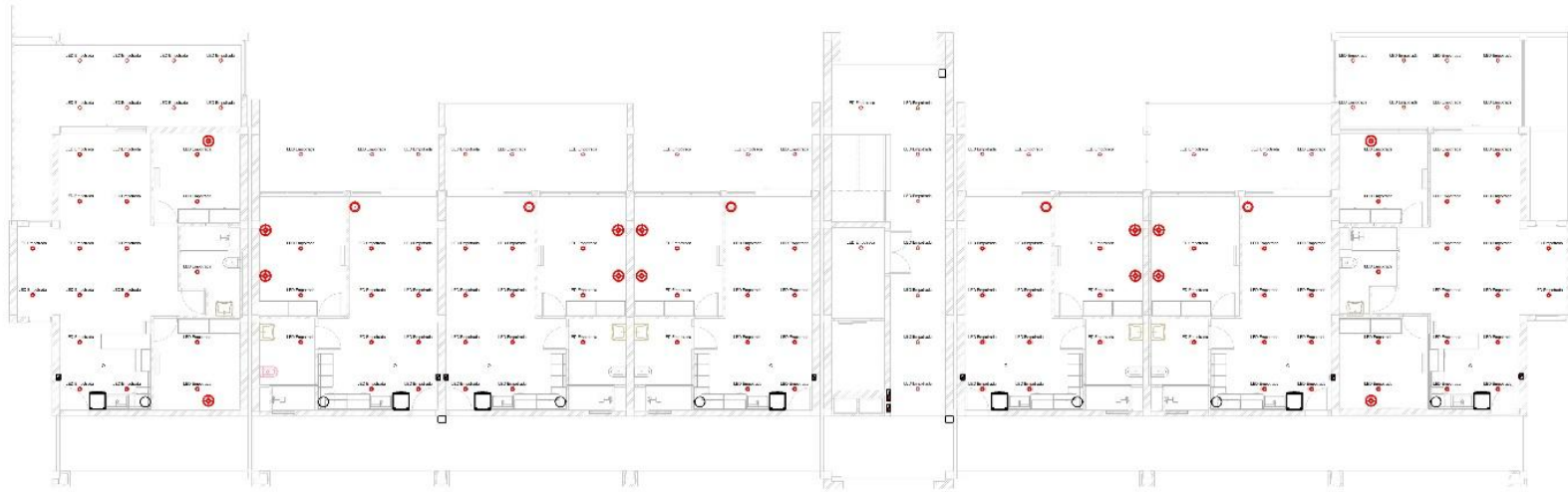


Nº

IE-001



1 OCIE-IE-Circuitos-Iluminacion  
1:100



1 OCIE-IE-Ubicación-Iluminación\_BS  
1:75

INSTALACION ELECTRICA - CIRCUITOS -  
Módulo Sur



2 OCIE-IE-Circuitos-Iluminación\_BS  
1:75

AUTOR  
Paula Suárez

UBICACIÓN

Capital - San Juan

TEMA/TICA

Vivienda Colaborativa para la Tercera Edad

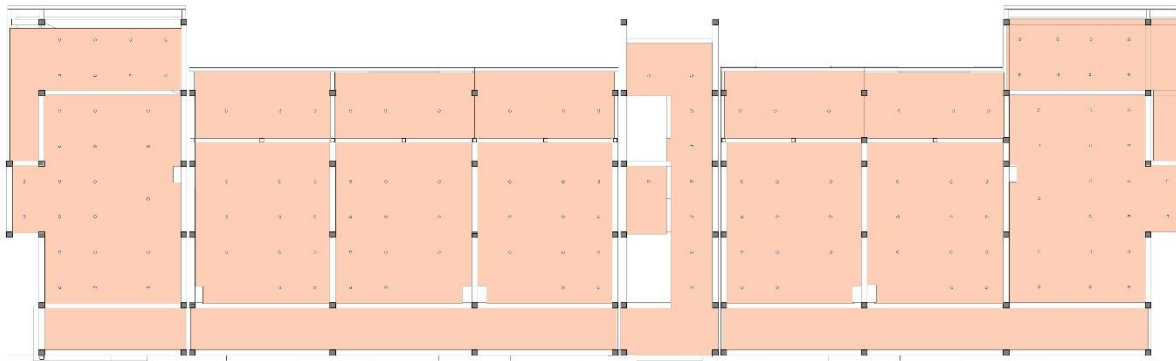
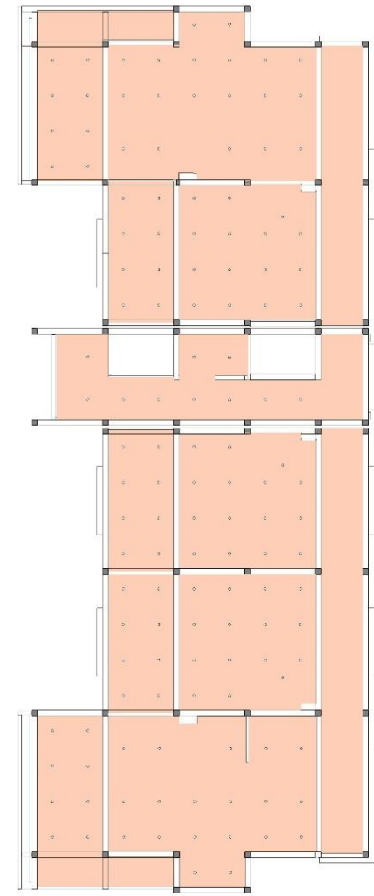
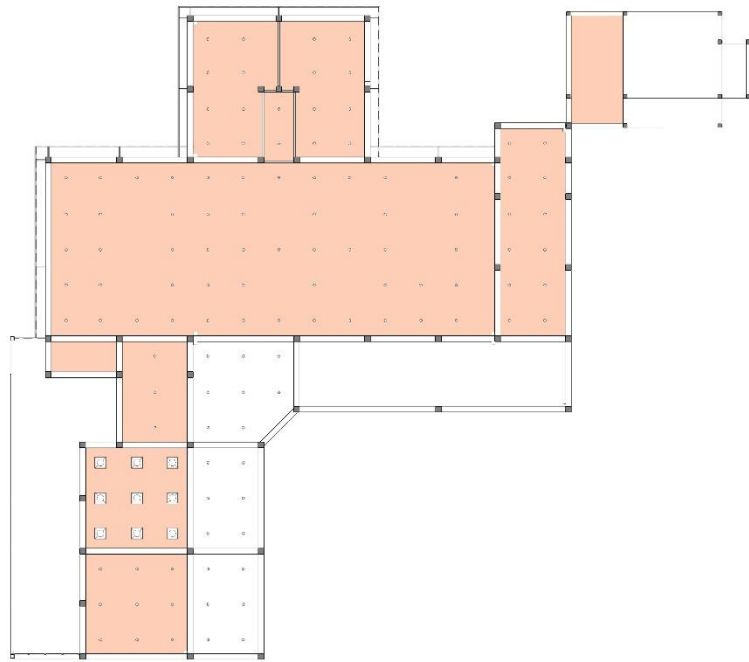
ESCALA

1:75

NORTE



Nº



□ □



PLANO DE CIELORRASOS

AUTOR  
Paula Suvire

UBICACIÓN  
Capital - San Juan

TEMÁTICA  
Vivienda Colaborativa para la tercer edad

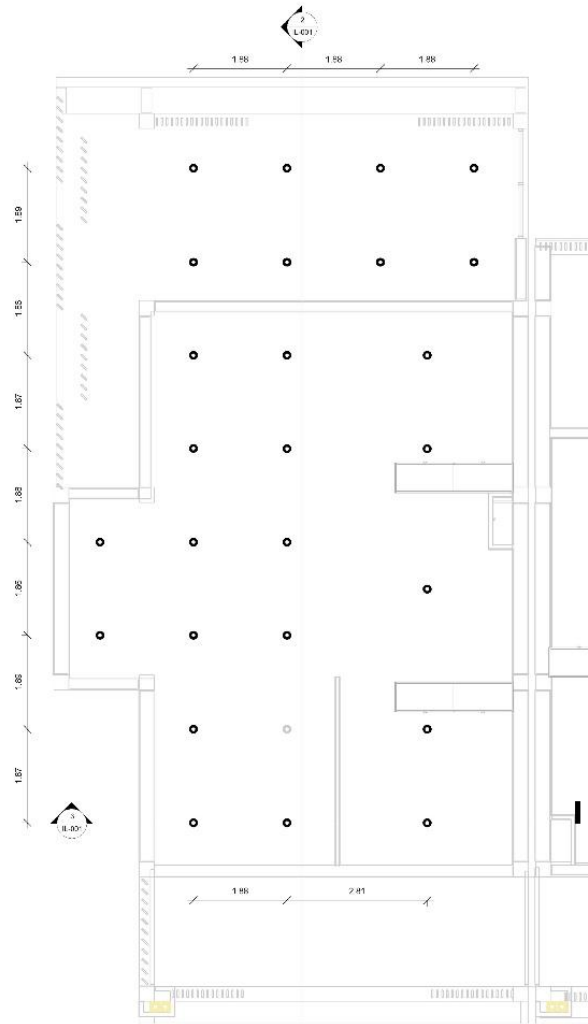
ESCALA  
1 : 100

NORTE

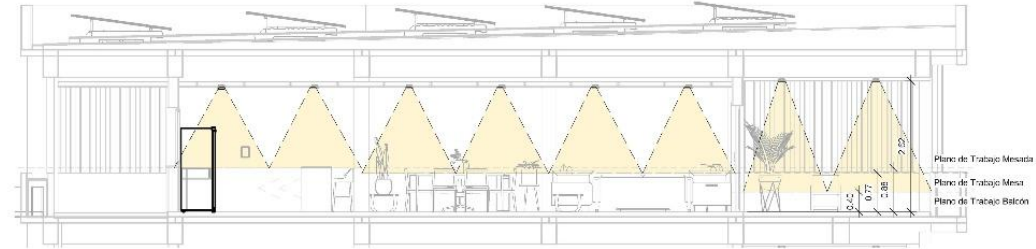


N°

# ESPACIO DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL



1 1CIE-IL Iluminacion -  
Llamada 1  
1:50



2 Sección 29  
1:50



3 Sección 30  
1:50

Nivel de Iluminancia Necesario:

- Estar / living: 150-200 lux
- Dormitorio: 100-150 lux
- Cocina (general): 300 lux
- Mesada cocina: 500 lux
- Baño: 200 lux

Intensidad de la Iluminación:

- Media en áreas de estar
- Alta en áreas de trabajo (cocina y baño)

Tipo de Artefactos:

- Panel LED empotrado
- Downlights LED
- Tiras LED bajo alacena (cocina)

Temperatura de la luz: 3000 K (blanco cálido)

INSTALACION DE LUMINOTECNIA PB

AUTOR

Paula Suvire

UBICACION

Capital - San Juan

TEMÁTICA

Vivienda Colaborativa para la Tercer Edad

ESCALA

1:50

NORTE

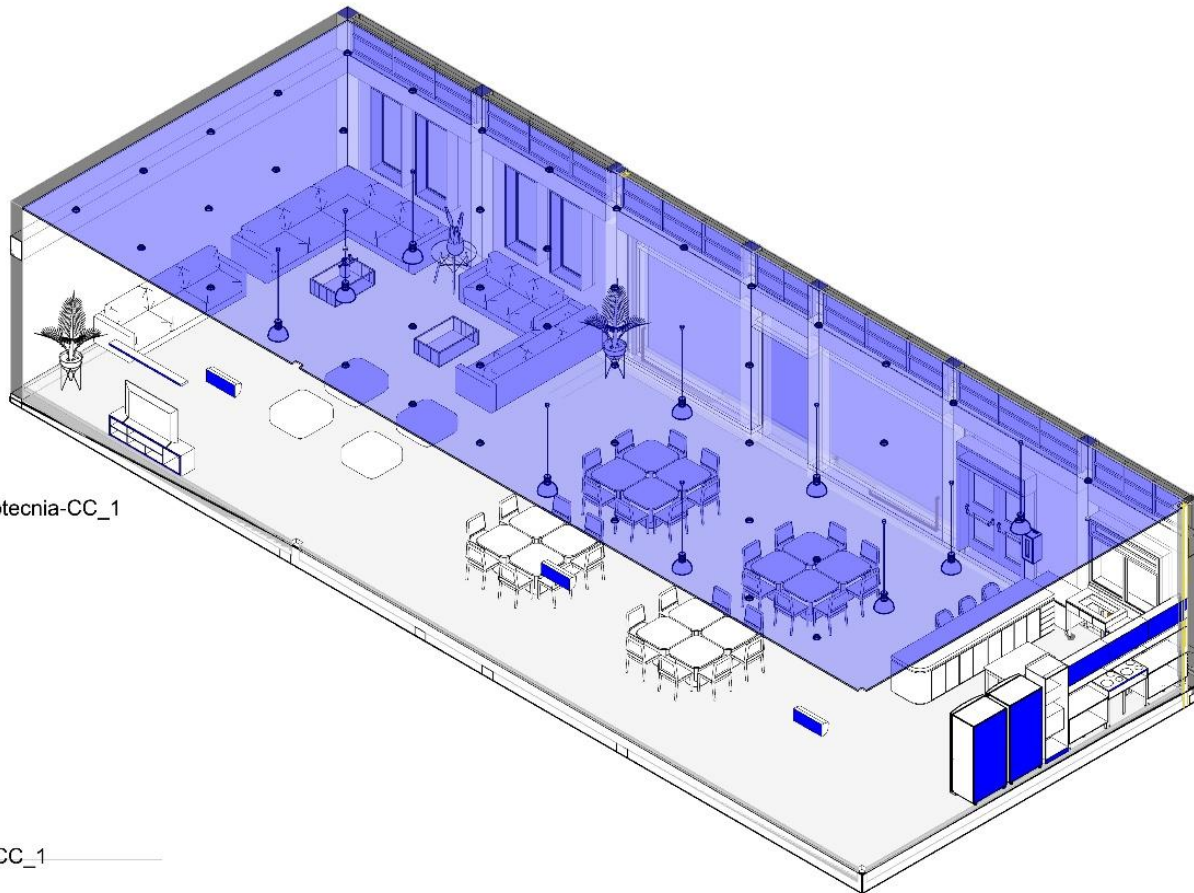


N°



IL-001

# ESPACIO DE TIPOLOGÍA SOCIAL



Nivel de Iluminancia Necesario:

- Sala común: 200 lux
- Comedor comunitario: 200–300 lux
- Circulaciones: 100 lux
- Escaleras: 150 lux

Intensidad:

- media uniforme
- evitar contrastes fuertes

Artefactos:

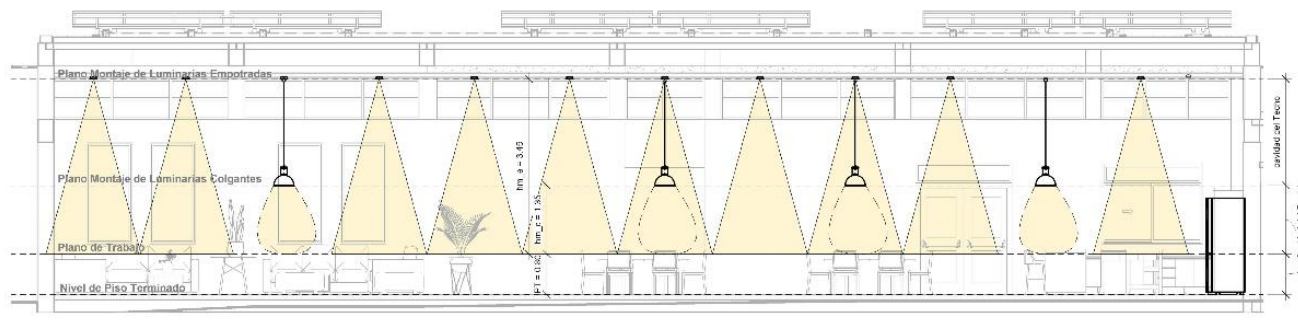
- panel LED
- luminarias suspendidas
- downlights LED

Temperatura de color: 3000–3500 K

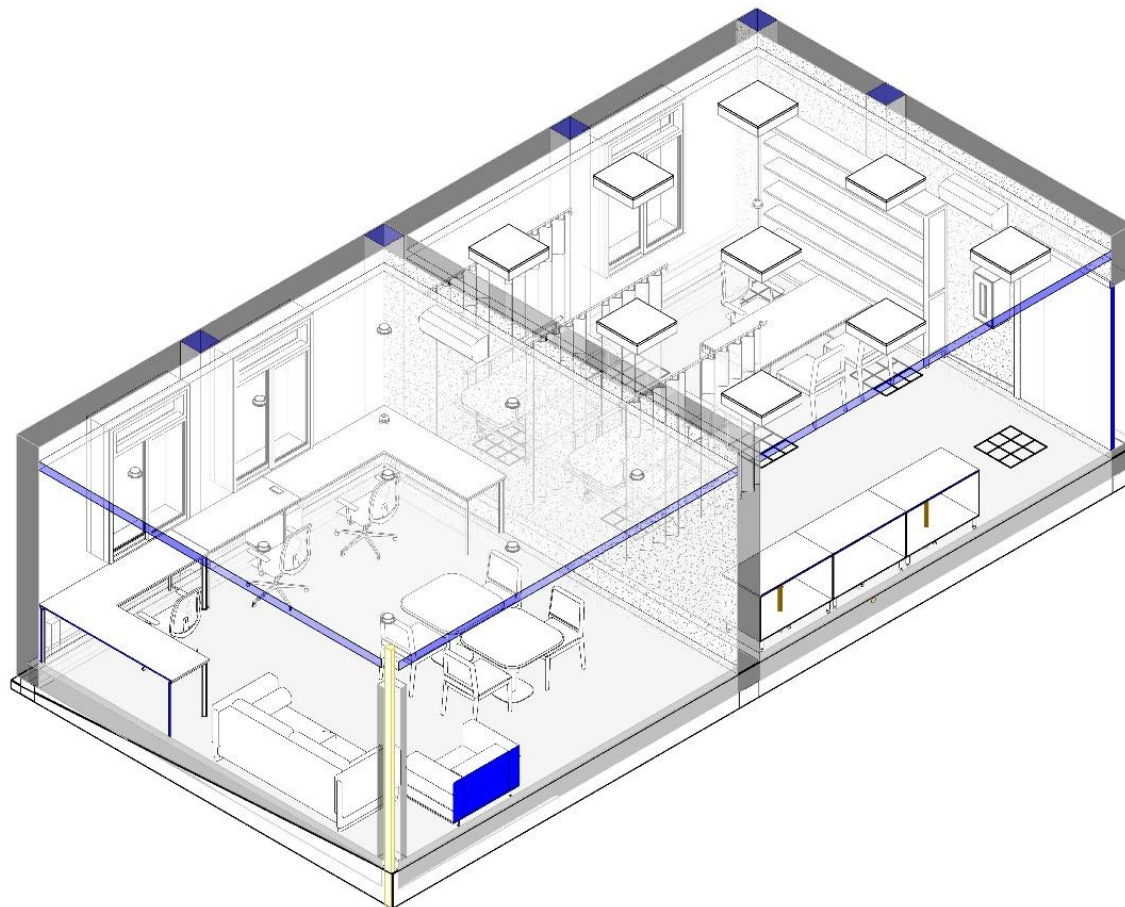
INSTALACION DE LUMINOTECNIA SUM

1 IL-Axo\_Luminotecnia-CC\_1

2 IL-Detalle Luminotecnia-CC\_1  
1:50



## ESPACIO DE TIPOLOGÍA SALUD / TRABAJO



Nivel de Iluminancia Necesario:

- Consultorio: 500 lux
- Sala de enfermería: 500 lux
- Espera: 200 lux

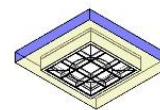
Intensidad

- alta y homogénea
- mínima generación de sombras

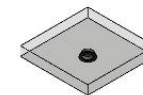
Artefactos

- panel LED profesional
- luminarias con bajo deslumbramiento

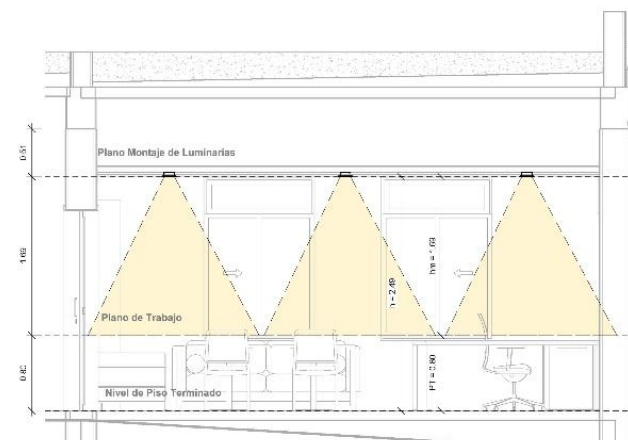
Temperatura de color: 4000 K (blanco neutro)



3 IL-Lámpara médica



4 IL-Lámpara Empotrada 2



1 IL-Detalle  
Luminotecnia-CC\_2  
1:25

2 IL-Axo\_Luminotecnia-CC\_2

Taller de Tesis VI



INSTE LUMINOTECNIA COWORKING

AUTOR

Paula Suvire

UBICACIÓN

Capital - San Juan

TEMÁTICA

Vivienda Colaborativa para la Tercer Edad

ESCALA

1:25

NORTE

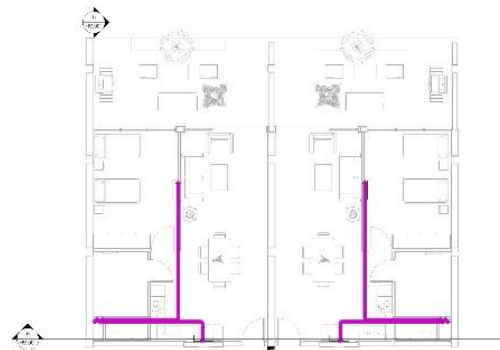
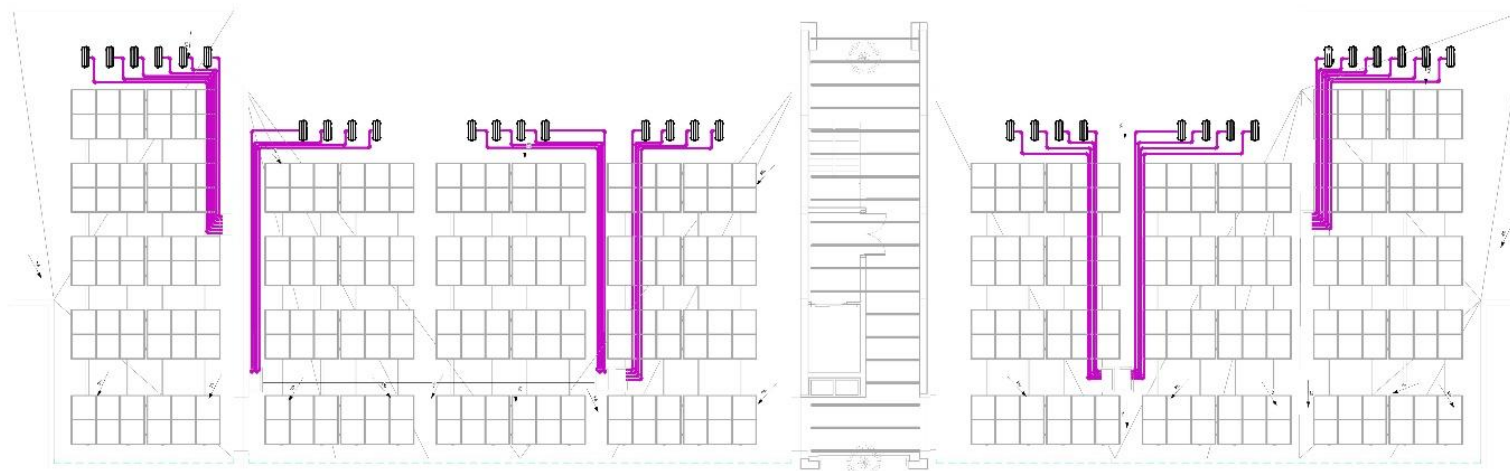


Nº

IL-003

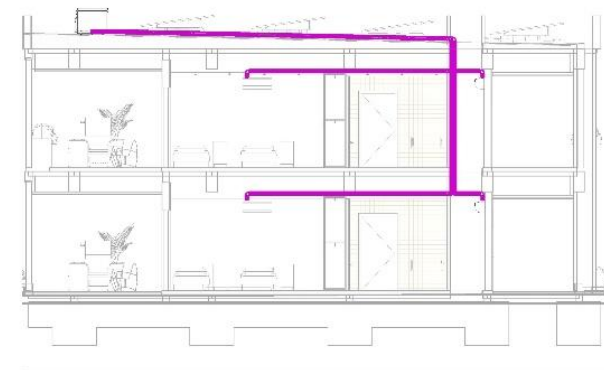
1

Sup



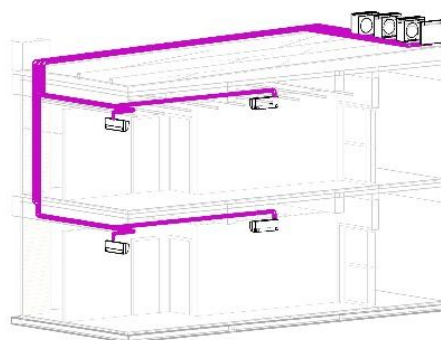
3 1CIE\_TERMOMECA\_NICA

1:75



5 Sección TERMOMECA\_NICA\_1

1:50



2 AXO\_TERMOMECA\_NICA\_1

1:50



4 0CIE\_CC\_TERMOMECA\_NICA

1:75



6 Sección TERMOMECA\_NICA\_2

1:50



AUTORA  
Paula Scire

UBICACION  
Capital - San Juan  
TEMA  
Vivienda Colaborativa para la Tercera Edad

AREA  
Como se indica

NOTA



V













































UNIVERSIDAD NACIONAL  
DE SAN JUAN  
Facultad de Arquitectura  
Urbanismo y Diseño

*Trabajo final de ARQUITECTURA*

## **Senior Cohousing:**

Arquitectura de comunidad para la tercera edad.

*Suvire Pérez, Paula Marina.*

*Taller de Arquitectura VI - Herce.*