



FACULTAD DE ARQUITECTURA,  
URBANISMO Y DISEÑO  
Universidad Nacional de San Juan

Trabajo final de ARQUITECTURA

Año 2024

# Complejo Integral para el Adulto Mayor

Agustina Pons Garcia  
Rocio Pi Herrera

---

Profesor Titular Ernesto De Paolis



FACULTAD DE ARQUITECTURA,  
URBANISMO Y DISEÑO  
Universidad Nacional de San Juan





<b>1. Introducción:</b> .....	<b>5</b>
1.1. Planteo de problema.....	5
1.2. Objetivos.....	5
1.3. Metodología.....	7
<b>2. Marco teórico:</b> .....	<b>8</b>
2.1. Centro Integral para el Adulto Mayor.....	8
<b>3. Conociendo el sitio:</b> .....	<b>21</b>
3.1 Derecho a la ciudad. ODS ONU. Agenda 2023.....	21
Dimensiones del Derecho a la Ciudad:.....	24
3.2 Diagnóstico general de San Juan - PLAM.....	24
3.3 Contexto urbano.....	28
3.3.1 Proyecto Urbano.....	28
3.3.2 Área urbana.....	29
3.4 Croquis de ubicación.....	31
<b>4. Propuesta:</b> .....	<b>32</b>
4.1 Balance de superficie.....	32
<b>5. Conclusión MODULO UNO:</b> .....	<b>39</b>
<b>6. Pons Agustina: Rizoma:</b> .....	<b>41</b>
<b>7. Pi Herrera Rocio: Dualismo:</b> .....	<b>43</b>
<b>8. Proceso formal:</b> .....	<b>47</b>
<b>9. Planimetría:</b> .....	<b>48</b>
<b>10. Centro de día:</b> .....	<b>49</b>
10.1 Mediateca.....	50
10.2 Talleres.....	51
10.3 Gimnasio y Spa.....	52
<b>11. Viviendas:</b> .....	<b>53</b>
11.1 Departamentos en altura.....	54
11.2 Barrio.....	55
<b>12. Cohousing:</b> .....	<b>56</b>
12.1 Plantas.....	57
12.2 Vistas.....	61
12.3 Cortes.....	62
12.4 Renders.....	63
12.5 Accesibilidad.....	69



<b>13. Espacios verdes.....</b>	<b>70</b>
13.1 Accesibilidad urbana.....	71
<b>14. Estructuras.....</b>	<b>73</b>
<b>15. Detalles constructivos.....</b>	<b>75</b>
<b>16. Instalación sanitaria.....</b>	<b>77</b>
Tratamiento de aguas grises.....	79
Tratamiento de aguas negras.....	79
<b>17. Instalación pluvial.....</b>	<b>80</b>
<b>18. Luminotécnica.....</b>	<b>81</b>
<b>19. Instalación eléctrica.....</b>	<b>82</b>
<b>20. Climatización.....</b>	<b>83</b>
<b>21. Sistema de extinción contra incendios.....</b>	<b>84</b>
<b>22. Solados.....</b>	<b>85</b>
<b>23. Cielorrasos.....</b>	<b>86</b>
<b>24. Ruta solar.....</b>	<b>87</b>
<b>25. Carpintería.....</b>	<b>88</b>
<b>26. Bibliografía.....</b>	<b>89</b>



FACULTAD DE ARQUITECTURA,  
URBANISMO Y DISEÑO  
Universidad Nacional de San Juan

# 1 MÓDULO



## MÓDULO 1

### 1. Introducción:

#### 1.1. Planteo de problema

En los últimos años, la tercera edad ha adquirido una mayor relevancia en nuestra sociedad debido a la prolongación de la esperanza de vida, lo que ha llevado a que este sector de la población alcance el 35% a nivel mundial.

Por ello, es cada vez más imperativo crear espacios confortables que fomenten la autonomía del adulto mayor, mejoren su calidad de vida y prolonguen su bienestar tanto como sea posible.

Estas condiciones se reflejan en el lugar donde residen, ya que para ellos su vivienda y entorno constituyen su refugio más preciado.

Es bien sabido que la sociedad tiene una percepción negativa de los asilos, lo cual se debe en gran medida al manejo inadecuado del cuidado de los residentes, generando desaprobación y rechazo hacia estos lugares. En contraposición, las llamadas "Casas de Retiro" han ganado popularidad en los últimos años, ya que implementan nuevas formas de cuidado que proporcionan plenitud, autonomía y felicidad al adulto mayor.

Reconocemos que existen distintos grados de dependencia entre los adultos mayores, por lo que trabajaremos en la zonificación de los espacios para asegurar que cada residente disponga de un lugar confortable en el que pueda moverse de manera independiente y sin dificultades.

La elección de este proyecto se basa en nuestra intención de tener una visión más amplia de la realidad actual, atender a las necesidades que surgen diariamente y seguir las tendencias de progreso en cuanto a calidad de vida que se están implementando en otras partes del mundo, incluyendo nuestro país, pero que aún no se han materializado en nuestra provincia.

#### 1.2. Objetivos

Al plantear un complejo urbano para el retiro del adulto mayor nos fijamos diferentes objetivos a cumplir con el desarrollo del proyecto arquitectónico.



1. **Diseño Inclusivo y Accesible:**
  - Crear espacios que sean completamente accesibles para personas con diferentes niveles de movilidad y capacidad.
  - Incorporar tecnologías y elementos de diseño que faciliten la movilidad y la autonomía de los residentes, como rampas, ascensores y barandillas.
2. **Diversificación de Residencias:**
  - Desarrollar viviendas de diferentes alturas y tipologías para atender las diversas necesidades y preferencias de los residentes.
  - Asegurar que todas las unidades habitacionales ofrezcan un alto nivel de confort y seguridad.
3. **Fomento de la Autonomía y la Independencia:**
  - Diseñar espacios que promuevan la independencia de los residentes, proporcionando áreas seguras y fáciles de navegar.
  - Implementar sistemas de emergencia y asistencia que permitan a los residentes vivir de manera independiente con la seguridad de tener ayuda disponible cuando sea necesario.
4. **Actividades y Programas Enriquecedores:**
  - Ofrecer una variedad de actividades diurnas y nocturnas que promuevan el bienestar físico, mental y social de los residentes.
  - Crear espacios multifuncionales para actividades recreativas, educativas y culturales, fomentando un ambiente dinámico y estimulante.
5. **Confort y Bienestar:**
  - Garantizar que todas las instalaciones ofrezcan un alto nivel de confort, con atención especial a la iluminación, ventilación y acústica.
  - Proporcionar áreas verdes y espacios al aire libre que permitan a los residentes disfrutar de la naturaleza y el aire fresco.
6. **Investigación y Desarrollo en Accesibilidad:**
  - Realizar una investigación exhaustiva sobre las mejores prácticas y tecnologías disponibles para mejorar la accesibilidad y comodidad de los adultos mayores.
  - Implementar soluciones innovadoras basadas en la investigación para mejorar continuamente la calidad de vida de los residentes.
7. **Sostenibilidad y Eficiencia Energética:**
  - Diseñar el complejo con principios de sostenibilidad, utilizando materiales ecológicos y tecnologías de eficiencia energética.
  - Incorporar sistemas de gestión de residuos y recursos hídricos que minimicen el impacto ambiental del complejo.
8. **Seguridad Integral:**



- Implementar sistemas de seguridad que protejan a los residentes tanto dentro de sus viviendas como en las áreas comunes.
  - Asegurar que el diseño del complejo permita una vigilancia efectiva sin comprometer la privacidad y comodidad de los residentes.
9. **Participación Comunitaria:**
- Fomentar la creación de una comunidad unida y solidaria entre los residentes a través de espacios comunes y actividades grupales.
  - Involucrar a los residentes en la toma de decisiones sobre la gestión y el mantenimiento del complejo, asegurando que sus voces sean escuchadas y sus necesidades sean atendidas.
10. **Adaptabilidad y Flexibilidad:**
- Diseñar espacios que puedan adaptarse a las cambiantes necesidades de los residentes a lo largo del tiempo.
  - Incorporar elementos de diseño modular que permitan la reconfiguración de los espacios según las necesidades emergentes.

### 1.3. Metodología

Los métodos de investigación y desarrollo de este proyecto final de carrera se basan en la idea de crear un espacio confortable para la vivencia del adulto mayor, promoviendo la mejora de su calidad de vida y fomentando la producción de nuevos espacios habitables que están en auge a nivel mundial, pero que a nivel nacional y provincial se encuentran en decadencia.

Dividimos el trabajo a realizar en tres grandes fases:

#### 1. Análisis Contextual

En la primera fase, analizaremos los aspectos contextuales y antecedentes de edificios similares al propuesto. Esto nos permitirá identificar las teorías detrás de los componentes, así como los fallos y aciertos, y los actores más importantes en su intervención. Este análisis generará un marco teórico sólido y una primera idea de los elementos que debería incluir el programa funcional del edificio.

#### 2. Análisis del Sitio

En esta fase, realizaremos un estudio y diagnóstico del sitio y del área urbana. Consideraremos aspectos de ubicación, accesibilidad, relación con espacios de características similares o complementarias en la ciudad, y el estudio de espacios



públicos existentes. Este análisis comenzará por el área del Gran San Juan, descendiendo a una escala barrial y, finalmente, al terreno específico.

### 3. Propuesta de Diseño

En esta última fase, nos centraremos en el diseño del complejo. Utilizaremos los conceptos adoptados durante la creación del marco teórico y las pautas y condicionantes derivadas del análisis del sitio. Esta etapa incluirá la elaboración de todo el material gráfico de la propuesta, así como los aspectos físicos del diseño, su materialidad, estructura e instalaciones.

Cada fase es crucial para asegurar que el complejo urbano para el retiro del adulto mayor no solo cumpla con los estándares de confort y accesibilidad, sino que también se integre de manera armónica con su entorno urbano y responda a las necesidades específicas de sus futuros residentes.

## 2. Marco teórico

### 2.1. Centro Integral para el Adulto Mayor

Un complejo integral para el adulto mayor es una institución o establecimiento cuidadosamente diseñado para atender de manera holística las diversas necesidades de las personas de la tercera edad. Estos centros no se limitan a proporcionar alojamiento, sino que ofrecen una amplia variedad de servicios y actividades que buscan mejorar la calidad de vida de los adultos mayores, promoviendo su bienestar físico, emocional y social.

El propósito principal de un complejo integral para el adulto mayor es mejorar la calidad de vida de sus residentes. Este objetivo se alcanza mediante la creación de un entorno seguro, confortable y estimulante que permita a los adultos mayores disfrutar de una vida plena y autónoma. Los complejos integrales están diseñados para ofrecer una atención personalizada que tenga en cuenta las necesidades individuales de cada residente, promoviendo su independencia y bienestar.

Tanto las residencias de ancianos como las residencias geriátricas se encuentran enmarcadas bajo el Decreto acuerdo 53/1999 y la reglamentación de la Ley 6822. El Arts. 1° y 2° del decreto establece que este tipo de establecimientos están "... definidos como aquellos que brinden hospedaje, alimentación adecuada, atención médica cualquiera sea la patología psicofísica que presenten, asistencia integral y



personalizada, higiene, cuidado de la salud, recreación activa y pasiva, a personas de ambos sexos en forma permanente o transitoria, gratuita u onerosa, cualquiera sea el número de residentes, mayores de sesenta y cinco (65) años, o de menor edad que la individualizada, cuando por razones de su estado psicofísico sea homologable a aquéllas.”

Asimismo también estipula que la denominación genérica residencias geriátricas, comprende dos categorías de establecimientos: "Residencia de ancianos" o "Residencia geriátrica"

Denomínase "residencias de ancianos", a los establecimientos que dedican su actividad en forma exclusiva a la atención de ancianos sanos o con patología psicofísica compensada y autoválidos.

Denomínase "residencia geriátrica", a los establecimientos que dedican su actividad en forma exclusiva a la atención de ancianos semi o totalmente dependientes y con necesidad de atención médica, inclusive bajo la modalidad de atención domiciliaria, por cualquier patología psicofísica, continuada y permanente no sanatorial, destinada a verificar o controlar los problemas de salud, para la eventual derivación de quien los padece en caso de necesidad.

## 2.2 Accesibilidad

La accesibilidad se refiere a la posibilidad y facilidad con la que las personas pueden acceder y utilizar servicios, productos o entornos, independientemente de sus capacidades físicas, cognitivas o económicas. Incluye tanto el acceso físico como el acceso a la información y la comunicación.

### Dimensiones de la Accesibilidad

- **Accesibilidad física:** Se refiere a la eliminación de barreras arquitectónicas que puedan dificultar o impedir el acceso físico a un lugar o servicio. Esto incluye rampas, pasillos amplios, ascensores, baños adaptados, entre otros.
- **Accesibilidad sensorial:** Hace referencia a la adaptación de entornos y servicios para personas con discapacidades sensoriales, como la visión o la audición. Ejemplos incluyen señalización táctil, sistemas de audiodescripción y subtítulos, entre otros.
- **Accesibilidad cognitiva:** Se refiere a la adaptación de la información y los servicios para personas con discapacidades cognitivas o dificultades de comprensión. Esto implica el uso de lenguaje claro, pictogramas, apoyo visual y organización sencilla de la información.





Crear un centro integral para el adulto mayor con la mirada puesta en estas dimensiones de accesibilidad nos permitió proporcionar un entorno que sea accesible en todos los aspectos mencionados:

- **Accesibilidad física:** El centro debe estar diseñado con accesos sin barreras, espacios amplios, baños adaptados y tecnologías asistivas para facilitar la movilidad de las personas mayores.
- **Accesibilidad sensorial:** Se deben utilizar sistemas que faciliten la comunicación y la interacción de las personas con discapacidades sensoriales, como sistemas de audio y subtítulos en eventos y programas.
- **Accesibilidad cognitiva:** La información debe presentarse de manera clara y comprensible, utilizando recursos visuales y asegurando que las instrucciones y actividades sean fácilmente entendibles por todos los usuarios.

#### Beneficios de la Accesibilidad en Centros Integrales del Adulto Mayor

- **Mejora en la calidad de vida:** Facilita el acceso a servicios de salud y sociales, promoviendo un envejecimiento activo y saludable.
- **Inclusión social:** Permite que personas con diferentes capacidades puedan participar activamente en la vida comunitaria del centro.
- **Cumplimiento normativo:** Cumplir con estándares de accesibilidad no solo mejora la experiencia de los usuarios, sino que también puede ser requerido por leyes y regulaciones locales.

#### 2.3 Líneas de pensamiento

Para el desarrollo del trabajo se tomaron diferentes líneas de pensamientos los cuales nos van a permitir generar estrategias de diseño específicas para el correcto desarrollo de nuestro temas. Algunos de estos más destinados a la arquitectura en sí misma, mientras que otros van más dirigidos a lineamientos cognitivos y neuronales que se buscan lograr.

- **Arquitectura hospitalaria**

Por un lado tenemos a la ciencia que es la encargada de la predicción, prevención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación de enfermedades, y por otro lado encontramos a la arquitectura hospitalaria que es la responsable de conformar la estructura física que optimiza los procesos médicos.

En un principio este tipo de arquitecturas cumplía solo dicho rol, el de brindar un espacio físico y funcional para el desarrollo de las prácticas médicas, con el paso del tiempo y



con evidencias médicas y de investigación la arquitectura hospitalaria obtuvo una evolución y transformación al pasar los años, poniéndole más atención a cada detalle que componen los procesos médicos y uso diario de las instalaciones.

La arquitectura hospitalaria posee un concepto que va más allá de solo crear funcionalidad, también busca implementar estrategias para responder las necesidades de todas las partes que interactúan en el espacio, reflexionar e investigar como crear nuevos espacios innovadores para poder proyectar arquitectura amigables que brinden experiencias agradables.

Albert de Pineda Alvarez, Arquitecto español, establece que está demostrado que los hospitales enferman, y es por eso que con estas nuevas tendencias se trata de incluir a la arquitectura como parte esencial de la recuperación del paciente y su familia así como también un aporte favorable para quienes trabajan allí.

La infraestructura deberá, sin lugar a dudas, un elemento terapéutico complementario a la ciencia médica, con espacios luminosos, amables, inteligentes, con presencia de naturaleza que ayudarán a la rápida recuperación de los pacientes

- Arquitectura biofílica

El diseño biofílico consiste en incorporar elementos de la naturaleza en espacios urbanos o interiores, esto es para evocar a la naturaleza con el objetivo de mejorar la salud mental y bienestar de los individuos, conformando espacios refrescantes para el cuerpo y mente, permitiendo respirar aire puro y relajante.

El contacto con la naturaleza es esencial para el desarrollo psicológico y emocional del hombre. Por años el humano ha tenido una fuerte conexión con la naturaleza, hasta el punto de tener una necesidad emocional de estar en contacto con ella y con otros seres vivos de nuestro entorno. De ahí nace el término Arquitectura o Diseño Biofílico, cuyas manifestaciones más representativas son los jardines verticales.

Está demostrado que incorporar elementos de manera directa o indirecta de la naturaleza a los espacios construidos, los convierte en pequeños ecosistemas, las plantas filtran los agente contaminantes proporcionando una sensación de salud y bienestar, reduciendo los niveles de estrés, presión arterial y frecuencias cardíacas.

- Arquitectura bioclimática

La arquitectura bioclimática consiste en el diseño de edificios teniendo en cuenta las condiciones climáticas, aprovechando los recursos disponibles (sol, vegetación, lluvia, vientos) para disminuir los impactos ambientales, intentando reducir los consumos de energía.



Este tipo de arquitectura, se basa en la importancia de proporcionar a la construcción confort térmico y acústico.

Sus principales características son:

- La orientación: se diseña tomando en cuenta la posición del sol para aprovechar al máximo la luz solar.
- Soleamiento y protección solar: en este punto y dependiendo de la región en que se esté construyendo, los vidrios deberán contar con protección solar para disminuir la entrada de la radiación solar.
- Aislamiento térmico: muros gruesos, edificios enterrados o semienterrados; son algunas de las técnicas de construcción utilizadas para conseguir un correcto aislamiento térmico, que deberá retener el calor o impedir su entrada dependiendo de la estación del año.
- Ventilación cruzada: con el objetivo de crear una buena ventilación en todas las áreas de la construcción.

El objetivo de la arquitectura bioclimática, es diseñar construcciones que sean capaces de cambiar su comportamiento ambiental de acuerdo a las condiciones de cada estación del año.

#### •Arquitectura sostenible

La arquitectura sostenible es aquella que tiene en cuenta el medio ambiente y que valora, cuando proyecta los edificios, la eficiencia de los materiales y de la estructura de construcción, los procesos de edificación, el urbanismo y el impacto que los edificios tienen en la naturaleza y en la sociedad. Pretende fomentar la eficiencia energética para que esas edificaciones no generen un gasto innecesario de energía, aprovechen los recursos de su entorno para el funcionamiento de sus sistemas y no tengan ningún impacto en el medio ambiente.

Los principios de la arquitectura sustentable incluyen:

- La consideración de las condiciones climáticas, la hidrografía y los ecosistemas del entorno en que se construyen los edificios, para obtener el máximo rendimiento con el menor impacto.
- La eficacia y moderación en el uso de materiales de construcción, primando los de bajo contenido energético frente a los de alto contenido energético.
- La reducción del consumo de energía para calefacción, refrigeración, iluminación y otros equipamientos, cubriendo el resto de la demanda con fuentes de energía renovables.
- La minimización del balance energético global de la edificación, abarcando las fases de diseño, construcción, utilización y final de su vida útil.



- El cumplimiento de los requisitos de confort higrotérmico, salubridad, iluminación y habitabilidad de las edificaciones.

Las energías alternativas en la arquitectura implican el uso de dispositivos solares activos, tales como paneles fotovoltaicos o generadores eólicos que ayudan a proporcionar electricidad sustentable para cualquier uso. Si los techos tienen pendientes hay que tratar de ubicarlas hacia el mediodía solar con una pendiente tal que optimice la captación de la energía solar a fin que los paneles fotovoltaicos generen con la máxima eficacia. Para conocer la pendiente óptima del panel fotovoltaico en invierno (cuando el día es más corto y la radiación solar más débil) hay que restar al valor de la latitud del lugar el ángulo de la altura del sol. La altura del astro la obtendremos de una carta solar. Se han construido edificios que incluso se mueven a través del día para seguir al sol. Los generadores eólicos se están utilizando cada vez más en zonas donde la velocidad del viento es suficiente con tamaños menores a 8 m de diámetro. Los sistemas de calefacción solar activos mediante agua cubren total o parcialmente las necesidades de calefacción a lo largo del año de una manera sustentable. Los edificios que utilizan una combinación de estos métodos alcanzan la meta más alta que consiste en una demanda de energía cero y en los 80s se denominaban autosuficientes. Una nueva tendencia consiste en generar energía y venderla a la red para lo cual es necesario contar con legislación específica, políticas de promoción de las energías renovables y programas de subsidios estatales. De esta forma se evitan los costos excesivos que representan los sistemas de acumulación de energía en edificios.

#### 2.4. Aporte social

Nuestra idea es la generación de un espacio integral dedicado al bienestar y desarrollo de los adultos mayores, optimizando los recursos financieros destinados a este sector de la sociedad. Este proyecto busca no solo satisfacer todas las necesidades básicas de los residentes, sino también promover al máximo su independencia, desarrollo personal y bienestar emocional, garantizando un entorno seguro y enriquecedor. A través de este centro de retiro, pretendemos mejorar las condiciones de vida en la comunidad, facilitando una plena integración del anciano en la sociedad y recuperando su capacidad productiva y sentido de pertenencia.

El proyecto está basado en una visión de futuro que amplía la atención al adulto mayor, transformando los lugares de residencia en espacios que reflejan una tendencia mundial hacia el respeto y la dignidad humana. No se trata únicamente de atender las necesidades físicas de los residentes, sino de crear un entorno donde puedan florecer



emocional y socialmente. Al hacerlo, nos alineamos con una filosofía que valora la vida y el aporte de los mayores, haciendo que el centro sea un lugar acogedor y deseado, no un espacio de rechazo o aislamiento.

La creación de este centro de retiro para adultos mayores en la provincia de San Juan, específicamente en el departamento de Rivadavia, traerá consigo múltiples beneficios sociales y urbanísticos. La infraestructura está diseñada para fomentar la autonomía y la independencia de los residentes, proporcionando un entorno accesible y seguro que mejora significativamente su calidad de vida. El centro de día, equipado con una variedad de actividades recreativas, educativas y culturales, no solo estimulará la mente y el cuerpo de los adultos mayores, sino que también facilitará la interacción social y la construcción de redes de apoyo, previniendo el aislamiento y promoviendo un sentido de comunidad.

Además, el proyecto incluye un extenso parque urbano, que no solo servirá como un espacio recreativo para los residentes del centro, sino que también contribuirá significativamente al sistema de espacios verdes del departamento de Rivadavia. Este parque no solo será un lugar de esparcimiento y contacto con la naturaleza para los adultos mayores, sino también un espacio abierto para toda la comunidad, fomentando la integración intergeneracional y fortaleciendo el tejido social. La inclusión de áreas verdes y espacios de recreación es un gran aporte a la infraestructura ambiental de la región, promoviendo un entorno saludable y sostenible.

La implementación de este centro generará empleo directo e indirecto, desde personal de cuidado y salud hasta trabajadores administrativos y de mantenimiento, lo que impulsará el desarrollo económico local. Además, al servir como un modelo innovador de cuidado geriátrico, este proyecto podría influir en futuras iniciativas similares en la región y en otras partes de Argentina, estableciendo nuevos estándares de calidad y atención para los adultos mayores.

En resumen, este proyecto no solo busca mejorar la vida de los adultos mayores residentes, sino también impactar positivamente en la comunidad en general. Al promover una sociedad más inclusiva y respetuosa con sus mayores, y al enriquecer el sistema de espacios verdes del departamento de Rivadavia, estamos construyendo un futuro más justo y digno para todos.



## 2.5 Casos de estudio

### 2.5.1 The Senior Home. CABA



The Senior Home es una residencia de lujo para adultos mayores en Buenos Aires, especializada en el cuidado de personas con Alzheimer y otras demencias. El edificio, con una superficie total de 8.000 m<sup>2</sup>, cuenta con habitaciones amplias y áreas comunes para actividades terapéuticas y de esparcimiento.

En el subsuelo se encuentran las cocheras, áreas médicas, administración, salón de belleza, cocina y áreas para el personal. La planta baja incluye una recepción, bar, Winter Garden y un jardín de 1.000 m<sup>2</sup>. El octavo piso ofrece un cine, confitería, salón de juegos, sala de usos múltiples, biblioteca, centro kinesiológico, gabinetes de masajes, centro de recuperación y un simulador de golf. Todo el mobiliario está diseñado para las necesidades de los adultos mayores, con una estética agradable y accesibilidad que facilita la autonomía.

The Senior Home también cuenta con un Centro de Día, dirigido a personas mayores autoválidas o con cierto grado de dependencia o deterioro cognitivo. Este servicio permite a los adultos mayores mantenerse en su entorno habitual mientras participan en actividades grupales recreativo-terapéuticas. Estas actividades están diseñadas para estimular su funcionamiento físico y cognitivo, promover la interacción social y mejorar tanto su estado anímico como su calidad de vida.

Desde el momento de la admisión, y con un enfoque "Centrado en la Persona", se proponen talleres y actividades adecuadas según los intereses y necesidades de cada individuo. Un equipo profesional altamente calificado e interdisciplinario se encarga del asesoramiento, evaluación, coordinación y funcionamiento del Centro de Día, garantizando una atención personalizada y de calidad.





## 2.5.2 Edificio Manantial. CABA



Edificio Manantial se encuentra construido en torre sobre un solar de 1200 m<sup>2</sup>, en el barrio de Nuñez-Belgrano, a pocas cuadras de los centros comerciales más importantes y distinguidos de la ciudad.

Cuenta con 91 unidades desarrollados en 11 pisos, como así también sector de cuidados especiales y enfermería.

Disponen de luminosos departamentos de 1 o 2 ambientes, suites con baños privados y compartidos.

Con la posibilidad de elegirlo amueblado o mudar sus propios muebles y objetos significativos decorando al gusto del residente, para personas mayores que requieran cuidados especiales, cuentan con habitaciones individuales en un sector del Edificio diseñado exclusivamente para tal fin.

Edificio Manantial ofrece diversas actividades de multiestimulación adecuadas a cada persona mayor, favoreciendo la vinculación social y continuidad de su proyecto de vida. Con el objetivo de generar beneficios en el equilibrio, prevención de caídas, mayor flexibilidad física y cognitiva, nuevos aprendizajes, y reaprendizajes de actividades que promuevan su autonomía.

El servicio integral de las personas mayores incluye la generación de espacios de encuentro social con sus pares, intergeneracionales de recreación y estimulación, así como también conexión social con el entorno barrial.





### 2.5.3 Sun City. Arizona EEUU



Sun City es una de las comunidades de retiro más grandes y antiguas del mundo, fundada en 1960. Está diseñada específicamente para adultos mayores, con una variedad de opciones de vivienda. La comunidad está organizada en vecindarios con centros comunitarios accesibles para todos los residentes.

Ya sea que los residentes elijan vivir en Sun City todo el año o por temporadas, tienen una gran selección de estilos y tamaños de viviendas que varían de 730 a 3200 pies cuadrados. Cada una está diseñada para satisfacer las necesidades de sus diversos residentes.

- Apartamentos. Estos apartamentos con jardín en la planta baja en Sun City, Arizona, ubicados en complejos de poca altura, están rodeados de césped, jardines, árboles, arbustos y/o paisajismo.
- Condominios. Estos condominios estilo apartamento son esencialmente apartamentos que son de propiedad individual y generalmente tienen varios niveles
- Casas con patio. A veces conocidas como casas agrupadas, las casas con patio son casas de un solo nivel que comparten al menos una pared lateral y tienen un patio trasero
- Casas Gemini Twin. La industria inmobiliaria en Arizona denomina a una unidad individual dentro de un dúplex una casa "Gemini" o "Twin"
- Viviendas unifamiliares independientes. Viviendas unifamiliares con patios delanteros y traseros, una entrada para autos y un garaje o cochera adjuntos

Los residentes pueden disfrutar de actividades como golf, natación, clases de arte, clubes de lectura y eventos sociales. Además, ofrece una variedad de clubes y grupos que abarcan desde actividades recreativas hasta intereses específicos como la jardinería o la fotografía. La comunidad también cuenta con instalaciones de salud que incluyen clínicas y centros de atención primaria, centros de fitness totalmente equipados, y servicios de transporte para facilitar el desplazamiento dentro de la comunidad.





#### 2.5.4 Hogewyk. Weeps, Países Bajos.



Hogewyk, conocido como "el pueblo de la demencia," es un innovador centro residencial diseñado específicamente para personas con demencia. Inaugurado en 2009, está organizado como una pequeña aldea que proporciona un entorno seguro y controlado para sus residentes, quienes tienen la libertad de moverse y

participar en actividades de la vida diaria.

El complejo está estructurado como una aldea con calles, una plaza central y varios hogares temáticos que reflejan diferentes estilos de vida y antecedentes culturales. Cada hogar alberga de 6 a 7 residentes y está equipado con cocina, sala de estar y comedor. La plaza central y las calles están adornadas con tiendas, un teatro, un restaurante y otros servicios comunitarios, creando un entorno familiar y acogedor.

Hogewyk ofrece una gama de actividades diseñadas para mejorar la calidad de vida de los residentes, como cocinar, jardinería, compras y participar en eventos culturales y recreativos. Los residentes también pueden disfrutar de conciertos, talleres de arte y programas de ejercicio adaptados.



### 2.5.5 Carmel Valley Manor. California, EEUU



Carmel Valley Manor es una comunidad de retiro para adultos mayores que combina viviendas independientes con servicios asistidos. Situada en un entorno natural con hermosas vistas y un clima templado, proporcionando un ambiente tranquilo y relajante.

El complejo incluye una variedad de opciones de vivienda, como apartamentos y casas independientes, todas equipadas con comodidades modernas. Cuenta con un centro comunitario, así como amplios jardines y senderos para caminar.

Ofrece una variedad de programas de bienestar físico, como yoga y tai chi, que se llevan a cabo en sus instalaciones de fitness. También actividades artísticas, talleres educativos y eventos sociales para fomentar la comunidad y la participación activa de los residentes. Además, cuenta con servicios de salud, servicios de rehabilitación y cuidados continuos.



### 2.6 Reflexión teórica personal frente a la arquitectura

La palabra *Arquitectura* es un concepto tan amplio y complejo que, incluso tras años de estudio, sigue siendo difícil de definir de manera exhaustiva. La arquitectura no es simplemente una respuesta técnica a una necesidad, sino una disciplina que requiere un enfoque multidimensional para lograr una respuesta exitosa. Al hacer arquitectura, es fundamental posicionarse fuera de nuestro campo de conocimiento actual, trascendiendo nuestras experiencias personales para repensar el entorno en el que vivimos, considerando no solo el espacio físico sino también las realidades culturales y sociales que lo configuran.



La arquitectura, más allá de ser una mera disciplina técnica, es una manifestación profunda de la interacción entre el ser humano y su entorno. No es solo una cuestión de técnica, calidad y diseño, sino también de empatía. La arquitectura debe responder a las necesidades globales e individuales, teniendo en cuenta que cada parte del mundo configura una totalidad. Esto implica que cada intervención arquitectónica no solo transforma un espacio, sino también el tiempo, las situaciones y las circunstancias que lo rodean.

Cuando nos enfrentamos como arquitectos a un proyecto, no se trata simplemente de demoler lo que existe y de imponer una nueva idea, por más estética y funcional que sea. Es esencial comprender el ámbito de las personas que habitan ese lugar: sus costumbres, usos y hábitos cotidianos. Al mismo tiempo, es crucial interpretar la realidad a través del conocimiento de los seres humanos que habitan ese espacio, considerando tanto los elementos naturales como los artificiales que conforman el lugar, y reconociendo el valor histórico y cultural que confiere identidad a ese espacio.

La arquitectura es también un reflejo de la condición humana, un testimonio de nuestras aspiraciones, miedos y sueños. Los seres humanos que habitan un espacio conforman una sociedad, y dicha sociedad es cambiante. Cada generación trae consigo una variedad de prácticas sociales, culturales y convencionales que se transforman con el tiempo. En este sentido, la arquitectura tiene el poder de romper paradigmas sociales obsoletos y de proporcionar un espacio atemporal que dé soporte a los nuevos pensamientos y que permita a las personas apropiarse del lugar, identificándose con él.

La buena arquitectura construye sociedad, genera sentido de pertenencia, provoca emociones positivas y mejora la calidad de vida. Debe ser accesible para todos, respetando la cultura, el entorno y el medio ambiente en el que se inserta. No se puede pensar en un arquitecto que se dedique únicamente a la búsqueda formal o que siga ciegamente las corrientes arquitectónicas "de moda", ignorando los acontecimientos que suceden a su alrededor. En lugar de eso, el arquitecto debe involucrarse activamente en la transformación social que se requiere con urgencia en la actualidad.

Nuestra postura personal frente a la arquitectura es la de verla como una disciplina que trasciende lo meramente técnico. Es una forma de arte, una ciencia y una filosofía en sí misma. La arquitectura tiene el poder de transformar la vida de las personas, de dar sentido a la existencia humana en un entorno a menudo hostil, y de reflejar las complejidades de la sociedad. Es, en última instancia, una manifestación del espíritu humano, un testimonio de lo que somos y de lo que aspiramos a ser.



### 3. Conociendo el sitio.

#### 3.1 Derecho a la ciudad. ODS ONU. Agenda 2023

El Derecho a la Ciudad es el derecho de todos los habitantes a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades, pueblos y asentamientos urbanos justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, definidos como bienes comunes para una vida digna.

En 2015, la ONU aprobó la Agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible, una oportunidad para que los países y sus sociedades emprendan un nuevo camino con el que mejorar la vida de todos, sin dejar a nadie atrás. La Agenda cuenta con 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, que incluyen desde la eliminación de la pobreza hasta el combate al cambio climático, la educación, la igualdad de la mujer, la defensa del medio ambiente o el diseño de nuestras ciudades.

Los Estados miembros de las Naciones Unidas aprobaron una resolución en la que reconocen que el mayor desafío del mundo actual es la erradicación de la pobreza y afirman que sin lograrla no puede haber desarrollo sostenible.

La Agenda plantea 17 Objetivos con 169 metas de carácter integrado e indivisible que abarcan las esferas económica, social y ambiental.

La nueva estrategia regirá los programas de desarrollo mundiales durante los próximos 15 años. Al adoptarla, los Estados se comprometieron a movilizar los medios necesarios para su implementación mediante alianzas centradas especialmente en las necesidades de los más pobres y vulnerables.

Además de poner fin a la pobreza en el mundo, los ODS incluyen, entre otros puntos, erradicar el hambre y lograr la seguridad alimentaria; garantizar una vida sana y una educación de calidad; lograr la igualdad de género; asegurar el acceso al agua y la energía; promover el crecimiento económico sostenido; adoptar medidas urgentes contra el cambio climático; promover la paz y facilitar el acceso a la justicia.





## OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE



**OBJETIVO 3:** Garantizar una vida sana y promover el bienestar para todos en todas las edades.

Garantizar una vida sana y promover el bienestar en todas las edades es esencial para el desarrollo sostenible.

Actualmente, el mundo se enfrenta a una crisis sanitaria mundial sin precedentes; la COVID-19 está propagando el sufrimiento humano, desestabilizando la economía mundial y cambiando drásticamente las vidas de miles de millones de personas en todo el mundo.

Antes de la pandemia, se consiguieron grandes avances en la mejora de la salud de millones de personas. En concreto, estos grandes avances se alcanzaron al aumentar la esperanza de vida y reducir algunas de las causas de muerte comunes asociadas con la mortalidad infantil y materna. Sin embargo, se necesitan más esfuerzos para erradicar por completo una gran variedad de enfermedades y abordar un gran número de problemas de salud, tanto constantes como emergentes. A través de una financiación más eficiente de los sistemas sanitarios, un mayor saneamiento e higiene, y un mayor acceso al personal médico, se podrán conseguir avances significativos a la hora de ayudar a salvar las vidas de millones de personas.



Las emergencias sanitarias, como la derivada de la COVID-19, suponen un riesgo mundial y han demostrado que la preparación es vital. El Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo señaló las grandes diferencias relativas a las capacidades de los países para lidiar con la crisis de la COVID-19 y recuperarse de ella. La pandemia constituye un punto de inflexión en lo referente a la preparación para las emergencias sanitarias y la inversión en servicios públicos vitales del siglo XXI.

**OBJETIVO 11:** Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.

El mundo cada vez está más urbanizado. Desde 2007, más de la mitad de la población mundial ha estado viviendo en ciudades, y se espera que dicha cantidad aumente hasta el 60 % para 2030.

Las ciudades y las áreas metropolitanas son centros neurálgicos del crecimiento económico, ya que contribuyen al 60 % aproximadamente del PIB mundial. Sin embargo, también representan alrededor del 70 % de las emisiones de carbono mundiales y más del 60 % del uso de recursos.

La rápida urbanización está dando como resultado un número creciente de habitantes en barrios pobres, infraestructuras y servicios inadecuados y sobrecargados (como la recogida de residuos y los sistemas de agua y saneamiento, carreteras y transporte), lo cual está empeorando la contaminación del aire y el crecimiento urbano incontrolado.

El impacto de la COVID-19 será más devastador en las zonas urbanas pobres y densamente pobladas, especialmente para el millón de personas que vive en asentamientos informales y en barrios marginales en todo el mundo, donde el hacinamiento también dificulta cumplir con las medidas recomendadas, como el distanciamiento social y el aislamiento.

El organismo de las Naciones Unidas para los alimentos, la FAO, advirtió de que el hambre y las muertes podrían aumentar de manera significativa en las zonas urbanas que no cuentan con medidas para garantizar que los residentes pobres y vulnerables tengan acceso a alimentos.

**DERECHO A LA CIUDAD.** El "Derecho a la Ciudad" es un concepto profundamente arraigado en la idea de que todas las personas, independientemente de su origen, clase social o situación económica, tienen el derecho de acceder, participar y beneficiarse de la vida urbana. Esta noción va más allá del simple acceso físico a los espacios urbanos, abarcando también la participación en la toma de decisiones que configuran la ciudad y su desarrollo.



Dimensiones del Derecho a la Ciudad:

1. **Acceso al Espacio Urbano:** Todos los habitantes deben tener acceso a los espacios urbanos, incluyendo viviendas dignas, transporte público eficiente, y espacios públicos como parques y plazas. Este acceso es fundamental para garantizar una vida urbana plena y para evitar la segregación espacial y la exclusión social.
2. **Participación Democrática:** El derecho a la ciudad implica la participación activa de los ciudadanos en las decisiones que afectan la planificación y el desarrollo urbano. Esto incluye la creación de mecanismos de gobernanza participativa donde las voces de todos los sectores de la sociedad sean escuchadas y consideradas.
3. **Justicia Social y Espacial:** La ciudad no debe ser un espacio donde las desigualdades se perpetúan, sino un lugar donde se lucha contra la inequidad. Esto significa redistribuir los recursos y oportunidades de manera equitativa, y asegurar que todos los habitantes tengan la posibilidad de vivir en condiciones dignas.
4. **Sostenibilidad Urbana:** El derecho a la ciudad también está vinculado con la necesidad de desarrollar ciudades sostenibles, que no solo sean económicamente viables, sino que también respeten el medio ambiente y promuevan la calidad de vida a largo plazo. Esto incluye la promoción de prácticas urbanas que minimicen el impacto ambiental y que fomenten el bienestar de las generaciones futuras.

En la práctica, el derecho a la ciudad enfrenta numerosos desafíos, especialmente en contextos donde las políticas urbanas están dominadas por intereses económicos y donde las desigualdades sociales son profundas. La gentrificación, la privatización del espacio público y la falta de vivienda asequible son solo algunos de los problemas que impiden que este derecho sea una realidad para todos.

El derecho a la ciudad es un llamado a reimaginar las ciudades como espacios inclusivos y democráticos, donde todos los habitantes tengan la oportunidad de vivir con dignidad y participar en la construcción de su entorno. No es solo un derecho a habitar un espacio urbano, sino un derecho a transformarlo y a ser parte activa en la configuración de su futuro. En última instancia, el derecho a la ciudad es una cuestión de justicia social y equidad, una afirmación de que las ciudades deben servir a todas las personas, no solo a unos pocos.

### 3.2 Diagnóstico general de San Juan - PLAM

El ordenamiento territorial se entiende como una herramienta de política pública diseñada para guiar el desarrollo del espacio social mediante la implementación de medidas destinadas a mantener y mejorar la calidad de vida de la población, fomentar la integración social en el territorio, y asegurar el uso y aprovechamiento sustentable y democrático de los recursos económicos, sociales, naturales y culturales.

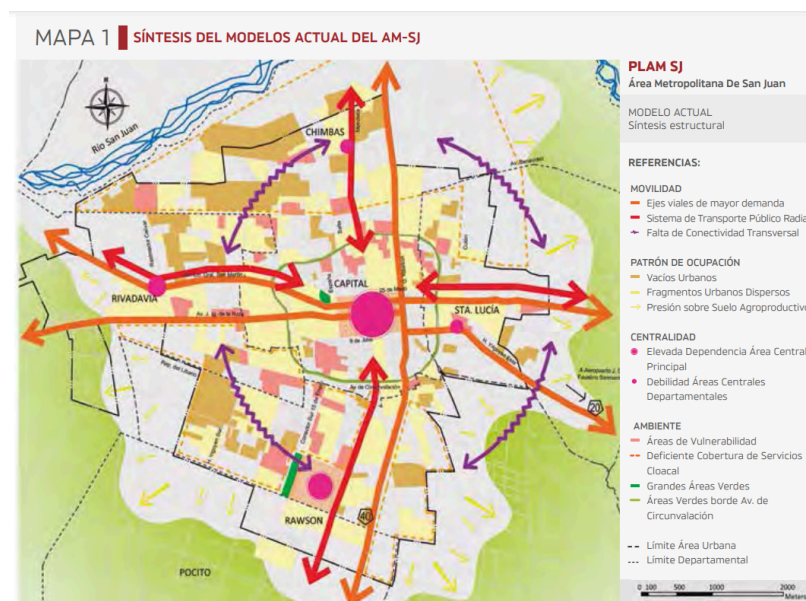
### Modelo actual del Gran San Juan

El área metropolitana de San Juan (AM-SJ) presenta una expansión urbana extensa y discontinua, con una densidad de construcción que disminuye desde el centro hacia los bordes. En las últimas décadas, este crecimiento ha sido desregulado y ha superado el aumento poblacional, lo que ha encarecido los servicios urbanos y ha afectado negativamente al suelo agro-productivo. Esta expansión ha creado un territorio fragmentado, particularmente en los bordes del aglomerado, y se ha dirigido hacia el sur, con sectores de ingresos bajos y medianos, y hacia el oeste, con áreas de ingresos medios y altos.

Funcionalmente, el distrito central de AM-SJ concentra la mayor parte de edificaciones, servicios y actividades económicas, creando una dependencia significativa de los municipios circundantes y afectando la morfología y flujos metropolitanos. Al sur, en Villa Krause, existe una centralidad secundaria que aún no satisface completamente las necesidades de la población circundante. El resto del área metropolitana se caracteriza por un uso residencial predominante sin centros jerárquicos que faciliten la autonomía funcional de los municipios y una mejor distribución espacial.

El sistema de movilidad metropolitana refleja y contribuye a la estructura territorial, con una expansión dispersa y una dependencia del automóvil que limita la cobertura y calidad del transporte público, afectando la accesibilidad y conectividad. Además, el mercado inmobiliario presenta una segmentación marcada y una oferta limitada de terrenos edificables, lo que contribuye a la ineficiencia y desigualdad territorial. Sin embargo, también se identifican oportunidades para el desarrollo urbano.

Este panorama del AM-SJ se basa en un análisis de aspectos socio-demográficos, económicos, urbanos, ambientales y de movilidad, destacando las características y desafíos del modelo actual del área metropolitana.







### Modelo deseado del Gran San Juan

El Plam SJ refleja las aspiraciones de las autoridades del AM-SJ para el futuro del territorio, enmarcadas en un proyecto de desarrollo urbano inclusivo. La propuesta busca transformar el AM-SJ en una ciudad socialmente justa, económicamente competitiva, integrada espacialmente, ambientalmente sustentable, y con un acceso equitativo al suelo para vivienda, servicios y espacios públicos.

Para lograr una planificación integrada y duradera, se requiere la colaboración del Estado en todos sus niveles y de diversos actores de la sociedad civil. El Modelo Deseado del AM-SJ se visualiza a través de cuatro mapas que ilustran la estructura territorial y los aspectos clave para su desarrollo a mediano y largo plazo: Crecimiento Metropolitano, Movilidad, y Grandes Intervenciones Metropolitanas.

El Modelo Deseado se basa en cuatro componentes principales:

1. Desarrollo Urbano Eficiente e Inclusivo: Orientado a mejorar el "derecho a la ciudad", optimizar la infraestructura y los servicios urbanos, y ajustar el patrón de ocupación y crecimiento del AM-SJ.
2. Movilidad Integral: Diseñada para garantizar accesibilidad adecuada a trabajos, centros de salud, educación y ocio, promoviendo la inclusión social y la calidad en los desplazamientos.
3. Sustentabilidad Ambiental: Incluye iniciativas para abordar el riesgo sísmico, la gestión de recursos hídricos y edáficos, los residuos sólidos, el patrimonio construido, y el mejoramiento bioclimático.
4. Normativas e Institucionalidad: Propone un marco normativo e institucional para una planificación territorial integral y sostenible, enfatizando la colaboración entre municipios, la provincia de San Juan y otros actores estratégicos.

Estos componentes están respaldados por el PLAM-SJ, que guía el desarrollo del territorio hacia un modelo más equitativo y eficiente.

- Proyectos y lineamientos estratégicos propuestos en el PLAM SJ que nos incumben para el desarrollo de nuestro proyecto

Los programas y proyectos estratégicos para San Juan aparecen como respuesta a los ejes problemáticos que se dan en el modelo actual del AMSJ, pero van haciendo foco en los distintos departamentos o en el vínculo entre ellos.

Dentro de los planes estratégicos propuestos en el Plam SJ encontramos algunos que son los que se desarrollarían en el departamento de Rivadavia, lugar donde se emplaza nuestro proyecto, y en nuestro terreno pero más indirectamente.

#### Lineamiento estratégico 1



## GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO, LA MOVILIDAD Y LOS SERVICIOS.

“Tiene como objetivo garantizar la accesibilidad de la población a la ciudad, a sus bienes y servicios en el marco de una gestión armónica y equitativa del desarrollo urbano.”  
PLAM SJ

### A1 - Proyectos de Impacto Metropolitano

- a) Parque Metropolitano Marquesado y Parque Nodal Costanera Chimbas  
Conformación de una oferta de espacio verde adecuado y equipamiento deportivo, recreativo y cultural. Se han identificado terrenos propiedad del EEAA con una localización de accesibilidad posible de ser mejorada y con buena oferta ambiental.
- b) Renovación de principales avenidas del Área Central  
Puesta en valor y renovación con énfasis en la oferta de espacio público, el equipamiento cultural, residencial y los circuitos de movilidad sustentable (peatonal y ciclística) de:
  1. Avenidas Dr. G Rawson e Ing. J. I. de la Roza.
  2. Eje ferro-urbanístico.
- c) Corredores de transporte masivo y conexión interdepartamental

Implementación de servicio de transporte masivo sobre dos ejes (N-S y E-O) y un anillo transversal de conectividad interdepartamental con prioridad del transporte público sumando la infraestructura necesaria para el desplazamiento seguro de modos no motorizados. El anillo de conexión interdepartamental mejorará sustancialmente la accesibilidad al transporte público y generará eficiencias en los desplazamientos departamentales articulando nuevas centralidades departamentales, espacios de actividades metropolitanas y de intercambio de modos.

- B1. Elaboración de Planes Parciales para la conformación de un sistema de nuevas centralidades urbanas: que complemente los centros departamentales de Chimbas, Rivadavia y Santa Lucía con las centralidades existentes de Capital y Rawson.
  - a) La recualificación de los complejos comerciales y de servicios de los centros urbanos de Rawson y Capital.
  - b) Descentralización física y funcional hacia los Municipios a partir de:
    - La desconcentración de funciones de los organismos del Estado.
    - La inversión en el mejoramiento del espacio público, paisaje urbano y conectividad.
    - La promoción de la actividad comercial.



- Asistencia en la obtención de líneas de financiamiento para la actividad comercial y de servicios.
- La generación de oferta educativa, cultural y recreativa. Identificación e impulso de "identidades locales".

c) Consolidación de centralidades lineales existentes: Avenida Benavídez, Corredor Universitario, Corredor Benavídez Oeste y Calles Colón, San Lorenzo y Santa Lucía mejorando el espacio público, los servicios y la accesibilidad.

C1 Elaboración del Plan de Movilidad del AM-SJ, que contemple:

- a) El mejoramiento del servicio de transporte público: que complete la red de transporte masivo y el anillo de conexión interdepartamental ofreciendo servicios directos entre principales puntos de origen y destino, incrementando las frecuencias según demanda y las mejoras en el mantenimiento y la calidad de las unidades.
- b) El diseño y mejoramiento de la red peatonal: en centros departamentales y en el centro de la ciudad, desarrollando una red de ciclovías entre puntos de mayor demanda e incrementando su seguridad y prioridad en intersecciones.

C2. Obras para el Mejoramiento de la Movilidad

- a) Obras de mejoramiento y jerarquización de la red vial: pavimentación y mejoramiento de calzadas; dársenas de detención de vehículos y de giro vehicular y obras de semaforización y de cruces peatonales, entre otras, de las vías de mayor demanda:

1. Radiales: Libertador San Martín, Ignacio de la Roza, Mendoza, 9 de Julio, Salta (radiales)
2. Transversales: Comandante Cabot, Nazario Benavidez, Rastreador Calívar, República del Líbano, entre otras.

### 3.3 Contexto urbano

#### 3.3.1 Proyecto Urbano

La definición de "proyecto urbano" es compleja, ya que abarca múltiples definiciones que operan en diferentes escalas y ámbitos. El concepto de proyecto urbano ganó mayor relevancia en la década de 1980, cuando comenzó a contrastarse con el de plan urbanístico, y se convirtió en la opción preferida por un gran número de arquitectos y urbanistas que decidieron dejar de hacer planes tradicionales y comenzaron a enfocarse en proyectos urbanos específicos.



En la actualidad, el proyecto urbano se entiende como una parte integral de un plan urbanístico, cuya definición varía según la ciudad y cuya escala es intermedia. Un proyecto urbano afecta tanto a los espacios públicos como privados, a sus diferentes usos, y suele estar diseñado para ser ejecutado en el corto plazo. Es, en esencia, la materialización del quehacer arquitectónico, actuando como contenedor y mediador de ideas que surgen de los deseos y necesidades de una ciudad, con el fin de mejorar su realidad actual sin olvidar sus raíces. Esta relación directa entre la forma y el contenido es lo que define un proyecto urbano.

El plan urbanístico representa la etapa macro, de la cual el proyecto forma parte. Está sujeto a las normativas del lugar donde se emplaza y su proceso se compone de diferentes etapas. La expresión "proyecto urbano" se refiere a aquellos proyectos unitarios de arquitectura, de gran escala, que buscan representar, a pesar de sus propios límites físicos, la forma ejemplar de la ciudad moderna.

Desde esta perspectiva, entendemos que nuestro proyecto se define claramente como un "proyecto urbano", concebido como parte de una planificación urbana específica. Se distinguirá de otros proyectos por su programa único y las oportunidades que ofrece como intervención en el tejido urbano.

### **3.3.2 Área urbana**

El enfoque se centra en problematizar y cuestionar diversas actividades y condicionantes urbanos que interactúan en el entorno inmediato seleccionado por el grupo. El objetivo principal es elaborar un diagnóstico que nos proporcione los argumentos necesarios para desarrollar una propuesta que aborde eficazmente los problemas actuales.

El entorno seleccionado para problematizar se sitúa principalmente a lo largo de un eje lineal comprendido sobre calle Calivar, desde la Av. Libertador hasta la calle Sargento Cabral. Además, se interviene, en menor medida, en el sector urbano que rodea el nodo central de Rivadavia, ubicado en la intersección de Calivar y Av. Libertador, así como en sus alrededores.

Realizamos un análisis de sitio comenzando con el gran san juan, y fuimos disminuyendo la escala hasta llegar al entorno próximo del terreno elegido para el desarrollo del proyecto.

A nivel metropolitano, se llevó a cabo un diagnóstico del modelo actual y se propuso un modelo deseado. El enfoque principal es la desconcentración de actividades en el área

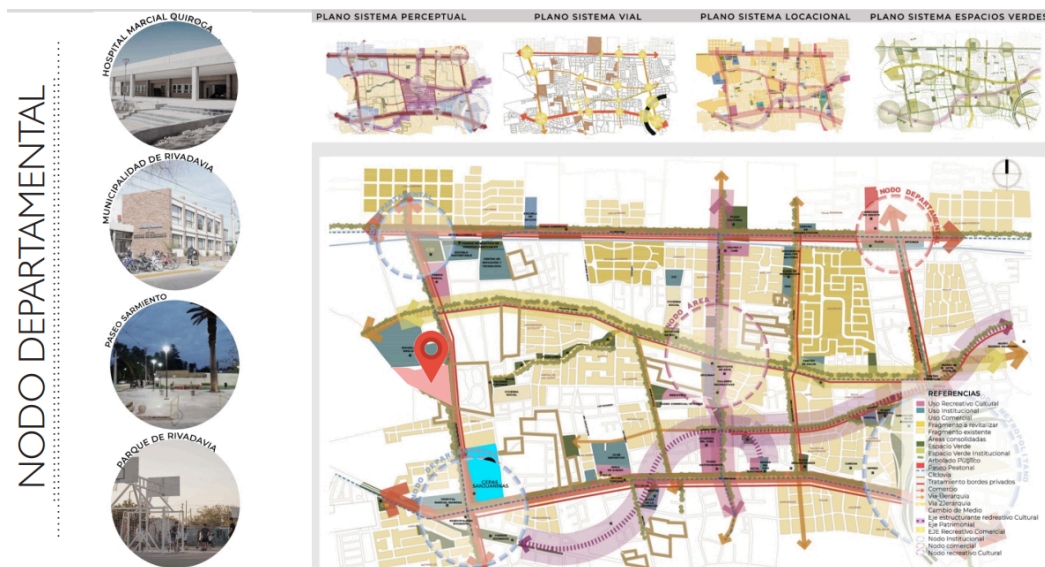
central, fortaleciendo los centros departamentales. Además, se plantea una mejor conexión de movilidad en la dirección este-oeste de la ciudad.



Al ampliar el análisis y enfocarnos en la zona de Rivadavia, donde se encuentra el terreno seleccionado, podemos destacar la presencia de un nodo departamental que concentra diversas actividades en torno a las calles Libertador y Calivar.

Para ello, comenzamos realizando un análisis detallado de cada subsistema relevante para nuestro proyecto, que forman parte del área de estudio, como el subsistema perceptual, vial, locacional, y de espacios verdes. A partir de este análisis, sintetizamos la estructura urbana aparente actual.

### ESTRUCTURA APARENTE



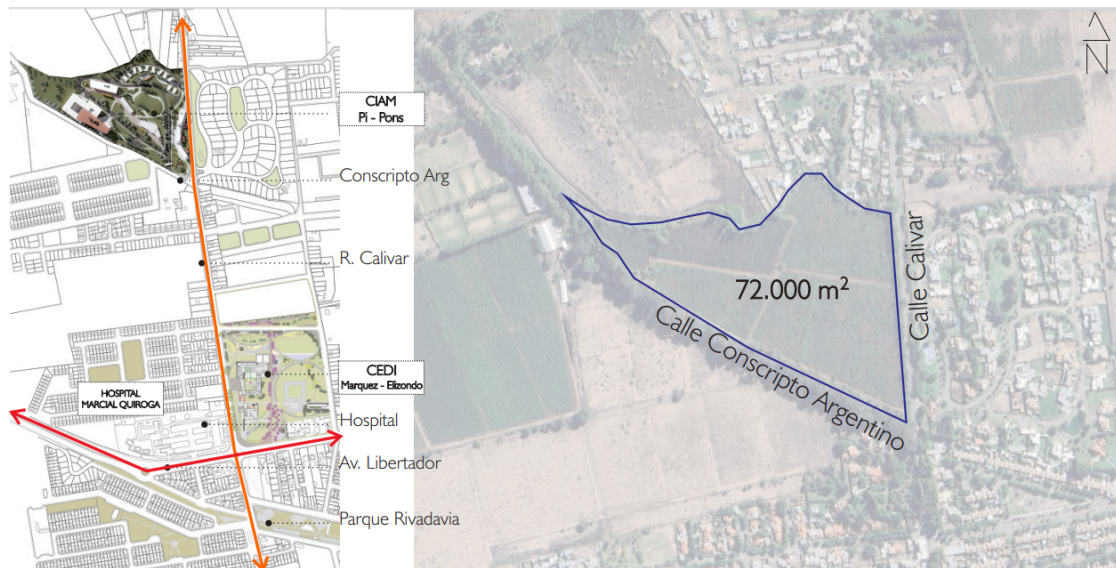


Para esta área, diseñamos una estructura deseada que busca desconcentrar el nodo principal, creando varios polos distribuidos estratégicamente. Esto permitirá mejorar la jerarquía de las calles principales, como Benavídez, Sargento Cabral, y Oro, entre otras, aliviando así el flujo de movimiento en arterias clave como Libertador y Calivar.

#### ESTRUCTURA DESEADA

### 3.4 Croquis de ubicación

El terreno seleccionado para el desarrollo del proyecto está ubicado en la intersección de las calles Calivar y Conscripto Argentino. Esta ubicación ofrece una conexión directa con la calle



Libertador, fácil acceso al Hospital Marcial Quiroga, y proximidad al Centro de Desarrollo Integral propuesto por las arquitectas Rocío Márquez y Evelyn Elizondo.

El terreno posee una superficie aproximada de 72mil m<sup>2</sup>, de forma irregular, en el cual no hay edificación existentes.



## 4. Propuesta

### 4.1 Balance de superficie

CIAM			
	m2 c/u	cantidad	m2
<b>PLANTA BAJA A</b>			
Hall	413	1	413
Area administrativa	263	1	263
Patio interno 1	52.8	1	52.8
Patio interno 2	792	1	792
Enfermeria	29.7	1	29.7
Salon comedor	354.56	1	354.56
Apoyo comedor	70.3	1	70.3
SUM	466.68	1	466.68
Apoyo SUM	70.88	1	70.88
Deposito SUM	81	1	81
RSU y Patologico	36.43	1	36.43
Dep insumos pañol	36.5	1	36.5



Cocina completa	174	1	174
Deposito grla	41.5	1	41.5
Sala maquinas 1	74.4	1	74.4
Sala control	10.77	1	10.77
Sala tableros	6.2	1	6.2
Sala maquinas 2	23.54	1	23.54
Sala esterilización	12.8	1	12.8
Deposito insumos	22.1	1	22.1
Lavanderia completa	118.95	1	118.95
C. Horizontal	632.95	1	632.95
C. Vertical	42.25	3	126.75
Baño Hall	118.62	1	118.62
Baño Adm.	80.31	1	80.31
Baño Comedor	68.38	1	68.38
Baño Cocina	11.8	1	11.8
Baño Personal	28.84	1	28.84
Baño SUM	80.67	1	80.67
<b>SUPERFICIE TOTAL Planta Baja A</b>			<b>4299.43</b>
<b>PLANTA BAJA B</b>			
Cafeteria	150.68	1	150.68
Apoyo cafeteria	74.44	1	74.44
Dep mercaderia	175	1	175
Deposito gral	14.42	1	14.42
Sala maquinas	17.72	1	17.72
Adm personal	20.56	1	20.56
Sala reuniones personal	27.44	1	27.44
Office personal	93.37	1	93.37
C. Horizontal	224.11	1	224.11
C. Vertical	17.2	1	17.2
Baño Cafeteria	78.87	1	78.87
Baño vestidor personal	79.5	1	79.5
<b>SUPERFICIE TOTAL Planta Baja B</b>			<b>973.31</b>
<b>PRIMER PISO - A</b>			
Taller 1	85.84	1	85.84
Taller 2	85	1	85
Taller 3	71.24	1	71.24
Taller 4	100.15	1	
Gym	399.72	1	399.72
Shook Room	20.41	1	20.41
Consultorio medico	51.82	1	51.82
Kinesiologia	125.45	1	125.45
RSU	6.2	1	6.2
Enfermeria 1	29.7		
Enfermeria 2	11.9	1	11.9





Dep insumos pañol	30.27	1	30.27
Sala estar	138.57	1	138.57
Baño Talleres	80.31	1	80.31
Baño Gym	68.38	1	68.38
Baño Personal	28.84	1	28.84
C. Horizontal	1612.2	1	1612.2
C. Vertical	17.2	3	51.6
<b>DEPARTAMENTOS</b>			
Cocina comedor Living	38.1	13	495.3
Baño	12.75	13	165.75
Dormitorio	18.36	13	238.68
Balcon	10.15	13	131.95
<b>SUPERFICIE TOTAL Primer piso - A</b>			<b>3899.43</b>
<b>SEGUNDO PISO PISO - A</b>			
Sala juegos	474.37	1	474.37
Sala familiar	269.85	1	269.85
Consultorio medico	125.45	1	125.45
Terraza	581.1	1	581.1
RSU	6.2	1	6.2
Enfermeria 1	29.7		
Enfermeria 2	11.9	1	11.9
Dep insumos pañol	30.27	1	30.27
Sala estar	138.57	1	138.57
Baño sala juegos	80.31	2	160.62
Baño sala familiar	68.38	2	136.76
Baño Personal	28.84	2	57.68
C. Horizontal	584.28	1	584.28
C. Vertical	814.7	1	814.7
<b>DEPARTAMENTOS</b>			
Cocina comedor Living	38.1	13	495.3
Baño	12.75	13	165.75
Dormitorio	18.36	13	238.68
Balcon	10.15	13	131.95
<b>SUPERFICIE TOTAL Segundo piso - A</b>			<b>4423.43</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE</b>			<b>13595.6</b>



DEPARTAMENTOS EN ALTURA			
	m2 c/u	cantidad	m2
<b>DEPARTAMENTOS 1</b>			
Habitacion	24	24	576
Baño	13	24	312
Cocina	17	24	408
Comedor Living	33	24	792
Balcones	25	24	600
<b>ÁREAS COMUNES</b>			
Hall	53	18	954
C. Vertical	18	18	324
<b>COMERCIO</b>			
Salon	78	12	936
Baño	8	12	96
SUPERFICIE TOTAL			4998
<b>TOTAL SUPERFICIE</b>			<b>4998</b>

BARRIO			
	m2 c/u	cantidad	m2
<b>CASAS</b>			
Patio delantero	39	11	429
Cochera	20	11	220
Dormitorio	13.3	11	146.3
Baño	5.5	11	60.5
Vestidor	5.3	11	58.3
Living	10.5	11	115.5
Comedor	13	11	143
Cocina	7.2	11	79.2
Galeria interna	19.2	11	211.2
C. Vertical	14.5	11	159.5
SUPERFICIE TOTAL			914.1
<b>TOTAL SUPERFICIE</b>			<b>914.1</b>



<b>MEDIATECA &amp; TEATRO</b>			
	<b>m2 c/u</b>	<b>cantidad</b>	<b>m2</b>
<b>TEATRO</b>			
Hall	171	1	171
Dulceria	21.4	1	21.4
Sala maquina	18	1	18
Baño1	24	2	48
Control	21.4	1	21.4
Sala	347	1	347
Escenario	103.6	1	103.6
Baño 2	20.9	1	20.9
C. Horizontal	30.8	1	30.8
C. Vertical	35.3	1	35.3
<b>SUPERFICIE TOTAL TEATRO</b>			<b>817.4</b>
<b>MEDIATECA PLANTA BAJA</b>			
Hall	162.2	1	162.2
Taller 1	31.4	1	31.4
Taller 2	31.7	1	31.7
Taller 3	51.8	1	51.8
Taller 4	37.9	1	37.9
Taller 5	42.9	1	42.9
Taller 6	36	1	36
Baño	19.15	2	38.3
C. Horizontal	63.3	1	63.3
C. Vertical	22	1	22



SUPERFICIE TOTAL Mediateca planta baja			517.5
<b>MEDIATECA PRIMER PISO</b>			
Salon libre	772	1	772
Patio interno	99.8	1	99.8
Maestranza	51.9	1	51.9
Baño 1	19.5	2	39
Baño 2	24	2	48
C. Horizontal	46.6	1	46.6
C. Vertical	52.8	1	52.8
SUPERFICIE TOTAL Mediateca planta baja			1110.1
<b>TOTAL SUPERFICIE</b>			<b>2445</b>

TALLERES			
	m2 c/u	cantidad	m2
<b>TALLERES</b>			
Salon 1	84.5	2	169
Salon 2	144.3	1	144.3
Baño	6	4	24
C. Horizontal	10.2	2	20.4
Patio interno	18.6	2	37.2
SUPERFICIE TOTAL			394.9
<b>TOTAL SUPERFICIE</b>			<b>394.9</b>

SPA & GYM			
	m2 c/u	cantidad	m2
<b>SPA</b>			
Vestuario 1	13.6	1	13.6
Vestuario 2	8	1	8
Vestuario 3	12.7	1	12.7
Box 1	9.9	2	19.8
Box 2	16.6	1	16.6
Sauna	5	1	5
Baño turco	5	1	5
Zona pileta	105	1	105
Sala masajes	18.9	1	18.9



Pañol servicio	19.5	1	19.5
Sala maquina	18.4	1	18.4
Sala cisterna	4	1	4
C. Horizontal	52.8	1	52.8
<b>SUPERFICIE TOTAL SPA</b>			<b>299.3</b>
<b>GYM</b>			
Hall	106	1	106
Baño 1	26	1	26
Baño 2	24	1	24
Baño 3	15.8	1	15.8
Baño 4	7.2	1	7.2
Zona pileta interna	117.5	1	117.5
Área maquinas depor	25.3	1	25.3
Sala maquinas	25.3	1	25.3
Pileta exterior	400	1	400
Salon 1	33.4	1	33.4
Salon 2	25.4	2	50.8
Salon 3	23.9	1	23.9
Box kinesio	8.9	2	17.8
Consultorio Kine	16.6	1	16.6
C. Vertical	35.9	1	35.9
C. Horizontal	201.6	1	201.6
<b>SUPERFICIE TOTAL GYM</b>			<b>1127.1</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE</b>			<b>1426.4</b>

<b>BALANCE SUPERFICIE TOTAL COMPLEJO ADULTO MAYOR</b>	
CIAM	13595.6
MEDIATECA & TEATRO	2445
TALLERES	394.9
GYM & SPA	1426.4
BARRIO	914.1
DEPARTAMENTOS	4998
<b>SUPERFICIE TOTAL A CONSTRUIR</b>	<b>23774</b>



## 5. Conclusión MODULO UNO

Desde el desarrollo de nuestro trabajo final de carrera queremos lograr la creación de un complejo urbano destinado al adulto mayor. Este tipo de proyectos está ganando relevancia a nivel mundial, y aunque existen algunas propuestas similares en el ámbito nacional, en la provincia de San Juan todavía no se ha implementado un desarrollo de estas características.

La finalidad de nuestro proyecto es llenar este vacío proyectual, aportando ideas innovadoras que contribuyan al bienestar de los adultos mayores en la provincia. Además, este tipo de desarrollo no solo beneficiará a la población mayor, sino que también generará un impacto social y urbano positivo en San Juan, al promover la integración, el cuidado y la creación de espacios adaptados a las necesidades de una población en crecimiento.



FACULTAD DE ARQUITECTURA,  
URBANISMO Y DISEÑO  
Universidad Nacional de San Juan

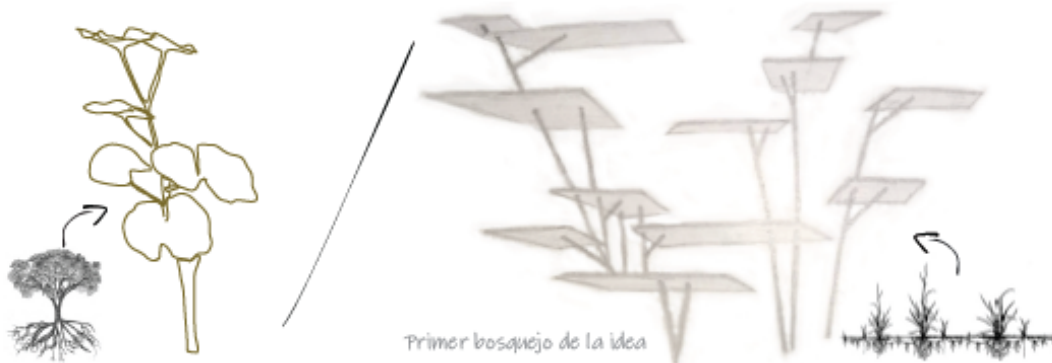
# 2 MÓDULO

## MÓDULO DOS

### 6. Pons Agustina: Rizoma

Mi idea generadora de este módulo 2 surgió de los distintos niveles que va formando una planta en su crecimiento. La idea no estaba centrada en el concepto “árbol” donde todo se ramifica a partir de un tronco, sino que fuera una sección de inicios y de fines que se fueron interconectando, que surgieran y cortaran de lugares alternos. Investigando más al respecto fue que llegué al concepto que engloba esta idea que rondaba mi mente... el “RIZOMA”

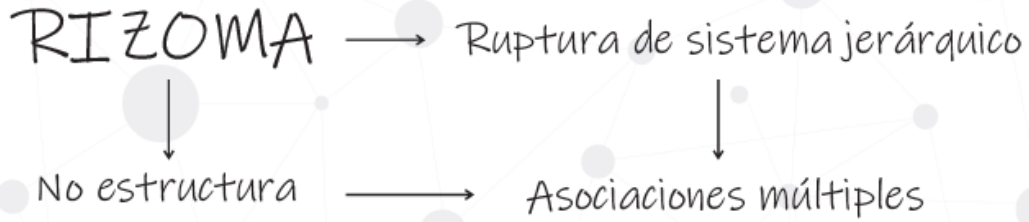
El concepto de rizoma se contrapone al concepto de árbol en el que todo depende de una sola raíz, de la cual brota un solo tronco de subordinaciones. El rizoma, en cambio, crece indefinidamente, y de ella pueden crecer tantos tallos como el espacio geográfico se lo permita.



“Contrariamente al grafismo, al dibujo o a la fotografía, contrariamente a los calcos, el RIZOMA está relacionado con un mapa que debe ser producido, construido, siempre desmontable, conectable, alterable, modificable, con múltiples entradas y salidas, con sus líneas de fuga (...) Contrariamente a los sistemas centrados (incluso policentrados), de comunicación jerárquica y de uniones preestablecidas, el rizoma es un sistema acentrado, no jerárquico y no significativo, sin General, sin memoria organizadora o autómatas central, definido únicamente por una circulación de estados”

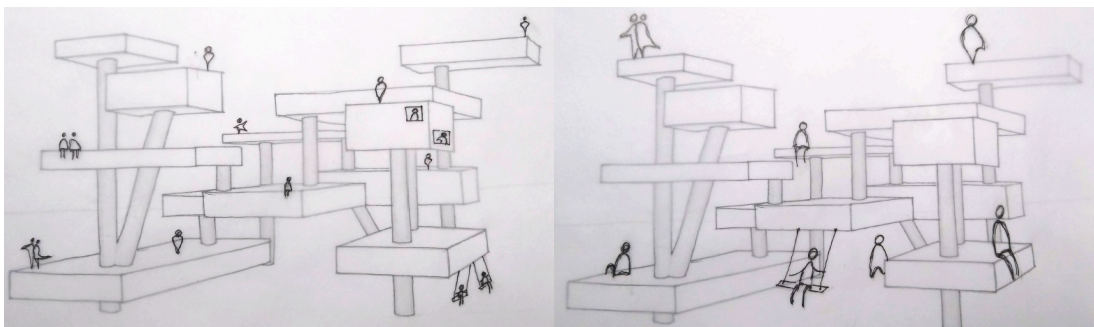
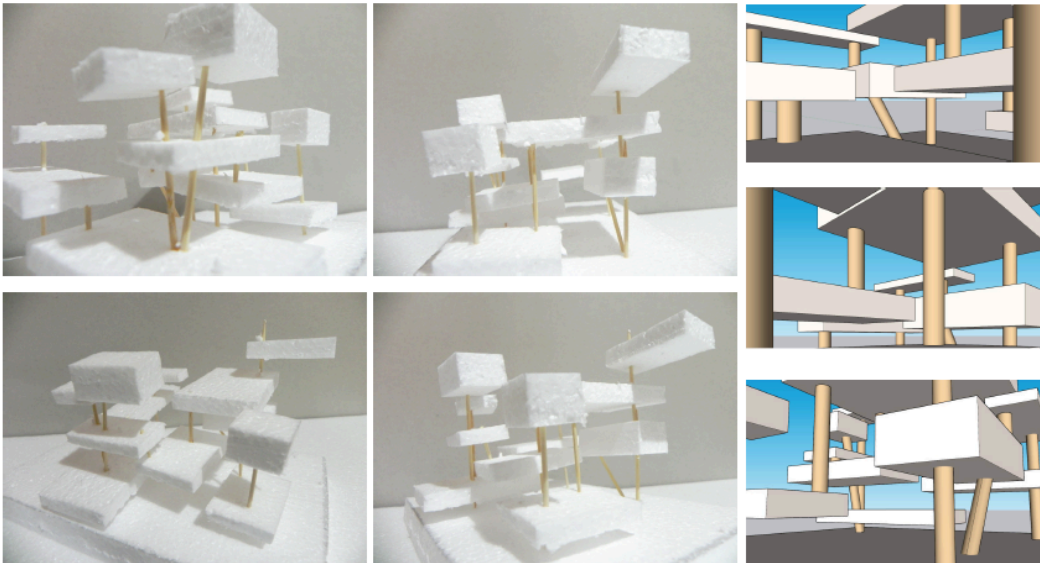
Gilles Deleuze y Félix Guattari

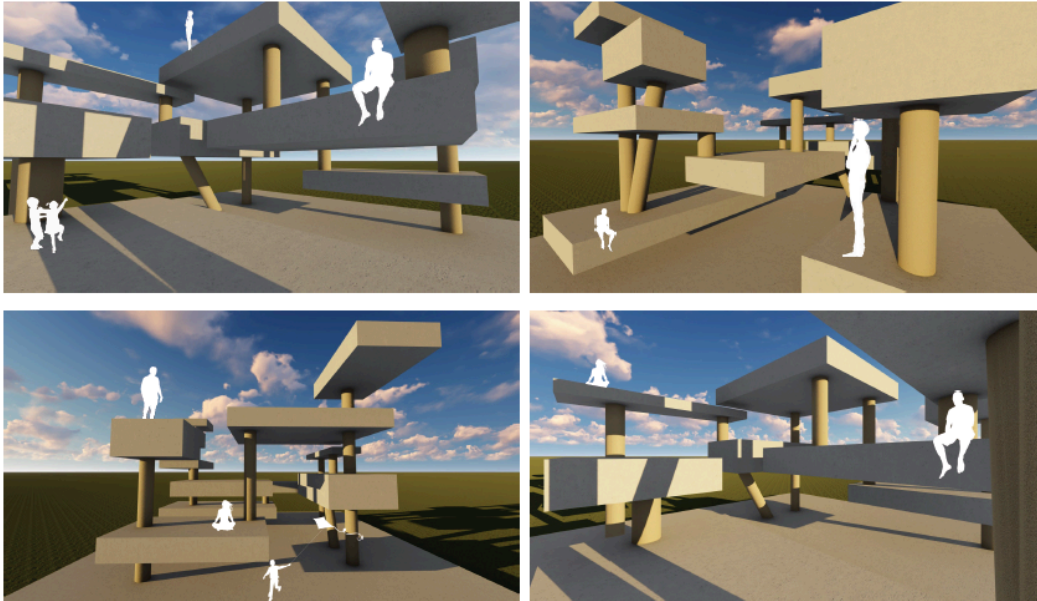




### Principios del rizoma

- Cualquier punto puede ser conectado con cualquier otro
- No existe una sola partida, no hay puntos ni posiciones
- Puede ser roto, interrumpido en cualquier parte, pero siempre recomienza
- Es ajeno a toda idea de eje genético, no responde a ningún modelo estructural o generativo.





## 7. Pi Herrera Rocio: Dualismo

El término dualidad señala la existencia de dos fenómenos o caracteres diferentes en una misma persona o en un mismo estado de cosas.

La dualidad en este sentido es vista como una particularidad que pueden presentar las cosas o las personas dado que es singular que alguien o algo presente dos aspectos o características diferentes y opuestas.

En la filosofía china se utilizan los términos yin y yang para indicar la dualidad de todo lo existente en el universo yendo más allá de dos principios supremos e irreductibles. Esto nos permite determinar que el concepto de dualidad se viene desarrollando hace muchos años y que lo podemos observar en todos los ámbitos existentes. **TODO TIENE UN OPUESTO.**

En este sentido, las nociones del bien y del mal son un ejemplo de dualidad. Ambas pueden definirse por oposición y hacen referencia a dos esencias completamente distintas.

Materia-espíritu y realismo-idealismo son otras muestras de conceptos que conforman una dualidad.

Para Platón existen dos realidades: una sensible y caracterizada por las imperfecciones, y por otro lado la realidad de un mundo perfecto, que es el de las ideas.



Otra distinción que realiza en relación a estas dos realidades disímiles es el cuerpo que forma parte del mundo sensible e imperfecto, y del alma, que por el contrario es eterna y perfecta y forma parte del mundo de las ideas.

#### ARQUITECTURA Y DUALISMO

El dualismo en la arquitectura está presente en la mayoría de las obras, ya que es una herramienta y una particularidad de las edificaciones. Como herramienta puede ser usada como concepto al momento de proyectar, permitiendo experimentar de diferentes maneras. La finalidad de la dualidad en la arquitectura, es básicamente aprovechar el espacio de un inmueble y poder vivir experiencias diferentes en un mismo lugar, también logrando transmitir variadas sensaciones psicológicas en las personas.

#### PROCESO DE EXPLORACIÓN

Para comenzar con el proceso exploratorio, tome figuras conocidas y simples, tanto en el plano como en volumen.

Tomar estas formas me permite entender cómo la dualidad entre las cosas está en todo lo conocido, todo tiene un opuesto. Para poder continuar con la exploración, decidí tomar la figura que desde mi punto de vista era más flexible para aplicarle diferentes procesos exploratorios, esta figura es el cubo.

A partir de dos cubos iguales, comencé a aplicar diferentes procesos a cada uno y observar que se percibía.

Primero fue el tamaño, como juega un rol importante al momento de aumentar la escala de uno de los elementos, este pasa a tener una jerarquía importante y el otro queda en segundo plano. Luego al de mayor volumen, le bajó la escala y se convirtió en un objeto lineal, que al momento ya no se percibe de la misma manera que antes. Ahora podemos ver cómo se logra un equilibrio entre los pesos aparentes de ambos objetos.

A medida que comienzo a aplicar distintos procesos, como el de escala, empecé a combinar variadas opciones como escala y color o escala y textura.

En este caso la combinación de los colores fue a través del uso de opuestos del círculo cromático.

El proceso de adición y sustracción en ambos elementos, comenzó a generar un dinamismo entre ellos que me llamó la atención, ya que se comienza a transformar en un elemento que podría llegar a contener una actividad, o ser destinado para un uso particular.

Este fue uno de los procesos que más me llamó la atención, por la libertad que pude tener y como comencé a ver que mediante el uso de combinaciones opuestas logre generar figuras interesantes.

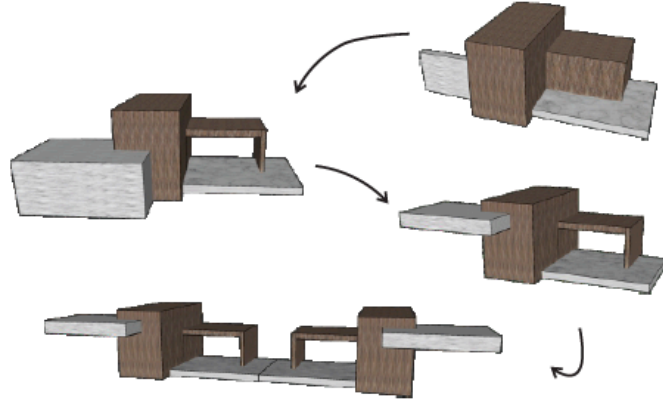
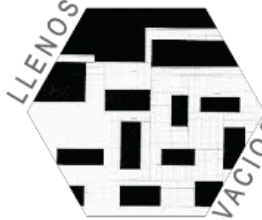
Luego de todas las intervenciones que le realice a los cubos, obtuve una figura siempre pero con un equilibrio entre los elementos más laminares y los pesados.

A la figura obtenida comencé a aplicarle algunos procesos llenos y vacíos para ver qué sucedía y obtuve la tercera figura, a la cual por último le realice una simetría.



FACULTAD DE ARQUITECTURA,  
URBANISMO Y DISEÑO  
Universidad Nacional de San Juan

# DUALISMO & ARQUITECTURA





FACULTAD DE ARQUITECTURA,  
URBANISMO Y DISEÑO  
Universidad Nacional de San Juan

# 3 MÓDULO



## MÓDULO 3

### 8. Proceso formal

Para iniciar la exploración formal de cómo intervendríamos el terreno previamente seleccionado, decidimos tomarnos un tiempo para reflexionar y buscar un concepto análogo que conectara, de manera directa o indirecta, con nuestra idea de proyecto.

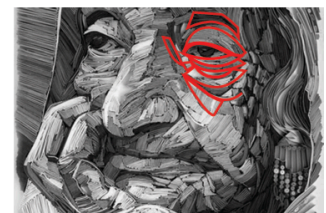
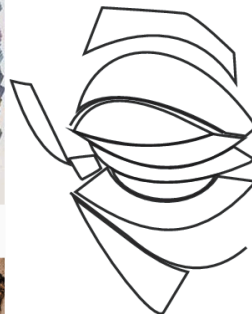
Durante este proceso de búsqueda, nos encontramos con un retrato anónimo de una mujer anciana. Su rostro, plasmado con pinceladas de diversos colores, mostraba claramente las líneas que marcaban el paso del tiempo en su piel: las arrugas.

Este concepto fue fundamental para dar forma a nuestro proyecto: las huellas que deja el tiempo. Estas líneas, visibles en las arrugas de las personas, en las grietas de la tierra tras la sequía, o en la corteza de los árboles, son testigos del transcurso del tiempo.

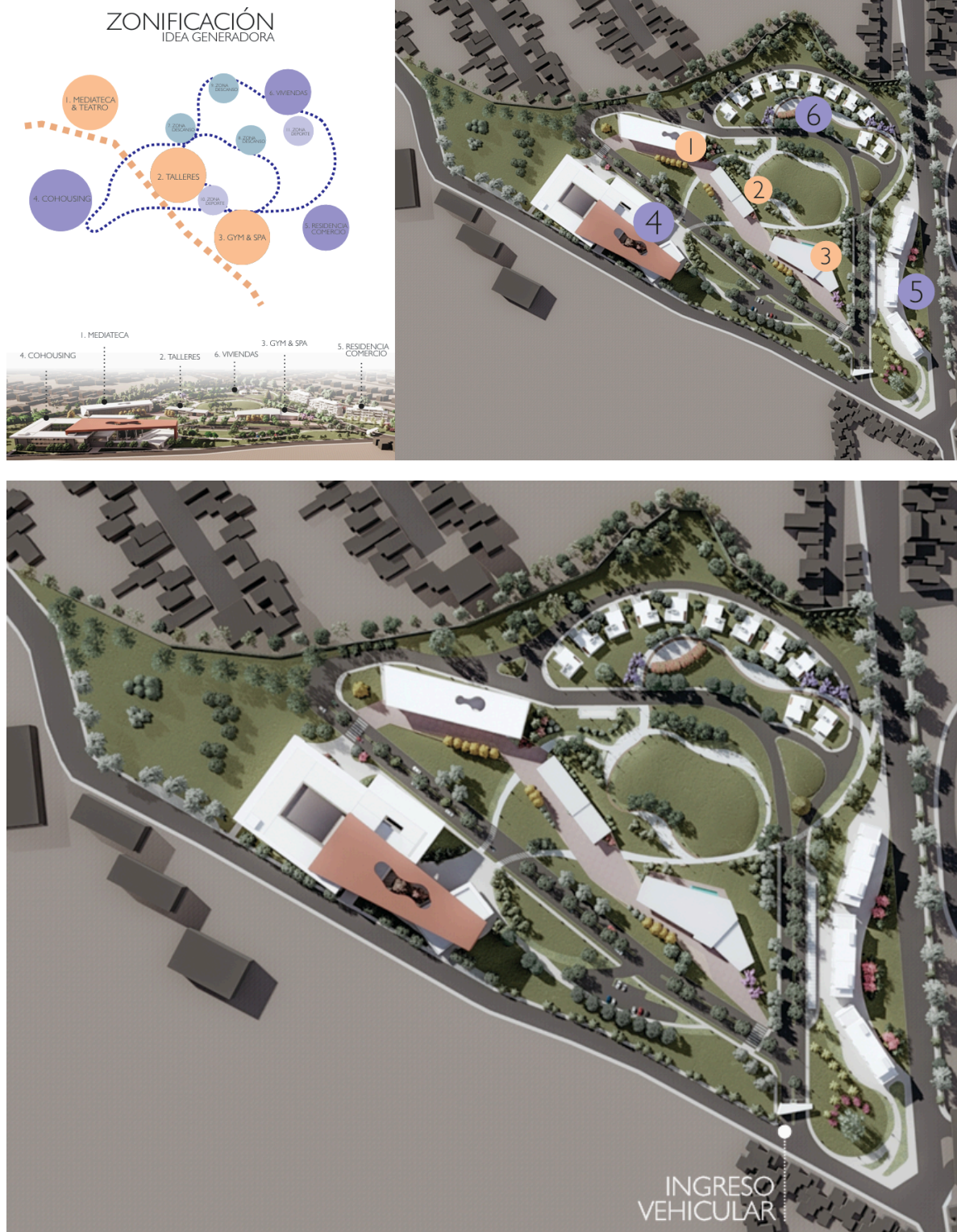
En esencia, nos referimos a esas líneas que se desarrollan de manera natural en los espacios que nos rodean. Son líneas que, partiendo de un punto o de varios, tienden a ramificarse y conectarse entre sí, reflejando el proceso continuo del tiempo en el entorno.



"LAS HUELLAS DEL TIEMPO"



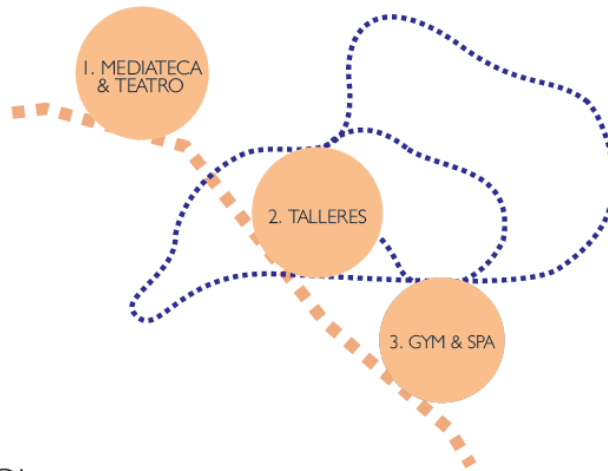
## 9. Planimetría







## 10. Centro de día



1. MEDIATECA & TEATRO

2. TALLERES

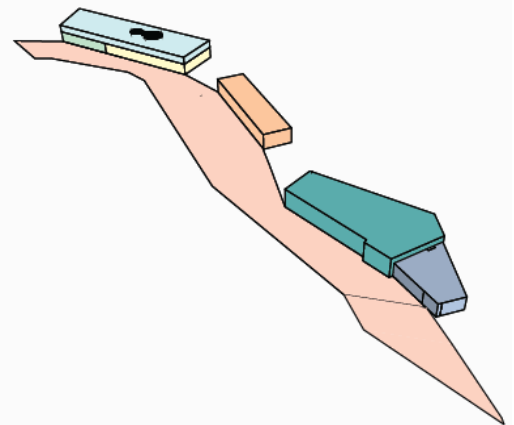
3. GYM & SPA



PAQUETES FUNCIONALES

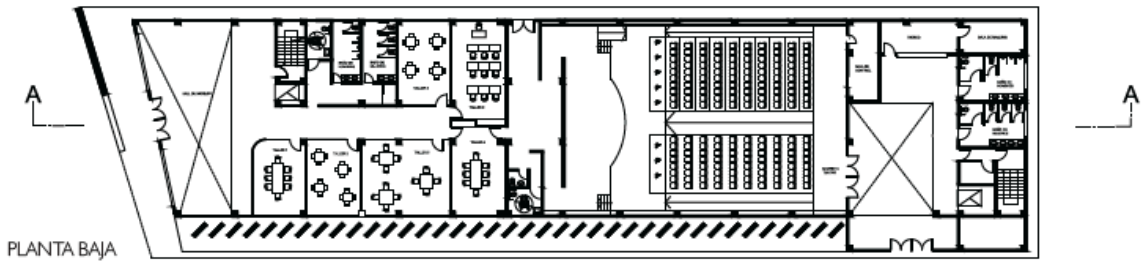
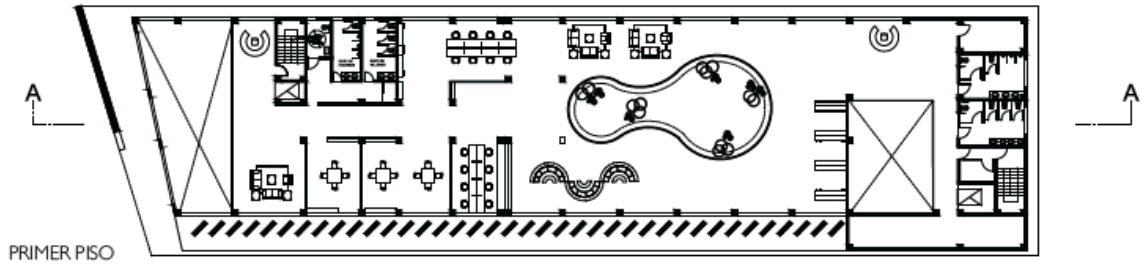
- MEDIATECA
- TALLERES CULTURALES
- TEATRO
- TALLERES MANUALES
- GYM
- SPA

VOLÚMENES SIMPLES



## 10.1 Mediateca

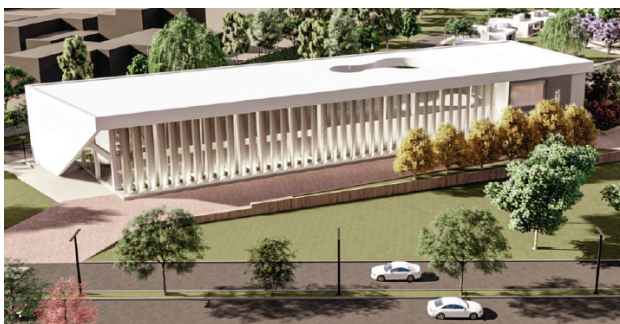
### Plantas



### Corte



### Renders

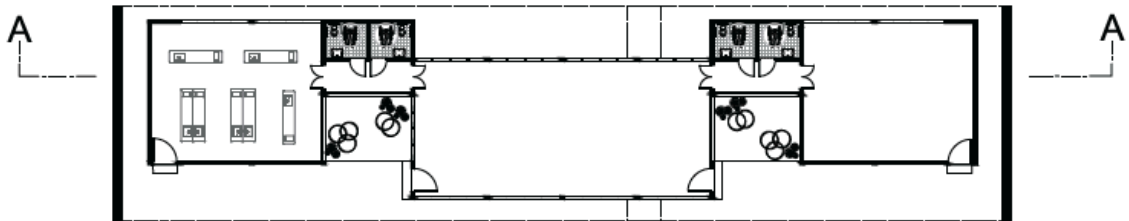


## 10.2 Talleres

### Plantas

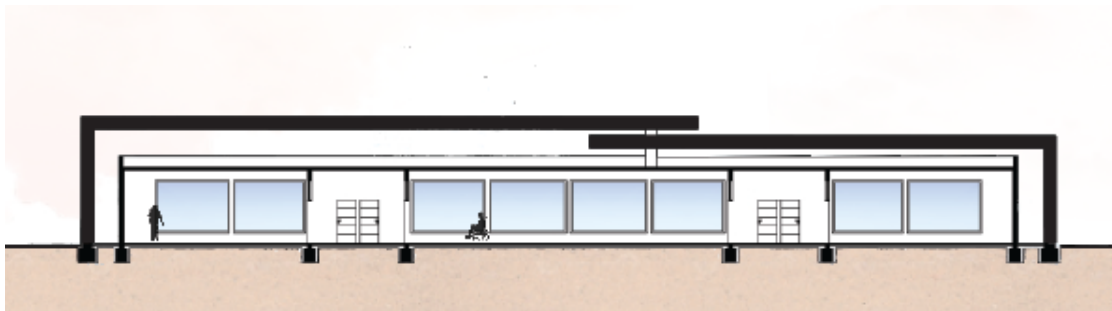


PLANTA TECHO



PRIMER PISO

### Corte

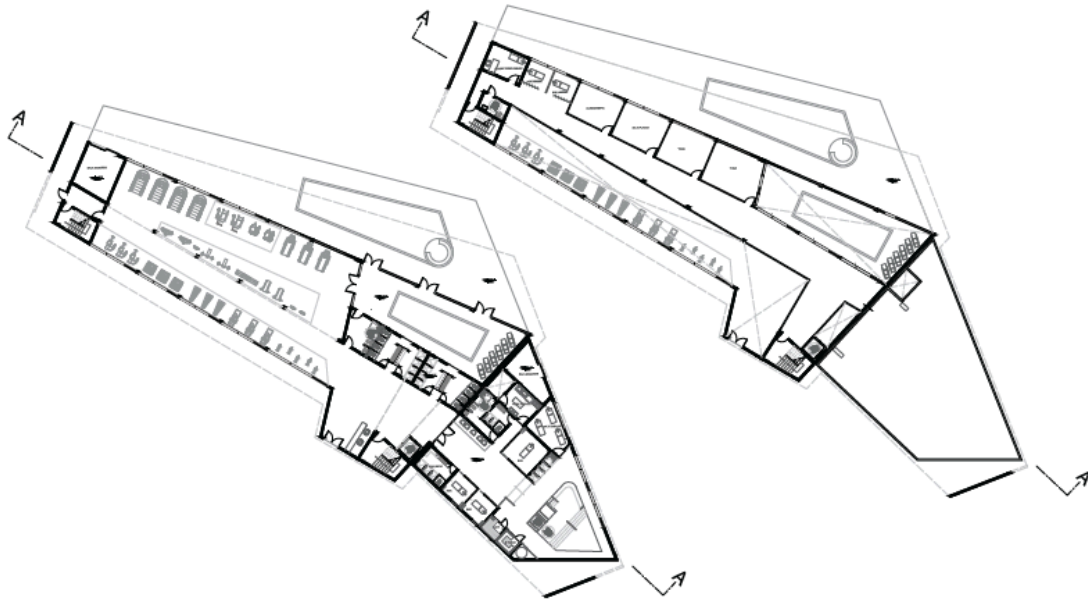


### Renders





### 10.3 Gimnasio y Spa Plantas



### Corte

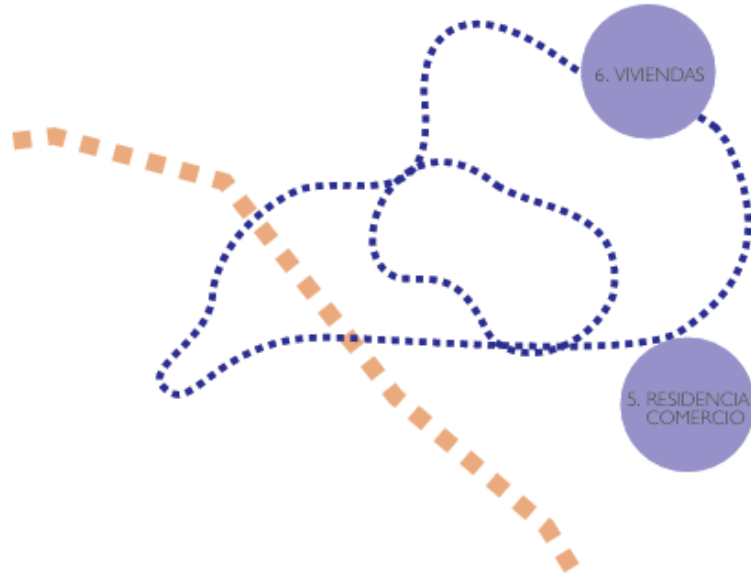
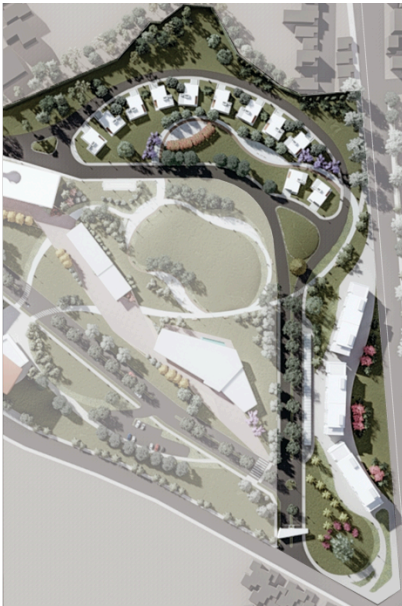


### Renders





## 11. Viviendas



5. RESIDENCIA  
COMERCIO

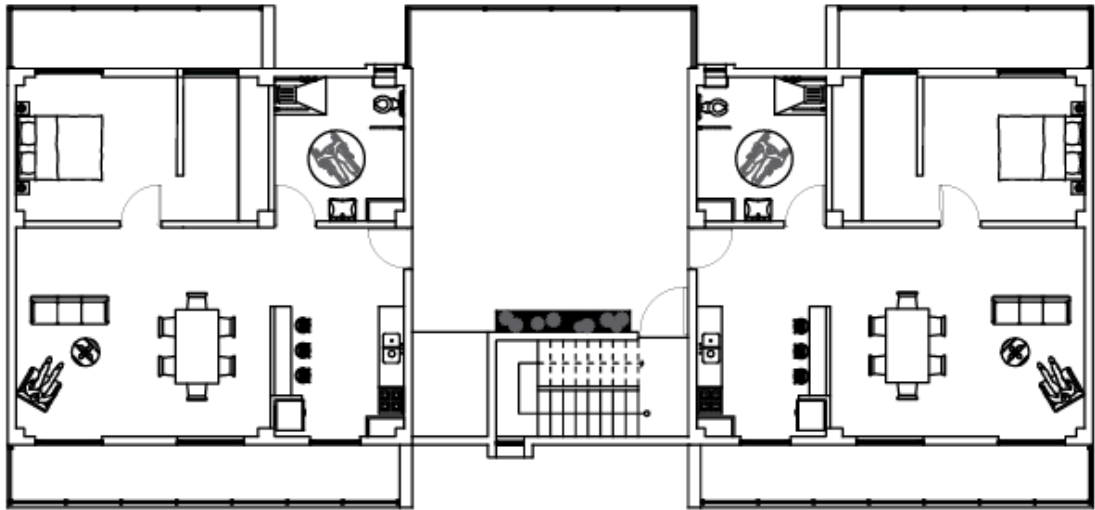
6. VIVIENDAS



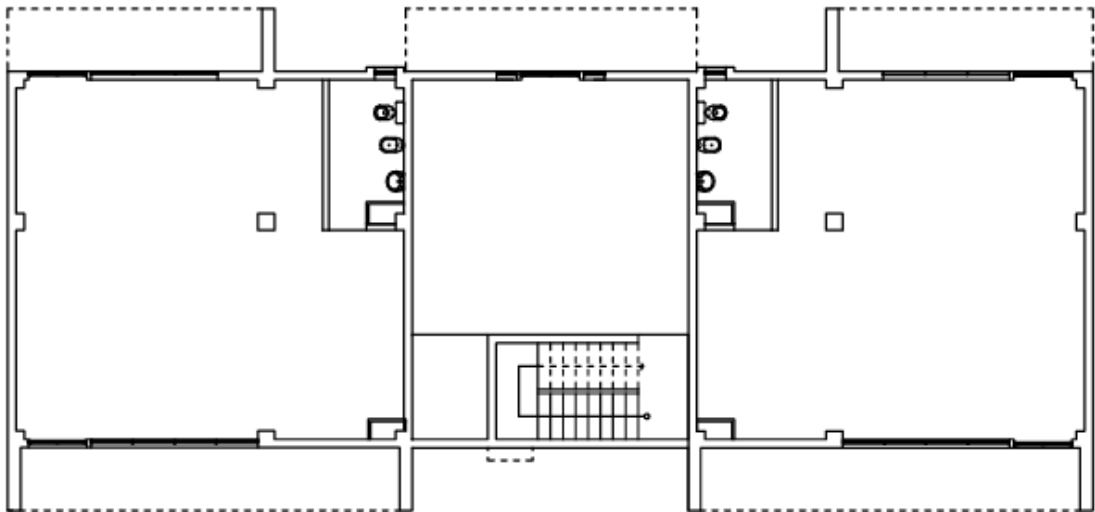


### 11.1 Departamentos en altura

PRIMER - SEGUNDO PISO

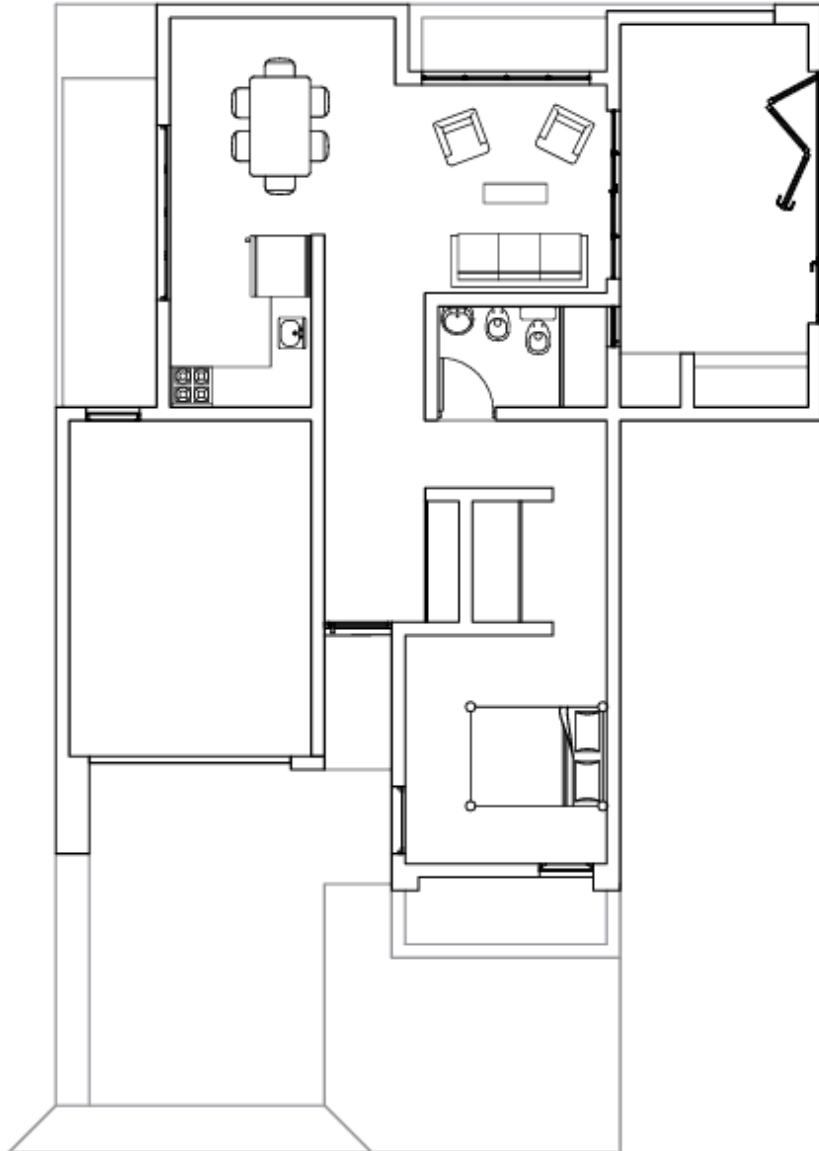


PLANTA BAJA



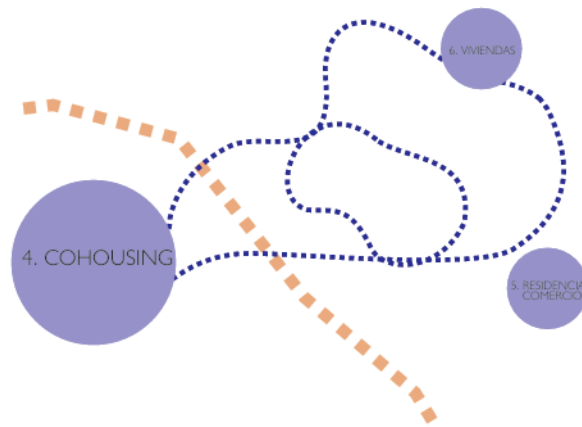
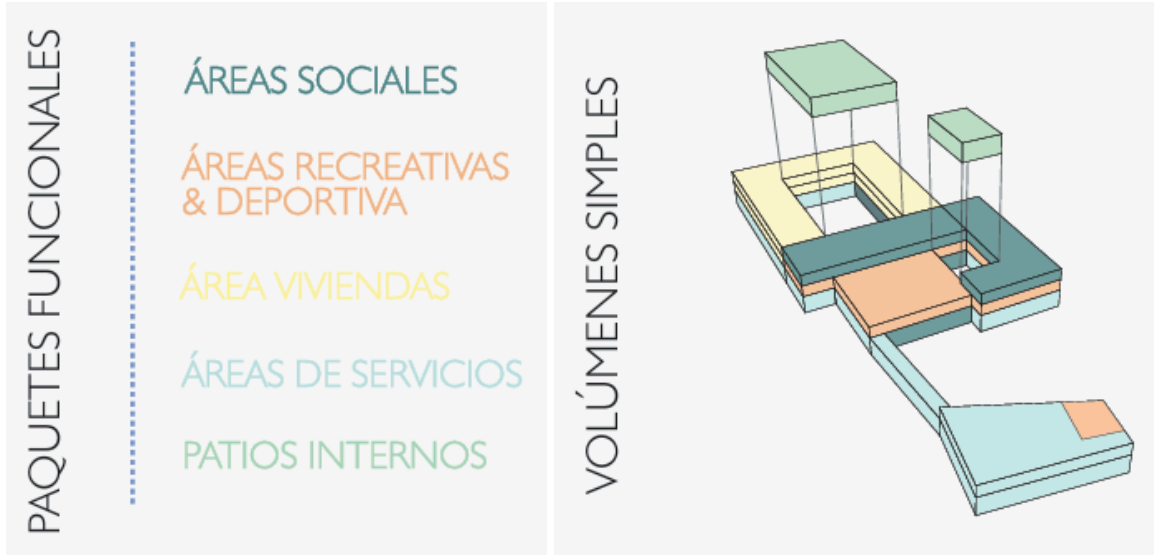
## 11.2 Barrio

### PLANTA BAJA

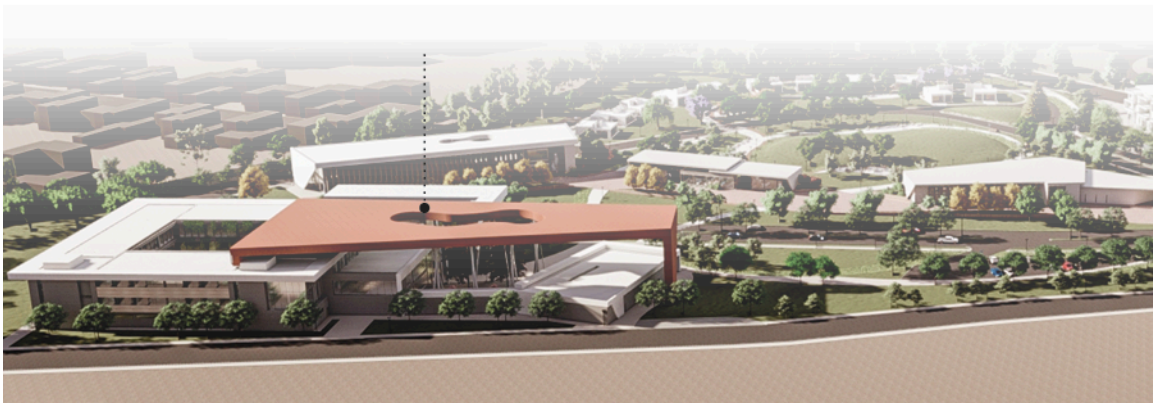




## 12. Cohousing

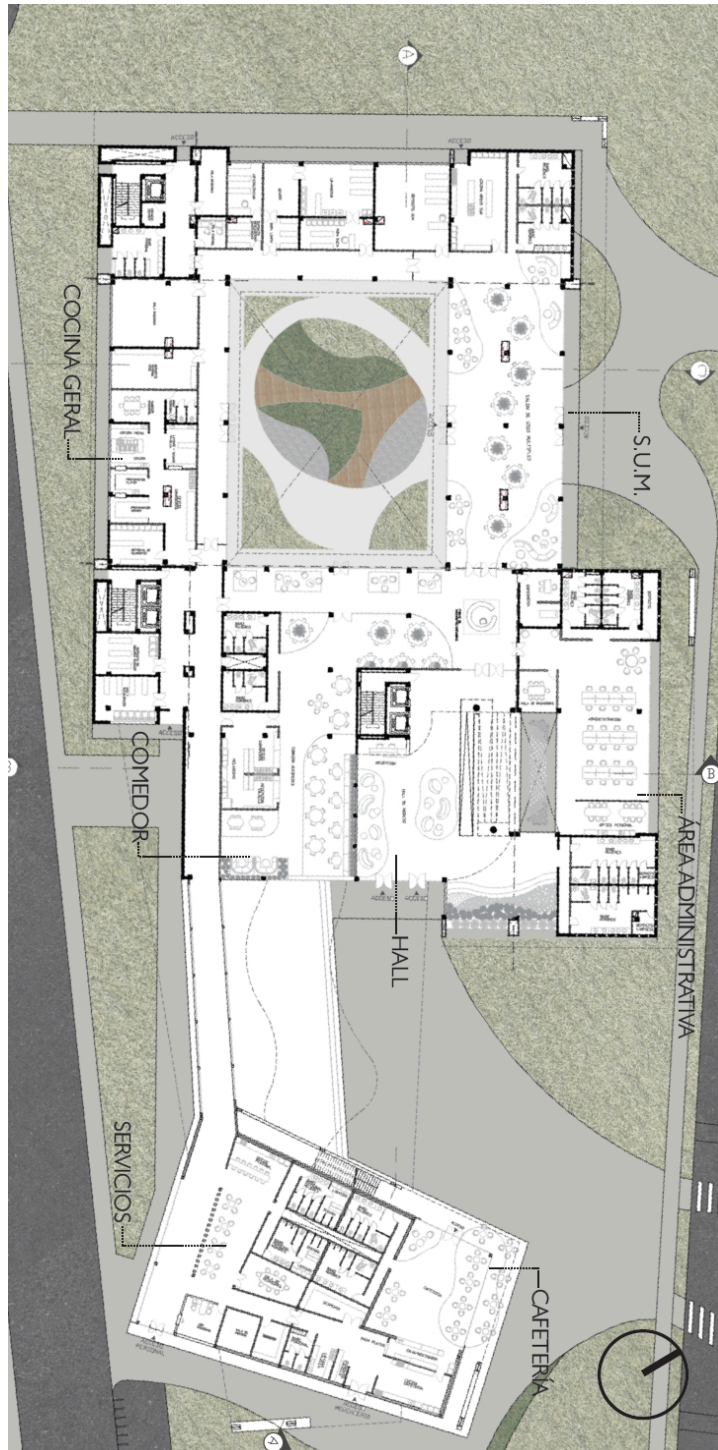


4. COHOUSING



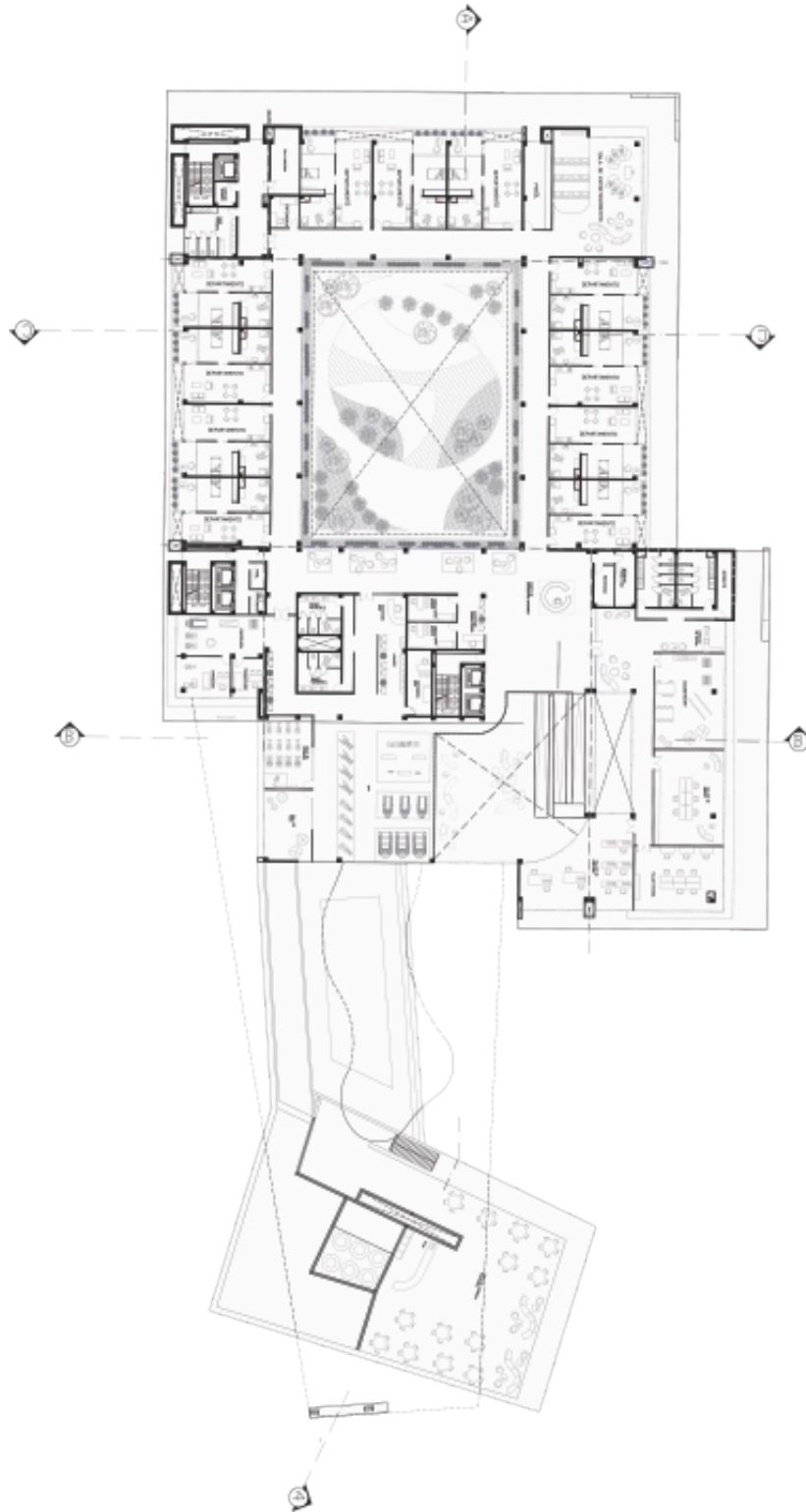
## 12.1 Plantas

### Planta Baja



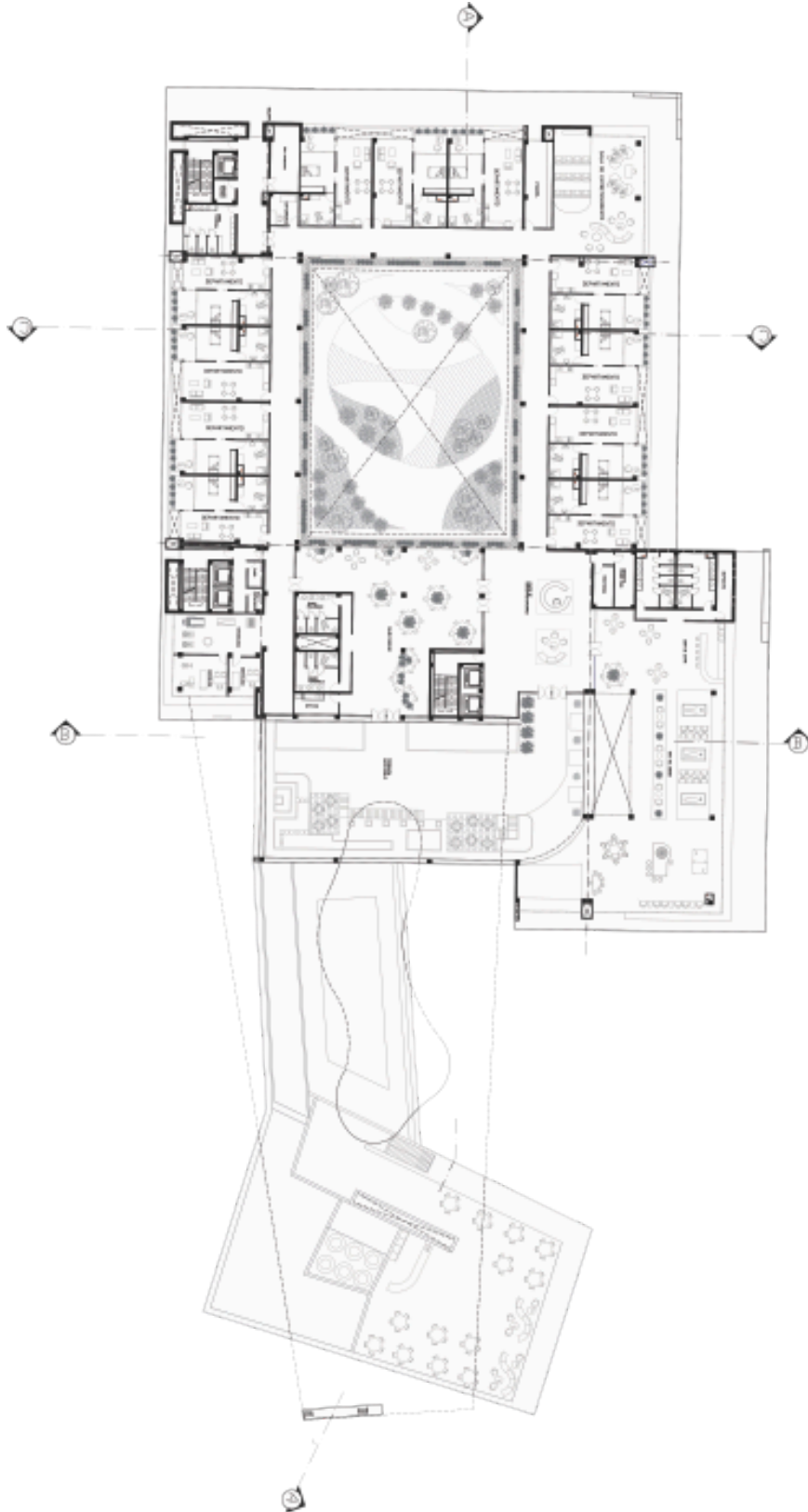


Planta Primer Piso

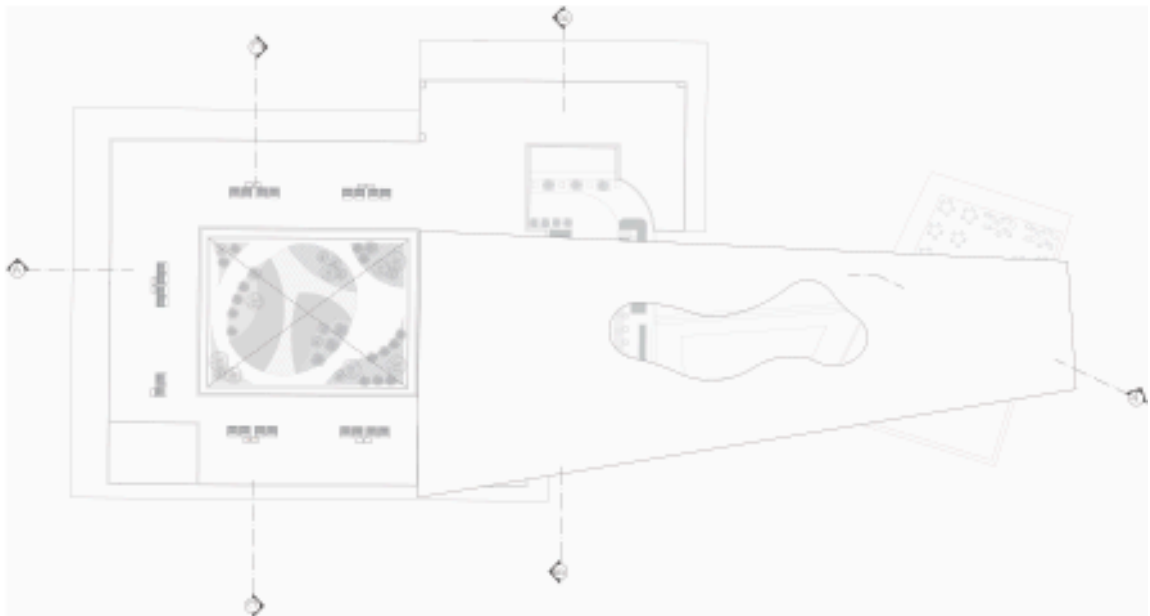




Planta Segundo Piso



## Planta de Techos





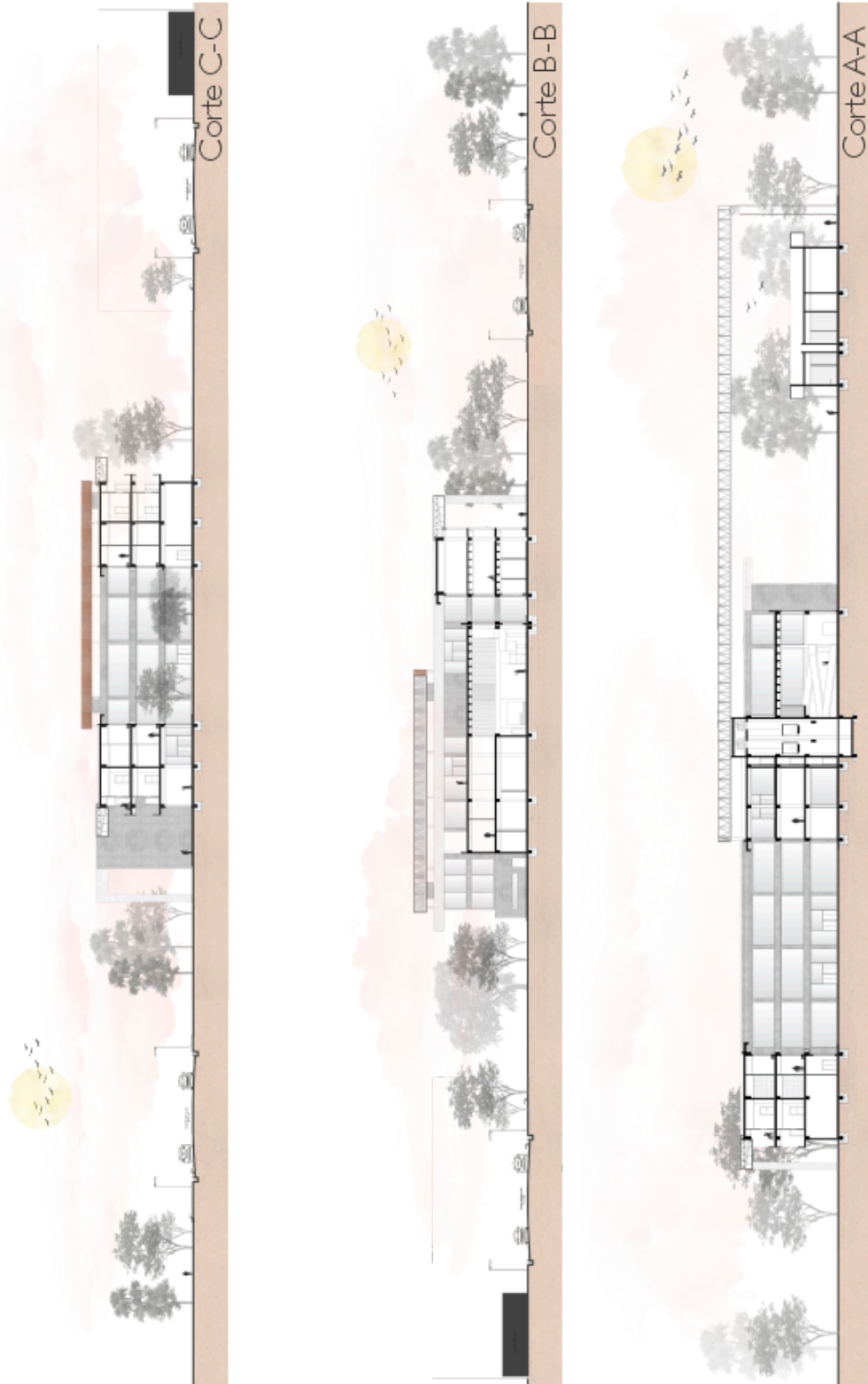


## 12.2 Vistas





### 12.3 Cortes





FACULTAD DE ARQUITECTURA,  
URBANISMO Y DISEÑO  
Universidad Nacional de San Juan

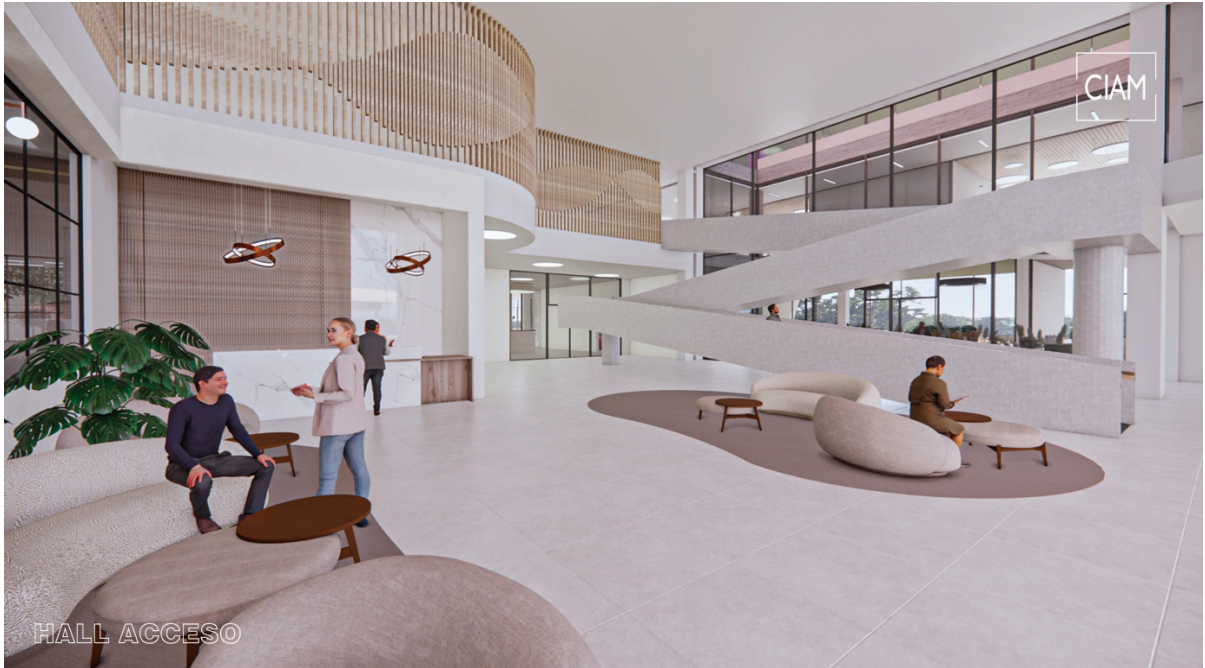
## 12.4 Renders







FACULTAD DE ARQUITECTURA,  
URBANISMO Y DISEÑO  
Universidad Nacional de San Juan







SALÓN USOS MÚLTIPLES



1 PISO - ACCESO A GIMNASIO





FACULTAD DE ARQUITECTURA,  
URBANISMO Y DISEÑO  
Universidad Nacional de San Juan



1 PISO - TALLER PSICOMOTRICIDAD



1 PISO - TALLER PINTURA





FACULTAD DE ARQUITECTURA,  
URBANISMO Y DISEÑO  
Universidad Nacional de San Juan





FACULTAD DE ARQUITECTURA,  
URBANISMO Y DISEÑO  
Universidad Nacional de San Juan



2 PISO - PALIER



2 PISO - PASILLO DEPARTAMENTOS



## 12.5 Accesibilidad



**CIRCULACIÓN HORIZONTAL**  
Los pasillos cuentan con anchos que permiten la libre circulación más zona de descanso

**PASAMANOS INTEGRADOS**  
Con luz led para mejor visualización



**CIRCULACIÓN VERTICAL**  
Cuneta con una pendiente del 6% más pisos antideslizantes

**PASAMANOS INTEGRADOS**



**ÁREA DE INFORMES**  
Se posicionan en cada palier para brindar ayuda tanto a habitantes como visitantes



**WAYFINDING**  
Sistemas de información que guían a las personas a través de ambientes físicos.

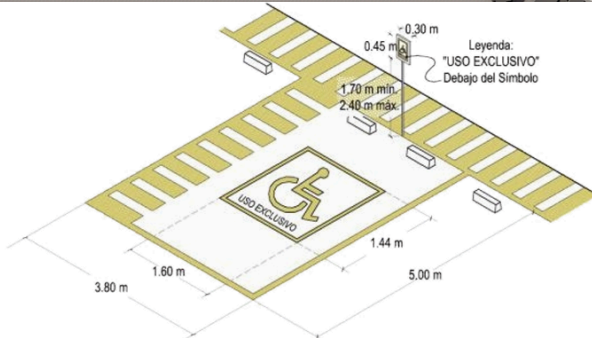
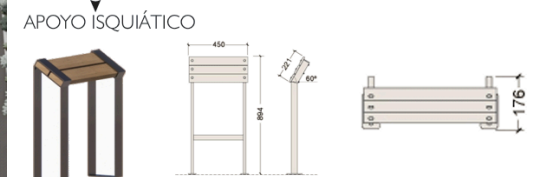
Cartelería identificando cada sector con número, nombre y color

### 13. Espacios verdes





### 13.1 Accesibilidad urbana



MAPA UBICACIÓN VISUAL



MAPA UBICACIÓN TÁCTIL



LOGOTIPO DEPARTAMENTOS



LOGOTIPO CASAS



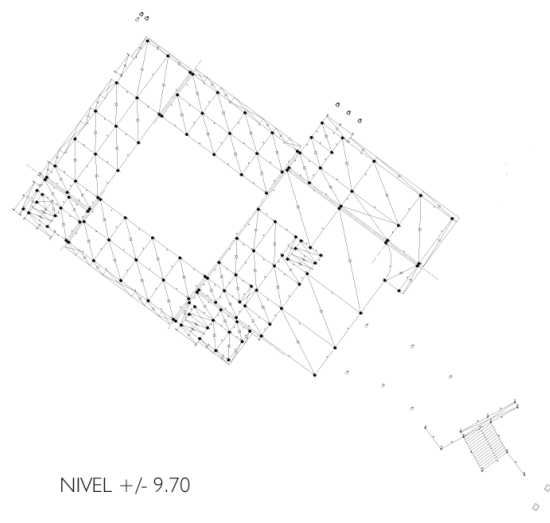
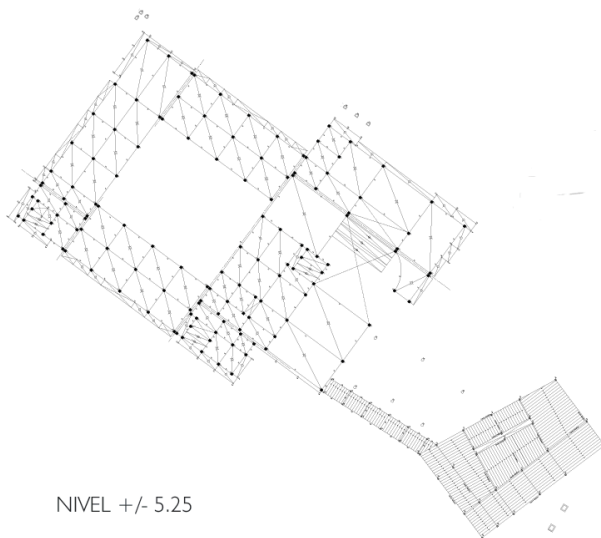
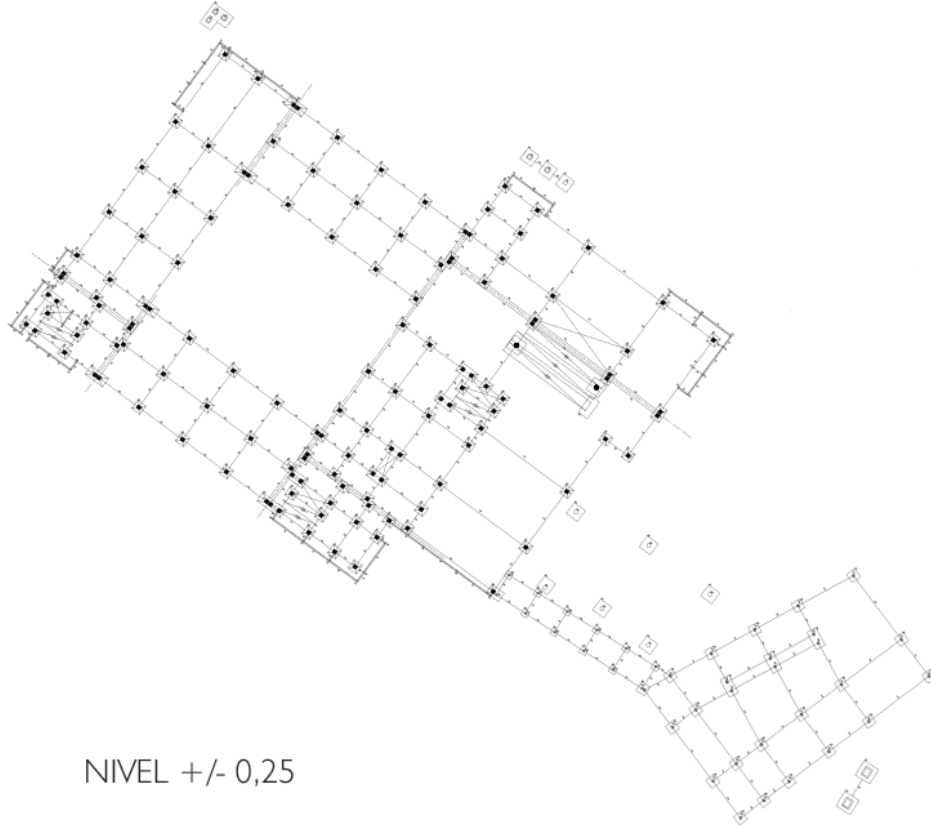


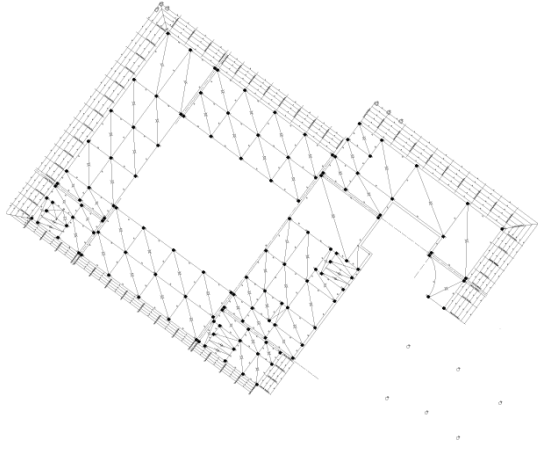
FACULTAD DE ARQUITECTURA,  
URBANISMO Y DISEÑO  
Universidad Nacional de San Juan

# 4 MÓDULO

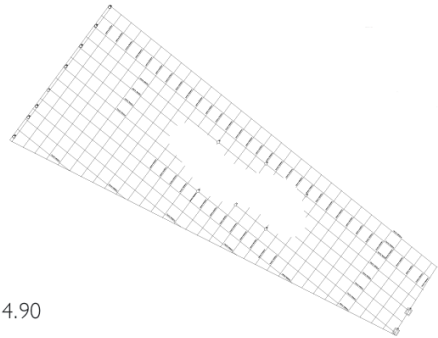
## MÓDULO CUATRO

### 14. Estructuras



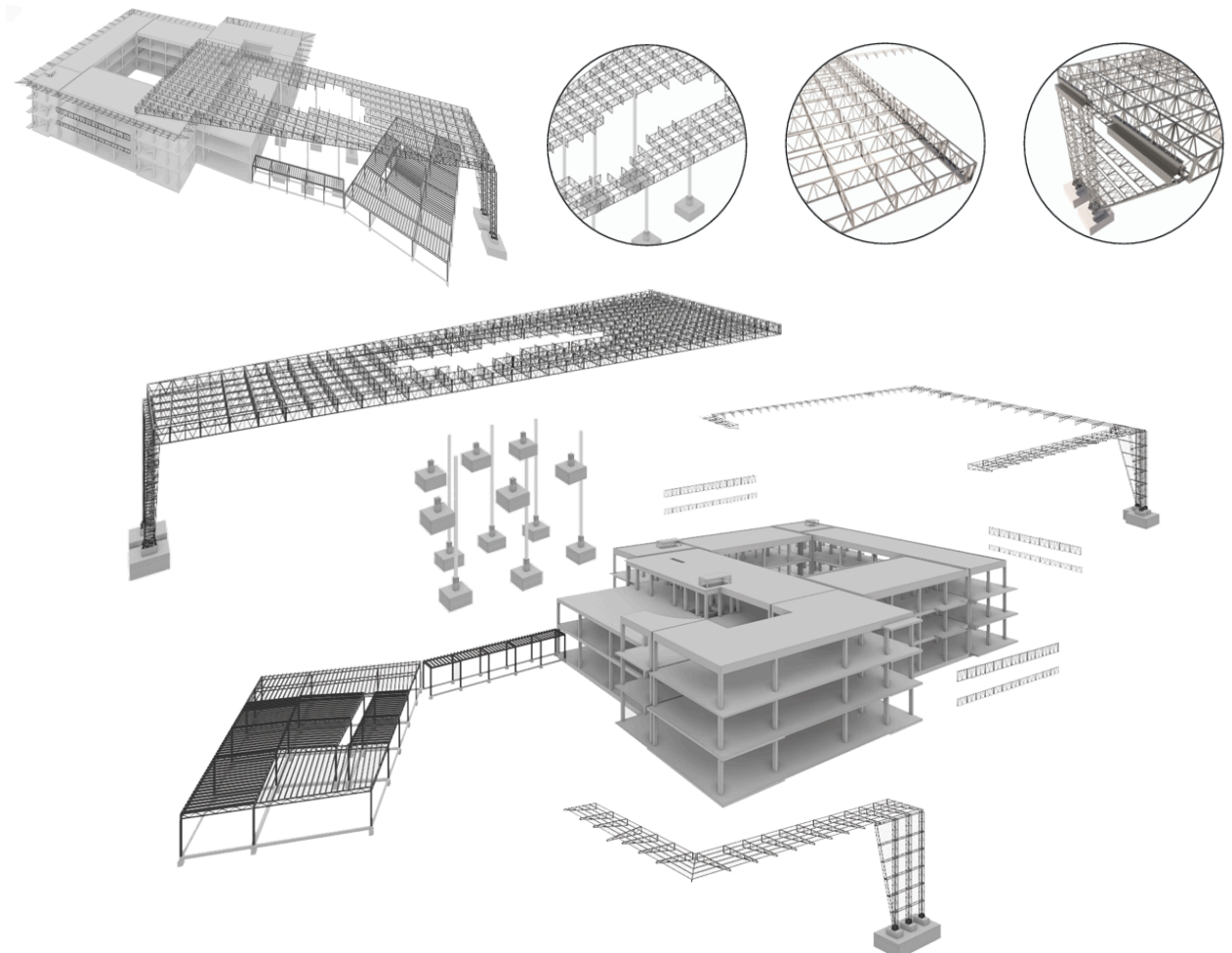


NIVEL +/- 14.60



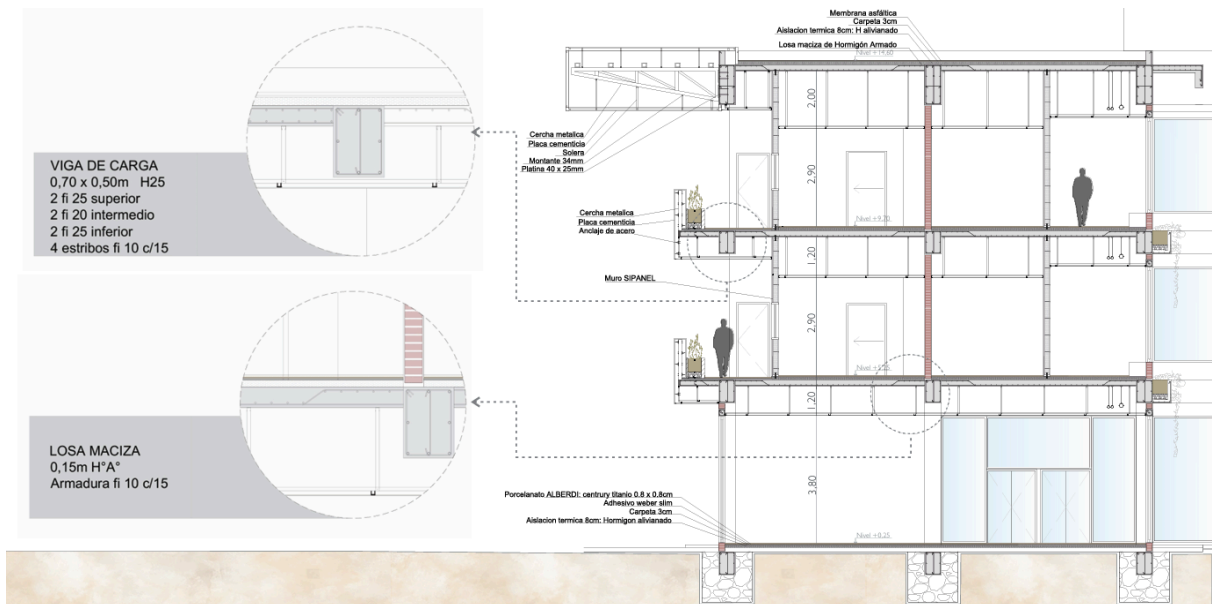
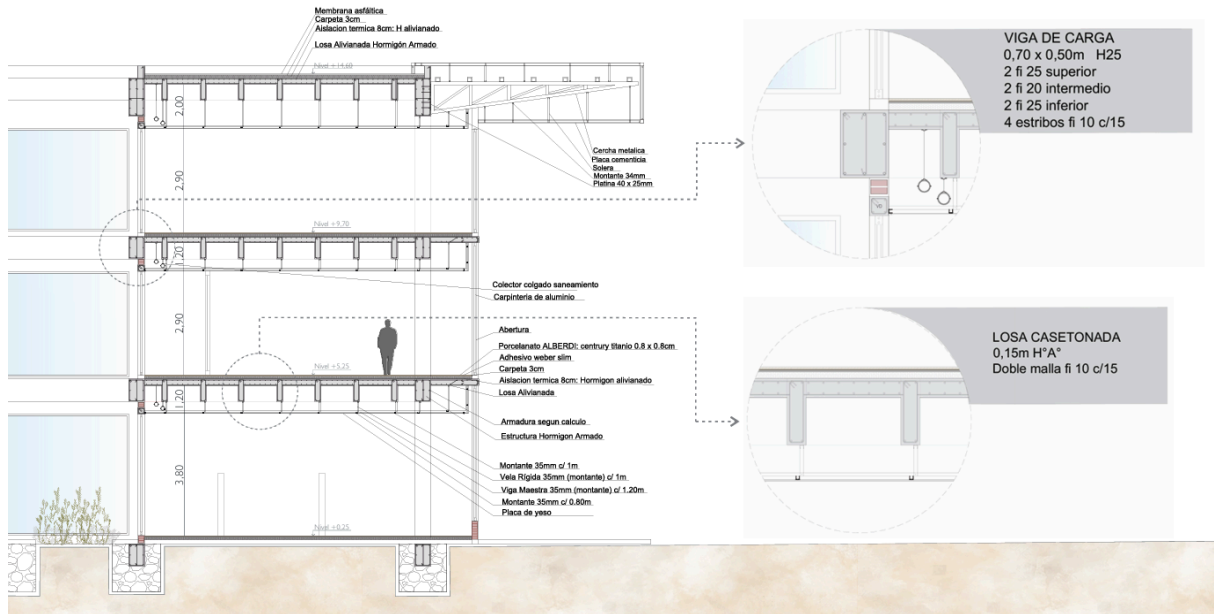
NIVEL +/- 14.90

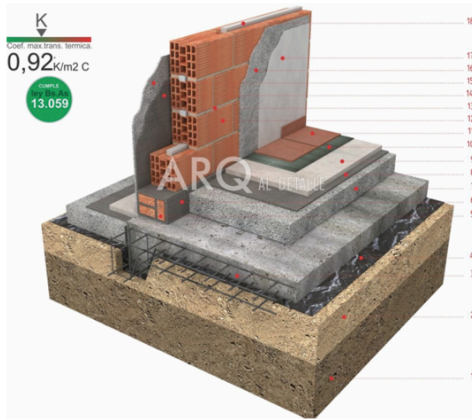
### Esquema estructural





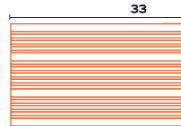
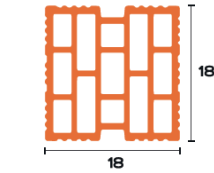
### 15. Detalles constructivos





**REFERENCIAS** 1.Terreno natural. 2.Suelo seleccionado o Tosca compactada. 3.Plataea de Fundación Hormigón Armado según cálculo. 4.Film polietileno 200 micrones. 5.Ladrillo Común 6cm x 12cm x 25cm. 6.Cajón Impermeable e1,5cm MCI 1-3-Hidrofugo según fabricante. 7.Contrapiso e12cm HHRP1-1/2-4-8. 8.Mortero Impermeable e1,5cm MCI 1-2-Hidrofugo según fabricante. 9.Carpeta niveladora e2,0cm MCA1-3-1/2. 10.Pegamento cementicio. 11.Piso ceramico. 12.Ladrillo Ceramico 20x18x33(cm). 13.Mortero Asiento e1,0cm MHR 1-1/2-3. 14.Mortero Impermeable e1,5cm MCI 1-2-Hidrofugo según fabricante. 15.Revoque grueso o Jaharro MHR1-1/2-3 e1,5cm. 16.Revoque grueso o Jaharro MHR1-1/2-3 e1,5cm. 17.Revoque fino o Entucido MAR1-1/8-3 e0,5cm. 18.Junta térmica en poliestireno.

### DOBLE MURO 18x18x33



### DESCRIPCIÓN Y USO

- Bloques para muro no portantes y muros divisorios.
- División de ambientes interiores y muros de cierre.

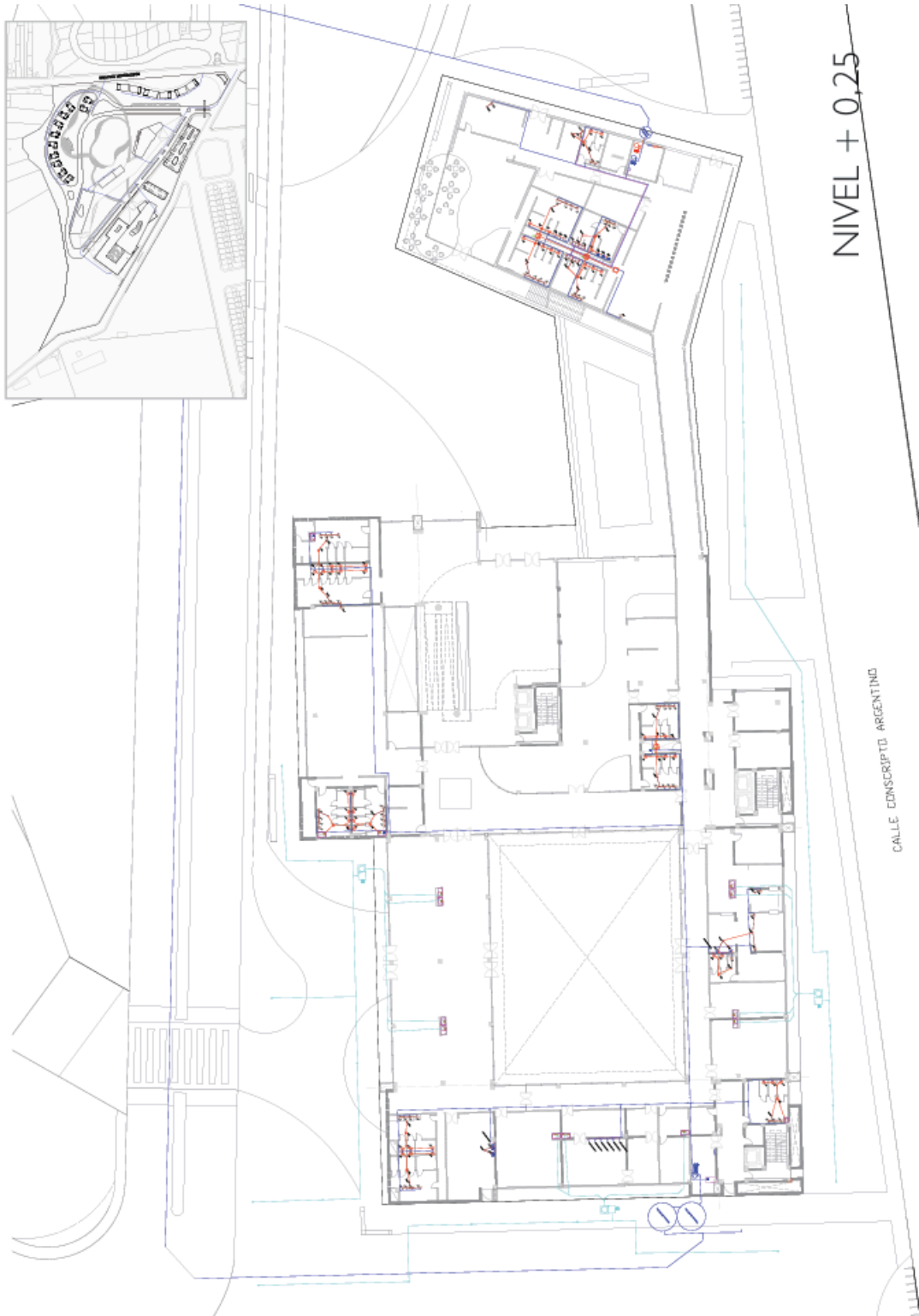
### VENTAJAS

- Gran capacidad aislante, su diseño otorga una doble capa de muro, creando cámaras de aire que cortan el puente térmico
- Importante ahorro energético
- Compromiso con el medioambiente.
- Producto estandarizado bajo estrictas normas de calidad.
- Trazabilidad por lote de producción.
- Simpleza en la ejecución.
- Ahorro de tiempo de construcción.
- Mayor adherencia de revocos y revestimientos.

UNIDAD		
ANCHO	18	Cm
ALTO	18	Cm
LARGO	33	Cm
PESO	6.50	Kg

M <sup>2</sup>		
PESO	92.95	Kg
CANTIDAD	14.3	Un
Resistencia Térmica "Rt"	0.81	m <sup>2</sup> .K/W

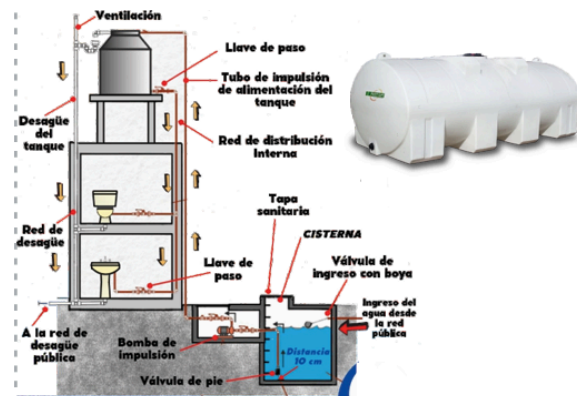
## 16. Instalación sanitaria





PROVISIÓN DE AGUA POTABLE  
SISTEMA PRESURIZADO CON BOMBAS  
Y TANQUES ELEVADOS

CALCULO CONSUMO AGUA POTABLE			
PLANTA BAJA A			
Artefacto	Cantidad	Consumo diario	Consumo total
Inodoro	33	250	8250
Ducha	0	150	0
Lavamanos	36	100	3600
Subtotal			11850
PLANTA BAJA B			
Artefacto	Cantidad	Consumo diario	Consumo total
Inodoro	16	250	4000
Ducha	6	150	900
Lavamanos	16	100	1600
Subtotal			6500
PRIMER PISO - A			
Artefacto	Cantidad	Consumo diario	Consumo total
Inodoro	28	250	2750
Ducha	11	150	4800
Lavamanos	32	100	3200
Subtotal			10750
SEGUNDO PISO PISO - A			
Artefacto	Cantidad	Consumo diario	Consumo total
Inodoro	28	250	2750
Ducha	11	150	4800
Lavamanos	32	100	3200
Subtotal			10750
SUBTOTAL DE CONSUMO			39850
TOTAL DE CONSUMO (25% Edif Hospedaje)			49812.5

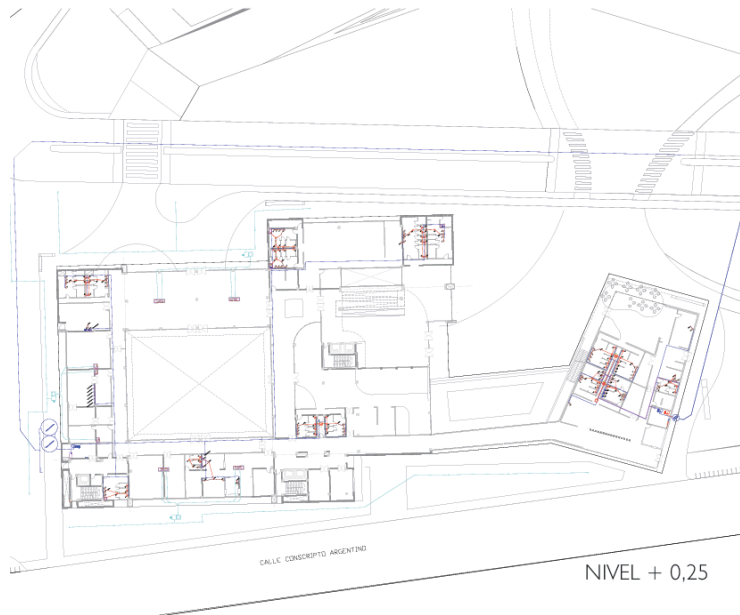


Bomba Presurizadora

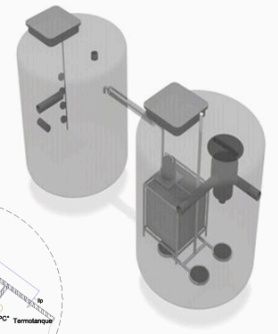
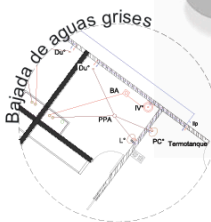


Cisterna 25.000lt

## Tratamiento de aguas grises

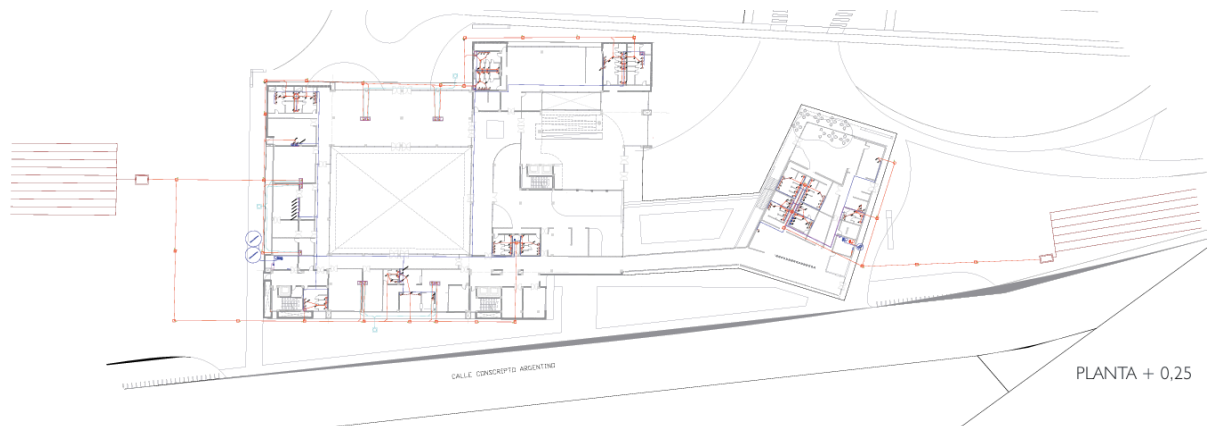


TRATAMIENTO DE AGUAS GRIS  
PROVIENEN DE BAÑOS, DUCHAS Y LAVAMANOS  
PARA REGADÍO

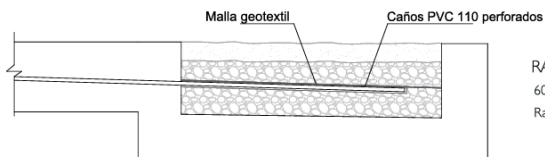
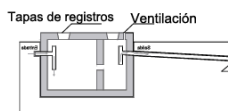


El agua gris generada se somete a un tratamiento biológico, mediante una columna de burbujas integrada y membranas que garantizan la total retención de bacterias y virus, produciendo una agua sanitaria con calidad para su reutilización

## Tratamiento de aguas negras

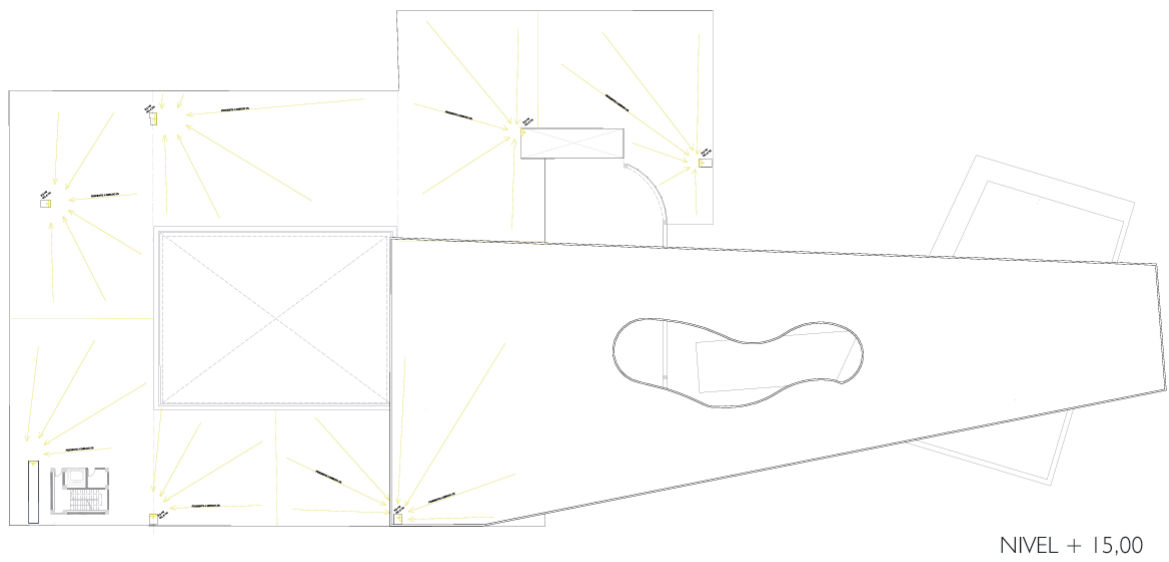
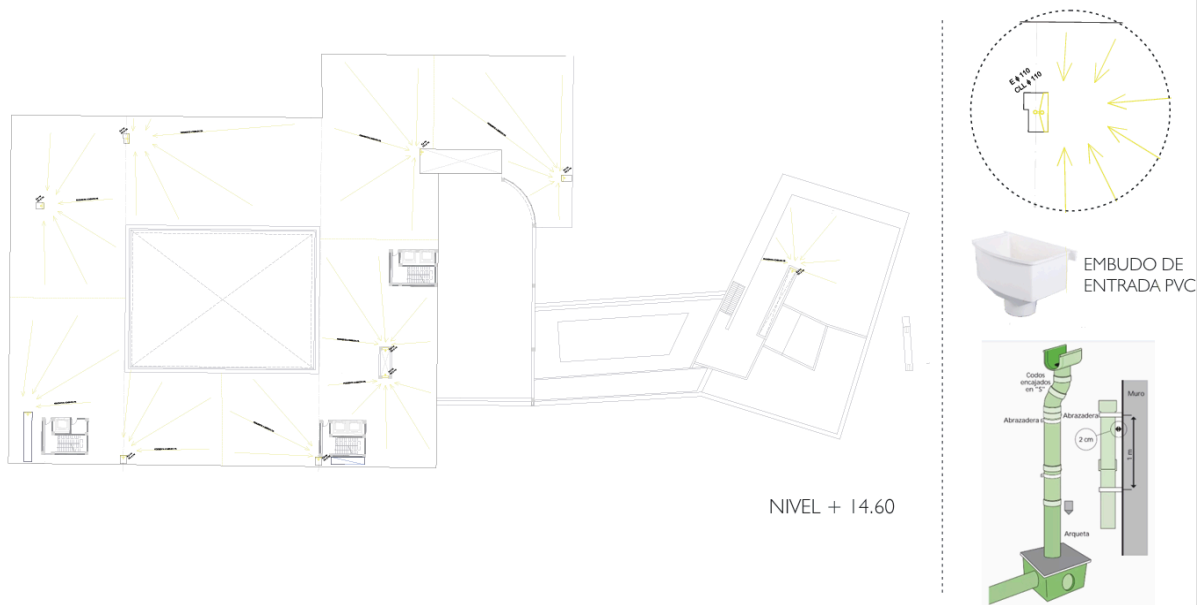


CÁMARA SÉPTICA  
60 Personas aprox. = 7.650 Lts  
Dimensiones = 2,6m x 1,80 x 1,50



RAMAL NITRIFICANTE PPAL  
60 Personas aprox. = 272 mts  
Ramales: 9 ramales de 30 mts c/u

## 17. Instalación pluvial





## 18. Luminotécnica



NIVEL + 0.25

### REFERENCIAS

SIMBOLO	DESCRIPCION	Simbolo	DESCRIPCION	Simbolo	DESCRIPCION	Simbolo	DESCRIPCION
	Aplicador LED 36 V color blanco		Luminaria Suspendida, redonda		Luminaria Suspendida rectangular		Luz Suspendida redonda radio 130 m c/vegetación
	Embudo LED 44W red 0,75 color blanco		Luminaria Suspendida, redonda c/vegetación		Luminaria aplicador redonda radio 84 m		Focos LED 5 W
	Embudo LED 44W red 0,75 color blanco		Embudo LED 44W 120 x 0,30 color blanco		Luminaria aplicador redonda radio 1 m		Embudo LED 24W 3 m x 0,25 m color blanco
							Tira LED Flexible, color blanco
							Embudo LED 36 V color blanco

LUMINARIA LED COLGANTE REDONDA COLOR BLANCA 48 W



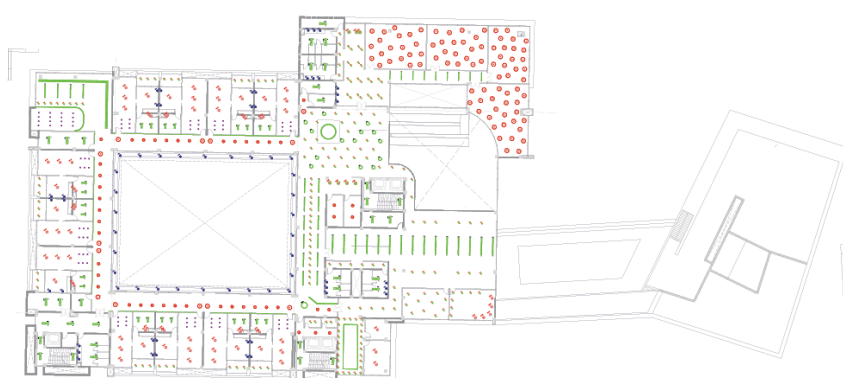
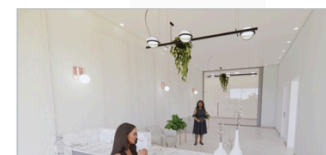
SPOT EMBUTIR BLANCO CON Dicroica LED 7W



EMBUTIDA LED 36W COLOR BLANCO



LAMPARA COLGANTE LUMINARIA LED 11,2W



NIVEL + 5.25

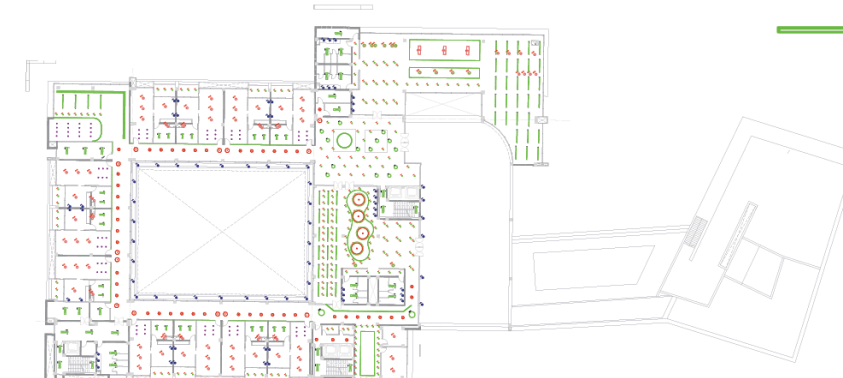
### REFERENCIAS

SIMBOLO	DESCRIPCION	Simbolo	DESCRIPCION	Simbolo	DESCRIPCION	Simbolo	DESCRIPCION
	Aplicador LED 36 V color blanco		Luminaria Suspendida, redonda		Luminaria Suspendida rectangular		Luz Suspendida redonda radio 130 m c/vegetación
	Embudo LED 44W red 0,75 color blanco		Luminaria Suspendida, redonda c/vegetación		Luminaria aplicador redonda radio 84 m		Focos LED 5 W
	Embudo LED 44W red 0,75 color blanco		Embudo LED 44W 120 x 0,30 color blanco		Luminaria aplicador redonda radio 1 m		Embudo LED 24W 3 m x 0,25 m color blanco
							Tira LED Flexible, color blanco
							Embudo LED 36 V color blanco

PERFIL PARA EMBUTIR TIRA LED 3m



APLIQUE PANEL LED 46W 120X30 COLOR BLANCO



NIVEL + 9.70

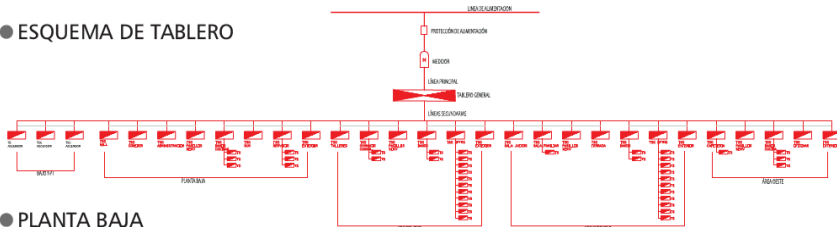
### REFERENCIAS

SIMBOLO	DESCRIPCION	Simbolo	DESCRIPCION	Simbolo	DESCRIPCION	Simbolo	DESCRIPCION
	Aplicador LED 36 V color blanco		Luminaria Suspendida, redonda		Luminaria Suspendida rectangular		Luz Suspendida redonda radio 130 m c/vegetación
	Embudo LED 44W red 0,75 color blanco		Luminaria Suspendida, redonda c/vegetación		Luminaria aplicador redonda radio 84 m		Focos LED 5 W
	Embudo LED 44W red 0,75 color blanco		Embudo LED 44W 120 x 0,30 color blanco		Luminaria aplicador redonda radio 1 m		Embudo LED 24W 3 m x 0,25 m color blanco
							Tira LED Flexible, color blanco
							Embudo LED 36 V color blanco

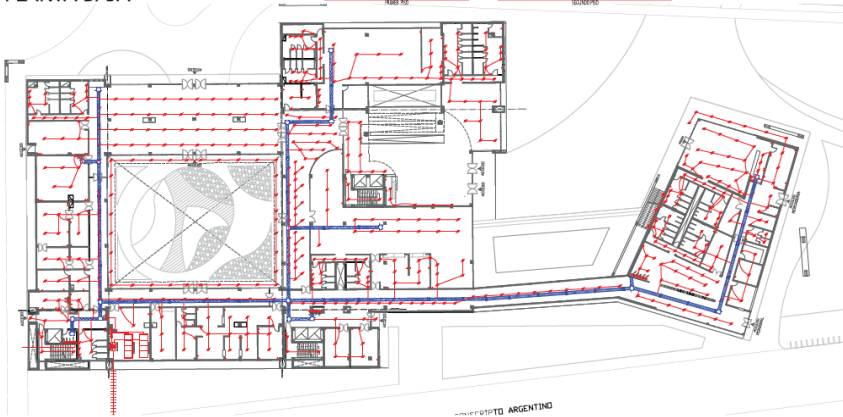


## 19. Instalación eléctrica

### ● ESQUEMA DE TABLERO



### ● PLANTA BAJA



### ● ELEMENTOS UTILIZADOS

BANDEJAS PORTA CABLES



### ● EQUIPOS UTILIZADOS

TABLERO GENERAL BAJA TENSION



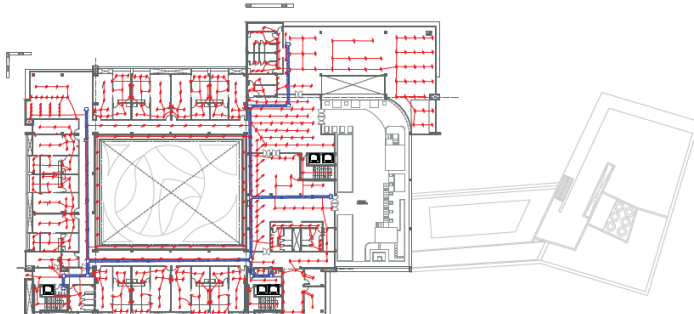
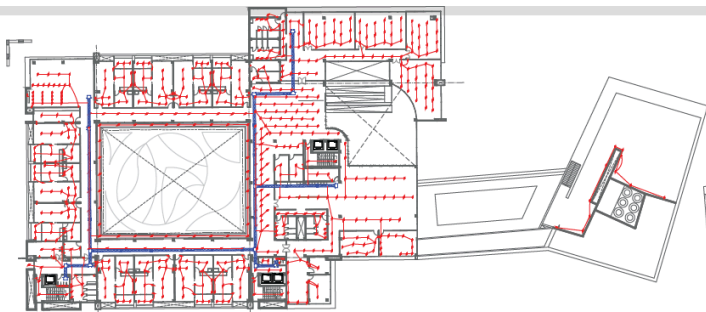
TRANSFORMADOR TRIFASICO SECO



GRUPO ELECTROGENO



GENERADOR



### CALCULO

BLOQUE PLANTA BAJA A	51,1 Kva	Total demanda de potencia máxima calculada
BLOQUE PLANTA BAJA B	21,105 Kva	
BLOQUE PRIMER PISO A	44,8 Kva	
DEPARTAMENTOS PRIMER PISO	48,685 Kva	
BLOQUE SEGUNDO PISO A	19,88 Kva	
DEPARTAMENTOS SEGUNDO PISO	48,685 Kva	234,255 KW

TABLAS UTILIZADAS PARA EL CALCULO SEGÚN EL GRADO DE ELECTRIFICACIÓN DE LOS AMBIENTES

Tabla 771.8.I – Resumen de los grados de electrificación de las viviendas

Grado de electrificación	Superficie (límite de aplicación)	Demanda de potencia máxima simultánea calculada (sólo para determinar el grado de electrificación)
Mínimo	hasta 60 m <sup>2</sup>	hasta 3,7 KVA
Medio	más de 60 m <sup>2</sup> hasta 130 m <sup>2</sup>	hasta 7 KVA
Elevado	más de 130 m <sup>2</sup> hasta 200 m <sup>2</sup>	hasta 11 KVA
Superior	más de 200 m <sup>2</sup>	más de 11 KVA

Tabla 771.8.IV – Resumen de los grados de electrificación de oficinas y locales comerciales proyectados originalmente para tal fin

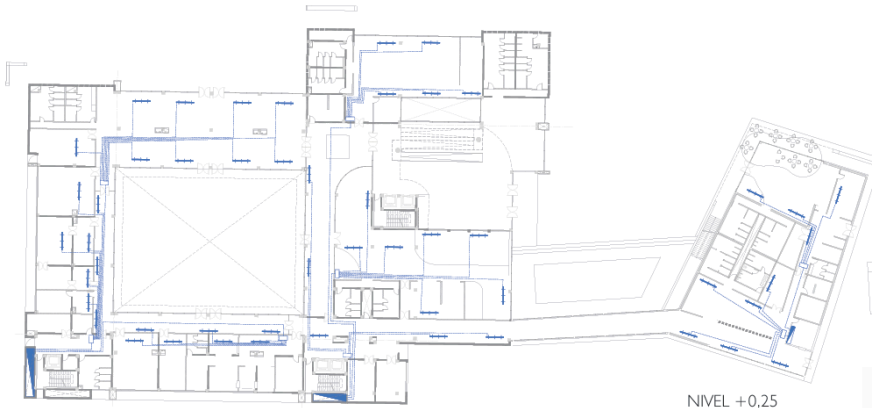
Grado de electrificación	Superficie (límite de aplicación)	Demanda de potencia máxima simultánea calculada (sólo para determinar el grado de electrificación)
Mínimo	hasta 30 m <sup>2</sup>	hasta 4,5 KVA
Medio	más de 30 m <sup>2</sup> hasta 75 m <sup>2</sup>	hasta 7,8 KVA
Elevado	más de 75 m <sup>2</sup> hasta 150 m <sup>2</sup>	hasta 12,2 KVA
Superior	más de 150 m <sup>2</sup>	más de 12,2 KVA

Tabla 771.8.IX – Resumen de los grados de electrificación de locales de otras características

Grado de electrificación	Superficie (límite de aplicación)	Demanda de potencia máxima simultánea calculada (sólo para determinar el grado de electrificación)
Mínimo	hasta 300 m <sup>2</sup>	hasta 6,7 KVA
Medio	más de 300 m <sup>2</sup> hasta 2000 m <sup>2</sup>	hasta 10 KVA
Elevado	más de 2000 m <sup>2</sup> hasta 5000 m <sup>2</sup>	hasta 14,5 KVA
Superior	más de 5000 m <sup>2</sup>	más de 14,5 KVA

20. Climatización

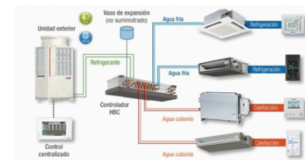
SISTEMA HÍBRIDO VRF  
Agua con recuperación de calor



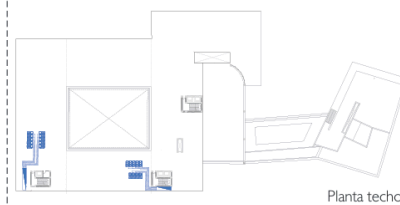
NIVEL +0,25

CÁLCULO BALANCE TÉRMICO

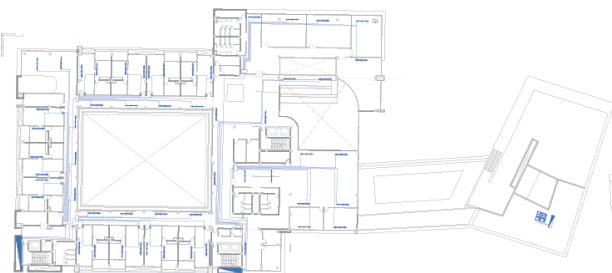
Espacios		Cálculo		Cálculo		Cálculo		Cálculo		Cálculo	
U	V	Q <sub>g</sub>	Q <sub>l</sub>	Q <sub>g</sub>	Q <sub>l</sub>	Q <sub>g</sub>	Q <sub>l</sub>	Q <sub>g</sub>	Q <sub>l</sub>	Q <sub>g</sub>	Q <sub>l</sub>
1	1	1000	500	1000	500	1000	500	1000	500	1000	500



NIVEL +5,25



Planta techo

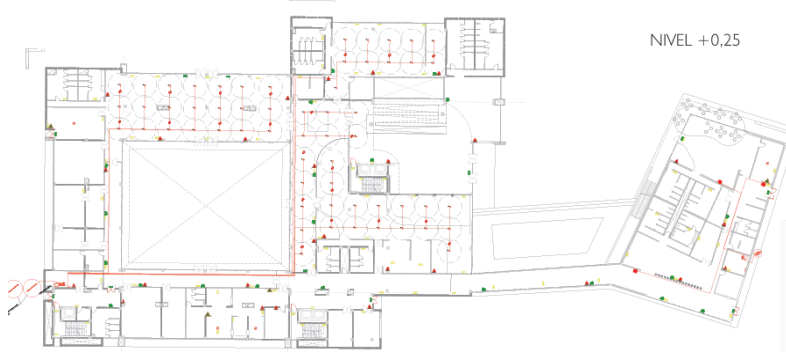


NIVEL +9,70

UNIDADES EXTERIORES



## 21. Sistema de extinción contra incendios



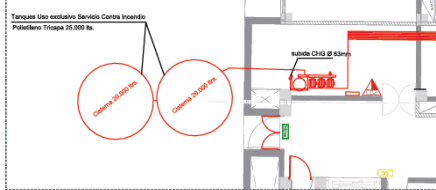
SISTEMA CONTRA INCENDIO PRESURIZADO  
CISTERNA + SIST. BOMBAS PRESION

La superficie a cubrir por el sistema central de 600m<sup>2</sup>

EL VOLUMEN TOTAL DE AGUA PARA EL SISTEMA  
ES DE 45.000 LTS.

Utilizaremos 2 tanques de 25.000 lts de polietileno  
de alta densidad

### SALA DE SERVICIOS



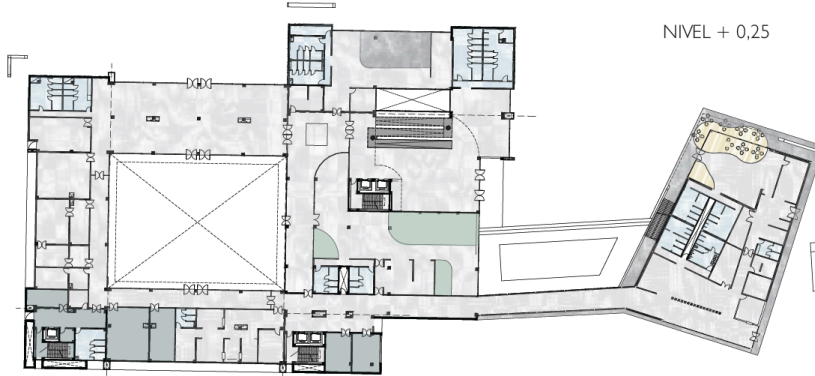
### REFERENCIA

	Extintor ABC 5 Kg
	Extintor CO2 7 Kg
	Extintor Pólvora 1 B Kg
	Extintor Extinctores Similares
	Bombas manuales con manguera
	Tanques lit. exclusivos CO2 (25.000 lts)
<b>SISTEMA DE DETECCIÓN</b>	
	Detector de humo
	Detector Centralizado de Gas (propaganda/CO2) y Módulos de Lectura
<b>EVACUACION</b>	
	Cartel Indicador de Salida
	Luz de Emergencia
	Puerta con señal anti-pánico





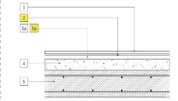
## 22. Solados



NIVEL + 0,25

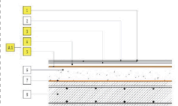
- |                                    |                                 |
|------------------------------------|---------------------------------|
| PORCELANATO 80x80 . Century Titano | MICRO HORMIGÓN . Gris claro     |
| PORCELANATO 60x60                  | BALDOSA PVC ANTIDESLIZANTE.     |
| PISO VINILICO 2mm. ALTO TRÁNSITO   | PISO VINILICO 2mm. Simil madera |
| HORMIGÓN ALISADO LLANEADO          |                                 |

### PORCELANATO. Piezas grandes



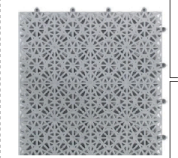
- REFERENCIAS
1. Mortero de grandes dimensiones
  2. Píndalo
  3. Revestimiento
  4. Capa de protección de los bordes
  5. Grapas de fijación
  6. Limpieza
  7. Nivel de trabajo

### PORCELANATO. Piezas pequeñas



- REFERENCIAS
1. Píndalo
  2. Revestimiento de baldosa (o arc)
  3. Mortero
  4. Capa de protección de los bordes
  5. Revestimiento de baldosa
  6. Limpieza para instalaciones
  7. Nivel de trabajo
  8. Nivel de acabado
  9. Nivel de trabajo
  10. Nivel de acabado para instalación

### BALDOSA PVC ANTIDESLIZANTE. Encastrante semi rígido.



- Sistema modular:  
Rápida instalación  
Textura antideslizante  
Seguridad  
Confort

Activar Windows



NIVEL + 5,25

- |                                    |                                 |
|------------------------------------|---------------------------------|
| PORCELANATO 80x80 . Century Titano | MICRO HORMIGÓN . Gris claro     |
| PORCELANATO 60x60                  | BALDOSA PVC ANTIDESLIZANTE.     |
| PISO VINILICO 2mm. ALTO TRÁNSITO   | PISO VINILICO 2mm. Simil madera |
| HORMIGÓN ALISADO LLANEADO          | PISO CAUCHO ANTIDESLIZANTE      |

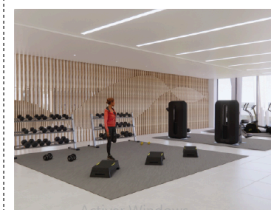


Activar Windows



NIVEL + 9,70

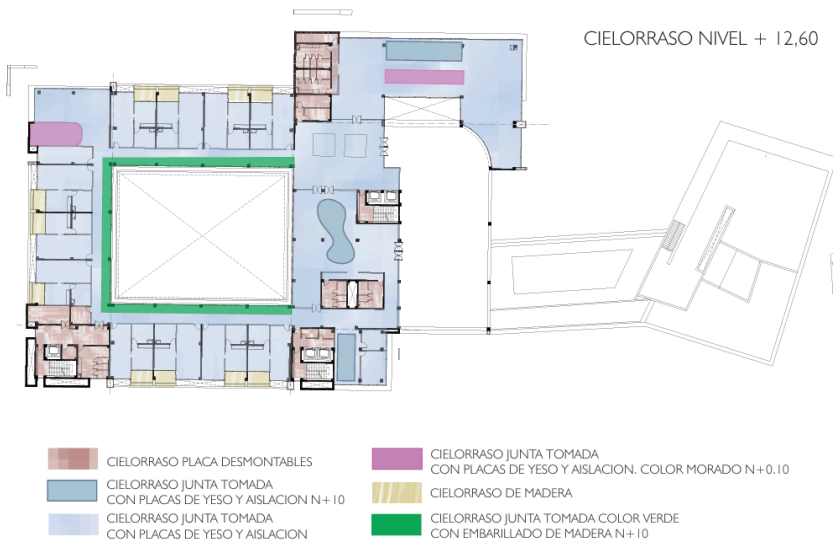
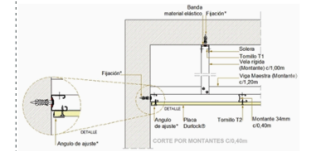
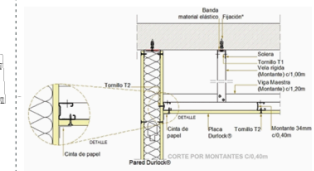
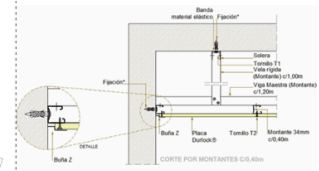
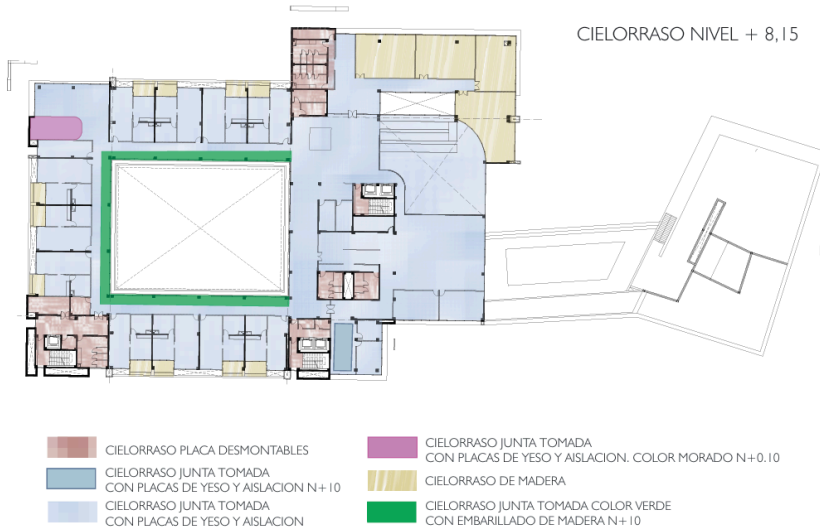
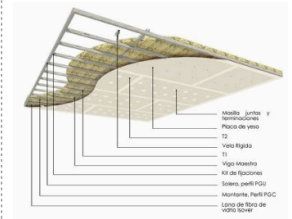
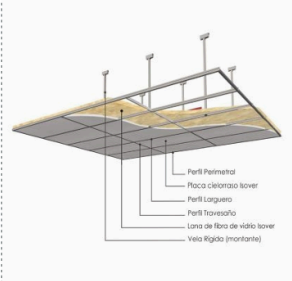
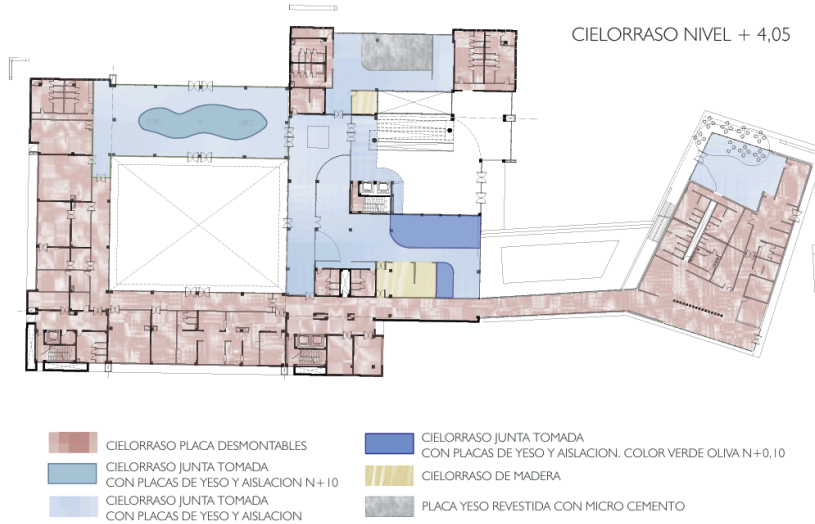
- |                                    |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
| PORCELANATO 80x80 . Century Titano | MICRO HORMIGÓN . Gris claro      |
| PORCELANATO 60x60                  | BALDOSA PVC ANTIDESLIZANTE.      |
| PISO VINILICO 2mm. ALTO TRÁNSITO   | PISO VINILICO 2mm. Simil madera  |
| HORMIGÓN ALISADO LLANEADO          | PISO VINILICO 2mm. ALTO TRÁNSITO |



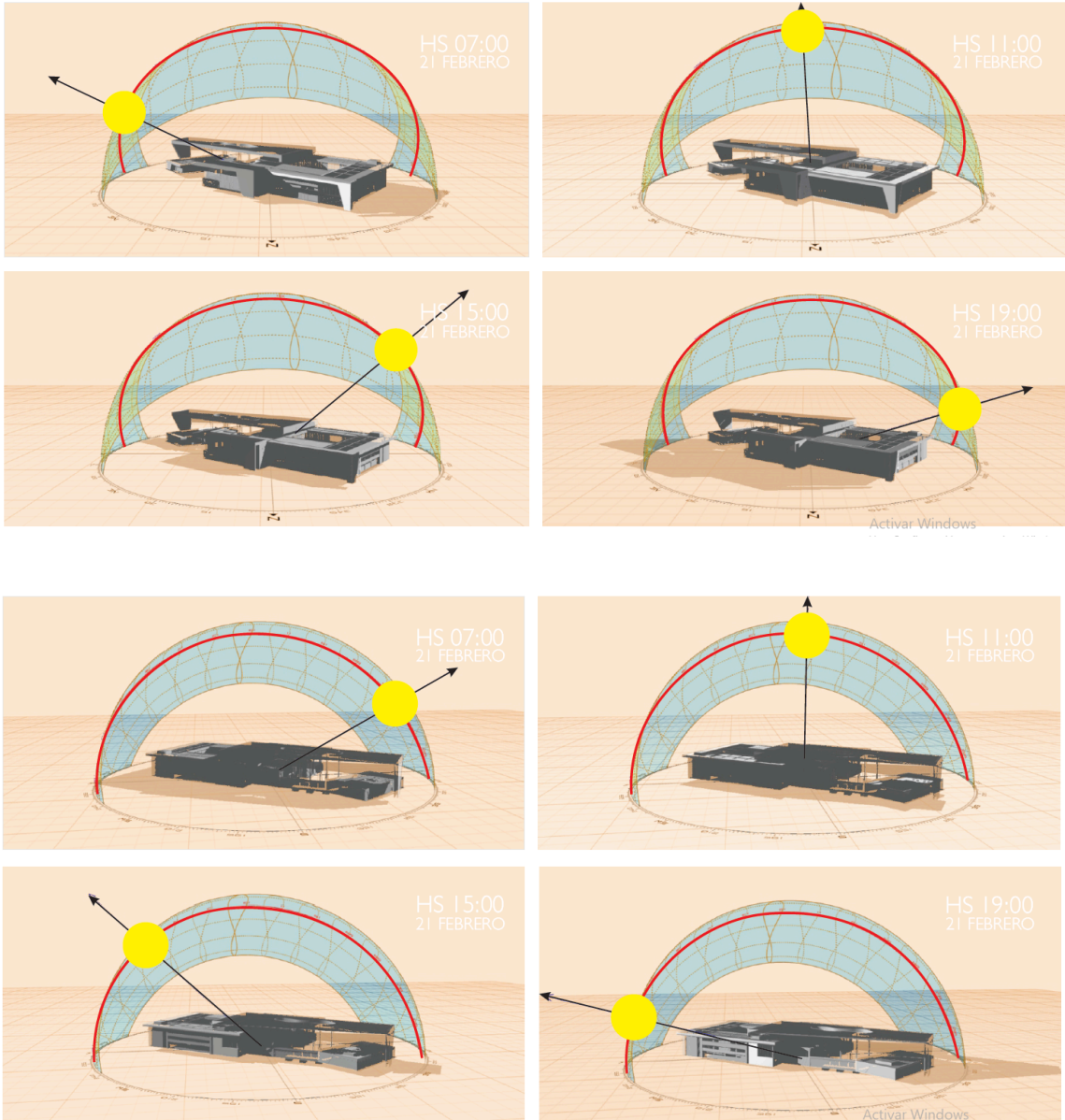
Activar Windows



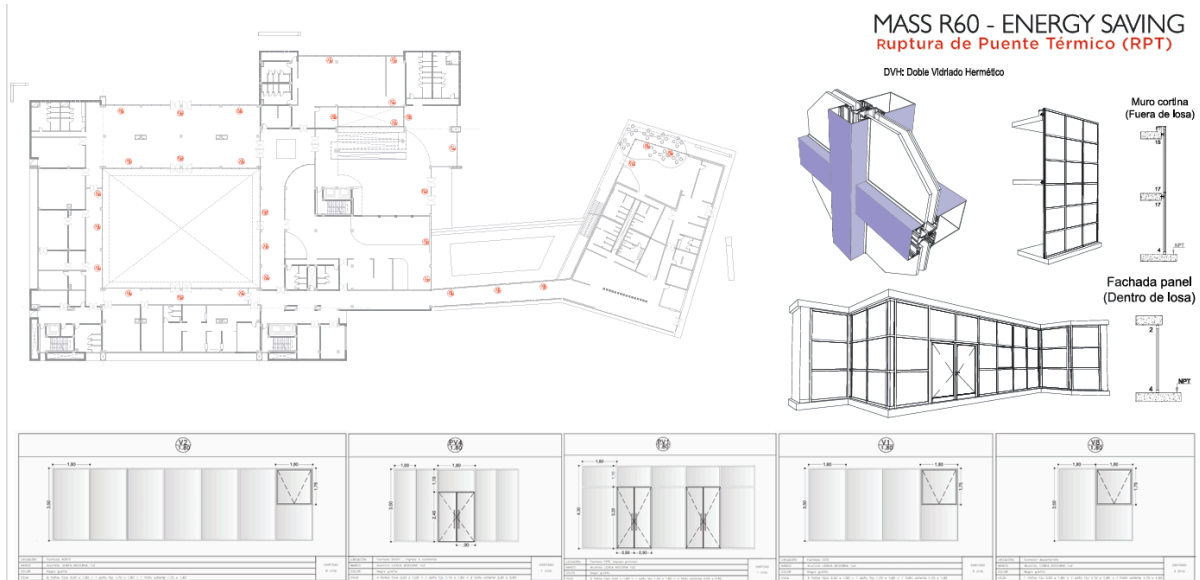
### 23. Cielorrasos



## 24. Ruta solar



## 25. Carpintería



### VIDRIO DVH ( Doble Vidrio Hermético )

Templado + Laminado Low-E



#### VIDRIO LAMINADO LOW-E

- Seguridad.
- Resistencia a los golpes.
- Aislamiento acústico. Control térmico y solar.
- Bloqueo de los rayos UV.
- Ahorro en el consumo de energía.
- Confort interior

#### VIDRIO TEMPLADO

- Seguridad
- Resistencia a los golpes, presión del viento y a cambios bruscos de temperatura
- Baja transmitancia térmica
- Control térmico y solar.



## 26. Bibliografía

- Salazar, L. A. (2010). Arquitectura, vejez y calidad de vida. satisfacción residencial y bienestar social. Journal of Behavior, Health & Social Issues vol 2 n°2, 57-70
- Sans, M. A. (s.f.). El impacto de la luz en las funciones cognitivas. Asociación catalana de optometría y terapia visual
- Zapata, M. C. (2018). El espacio como generador de confort en hogares geriátricos de la ciudad de Medellín comuna 10. Institución universitaria Colegio Mayor de Antioquia
- "Diseño universal para la vivienda: Funcionalidad, estética y confort para todas las edades" por Isabel Rodríguez
- "Arquitectura para el envejecimiento activo" por Pilar Piñeiro y Marta C. Fernández
- "La casa accesible: Diseño y adaptación para personas mayores y con movilidad reducida" por Javier García
- "Envejecimiento activo y arquitectura: Nuevos enfoques" por Ana María García
- "PLAM SJ - Plan de ordenamiento territorial del área metropolitana de San Juan"
- [https://www.unimoron.edu.ar/static/media/doc\\_8bd40e484da111e5a30c08002700203f\\_o.pdf](https://www.unimoron.edu.ar/static/media/doc_8bd40e484da111e5a30c08002700203f_o.pdf)
- <http://test.e-legis-ar.msal.gov.ar/hdocs/legisalud/migration/html/8423.html>
- <http://test.e-legis-ar.msal.gov.ar/hdocs/legisalud/migration/html/12625.html>
- <http://test.e-legis-ar.msal.gov.ar/hdocs/legisalud/migration/html/29408.html>