



UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
DE LA PLATA

FAU Facultad de  
Arquitectura  
y Urbanismo



TFC - OVER ACOSTA

**PRODUCCIÓN,  
HABITAT Y  
COMUNIDAD**



Alumno: Claudio Over ACOSTA PURICELLI

Nº de Alumno 35963/8

Proyecto Final de Carrera

Taller Vertical de Arquitectura: Guadagna - Paez

Docentes: Lautaro Aguerre, Mariela Casaprima

Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Universidad Nacional de la Plata

Fecha de defensa: 13/06/2024

Licencia Creative Commons



## ¿COMO VAMOS A VIVIR?

La vivienda es uno de los espacios primordiales para el desarrollo de todo ser humano, y el acceso a ella es un derecho básico y universal, aunque solo una parte de la población pueda disfrutar de ese acceso. Además, en muchos casos, las viviendas a las que se accede son espacios vulnerables que no logran cubrir las necesidades de un verdadero hogar. Es crucial reflexionar sobre la calidad de las viviendas que construimos y cómo se lleva a cabo ese proceso, ya que un derecho al que solo pueden acceder algunas personas es en realidad un privilegio.

A lo largo de este trabajo, se explorará una alternativa de vivienda en contextos de alta densidad que sea sostenible en todas las etapas de la vida de la obra, así como en el uso de sus espacios, adaptándose a las diversas condiciones a las que pueda estar expuesta.



## BUENOS AIRES

El proyecto se plantea en el marco de un Master Plan desarrollado en la Ciudad de Buenos Aires, capital de Argentina. El sitio se encuentra en relación directa con barrios de gran importancia cultural y económica en la historia y desarrollo actual de la ciudad.

Además, cuenta con acceso inmediato a la Autopista Dr. R. Balbín, que conecta la ciudad con la capital de la provincia de Buenos Aires y con el aeropuerto internacional más importante del país (Aeropuerto Ministro Pistarini). También tiene una salida fluvial directa hacia el Río de la Plata y está rodeado de una gran infraestructura náutica.

A pesar de su potencial, el área en la actualidad es un espacio residual en el que predominan galpones y viejas infraestructuras de almacenamiento. El casino que se encuentra en la zona no contribuye al desarrollo urbano, lo que genera una fragmentación entre los distintos barrios y la trama urbana.

Es necesario aprovechar el potencial de la zona para transformarla en un espacio dinámico y de calidad, en el que se integren diferentes funciones y se promueva la conexión entre los barrios circundantes y la ciudad en general.



## BUENOS AIRES

### LA BOCA

De origen obrero, fue encargado de absorber la gran inmigración de europeos hacia argentina. Hoy en día es una de las cunas de la cultura porteña. Posee un desarrollo orgánico con énfasis en la vida comunitaria. Los métodos constructivos son de rápida ejecución con materiales industrializados sobrante de barcos y otras industrias.

### SAN TELMO

La parte más antigua de la ciudad con residencias donde Vivian familias enteras, con la expansión urbana y el mejoramiento de los medios de transporte se generó un proceso de contra gentrificación y deterioro de la zona. Hoy en día es un lugar de alto valor histórico. Tiene un desarrollo ordenado y muy compacto, con tecnologías constructivas más cercanas a las artes y oficios.

### PUERTO MADERO

Esta zona es un ejemplo de renovación urbana, donde un sector residual urbanos se reconvirtió en un icono de la ciudad de Buenos Aires. Responde directamente al poder económico lo que genero un proceso de gentrificación en la zona. El desarrollo fue planificado apoyándose en los grandes avances tecnológicos, como en la renovación de viejas infraestructuras industriales portuarias.



## BUENOS AIRES

Buenos Aires cuenta con una estrecha relación con el Río de la Plata, que se extiende a través de su cultura, economía e historia. Sin embargo, esta relación no siempre fue aprovechada al máximo debido a la falta de planificación y al descuido, lo que llevó a que la ciudad le diera la espalda al río y descuidara el acceso para sus ciudadanos, convirtiendo la zona costera en áreas industriales que poco a poco quedaron en desuso.

En los últimos años, se ha buscado recuperar esta relación e identidad con el Río de la Plata. Para lograrlo, se busca integrar la ciudad y el río dentro del paisaje urbano, generando espacios de acceso para toda la comunidad. El lugar donde se desarrolla el TFC es un enclave estratégico para este propósito, ya que conecta varios barrios icónicos de la cultura porteña y tiene una estrecha relación con el río, su ecosistema y la Dársena Sur. Por lo tanto, es de vital importancia maximizar la relación con el río, especialmente mediante la creación de espacios públicos.



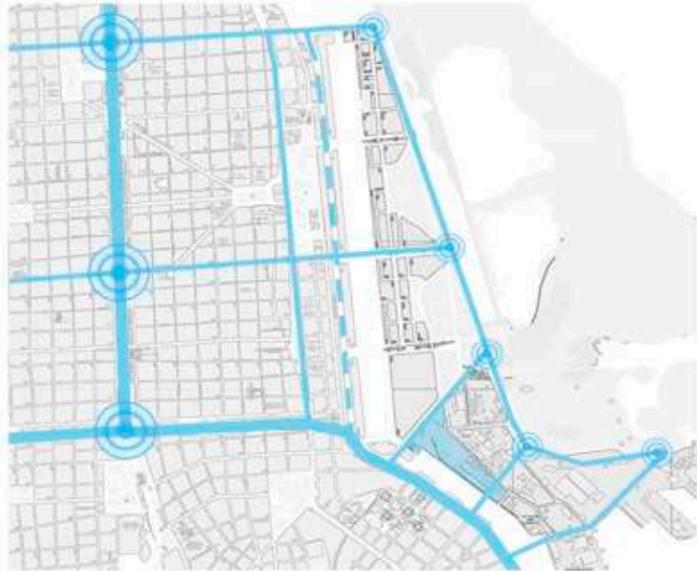
## MASTER PLAN

El objetivo del Master Plan es revitalizar un sector urbano que actualmente se encuentra en desuso y que divide el territorio, limitando la conexión entre barrios icónicos de la ciudad. Se busca generar un punto de unión y vinculación entre ellos, utilizando el espacio público como herramienta principal y fomentando actividades para el desarrollo de la vida urbana.

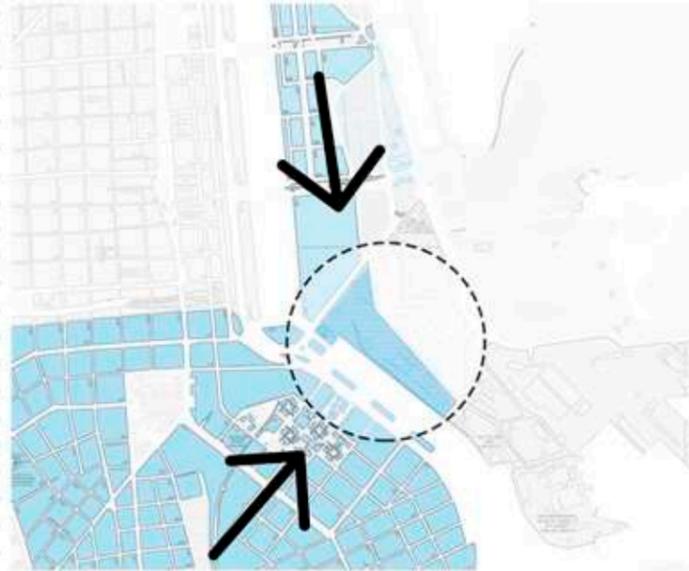
Para lograr este objetivo, se propone la construcción de un sector residencial de alta densidad en constante diálogo con el espacio público, que cuente con la infraestructura necesaria para la vida cotidiana y conecte a los ciudadanos con su entorno urbano. Se ha tomado como referencia la trama urbana de los barrios vecinos, pero sin encerrarse en las "manzanas tradicionales", logrando una integración más armoniosa entre la ciudad, el espacio público, las actividades y la trama urbana en general.



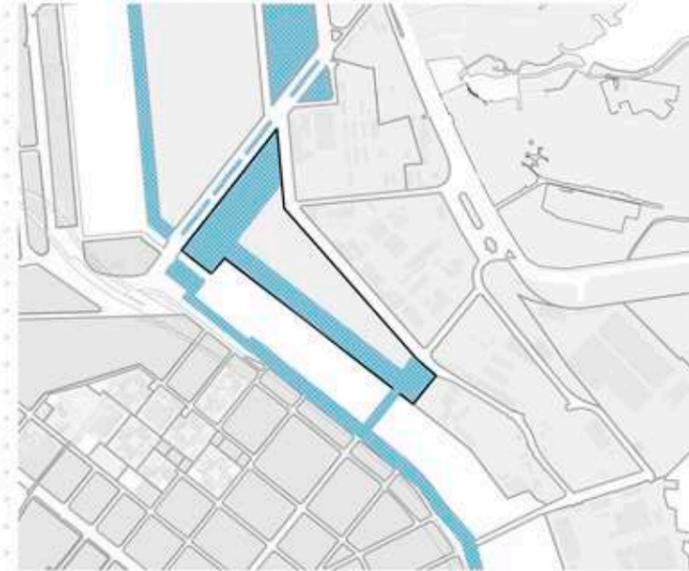
**INCORPORACIÓN A LA RED VIAL**



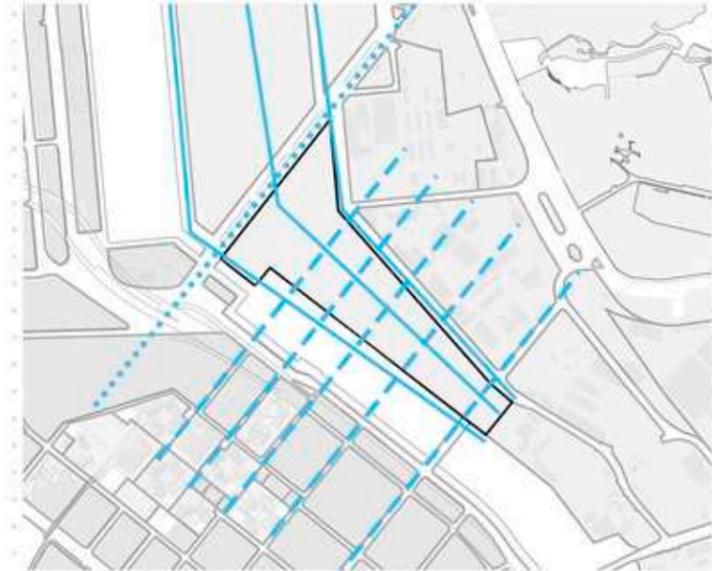
**ARTICULACIÓN URBANA**



**CONTINUIDAD DE ESPACIOS PUBLICOS**



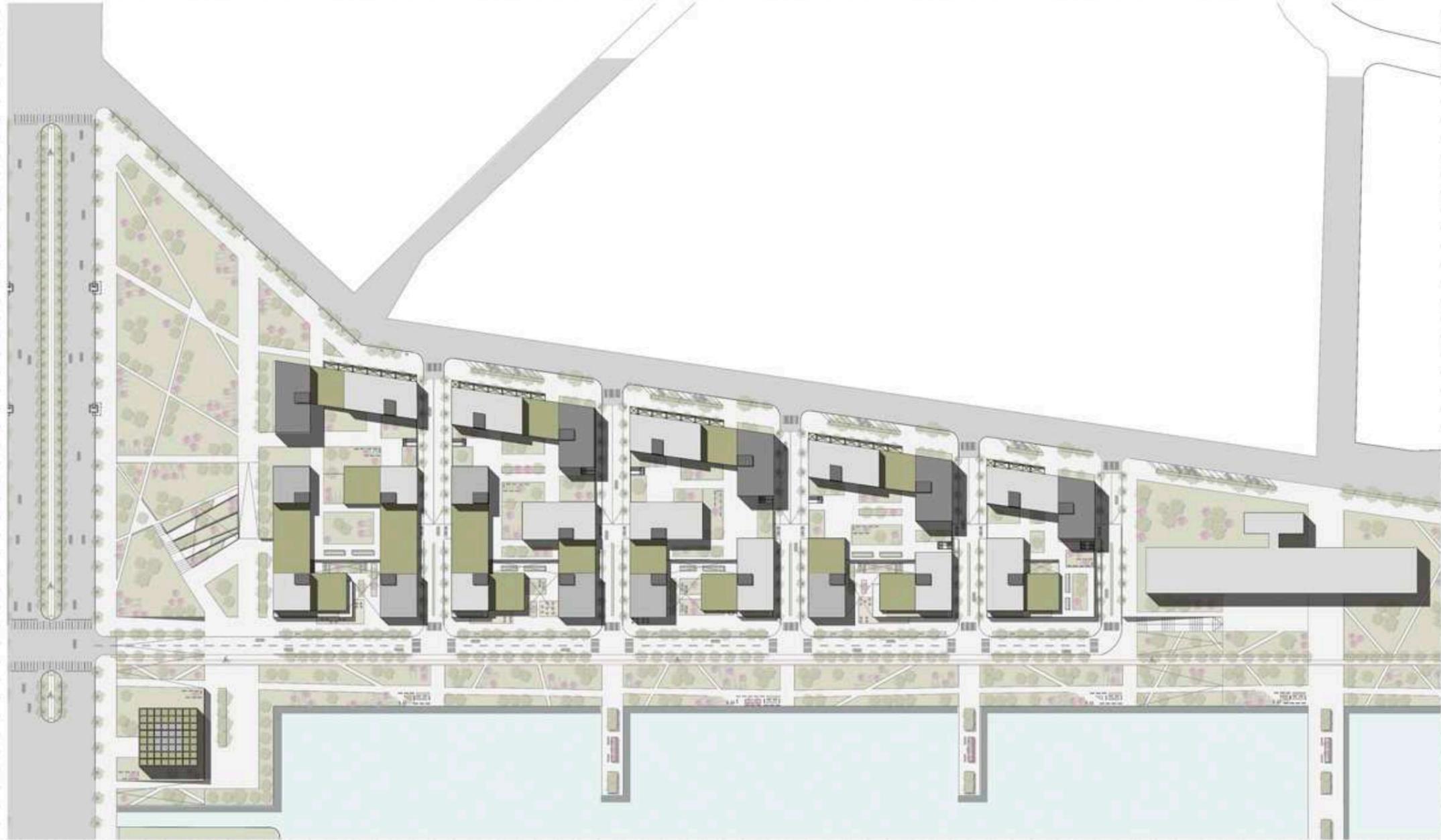
**USO DE TRAMA URBANA PREEXISTENTE**



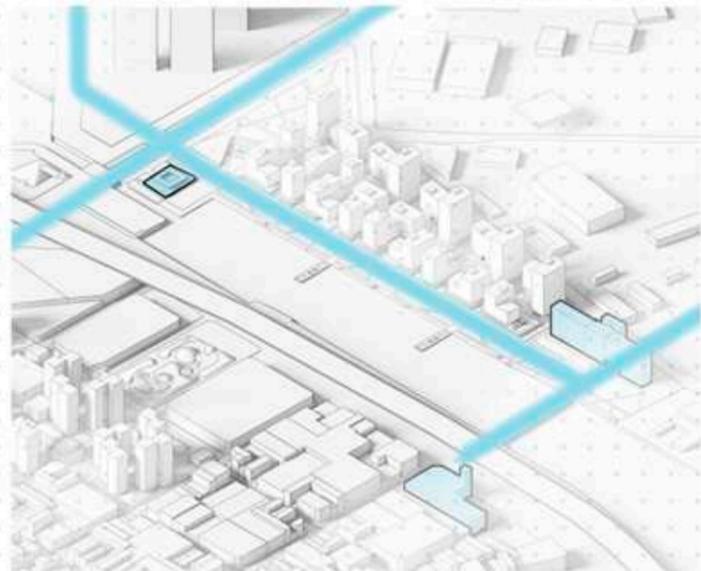
## MASTER PLAN

Para la ejecución del Master Plan, se tomaron como referencia tres tensiones de la trama urbana y vial, así como la secuencia de espacios públicos que se propusieron conectar. Además, se tuvo muy en cuenta la topografía del lugar para potenciar el espacio público y generar un límite virtual con el espacio privado.

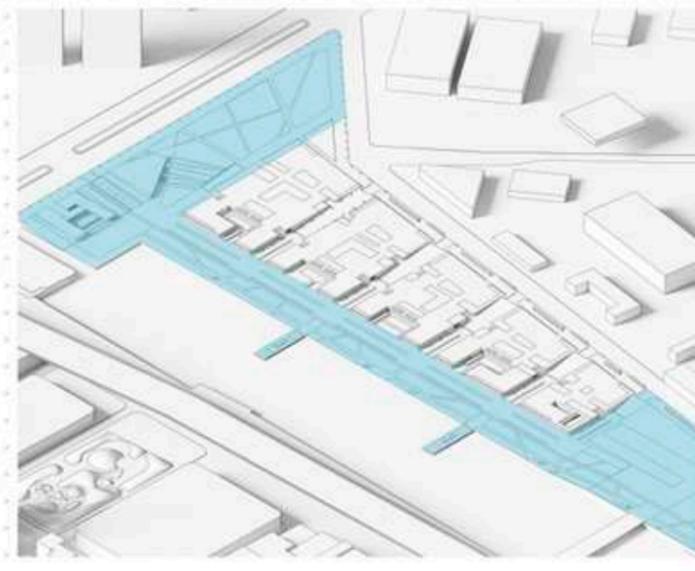
De esta forma, se consolida un espacio público urbano muy fuerte con conexión directa al resto del espacio público urbano. El sector privado logra generar una instancia de conexión con la ciudad a través de comercios, talleres y locales diarios, así como un sector semipúblico correspondiente a cada conjunto que se encuentra interconectado entre sí y también con la ciudad y el río.



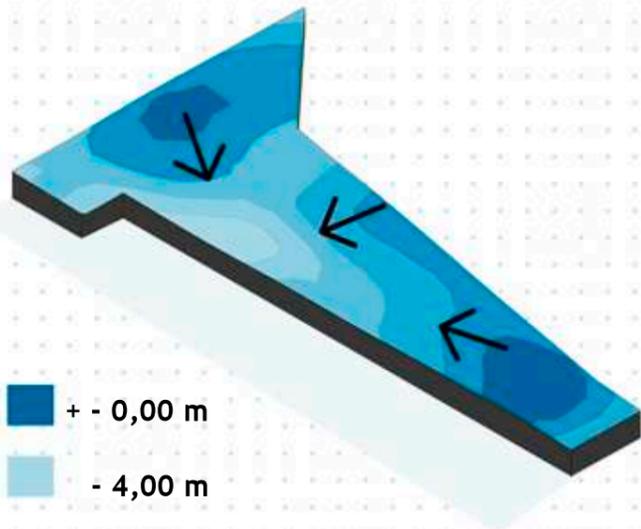
TENSIONES URBANAS



ESPACIO PUBLICO URBANO



VIVIENDA Y CONJUNTOS



## DERECHO A LA VIVIENDA

La vivienda es un derecho básico y universal pero hoy en día, en Argentina, solo un 70% logra acceder a una vivienda propia, pero también hay que tener en cuenta que un 36% de las viviendas registradas son precarias, sumando que muchas viviendas sin serlo no logran alojar un hogar. Los lugares que habitamos en un contexto de alta densidad muestran problemas espaciales estructurales que impiden que el espacio acompañe a las necesidades de los usuarios.

\*Problema para la simultaneidad de funciones

\*Estanquidad de los espacios

\*Escasa conexión con su entorno

\* Lugares en común deficientes

Entonces...

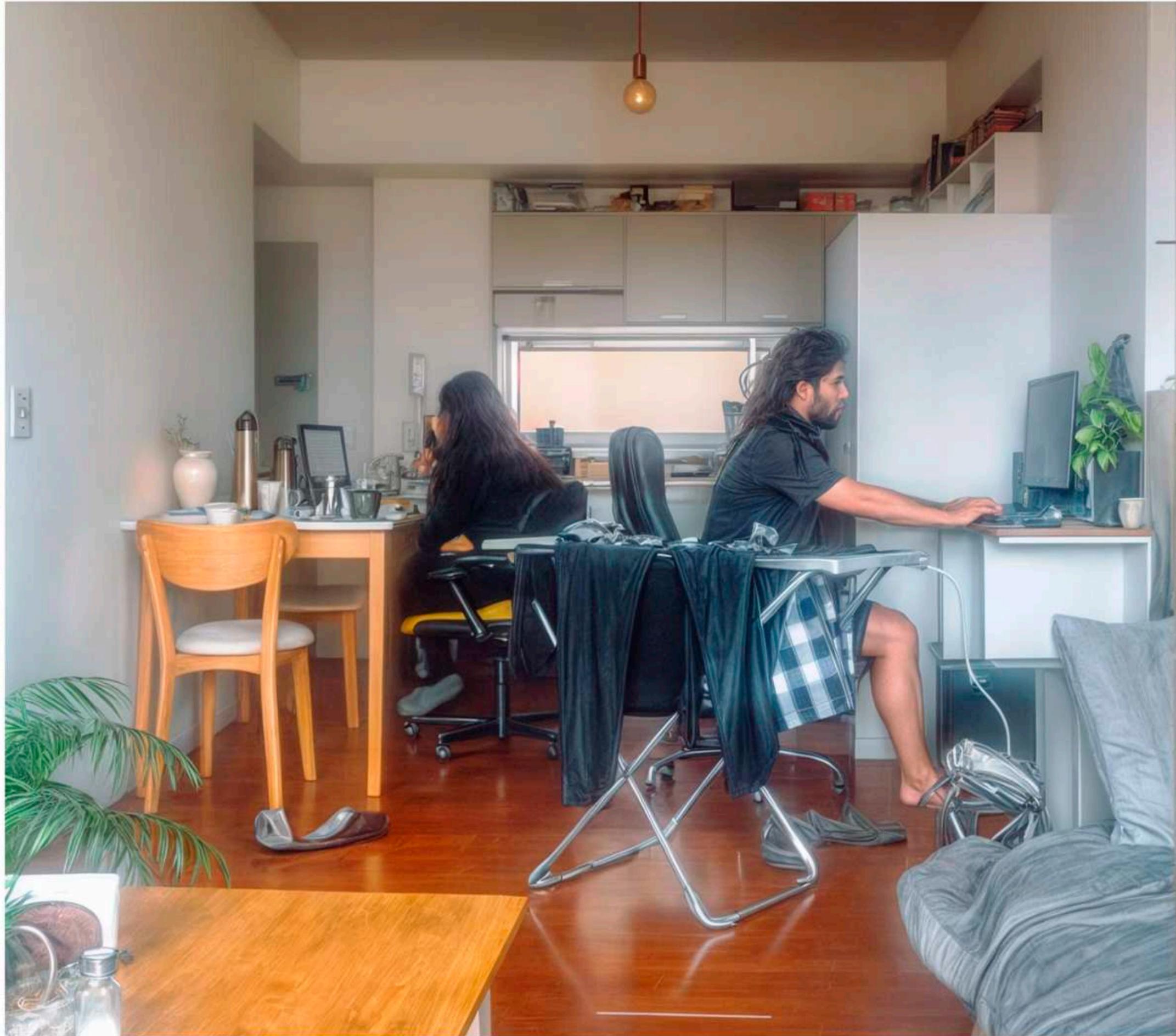
¿Cómo y porque estamos produciendo vivienda que no logra alojar hogares?

¿Es racional producir espacios a los que cuesta más tiempo acceder que el tardan en volverse obsoletos?

¿Cómo deberían ser las viviendas y a que necesidades responde?

¿Los espacios de vivienda se limitan únicamente a los límites de cada unidad?

¿Es sostenible este modo de habitar?



# ¿QUE NECESITAMOS DEL LUGAR QUE HABITAMOS?

Los espacios habitables deben ser capaces de alojar todas las necesidades básicas para un correcto desarrollo en la vida de cada persona y familia.

DESCANSAR

COMER / COCINAR

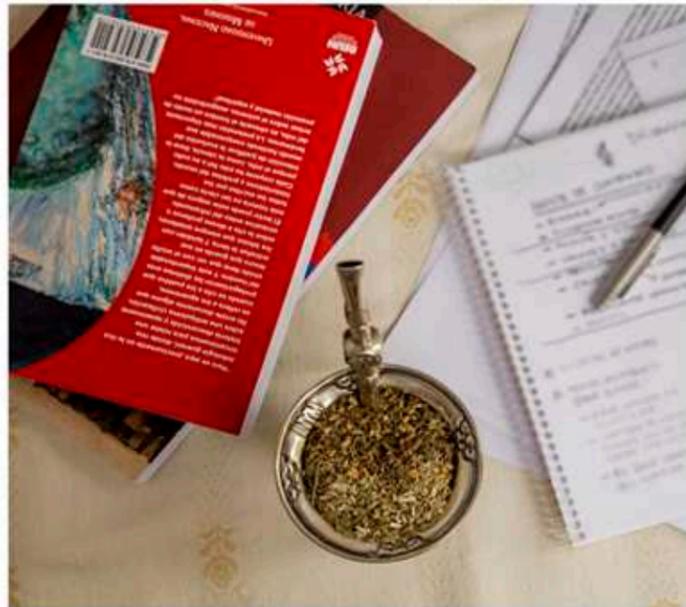
HIGIENE

ESTUDIAR / TRABAJAR

DEPORTE

OCIO

ESPACIO AL AIRE LIBRE



HOGAR

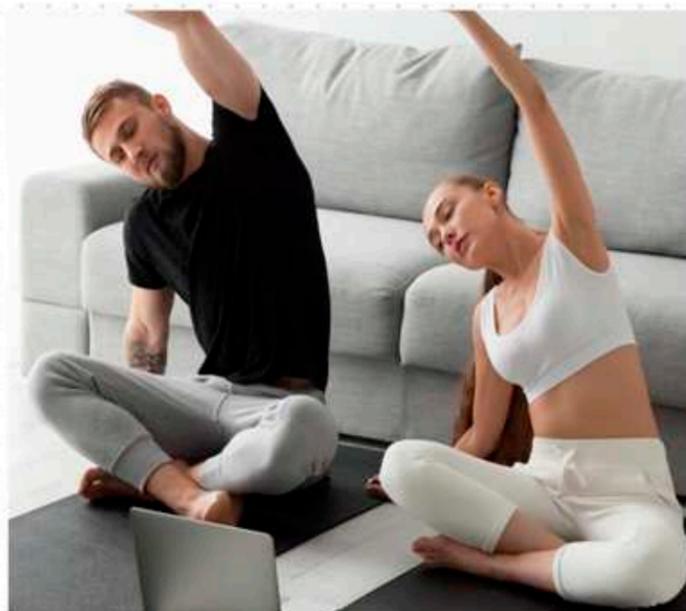


VIVIENDA



GENTE

SENTIDO DE PERTENENCIA



## CAMINO DE REFERENCIA

### Declaración de La Sarraz Congreso Internacional de Arquitectura Moderna, 1928

*“El problema de la arquitectura en sentido moderno exige en primer lugar una relación intensiva de su cometido con el cometido de la economía general.*

*1. Se debe entender **economía** en sentido técnico productivo, y esto significa la utilización más racional posible del trabajo y no el máximo beneficio en sentido especulativo comercial.*

*2. La necesidad de la **producción** económicamente más eficaz resulta imperiosamente del hecho de que en el presente y en el futuro próximo deberemos contar con unas condiciones de vida deterioradas en general.*

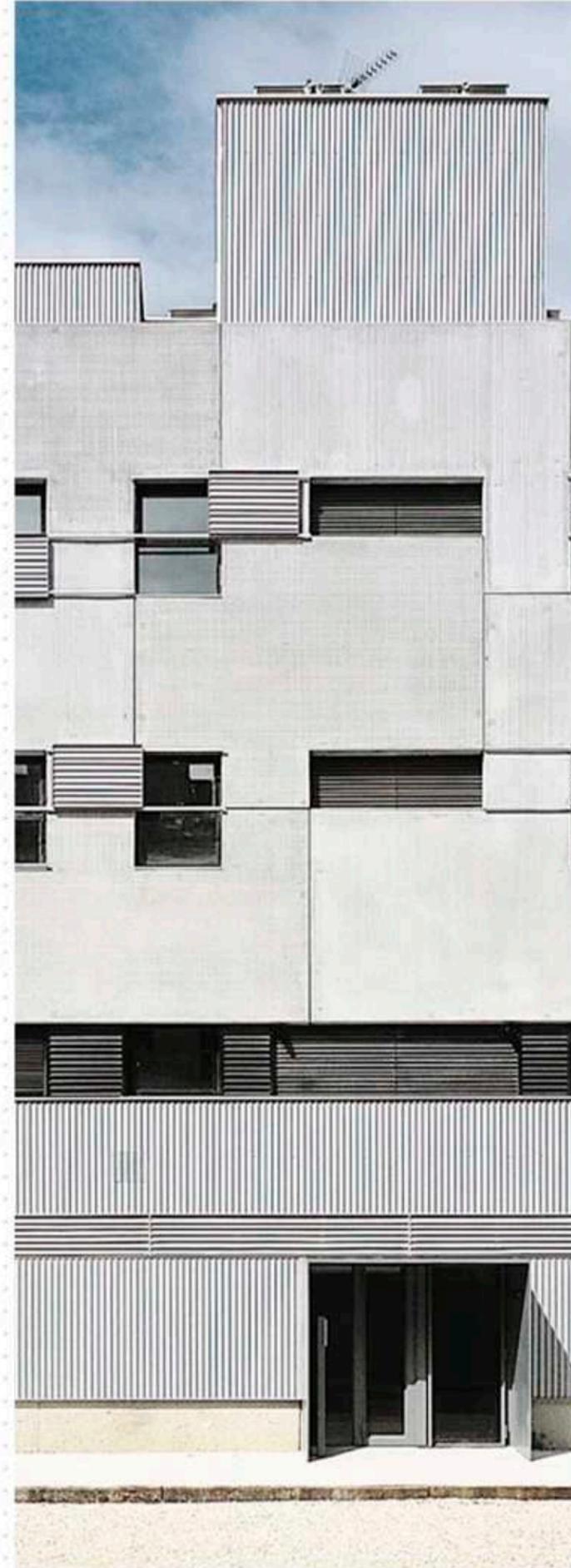
*3. Las consecuencias de la producción económicamente eficaz son la **racionalización y la estandarización**. Estas tienen una influencia decisiva sobre el trabajo de la arquitectura actual.*

*4. La racionalización y la estandarización se manifiestan en tres aspectos:*

*a, exigen del arquitecto una reducción y una **simplificación intensas de los procesos de trabajo** necesarios en la obra;*

*b, suponen para la artesanía de la construcción reducción tajante de la actual multiplicidad de profesiones en favor de menos oficios, fáciles de aprender incluso para el trabajador inexperto;*

*c, exigen del usuario, del promotor y del habitante de la casa una clarificación de sus exigencias en el sentido de una amplia simplificación y generalización de las viviendas. Esto significa una reducción de las exigencias particulares actualmente sobrevaloradas y cultivadas por algunas industrias, en favor de una satisfacción general y amplia de las necesidades, hoy postergadas, de las masas.”*



## ¿COMO LOGRAMOS ESTOS ESPACIOS?

El espacio necesario para satisfacer las necesidades actuales de personas y grupos familiares, así como las nuevas tendencias del futuro, debe ser capaz de absorber una amplia variedad de actividades sin comprometer su uso o calidad. Esto no significa que deba abarcar todas esas funciones simultáneamente o de la misma manera, sino que debe ser polivalente y capaz de reconfigurarse o adaptarse a diferentes necesidades.

Algunas estrategias y referencias me permitirán acercarme a un modelo de vivienda y espacios que aborden la problemática planteada.

**DINAMICA Y FLEXIBILIDAD**

**RELACION DE SERVICIO Y SERVIDOS**

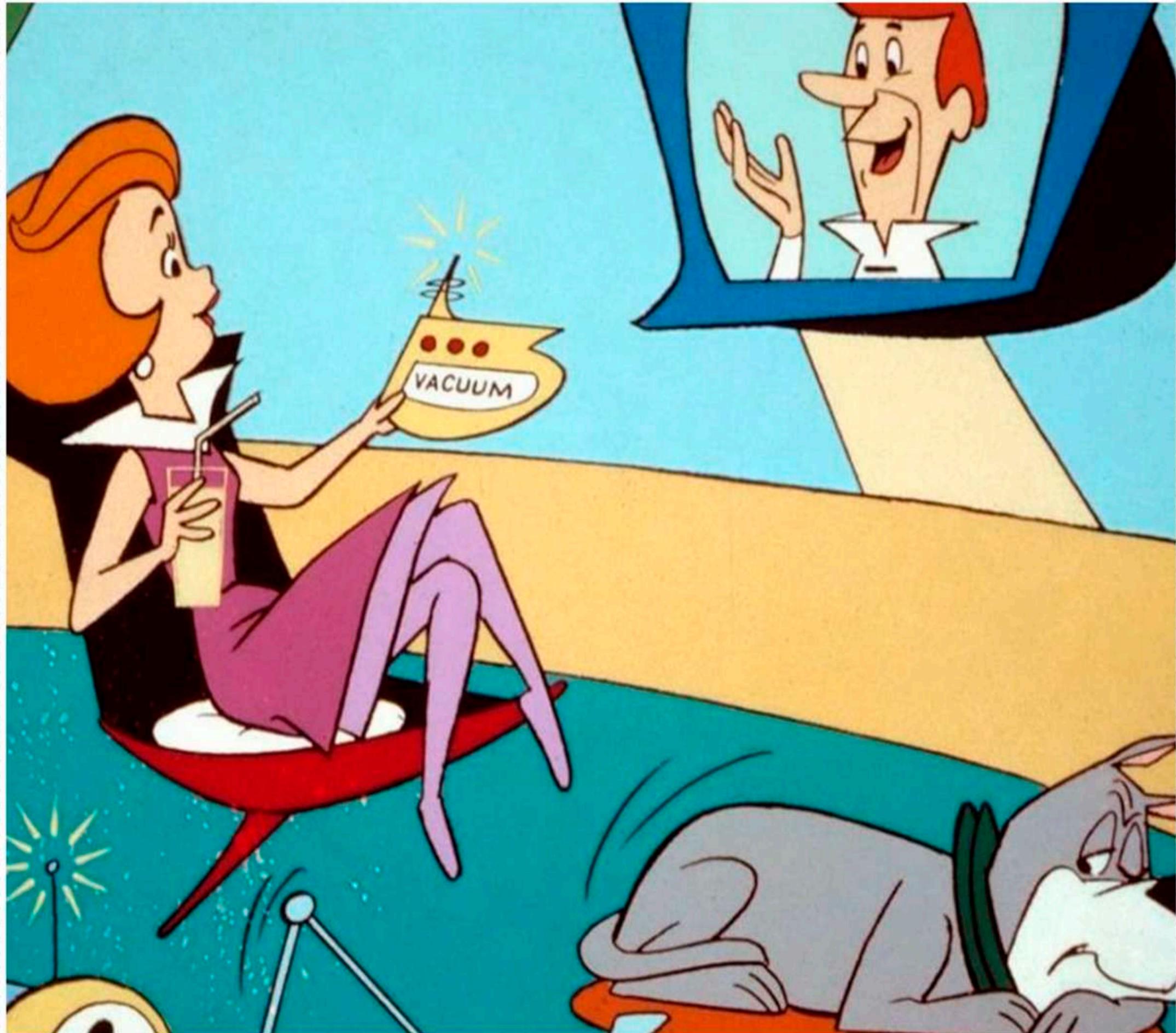
**ECONOMIA, RACIONALIZACION E INDUSTRIA**

**SENTIDO DE PERTENENCIA**

**RELACION INTERIOR / EXTERIOR**

**SOSTENIBILIDAD HABITACIONAL**

Todo esto se debe generar en dialogo debe estar en dialogo y contexto con las condicionantes de la sociedad actual la cual es dinámica, cambiante con una económica de consumo y producción en serie, con dinámicas de vida que responden a la virtualidad, conformaciones de familias variadas o que cambian con el tiempo y actividades o trabajos que pueden mutar la configuración de un hogar



## VIVIENDA SEMILLA

Partiendo de la unidad funcional como el espacio principal del usuario y como espacio rector de un proyecto de viviendas, surge el concepto de la "vivienda semilla". Esta semilla genérica es un punto de partida para crecer y generar un espacio único, ya que está expuesta a diferentes condicionantes, tales como:

USUARIOS

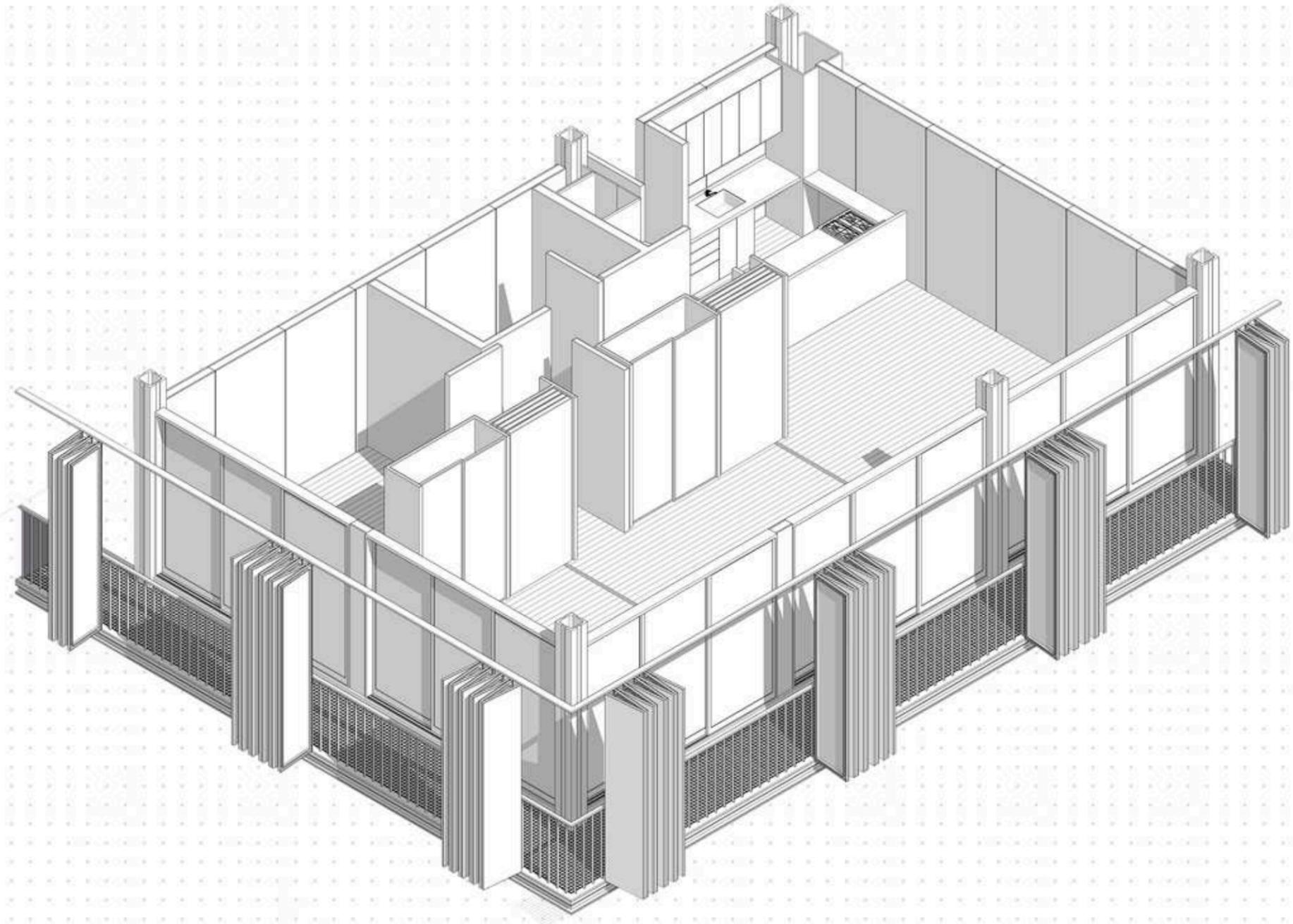
FUNCION

NECESIDADES

CULTURA

CAMBIOS Y TRANSFORMACIONES

La necesidad de adaptarse a las cambiantes condiciones del entorno implica que el diseño de la vivienda debe ser flexible y capaz de reconfigurarse con el tiempo. Es fundamental establecer una relación sostenible entre la forma y la función, para que el espacio habitable pueda cambiar junto con las necesidades de sus habitantes. En una sociedad dinámica donde la tecnología avanza constantemente y el acceso a la vivienda es un desafío, resulta esencial crear espacios que no queden obsoletos y puedan adaptarse a los cambios del entorno.



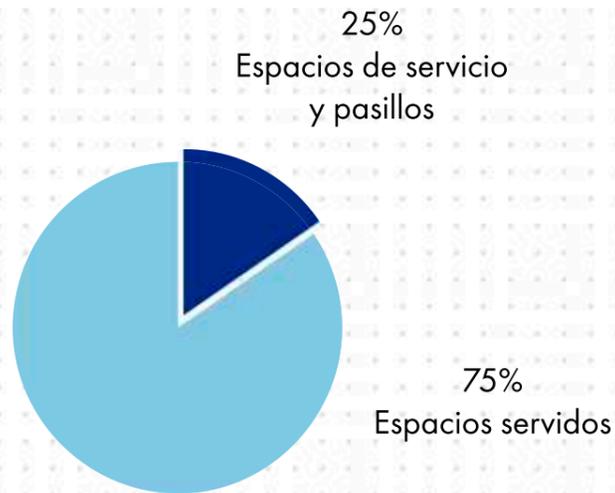
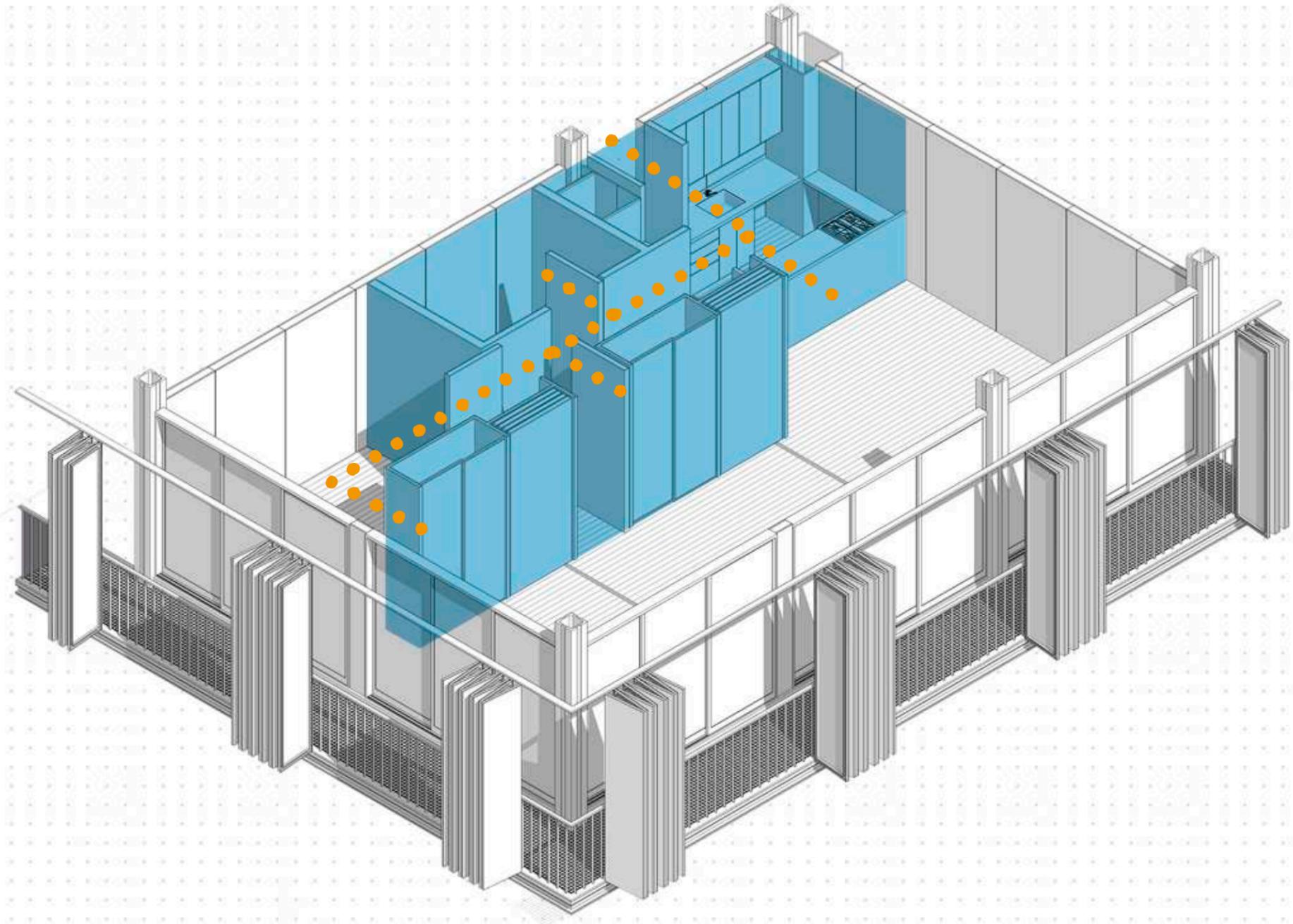
## SERVICIOS Y SISTEMAS DE MOVILIDAD

Basándose en el sistema ABC desarrollado por parte de ACTAR Arq, se toman los espacios de servicio Armario - Baño - Cocina, que, generaran un nucleo duro en conjunto con los muros móviles, estructurarán el espacio.

Para lograr una eficiencia en el uso del espacio, se asigna a los espacios de servicio una superficie menor al 25% de la planta de cada vivienda sin descuidar la calidad de estos espacios.

La circulación está diseñada para vincular todos los espacios sin importar la configuración utilizada y además vincular los espacios de servicio con los servidos.

El resto del espacio sera una planta libre para que cada usuario lo utilice y moldee de acuerdo a sus necesidades.



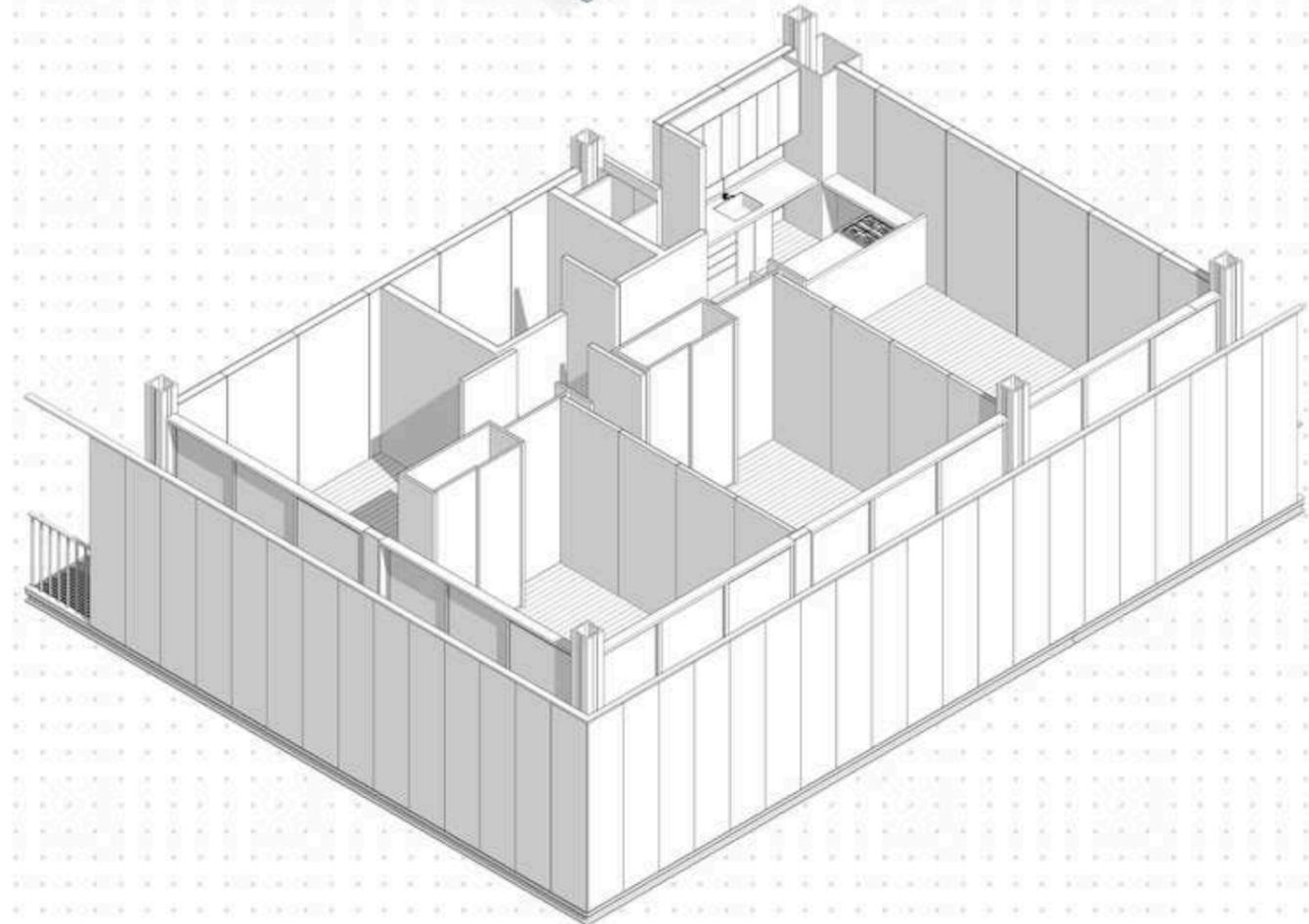
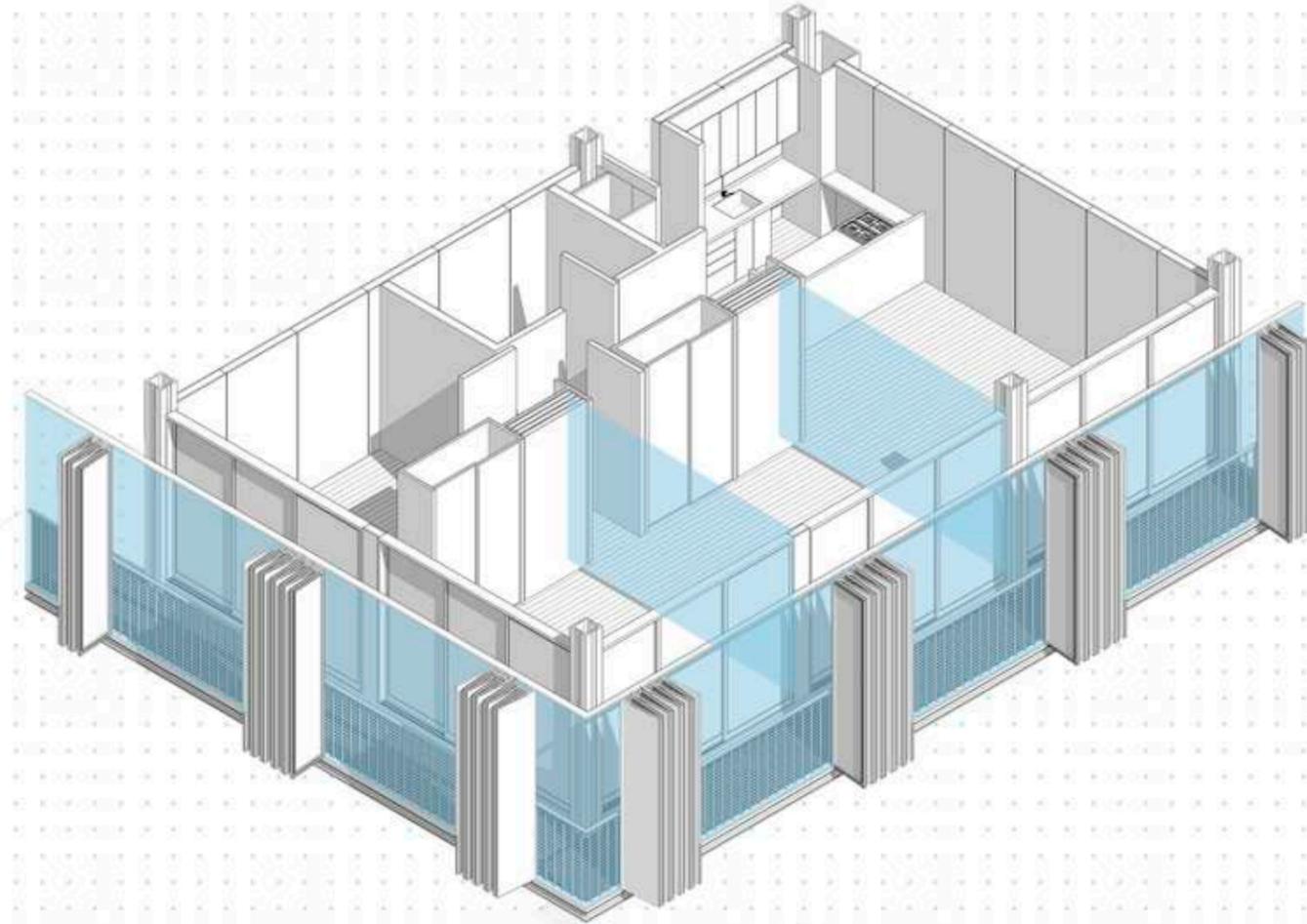
## DINAMICA Y FLEXIBILIDAD

Para acompañar los cambios y diferentes necesidades de los usuarios se piensa en una vivienda que sea dinámica y pueda transformarse cuando sea requerido.

Por medio de paneles móviles se genera esta flexibilidad que de manera sencilla y sin obra pueda modificar el espacio para que cualquier usuario pueda aprovechar al máximo toda su funcionalidad.

Teniendo como puntos fijos los espacios de servicio, pueden mutar la composición de la planta libre y su relación con el exterior. Así una misma unidad funcional puede responder a un sin fin de necesidades, configuraciones, cambios y condicionantes.

Además cuenta con parasoles móviles que afectarán al intercambio de luz, aire y visuales con el exterior lo que afectará no solo a la vivienda sino que también a la percepción de la fachada del edificio.

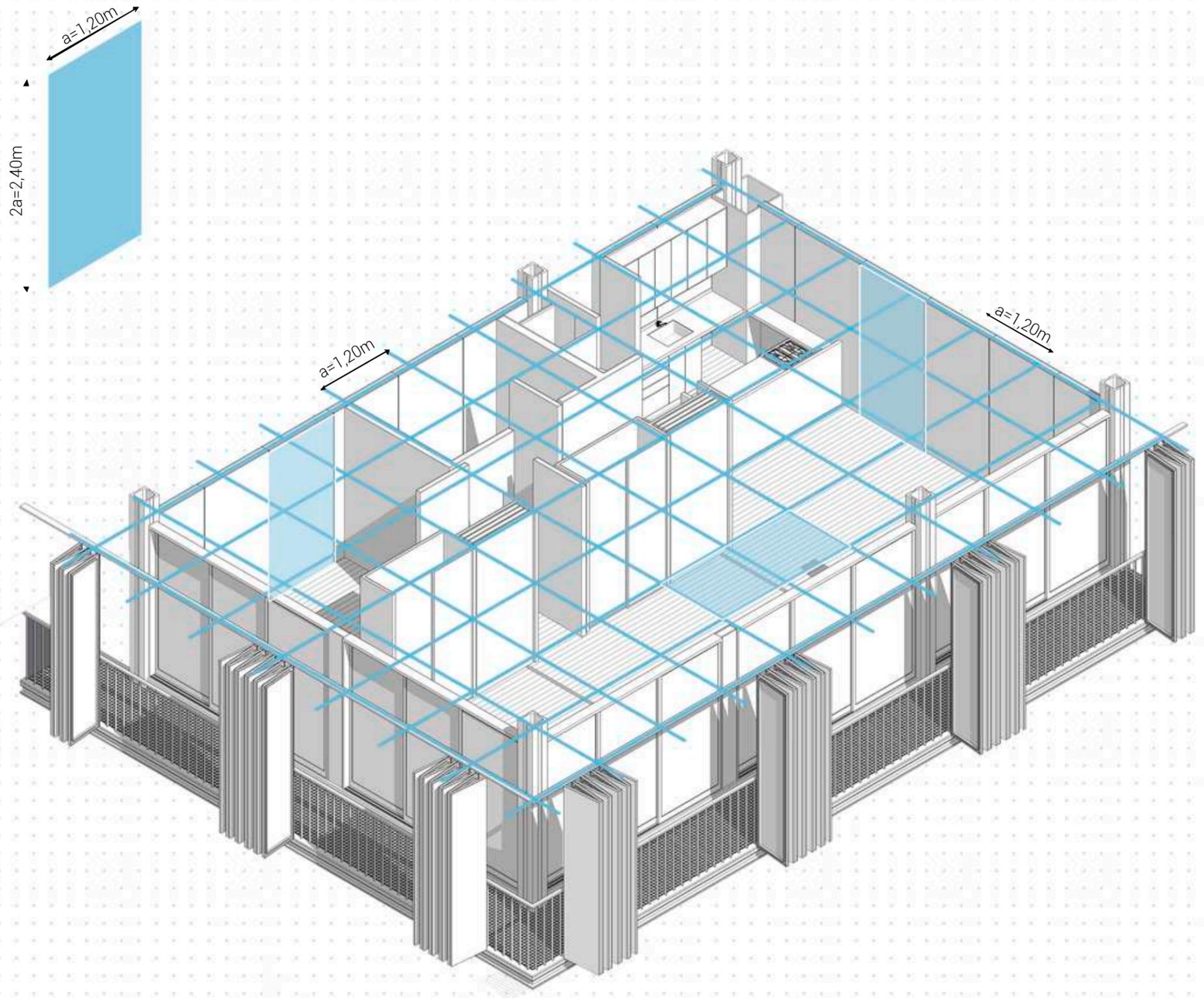


## INDUSTRIA Y ESTANDARIZACION

El diseño arquitectónico no puede ser ajeno a la economía y a sus implicaciones en la producción y gestión de los espacios habitables. En la actualidad, entender la economía implica comprender no solo el ingreso de las familias y el acceso a la vivienda, sino también la producción y cadena de suministro de materiales, el transporte, la geografía, los tiempos y los consumos de los usuarios. Solo con esta visión integral se pueden generar soluciones arquitectónicas eficientes y sostenibles que se adapten a las necesidades de la sociedad actual.

## DISEÑO

En términos de diseño, se han respetado los módulos estándar de la industria, que son de 1,20m x 1,20m, y se ha utilizado esta medida como base para la planificación del proyecto, desde los detalles hasta el Master Plan. Esta estrategia ha permitido lograr una coherencia espacial en todo el desarrollo y reducir al mínimo los residuos, adaptaciones y otros conflictos que podrían surgir en el uso de los elementos en la construcción.



## INDUSTRIA Y ESTANDARIZACION

### MATERIALIDAD

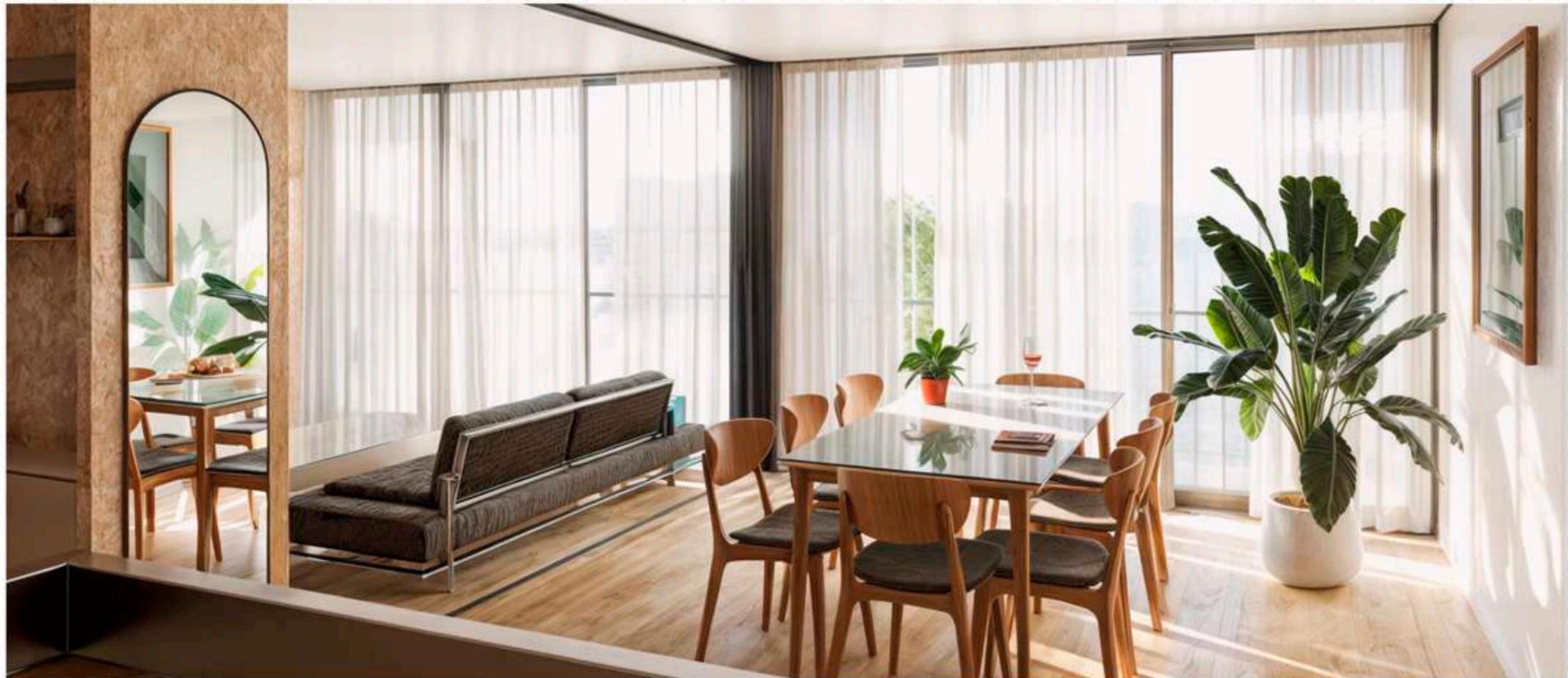
El proyecto se enfoca en el uso de materiales prefabricados para el 80% de la construcción, lo que permite una reducción significativa del tiempo y los costos de obra, así como una disminución del impacto ambiental en la zona. Además, la mayoría de los materiales y elementos utilizados pueden ser reutilizados o reciclados al final de la vida útil del edificio, lo que promueve la economía circular y fomenta la industria regional.

Entre los principales materiales utilizados se encuentra el hierro, que se obtiene de la siderurgia ubicada en Campana y se transporta a través del Río de la Plata. También se utilizan paneles tipo sandwich, que se fabrican con madera reciclada y espuma de poliestireno o poliestireno expandido, y cuya fabricación es sencilla y se puede realizar en cualquier lugar, incluso en la propia obra. Este enfoque no solo reduce los costos y el impacto ambiental, sino que también fomenta el empleo formal y la inversión en la industria local.



## PERZONALICION SENTIDO DE PERTENENCIA

Para las terminaciones y su lenguaje arquitectónico se priorizará dejar en crudo los tabiques mostrando los materiales que construyen y contienen el espacio de manera sincera. La exposición auténtica de los materiales no solo le dará un lenguaje apropiado al desarrollo del proyecto, sino que también permitirá colocar cualquier terminación deseada sobre estos, de esta manera y junto con la dinámica espacial propuesta cada unidad funcional es un lienzo para que cada familia haga de ella un hogar a medida de sus gustos y necesidades. De esta forma se logra romper con la monotonía relacionada con la producción en serie de viviendas, creando en conjunto con el usuario viviendas únicas.

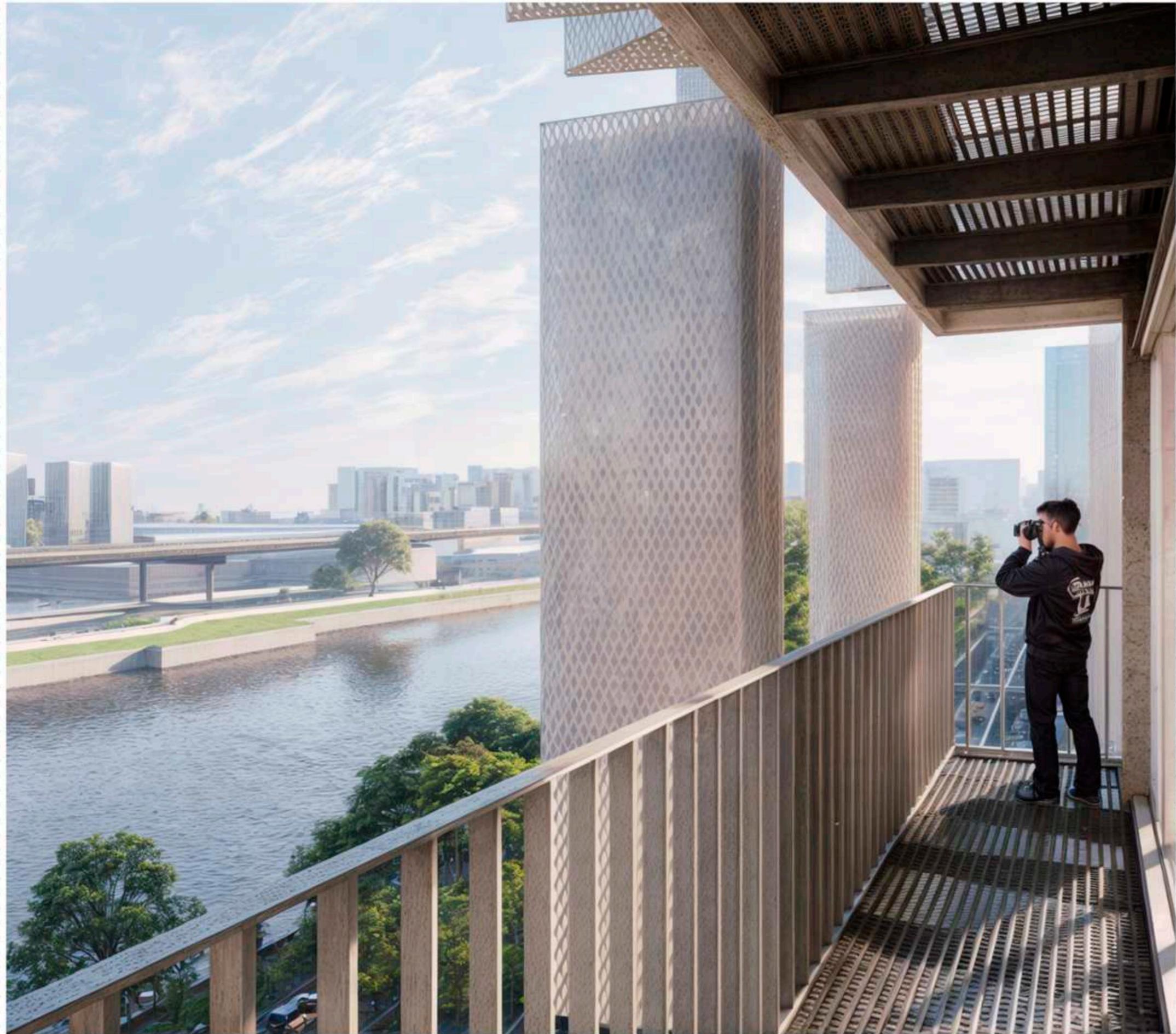


## CONEXION INTERIOR EXTERIOR

La unidad de vivienda semilla no puede ser un elemento aislado, sino que debe estar en relación con el ecosistema planteado por el conjunto y la ciudad, para poder expandir sus límites.

Para lograr una mayor conexión entre el interior y el exterior, es necesario que los espacios de los edificios urbanos de alta densidad habitacional puedan incorporarse y conectarse con todo el espacio público. Con un plano vidriado, panorámico y dinámico, se genera una conexión íntima con el exterior reforzada por el espacio de balcon que sera un espacio privado en el exterior de cada unidad de vivienda.

Esta relacion interior exterior sera controlada y regulada por el usuario a través de parasoles móviles que pueden variar la permeabilidad de la luz y las vistas. Los parasoles moviles no solo afectaran a la percepcion del espacio interior sino que tambien daran vida y dinamismo a las fachadas del edificio haciendo de este un ente dinámico donde cada configuración de su fachada será única.



## CONEXION INTERIOR EXTERIOR

La unidad de vivienda semilla no puede ser un elemento aislado, sino que debe estar en relación con el ecosistema planteado por el conjunto y la ciudad, para poder expandir sus límites.

Para lograr una mayor conexión entre el interior y el exterior, es necesario que los espacios de los edificios urbanos de alta densidad habitacional puedan incorporarse y conectarse con todo el espacio público. Con un plano vidriado, panorámico y dinámico, se genera una conexión íntima con el exterior reforzada por el espacio de balcon que sera un espacio privado en el exterior de cada unidad de vivienda.

Esta relacion interior exterior sera controlada y regulada por el usuario a través de parasoles móviles que pueden variar la permeabilidad de la luz y las vistas. Los parasoles moviles no solo afectaran a la percepcion del espacio interior sino que también darán vida y dinamismo a las fachadas del edificio haciendo de este un ente dinámico donde cada configuración de su fachada será única.



## HABITAR EN ALTA DENSIDAD

Habitar en alta densidad no es solo que muchas personas vivan en un mismo edificio o conjunto de edificios sino que posee una complejidad superior. En el habitar colectivamente se debe fomentar la comunidad y el encuentro entre vecinos, ya que esta es la única forma de generar una cultura propia, vínculos y oportunidades para un desarrollo en conjunto donde esto lleva a un sentido de pertenencia por el lugar.

Para lograr generar comunidad se utilizan los espacios públicos y semipúblicos como condensadores sociales que serán los encargados de ser espacios de encuentro y reunión para los habitantes. Estos se interrelacionarán y crearán una promenade de espacios desde la ciudad hasta la unidad habitacional.



## HABITAR EN ALTA DENSIDAD

### ESCALA URBANA

Espacio público de mayor tamaño donde la ciudad se encuentra y relaciona con el barrio, sus servicios y comunidad. Estará acompañado por todo el paisaje urbano por el Master Plan y abastecido por diferentes infraestructura y servicios.

Se plantea un basamento y planta baja comercial con el fin de lograr::

\*Integrar una zona residencial al circuito y la actividad económica de la ciudad, para acercar las oportunidades de empleo y economía al usuario y también para integrar el sector de manera más orgánica a la ciudad.

Acercar los puntos de consumo al usuario y brindar la posibilidad de desarrollar diversas actividades (culturales, deportivas, etc.) en las inmediaciones de su hogar.

Potenciar los espacios públicos de encuentro mediante el fomento de actividades e intercambio, añadiendo una propuesta de valor a los espacios de apropiación ciudadana y del usuario final.



## HABITAR EN ALTA DENSIDAD

### ESCALA CONJUNTO

Espacio publico para el encuentro entre vecinos del conjunto como también la conexión con los visitantes al conjunto.

En este punto se podrán encontrar un ágora de encuentro para la apropiación de todo vecino que desee formar parte de una escala intermedia entre lo urbano y lo privado del edificio permitiendo ser parte en parte de ambas situaciones espaciales.

En esta escala se podrán encontrar funciones mas publicas como comercios diarios que dan hacia la calle o un espacio que permite albergar talleres con vistas a la ciudad y los espacios públicos, como también funciones mas privadas como los accesos a los edificios que estarán semicubiertos y reparados de las funciones mas publicas.

Ademas con el objetivo de promover el uso de vehículos no motorizados se dispondrá de un espacio bicicleta cerca de los accesos a los edificios.



## HABITAR EN ALTA DENSIDAD

### ESCALA EDIFICIO

Escala intermedia donde la ciudad y la arquitectura buscan mezclarse haciendo que las plazas no sean exclusivas de una urbe, crean espacios de carácter público para los usuarios propiamente del edificio.

De esta manera se aprovechan los quiebres en la morfología de los edificios como también las terrazas para crear estos espacios de apropiación por parte de todos los vecinos. Estos espacios serán capaces de contener el ocio, la conexión con el exterior, momentos de relajación, momentos para ejercitarse y toda función que cada persona o grupo de persona decidan darle.

De esta forma se podrá expandir no solo los espacios de apropiación sino también de conexión con el otro y las oportunidades para generar encuentro, comunidad y sentido de pertenencia.

Además estos espacios no se limitan únicamente a un espacio exterior, sino que estará acompañada por infraestructura como es un SUM para realizar diferentes eventos o simplemente poder utilizar un espacio de esparcimiento sin importar las condicionantes climáticas.

Todo esto siempre en relación con su contexto y el resto de las escalas de espacios públicos y de encuentro.



## HABITAR EN ALTA DENSIDAD

### ESCALA EDIFICIO

Escala intermedia donde la ciudad y la arquitectura buscan mezclarse haciendo que las plazas no sean exclusivas de una urbe, crean espacios de carácter público para los usuarios propiamente del edificio.

De esta manera se aprovechan los quiebres en la morfología de los edificios como también las terrazas para crear estos espacios de apropiación por parte de todos los vecinos. Estos espacios serán capaces de contener el ocio, la conexión con el exterior, momentos de relajación, momentos para ejercitarse y toda función que cada persona o grupo de persona decidan darle.

De esta forma se podrá expandir no solo los espacios de apropiación sino también de conexión con el otro y las oportunidades para generar encuentro, comunidad y sentido de pertenencia.

Además estos espacios no se limitan únicamente a un espacio exterior, sino que estará acompañada por infraestructura como es un SUM para realizar diferentes eventos o simplemente poder utilizar un espacio de esparcimiento sin importar las condicionantes climáticas.

Todo esto siempre en relación con su contexto y el resto de las escalas de espacios públicos y de encuentro.



## HABITAR EN ALTA DENSIDAD

### ESCALA PISO

Escala intermedia donde la ciudad y la arquitectura buscan mezclarse haciendo que las veredas no sean exclusivas de una urbe, crean espacios de caracter publico para los usuarios propiamente del edificio.

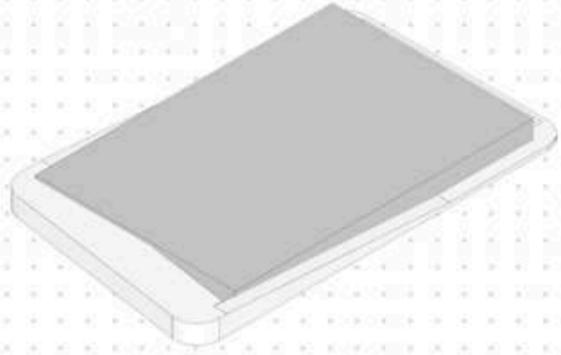
En este punto es donde el circular cotidiano se vuelve una oportunidad de encuentro o donde al abrir la puerta de tu hogar puedas encontrar una charla, unos mates o un espacio de conexión con la comunidad.

El sistema de movilidad de cada piso sera ancho, con conexión con el resto del edificio como también con el resto de los espacios públicos. También tendrá sectores mas estancos en la parte central de cada planta junto a la circulación vertical y que siempre tendrá un lugar que mirara hacia el exterior.

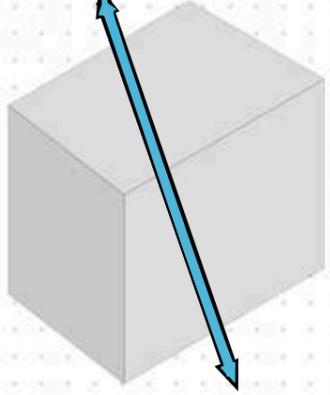




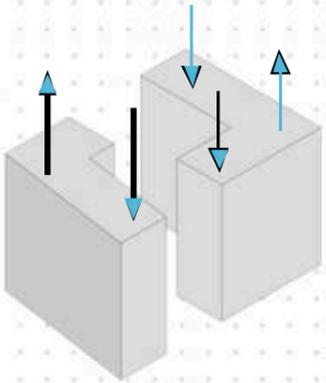
BASAMENTO SOBRE DESNIVEL NATURAL



TENSIONES URBANAS



GENERAR PERFIL URBANO



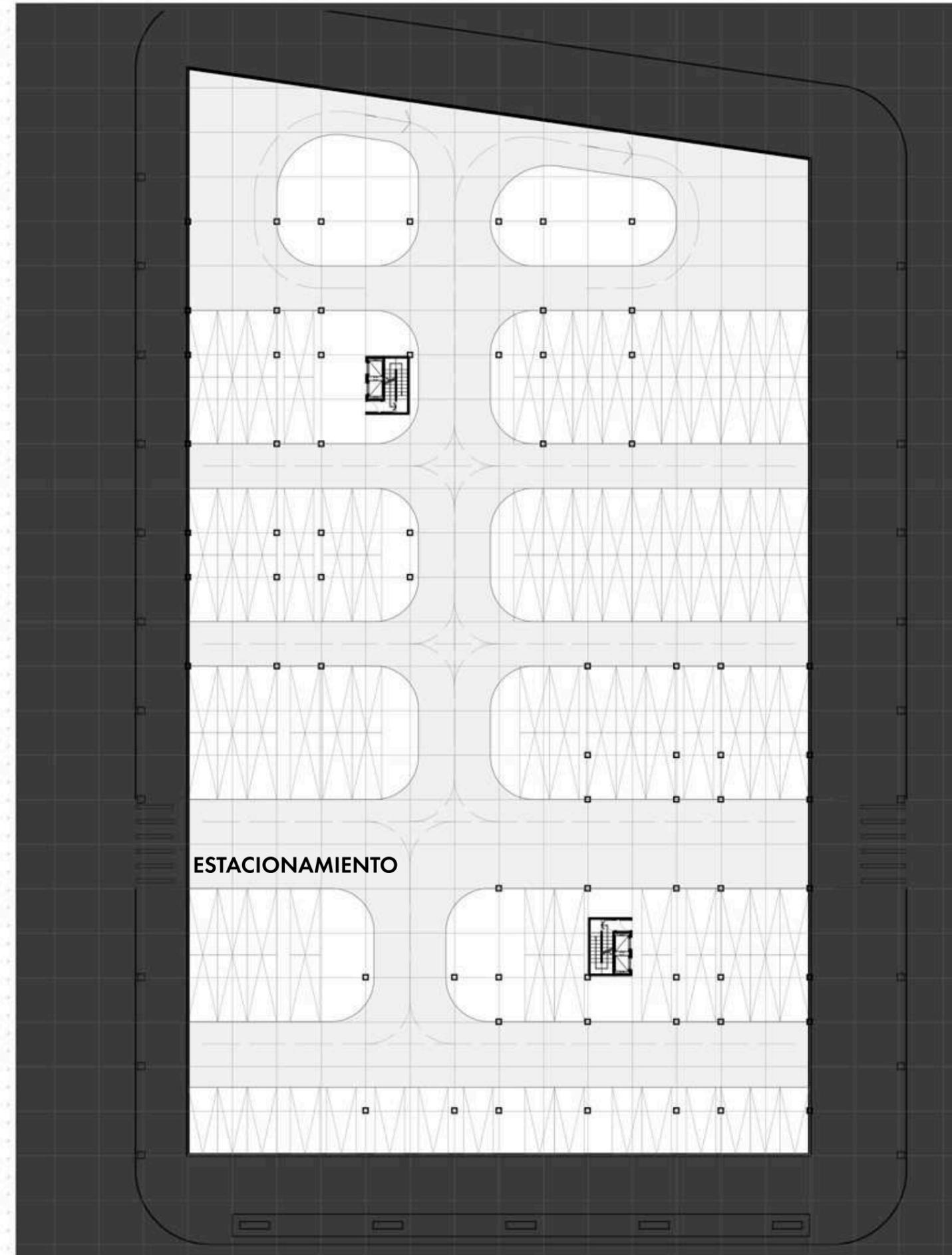
## PLANTA SUBSUELO

### ESTACIONAMIENTO

Se genera un estacionamiento enterrado para poder almacenar un auto por cada unidad funcional.

El estacionamiento está distribuido en dos niveles, uno totalmente enterrado y un segundo semi enterrado, ya que se aprovecha el desnivel natural del terreno para generar el menor movimiento de tierra posible.

Este espacio estará directamente conectado con los conjuntos de vivienda y los sectores semipúblicos por medio de los núcleos verticales.



## PLANTA DARSENA

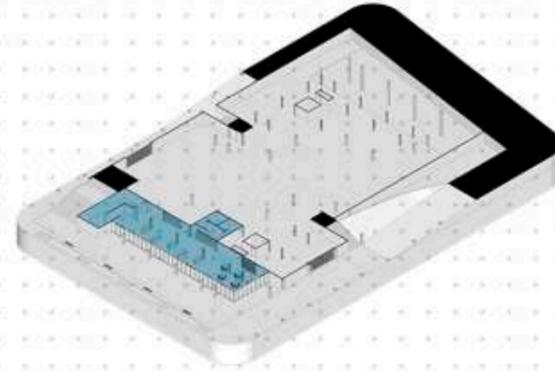
### ESPACIO COMERCIAL

Se aprovecha la topografía natural del terreno para integrar el frente comercial del conjunto con el espacio público del paseo de la Dársena, logrando una conexión fluida y dinámica entre ambos espacios urbanos. De esta manera se crea un punto de encuentro que atrae a visitantes y residentes, fomentando la interacción social y la activación del entorno urbano

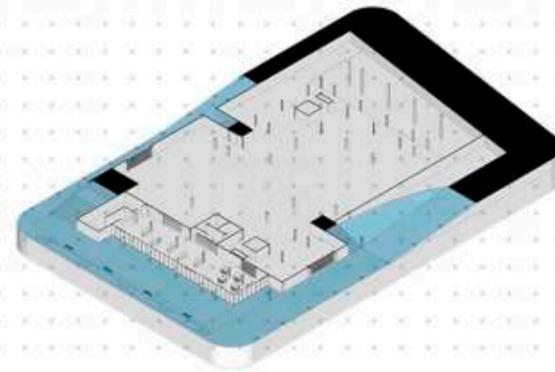
### ESTACIONAMIENTO

Además, se aprovecha el volumen de basamento que queda enterrado, en este sitio se encuentran los estacionamientos, los cuales se desarrollan en dos niveles y tiene capacidad para almacenar un auto por unidad de vivienda. Los estacionamientos se conectan de manera directa con los edificios a través de los núcleos verticales.

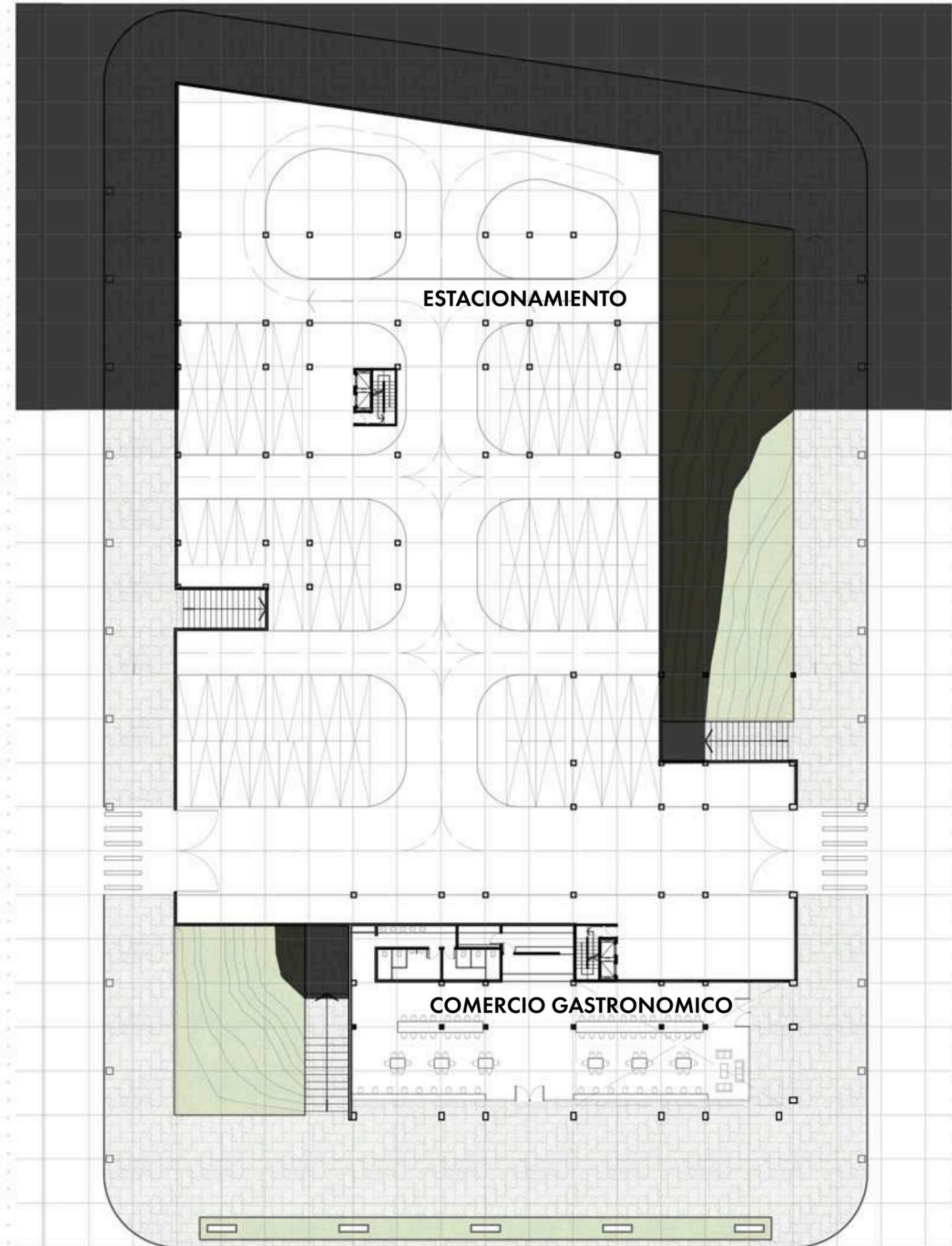
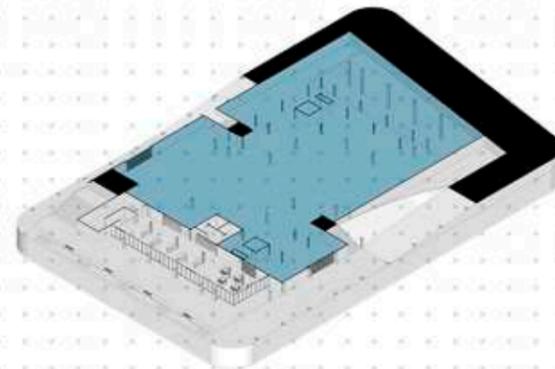
### FUNCIÓN



### ESPACIO PÚBLICO



### ESTACIONAMIENTO



## PLANTA +- 0

### BASAMENTO

Sobre el basamento se desarrollarán todas aquellas actividades que servirán como transición entre la ciudad y el conjunto.

Se busca generar un espacio semipúblico propio del conjunto en el cual se desarrolla un espacio exterior de expansión, como también albergar actividades que respondan a este nivel de privacidad.

### ESPACIO TALLER

Se genera un espacio taller para el desarrollo de actividades públicas y privadas para los habitantes del consorcio. Se ubica en la planta baja para generar una relación directa entre el usuario y la actividad propuesta en estos espacios.

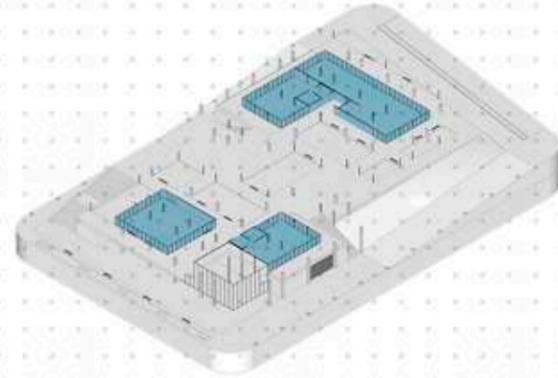
### COMERCIO

Se generan áreas de comercio dedicadas al comercio diario y/o local comercial, el cual podrá ser explotado por los habitantes y abastecerá al conjunto y vecinos.

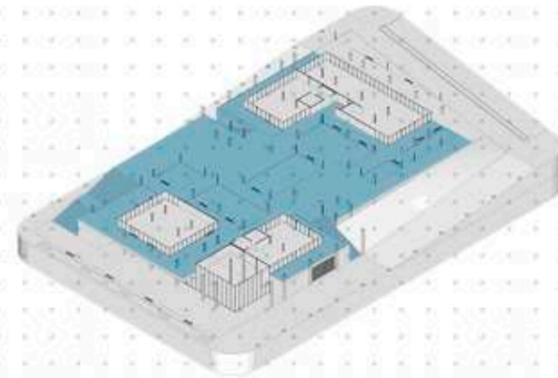
### BICICLETERO

Como forma de aprovechar las ventajas del t Plan y promover el uso de transportes alternativos se prioriza el fácil almacenaje de una bicicleta por cada módulo de vivienda.

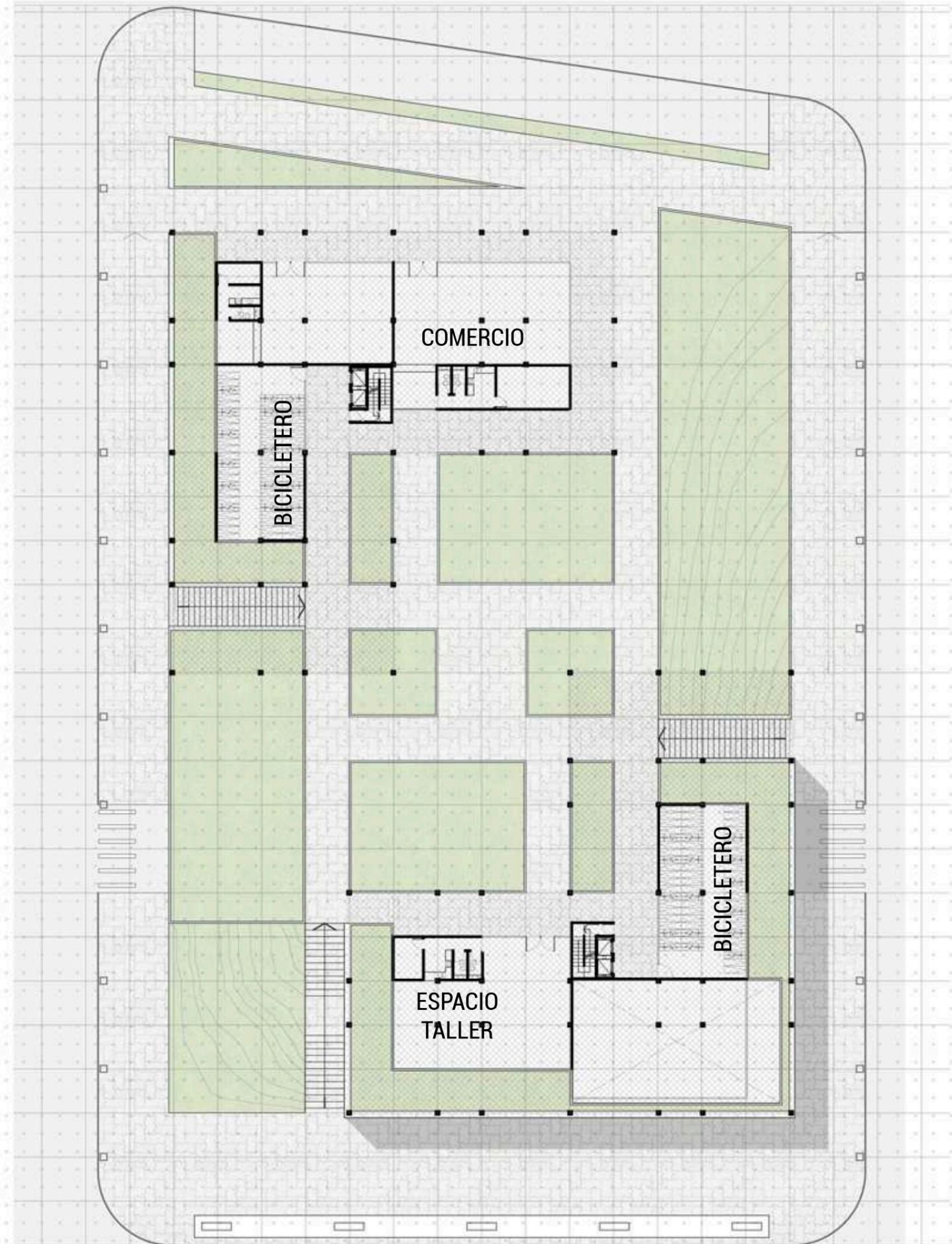
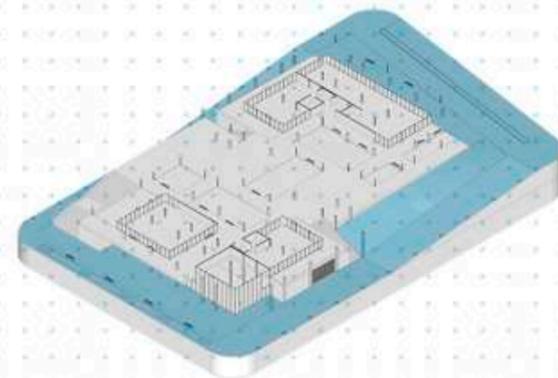
## FUNCIÓN



## ESPACIO SEMIPUBLICO



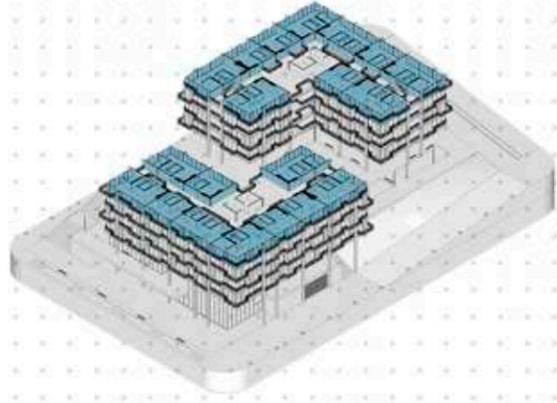
## ESPACIO PÚBLICO



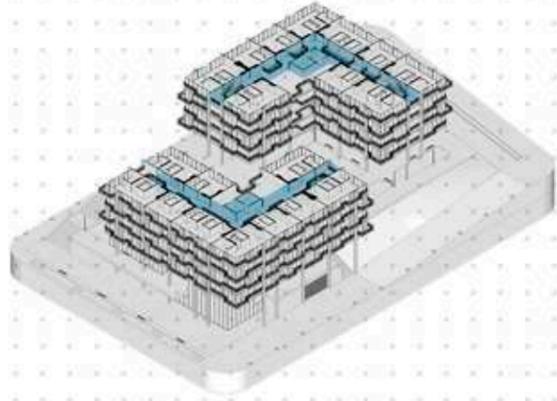


## PLANTA TIPO 1

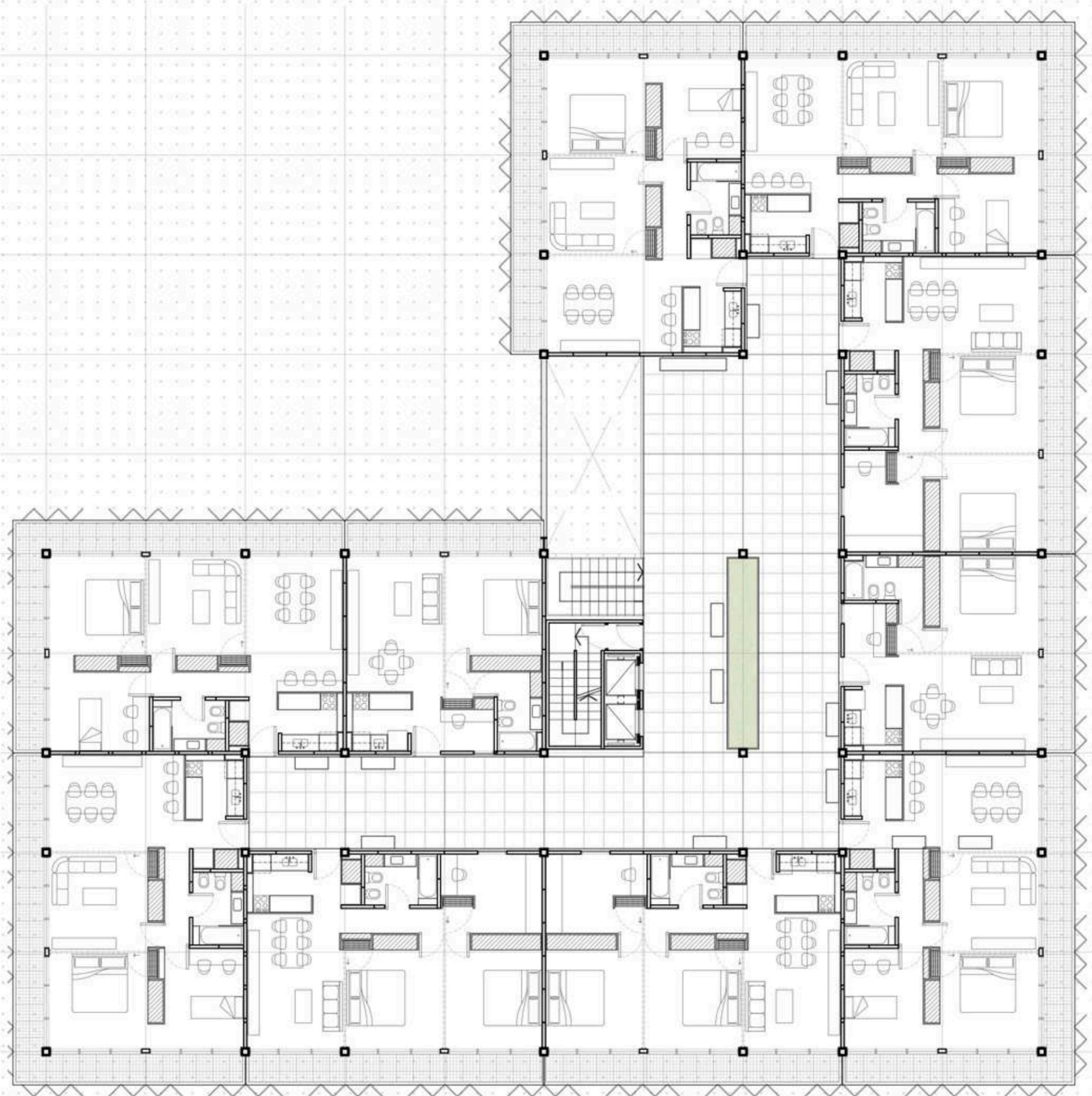
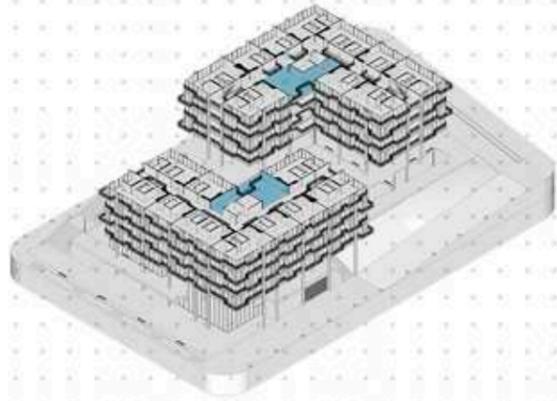
### VIVIENDAS



### CIRCULACIÒN



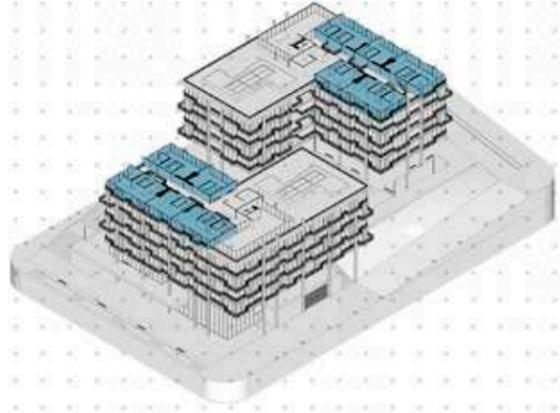
### ESPACIOS COMUNES



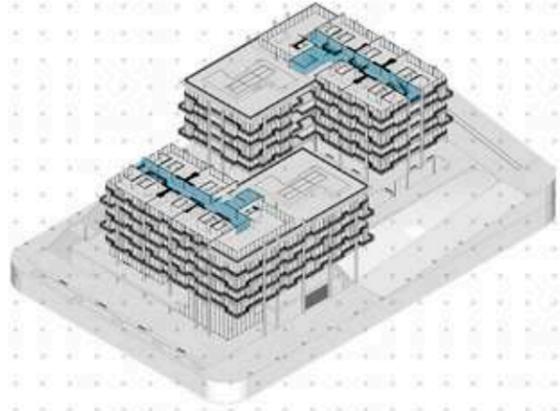


## PLANTA TIPO 2

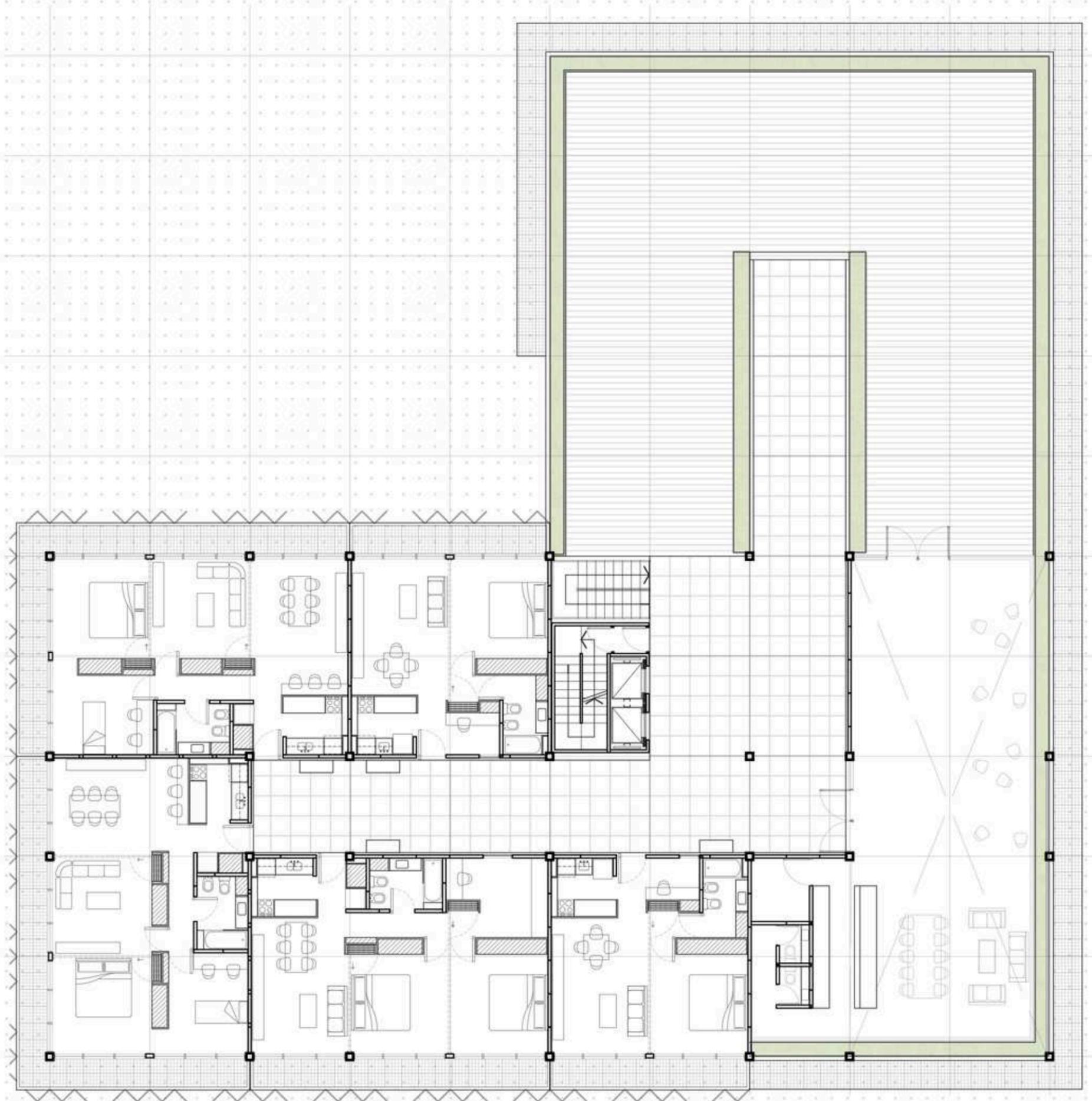
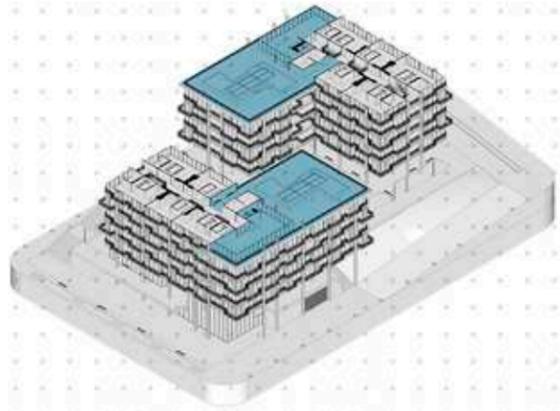
### VIVIENDAS



### CIRCULACIÒN



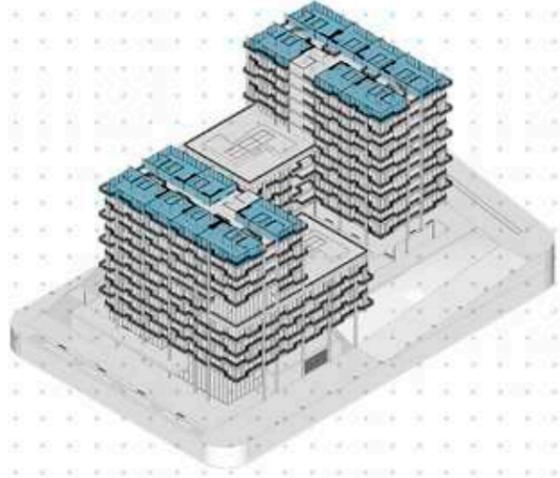
### ESPACIOS COMUNES



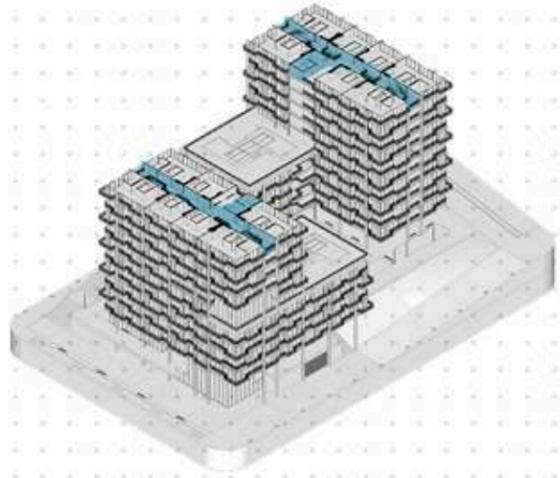


## PLANTA TIPO 3

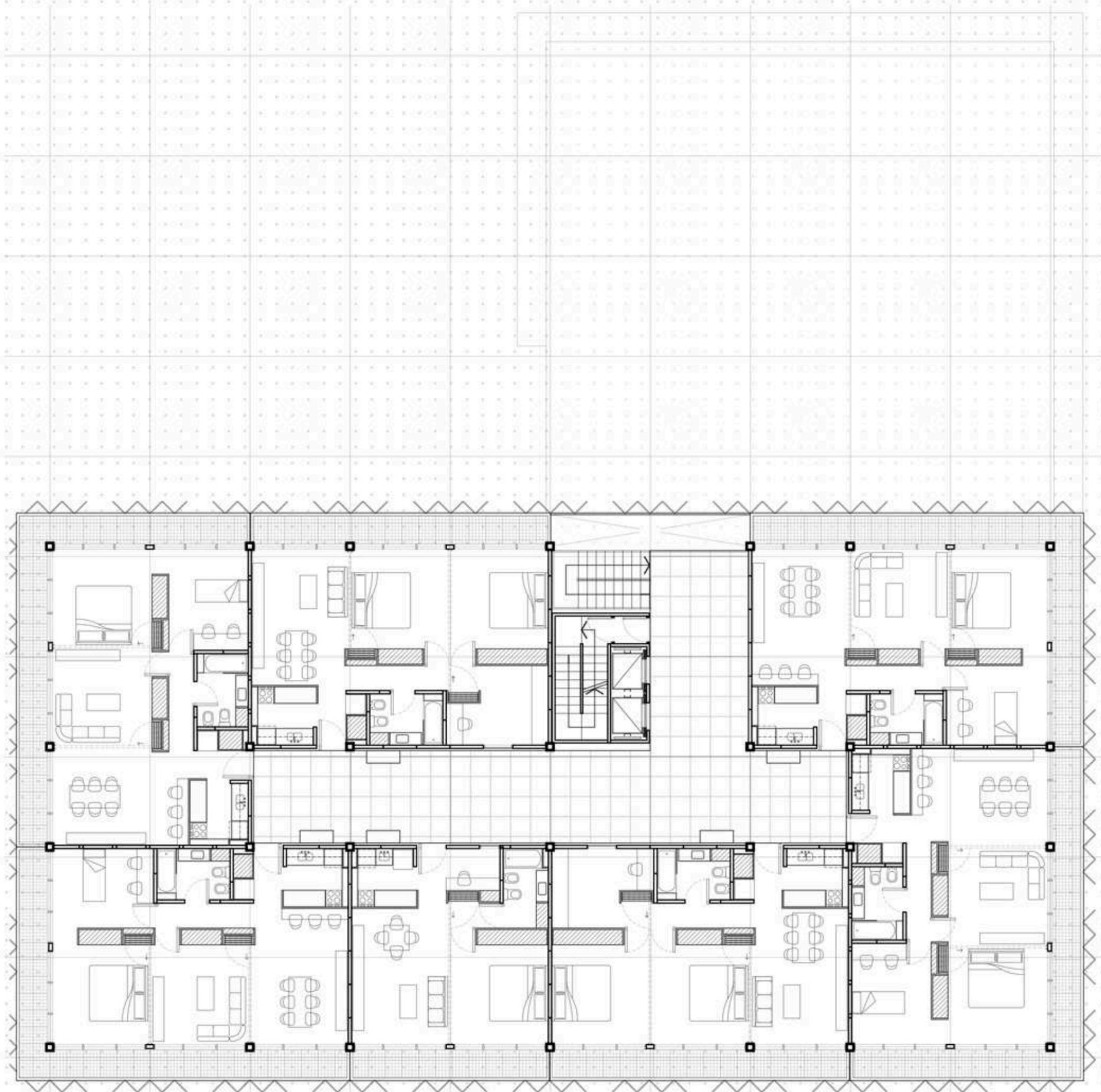
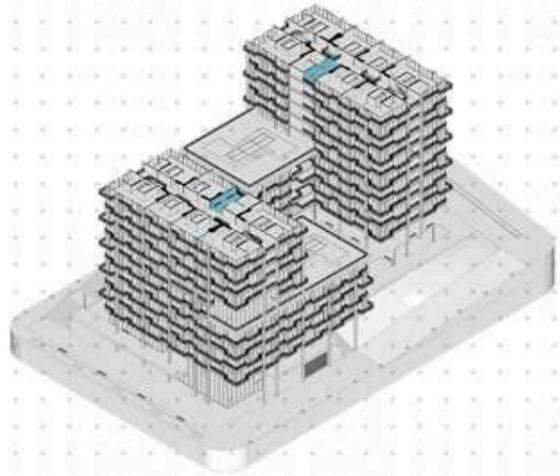
### VIVIENDAS



### CIRCULACIÒN



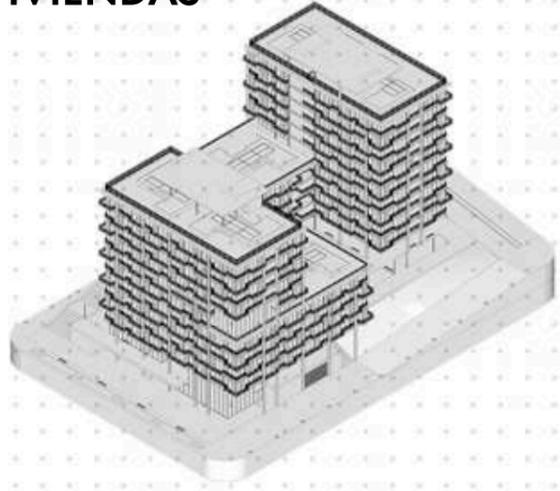
### ESPACIOS COMUNES



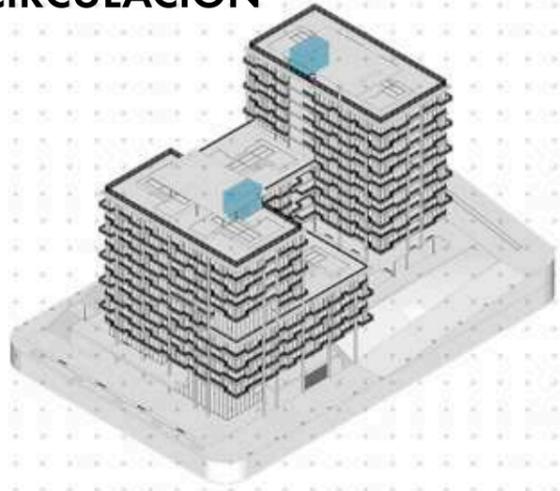


## PLANTA TIPO 4

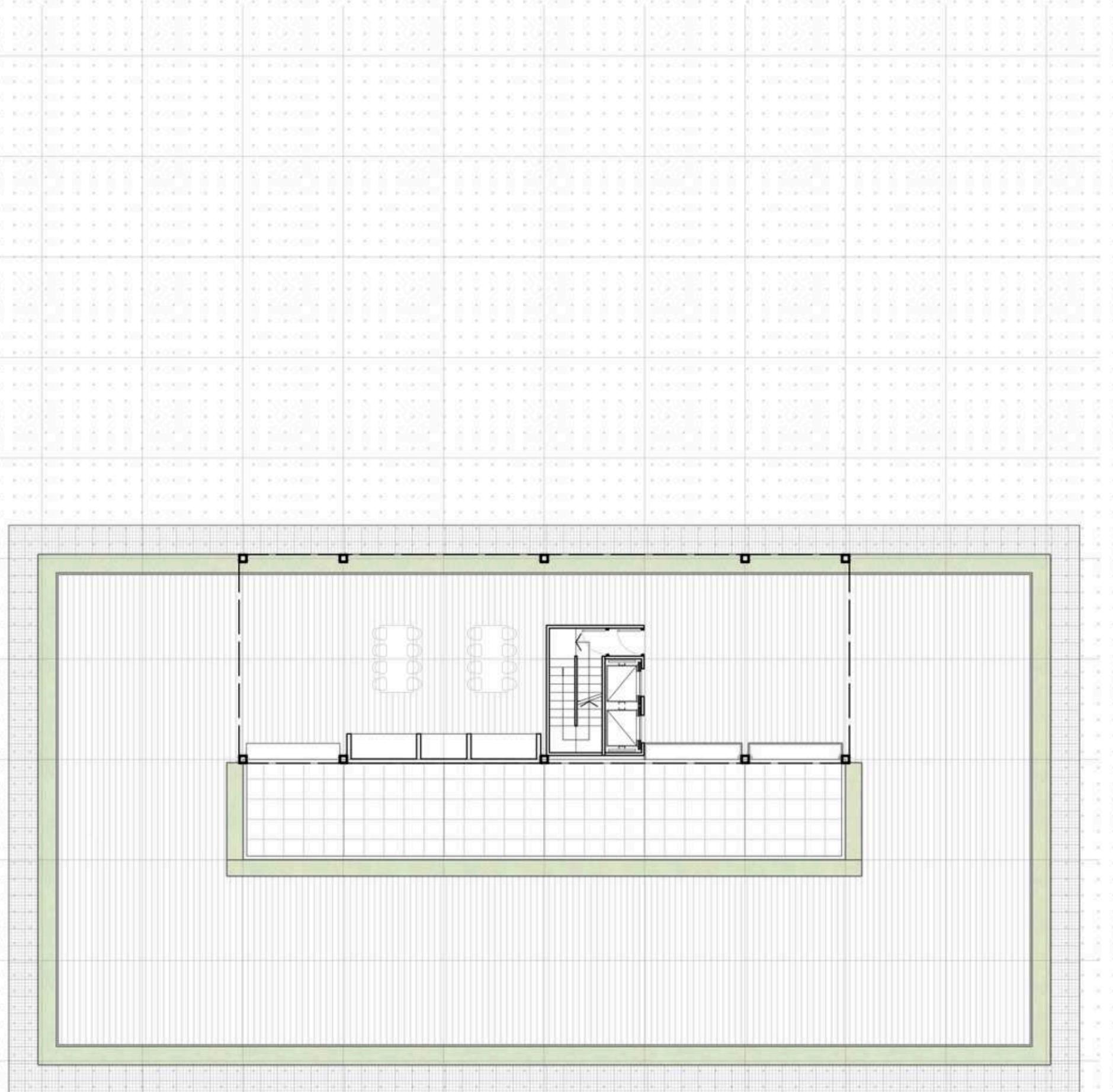
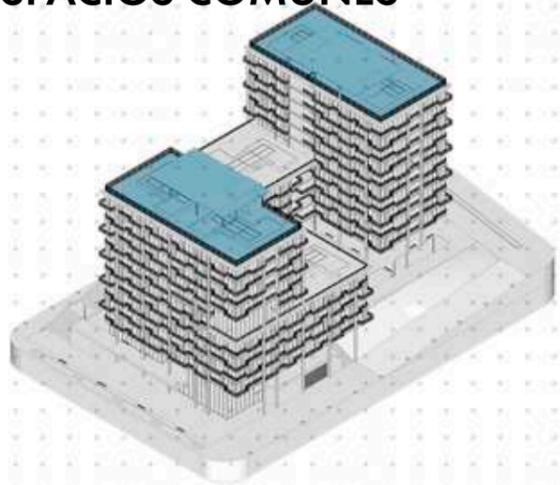
### VIVIENDAS



### CIRCULACIÒN

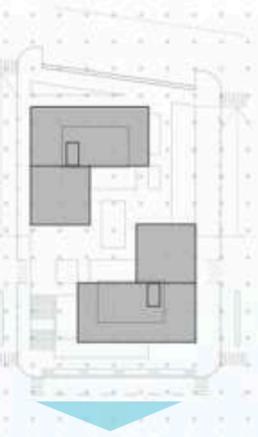


### ESPACIOS COMUNES



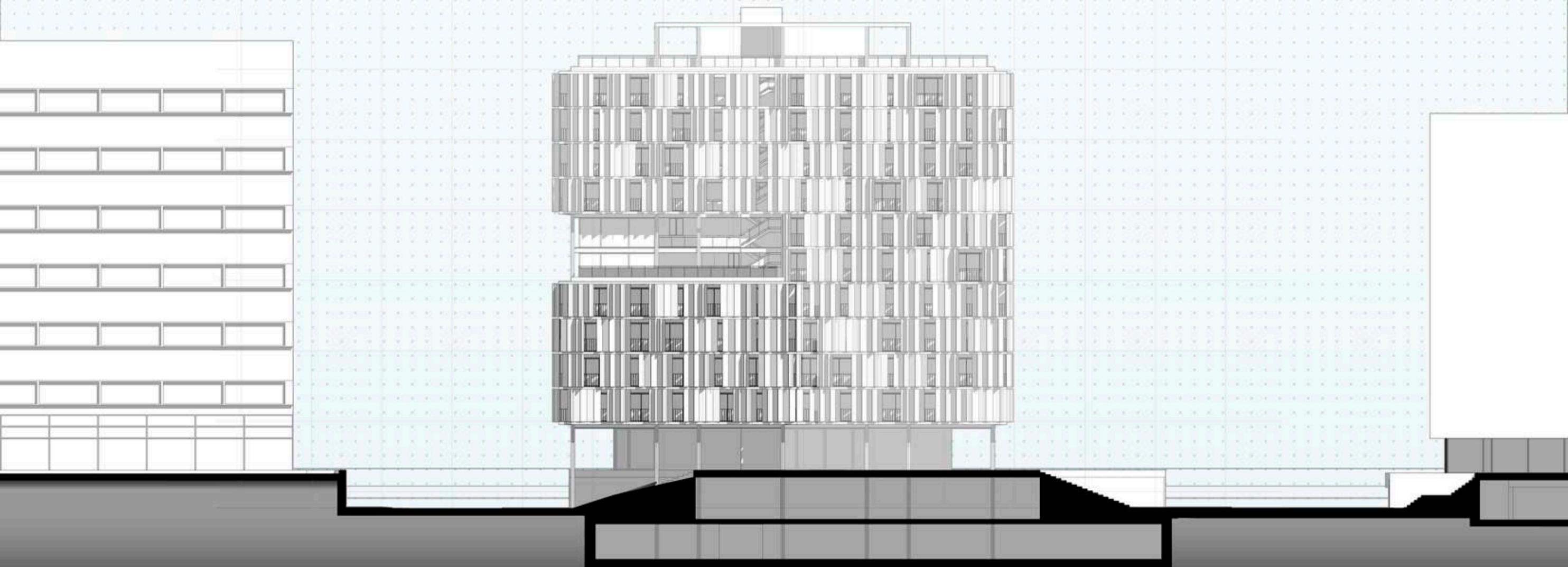
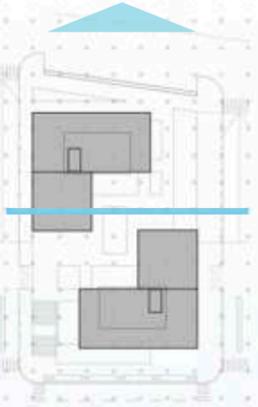


## VISTA DARSENA S-O



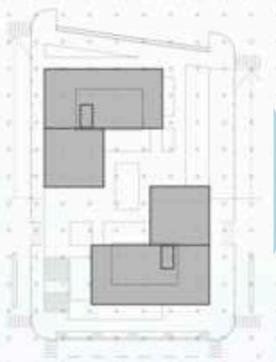


## VISTA RIO DE LA PLATA N-E



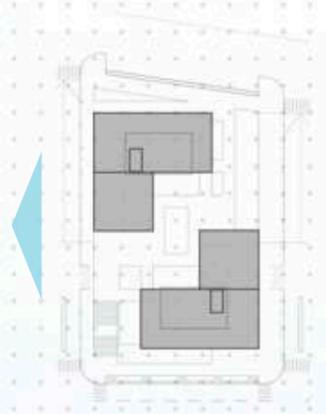


## VISTA INTENDENCIA NAVA S-E



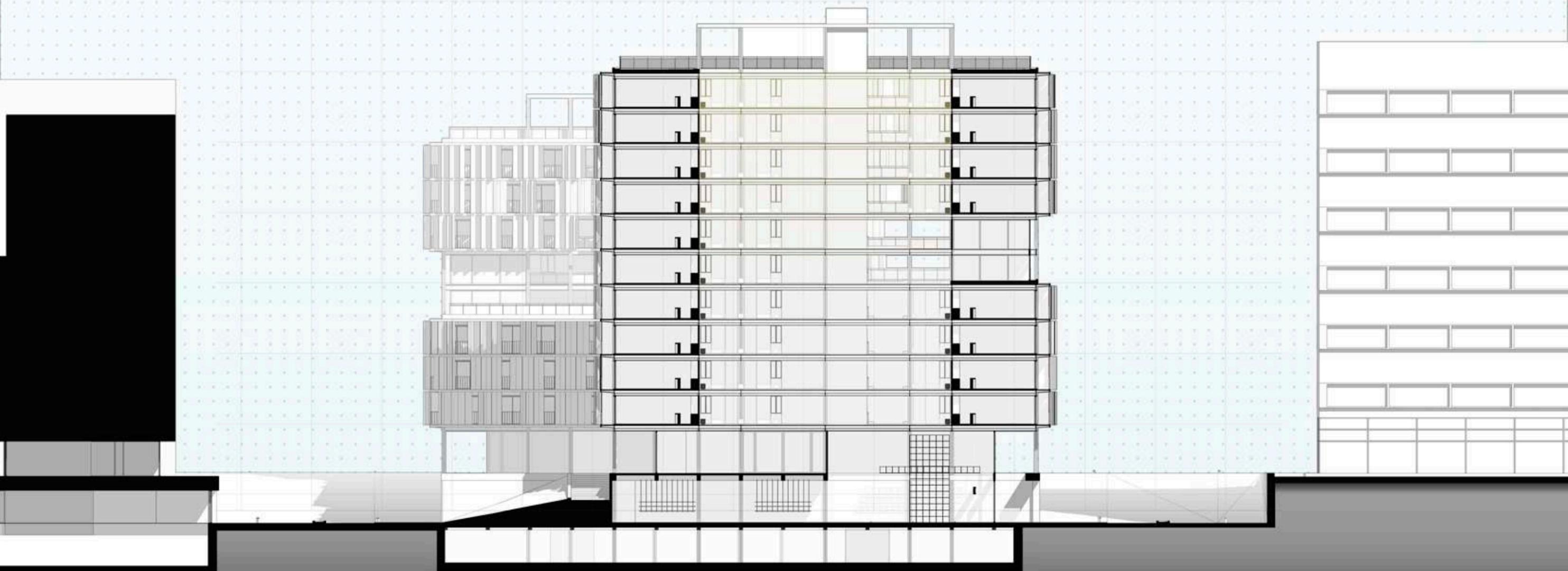
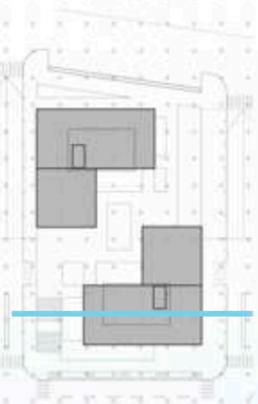


## VISTA PUERTO MADERO N-O



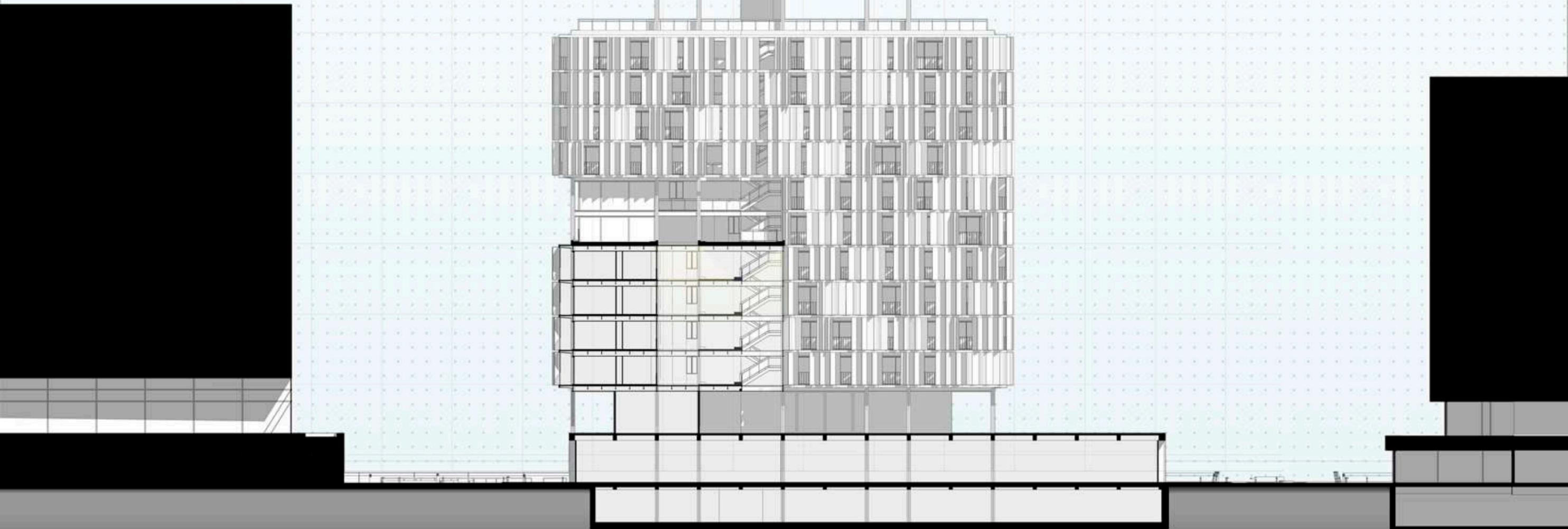
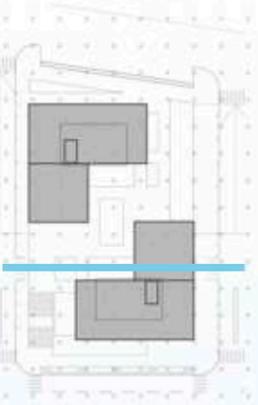


CORTE A-A



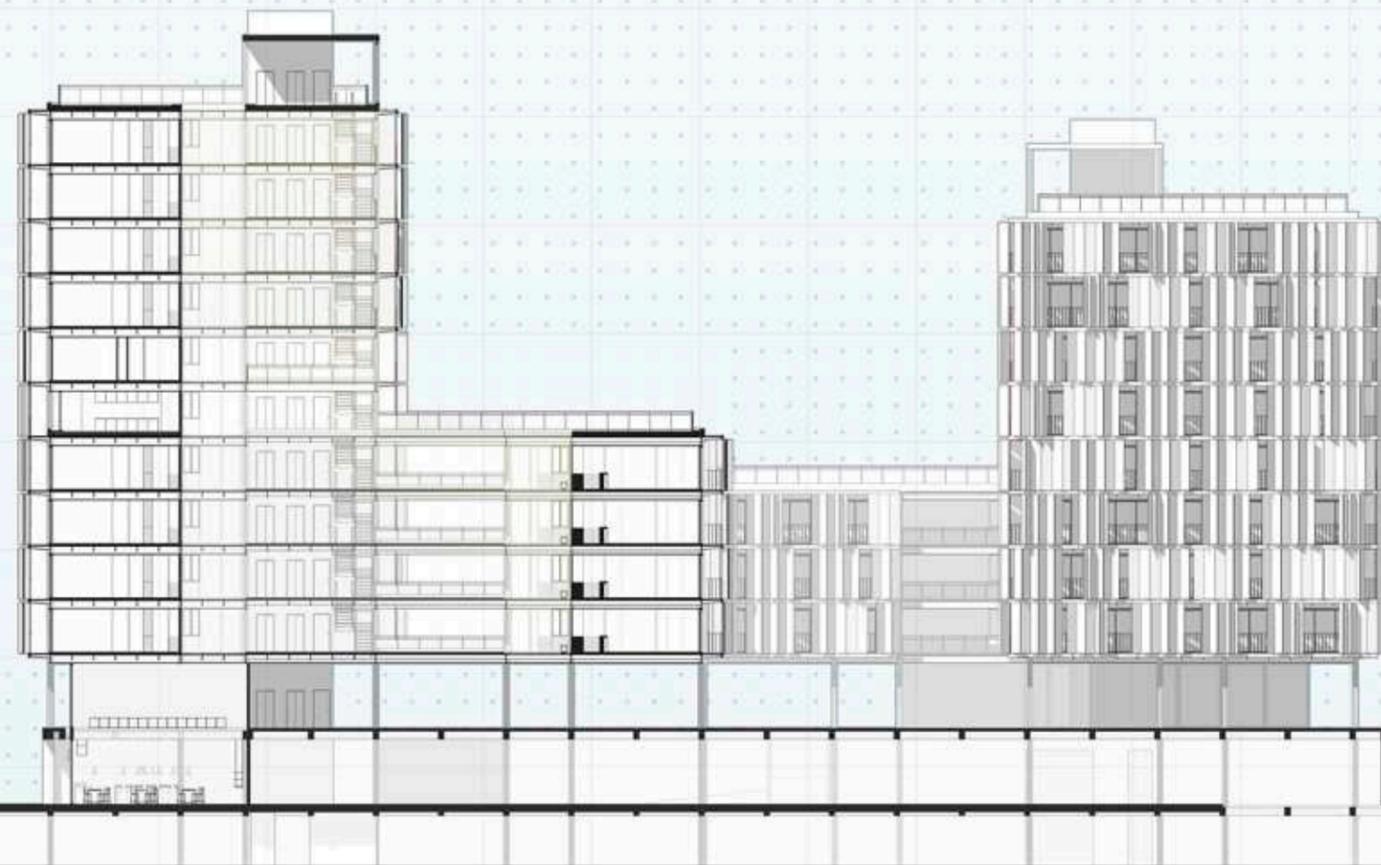
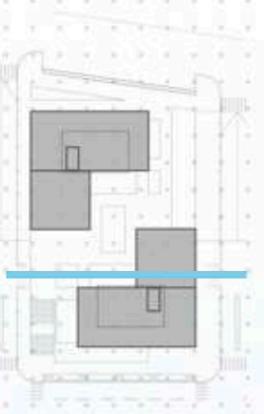


CORTE B-B



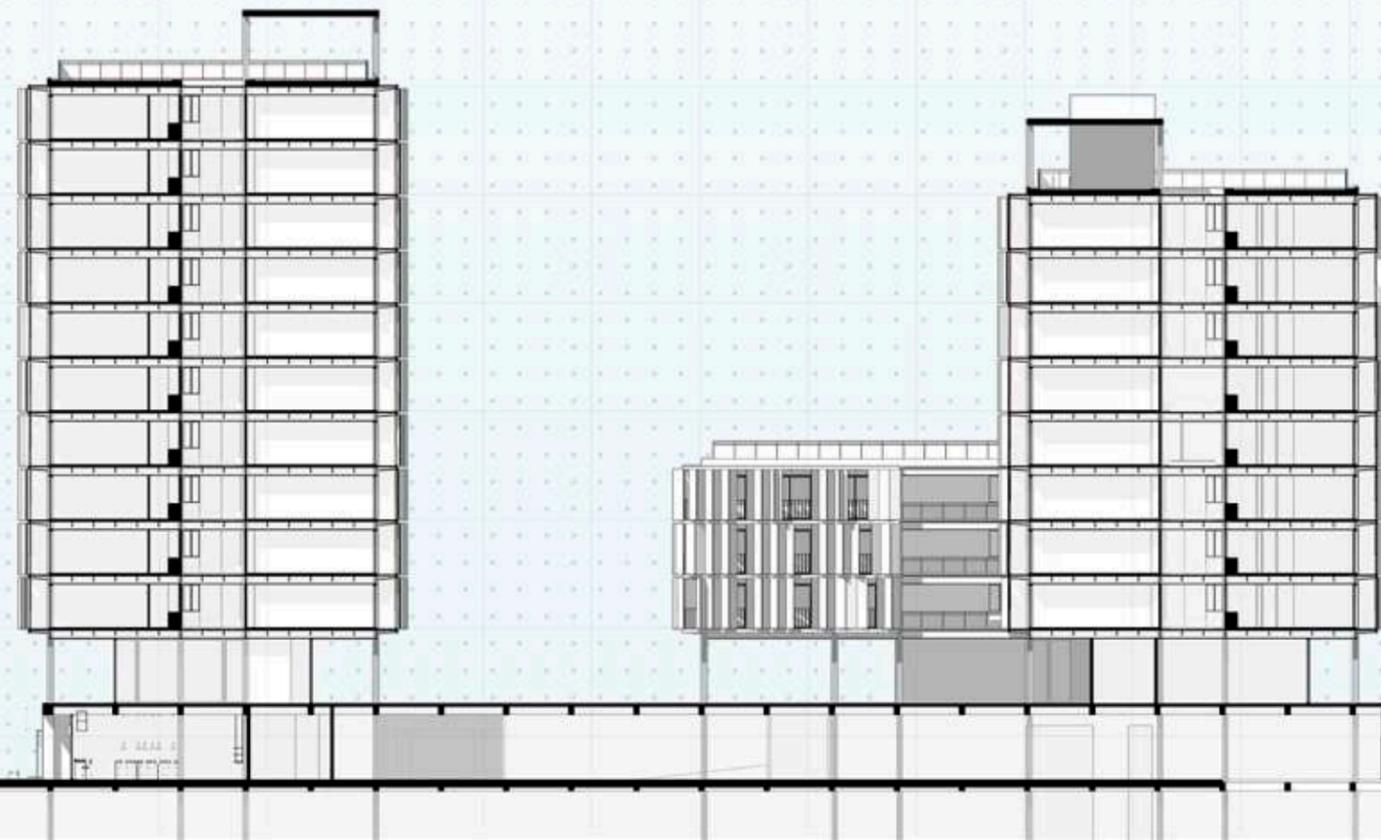
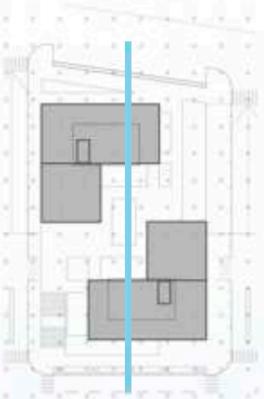


CORTE C-C





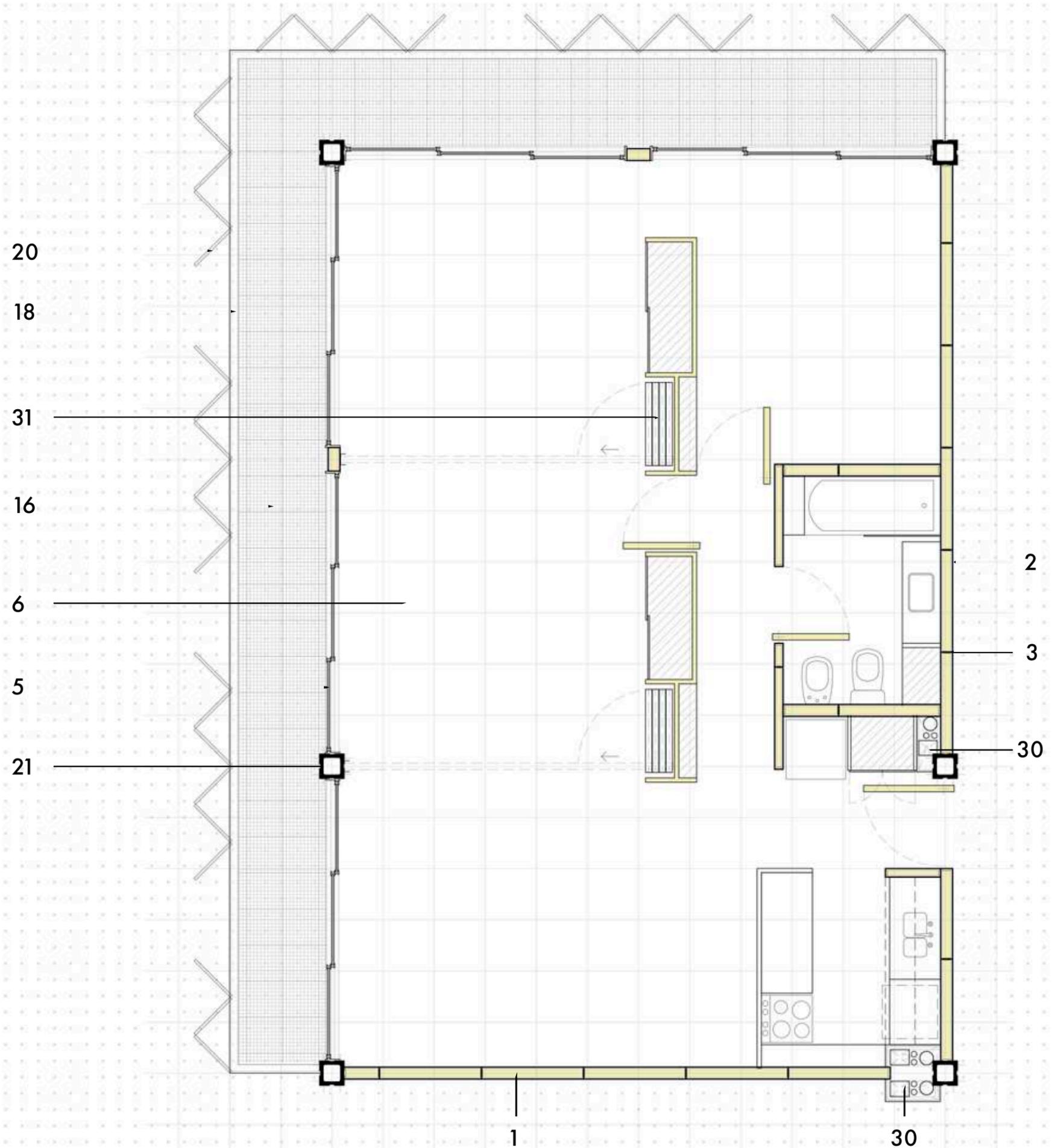
CORTE D-D



## CONSTRUCCIÓN SEMILLA

### PLANTA DETALLE

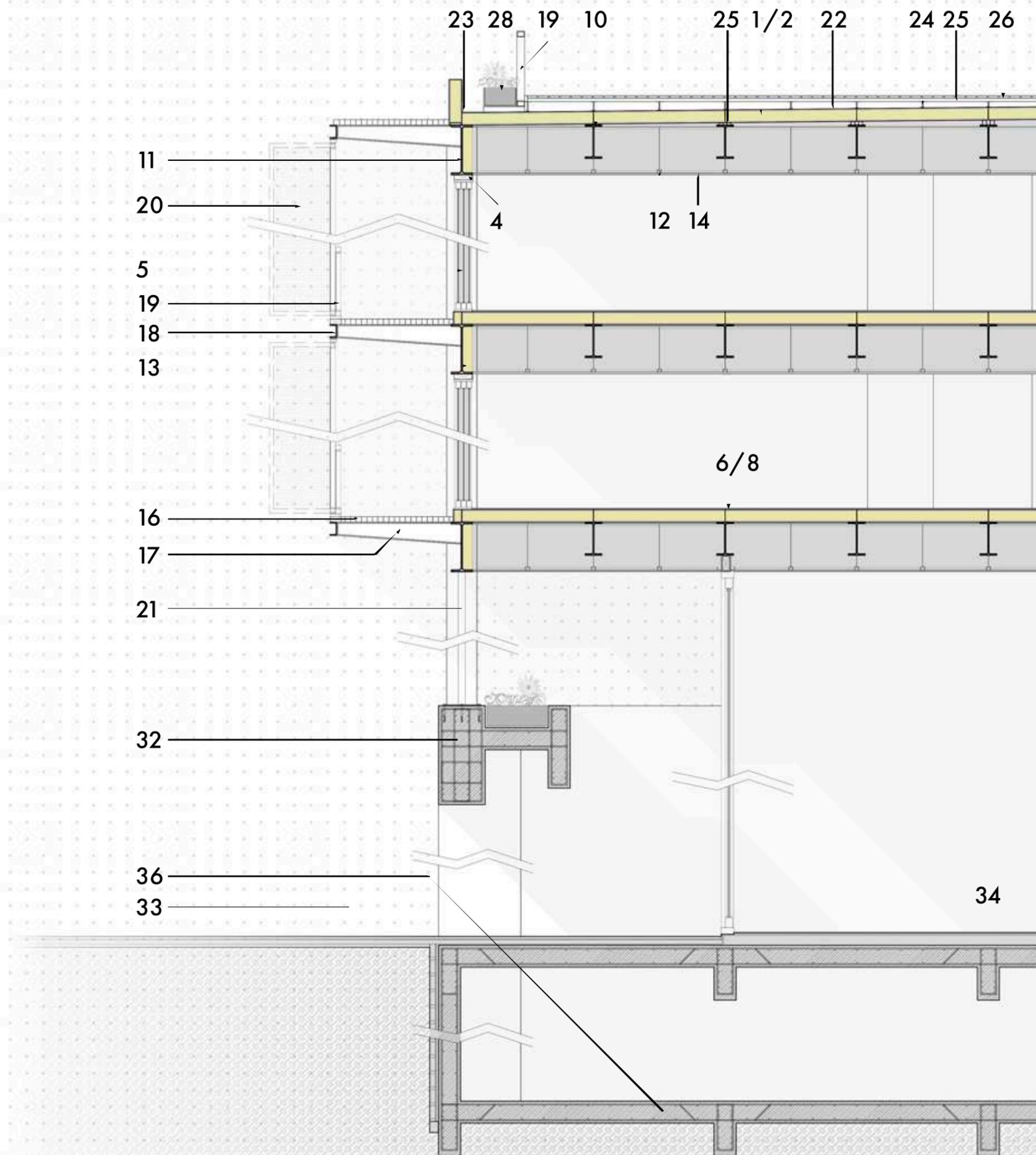
- PANEL
  - 1-ESPUMA DE POLIETIRENO EXPANDIDO
  - 2-PLACA OSB e=12mm
  - 3-TIRANDE DE MADERA e=1"
  - 4-PREMARCO PARA FIJACION DE CARPINTERIAS
  - 5-CARPINTERIAS DVH
  - 6-SOLADOS VINILICOS SPC e=5mm
  - 7-MEMBRANA HIDROFUGA
  - 8-PLACA DE MDF e= 5,5mm
  - 9-PANEL SIP ENTREPISO
- ENTREPISO
  - 10-VIGA DE HIERRO ESTRUCTURAL IPE 300
  - 11-VIGA DE HIERRO ESTRUCTURAL IPE 450
  - 12-ESTRUCTURA PARA CIELORRASO SUSPENDIDO
  - 13-CIERRE TERMINO Y FONICO
  - 14-CIELORRASO DE PLACAS DE OSB
- BALCON
  - 15-CENEFA DE ALUMINIO
  - 16-REJILLA TRAMEX 5x5x3
  - 17-VIGA MENSULA IPE
  - 18-PERFIL C 120 DE HIERRO ESTRUCTURAL
  - 19-BARANDA METALICA
  - 20-PARASOLES CUBIERTOS CON METAL MICROPERFORADO PINTADO DE BLACO
  - 21-COLUMNA COMPUESTA DE HIERRO ESTRUCTURAL 27,5x27,5 cm
- TERRAZA
  - 22-MEMBRANA ASFALTICA / PINTURA ASFALTICA
  - 23-BABETA DE ALUMINIO
  - 24-SOPORTE PARA SOLADO
  - 25-PERFILES OMEGA DE ALUMINIO
  - 26- DECK WPC
  - 27-SEPARADOR DE PVC
  - 28-MACETAS DE FIBROCEMENTO
  - 29-BARANDA METALICA
  - 30-PLENO DE INSTALACIONES
  - 31-TABIQUES MOVILES



## CONSTRUCCIÓN SEMILLA

### CORTE DETALLE

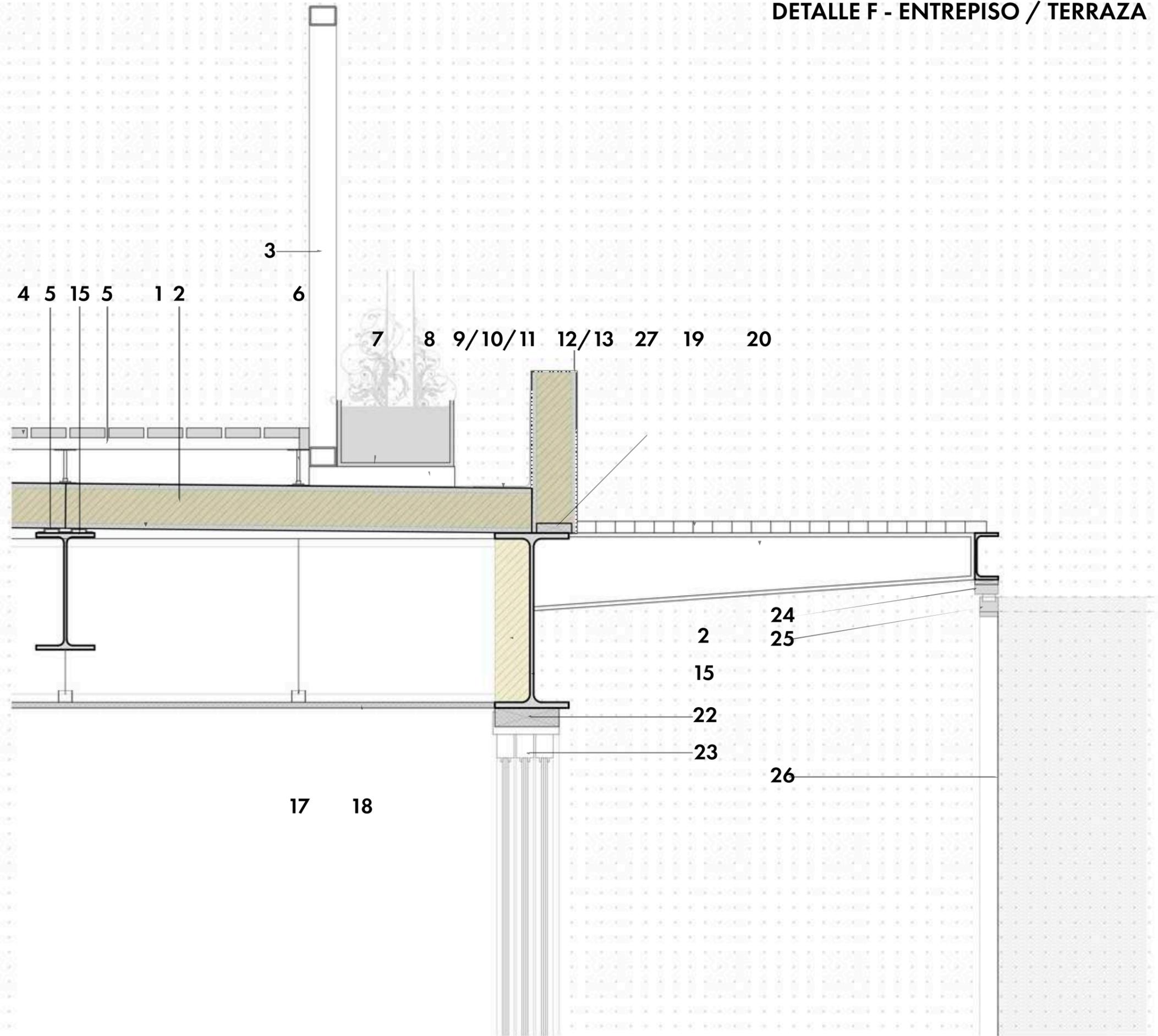
- PANEL
  - 1-ESPUMA DE POLIETIRENO EXPANDIDO
  - 2-PLACA OSB e=12mm
  - 3-TIRANDE DE MADERA e=1"
  - 4-PREMARCO PARA FIJACION DE CARPINTERIAS
  - 5-CARPINTERIAS DVH
  - 6-SOLADOS VINILICOS SPC e=5mm
  - 7-MEMBRANA HIDROFUGA
  - 8-PLACA DE MDF e= 5,5mm
  - 9-PANEL SIP ENTREPISO
- ENTREPISO
  - 10-VIGA DE HIERRO ESTRUCTURAL IPE 300
  - 11-VIGA DE HIERRO ESTRUCTURAL IPE 450
  - 12-ESTRUCTURA PARA CIELORRASO SUSPENDIDO
  - 13-CIERRE TERMINO Y FONICO
  - 14-CIELORRASO DE PLACAS DE OSB
  - 15-CENEFA DE ALUMINIO
  - 16-REJILLA TRAMEX 5x5x3
- BALCON
  - 17-VIGA MENSULA IPE
  - 18-PERFIL C 120 DE HIERRO ESTRUCTURAL
  - 19-BARANDA METALICA
  - 20-PARASOLES CUBIERTOS CON METAL MICROPERFORADO PINTADO DE BLACO
  - 21-COLUMNA COMPUESTA DE HIERRO ESTRUCTURAL 27,5x27,5 cm
- TERRAZA
  - 22-MEMBRANA ASFALTICA / PINTURA ASFALTICA
  - 23-BABETA DE ALUMINIO
  - 24-SOPORTE PARA SOLADO
  - 25-PERFILES OMEGA DE ALUMINIO
  - 26- DECK WPC
  - 27-SEPARADOR DE PVC
  - 28-MACETAS DE FIBROCEMENTO
  - 29-BARANDA METALICA
  - 30-PLENO DE INSTALACIONES
  - 31-TABIQUES MOVILES
- HºAº
  - 32-VIGA CANTERO
  - 33-SUBMURACION
  - 34-VIGAS
  - 35-LOSA
  - 36-LOSA DE SUPRECION



## CONSTRUCCIÓN SEMILLA

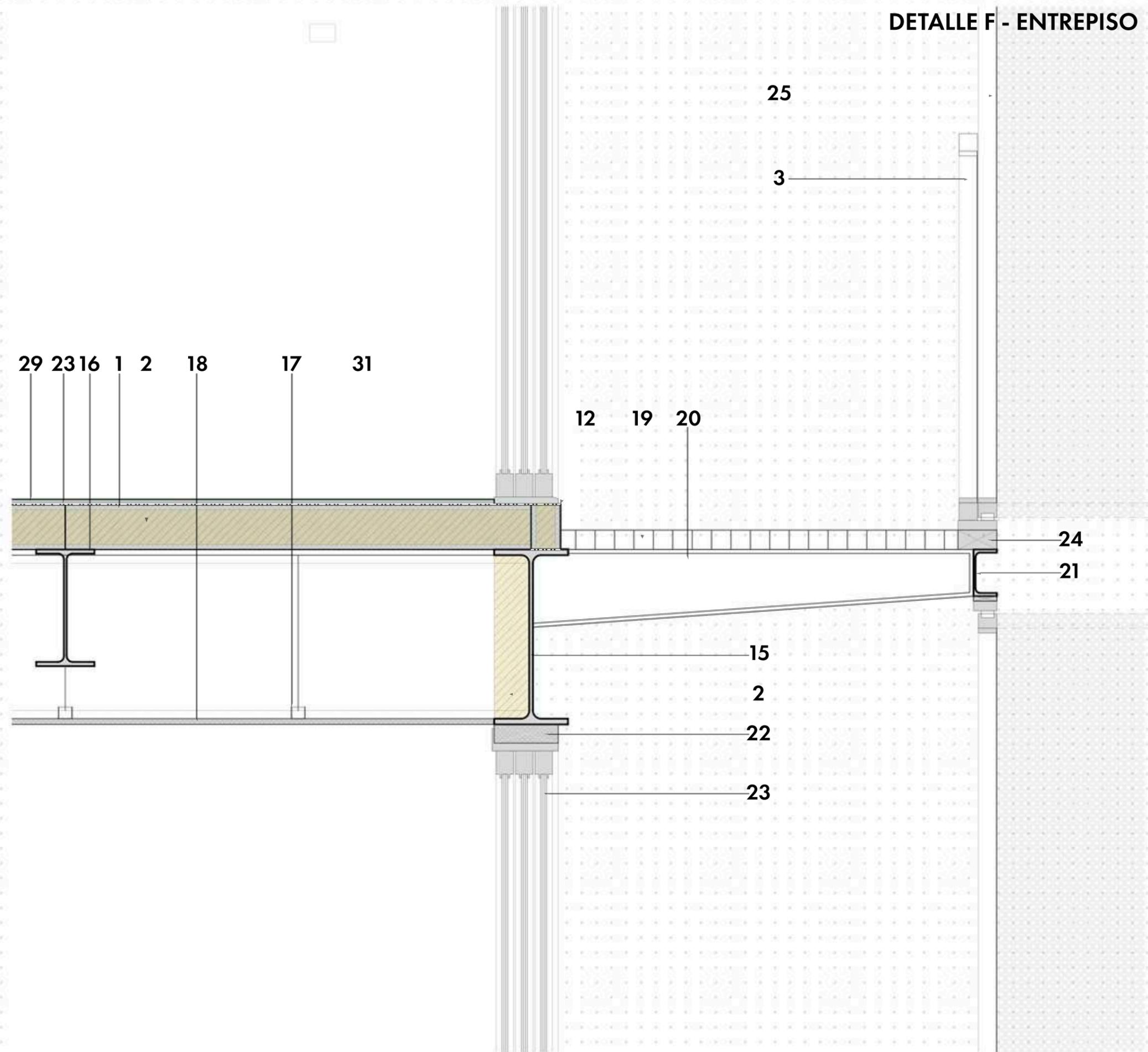
- 1-PANEL OSB
- 2-ESPUMA DE POLIURETANO EXPANDIDO
- 3-BARANDA METALICA
- 4-DECK DE LISTONES DE WPC SIMIL MADERA
- 5-CLAVADERA PERFIL OMEGA
- 6-SOPORTE PLASTICO TELESCOPICO
- 7-MACETA DE PVC
- 8-SOPORTE PARA MACETA
- 9-PINTURA ASFALTICA
- 10-MEMBRANA ASFALTICA
- 11-BABETA DE CHAPA DE CINCO
- 12-CENEFA DE CHAPA DE CINCO PINTADA DE NEGRO
- 13-MEMBRANA HIDROFUGA
- 14-TIRANTE DE MADERA e=1"
- 15-VIGA METALICA IPE 450
- 16-VIGA METALICA IPE 300
- 17-ESTRUCTURA PARA CIELORRASO SUSPENDIDO
- 18-CIELORRASO SUSPENDIDO DE OSB
- 19-REJILLON TRAMEX 5x5x5
- 20-VIGA MENSULA IPE
- 21-PERFIL C 120 ESTRUCTURAL
- 22-PREMARCO CARPINTERIAS
- 23-CARPINTERIA CORREDIZA DVH
- 24-PREMARCO PARASOLES
- 25-MARCO PARASOL
- 26-PANEL METALICO PERFORADO PINTADO DE BLANCO
- 27-SOLERA DE MADERA 2"x3"

## DETALLE F - ENTREPISO / TERRAZA



## CONSTRUCCIÓN SEMILLA

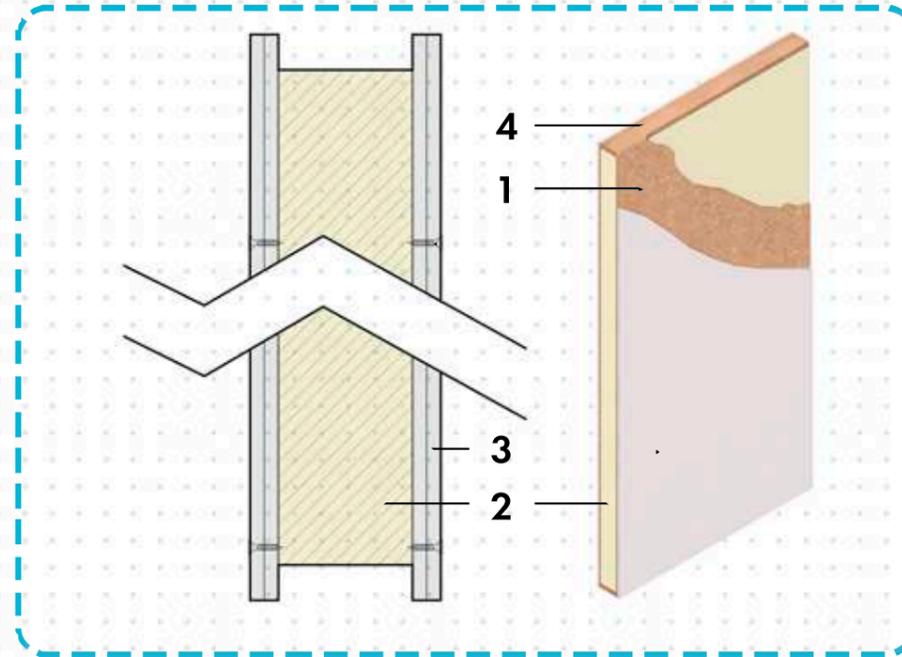
- 1-PANEL OSB
- 2-ESPUMA DE POLIURETANO EXPANDIDO
- 3-BARANDA METALICA
- 4-DECK DE LISTONES DE WPC SIMIL MADERA
- 5-CLAVADERA PERFIL OMEGA
- 6-SOPORTE PLASTICO TELESCOPICO
- 7-MACETA DE PVC
- 8-SOPORTE PARA MACETA
- 9-PINTURA ASFALTICA
- 10-MEMBRANA ASFALTICA
- 11-BABETA DE CHAPA DE CINCO
- 12-CENEFA DE CHAPA DE CINCO PINTADA DE NEGRO
- 13-MEMBRANA HIDROFUGA
- 14-TIRANTE DE MADERA e=1"
- 15-VIGA METALICA IPE 450
- 16-VIGA METALICA IPE 300
- 17-ESTRUCTURA PARA CIELORRASO SUSPENDIDO
- 18-CIELORRASO SUSPENDIDO DE OSB
- 19-REJILLON TRAMEX 5x5x5
- 20-VIGA MENSULA IPE
- 21-PERFIL C 120 ESTRUCTURAL
- 22-PREMARCO CARPINTERIAS
- 23-CARPINTERIA CORREDIZA DVH
- 24-PREMARCO PARASOLES
- 25-MARCO PARASOL
- 26-PANEL METALICO PERFORADO PINTADO DE BLANCO
- 27-SOLERA DE MADERA 2"x3"
- 29-PISO VINILICO WPC
- 30-PLACA DE MDF e=5,5mm
- 31-MEMBRANA HIDROFUGA



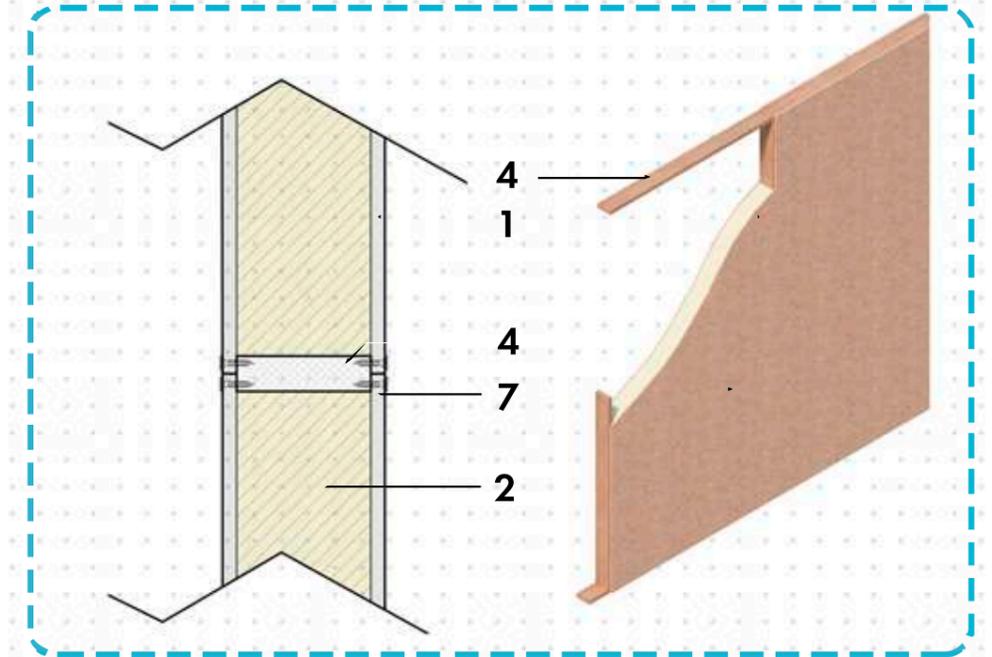
## CONSTRUCCIÓN SEMILLA

- 1-PANEL OSB
- 2-ESPUMA DE POLIURETANO EXPANDIDO
- 3- PANEL DE TERMINACION
- 4-TIRANTE DE MADERA e=1"
- 5-PANEL MDF e=5,5mm
- 6-SOLADO VINILICO SPC
- 7-TORNILLO T2
- 8-TORNILLO TIRAFONDO

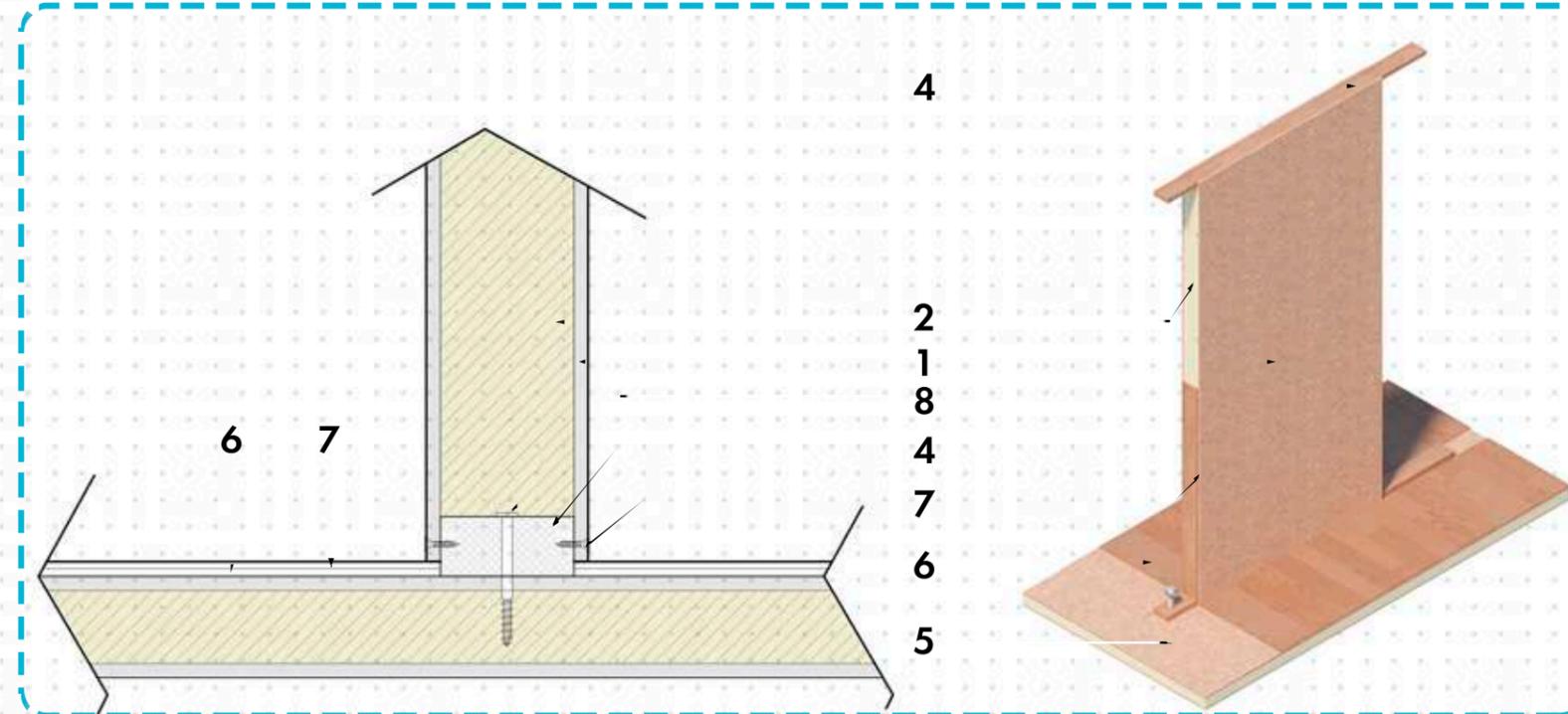
DETALLE A - PANEL SIP



DETALLE B - UNION PANELES



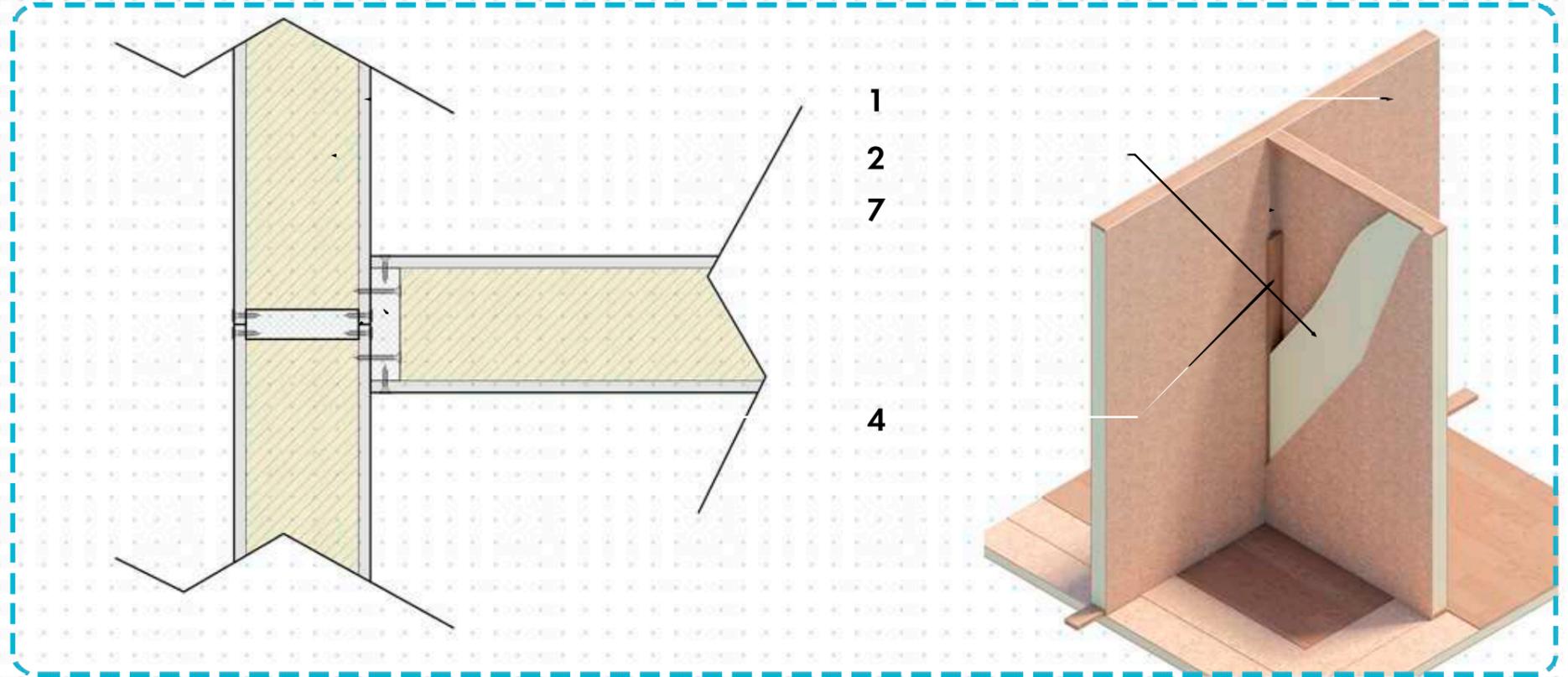
DETALLE C - UNION PANEL / ENTREPISO



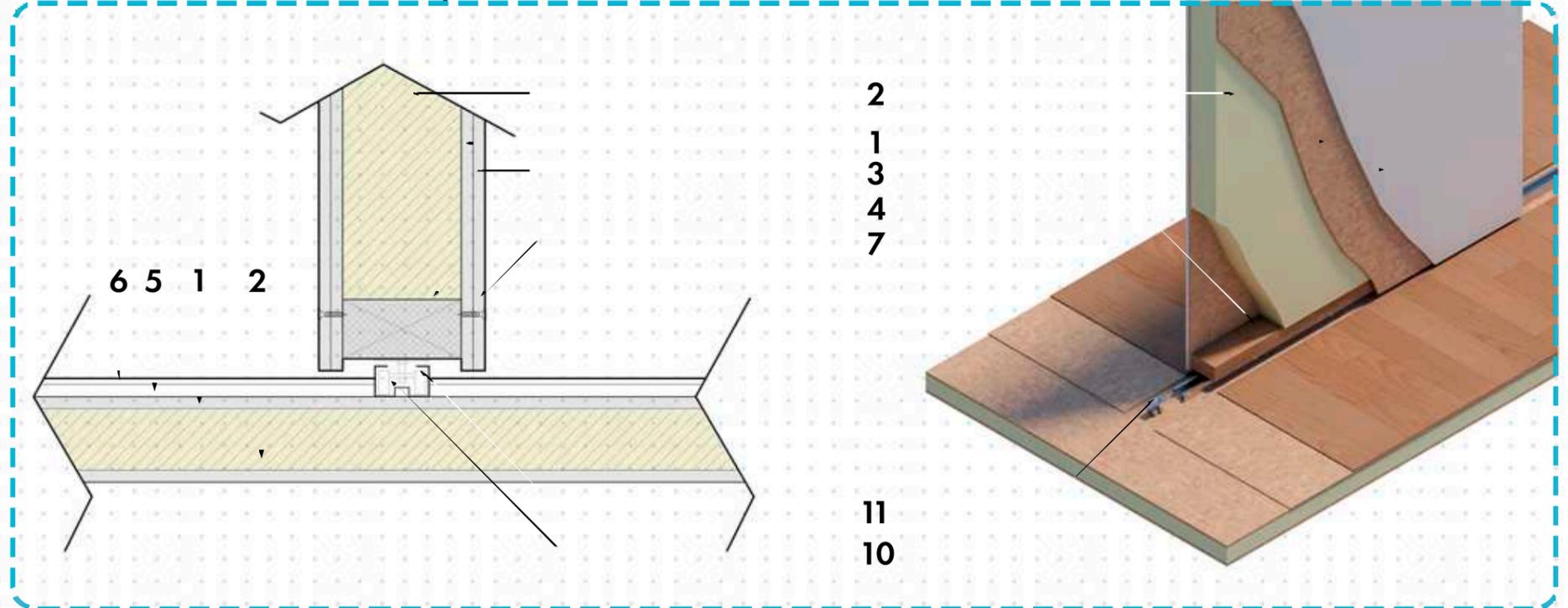
## CONSTRUCCIÓN SEMILLA

- 1-PANEL OSB
- 2-ESPUMA DE POLIURETANO EXPANDIDO
- 3- PANEL DE TERMINACION
- 4-TIRANTE DE MADERA e=1"
- 5-PANEL MDF e=5,5mm
- 6-SOLADO VINILICO SPC
- 7-TORNILLO T2
- 8-TORNILLO TIRAFONDO
- 9-RUEDAS DESPLAZAMIENTO PANEL
- 10-RIEL METALICO
- 11-PANEL SIP ENTREPISO

DETALLE D - UNION PANELES 90°



DETALLE E - PANEL MOVIL / ENTREPISO



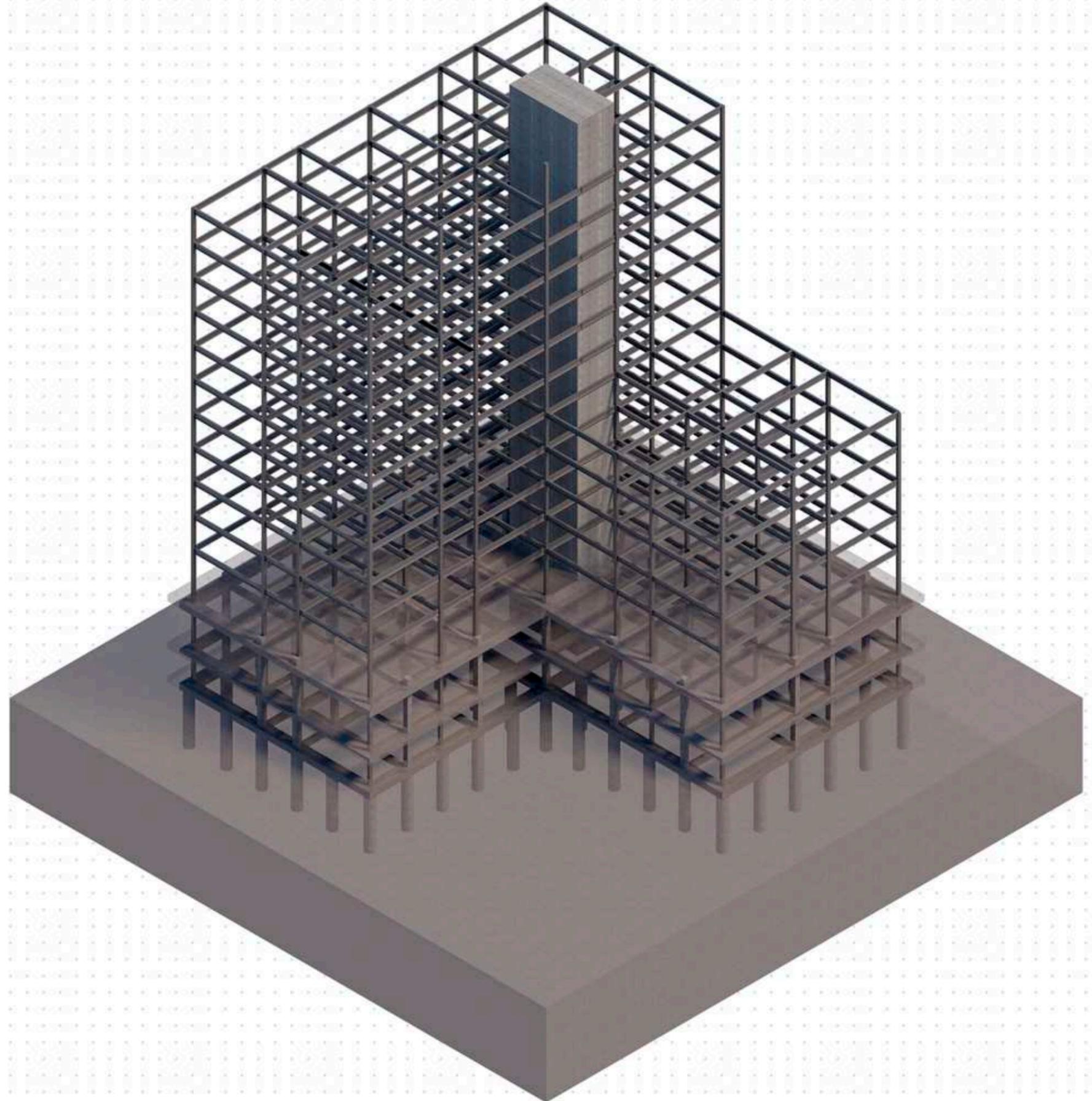
## ESTRUCTURA

La estructura está diseñada para ser coherente con los estándares constructivos y de diseño planteados a lo largo de todo el proyecto, es por esto que se genera una estructura prefabricada, modular y respetando las capacidades de la industria local como su infraestructura de producción y transporte de los materiales.

Se trata de una estructura principalmente metálica prefabricada y montada en obra, con un diseño modular que trabaje solidariamente con el resto de los sistemas. Los materiales serán provistos por medio del Río de la Plata desde la siderurgia regional ubicada río arriba y depositado directamente al pie de obra. De esta forma se logra reducir costos y tiempos.

También se podrá encontrar un sistema estructural tradicional de H°A° en la transición de cargas y conexión con el suelo. Esto es por la gran resistencia del Hormigón al desgaste producido por el agua, además de generar una base sólida que trabaje solidariamente para tomar todas las cargas del conjunto.

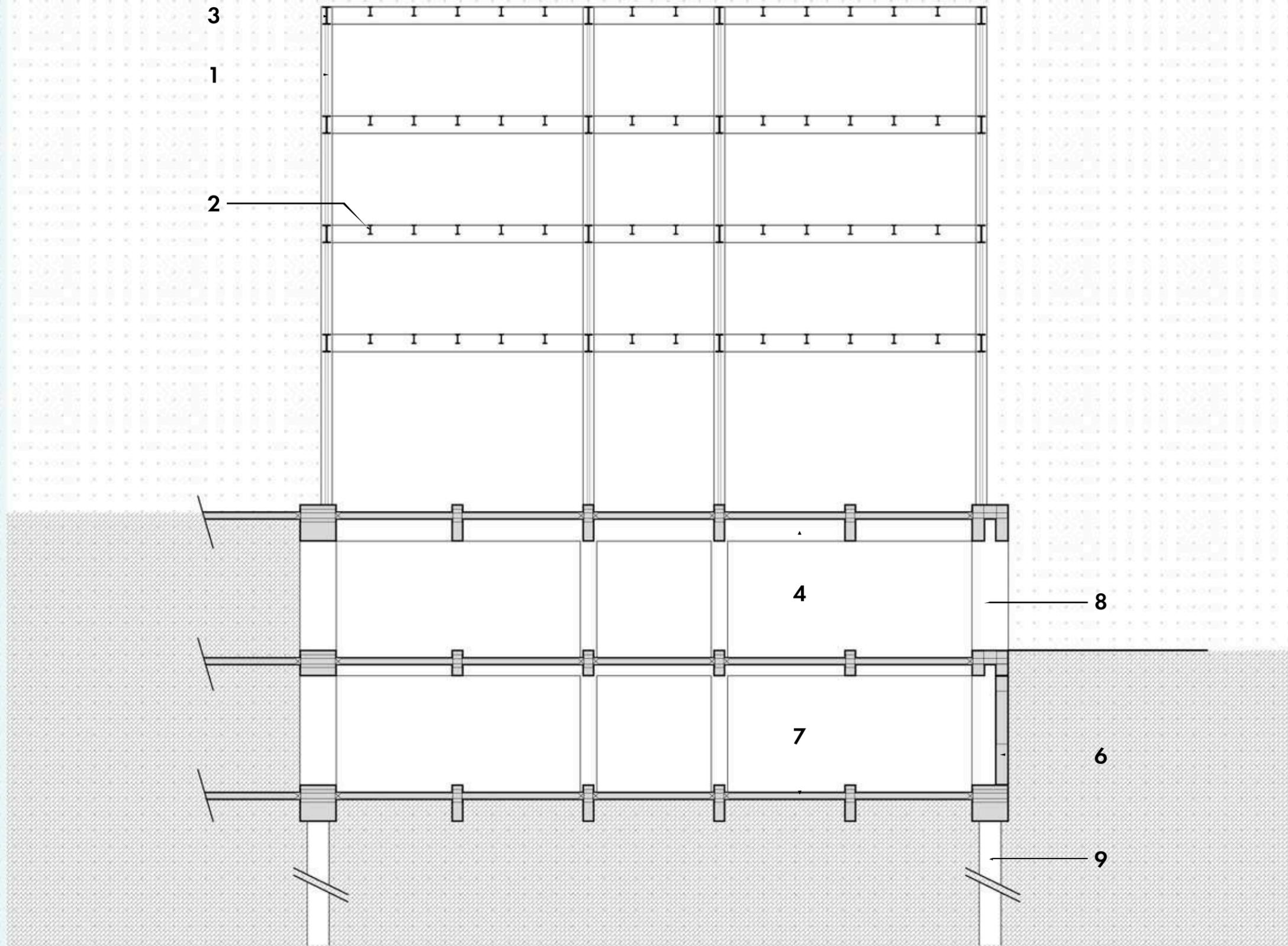
Además en pos de generar un enclave firme y por razones de seguridad se genera un núcleo vertical hecho de H°A°.



## CONSTRUCCIÓN SEMILLA

- 1-COLUMNA COMPUESTA DE HIERRO ESTRUCTURAL
- 2-VIGA DE HIERRO ESTRUCTURAL IPE 300
- 3-VIGA DE HIERRO ESTRUCTURAL IPE 450
- 4-VIGA CASERONADO DE H°A°
- 5-LOSA DE H°A°
- 6-TABIQUE DE H°A°
- 7-LOSA DE SUPRECION DE H°A°
- 8-COLUMNA DE H°A°
- 9-PILOTINES DE H°A°

## CORTE ESTRUCTURAL

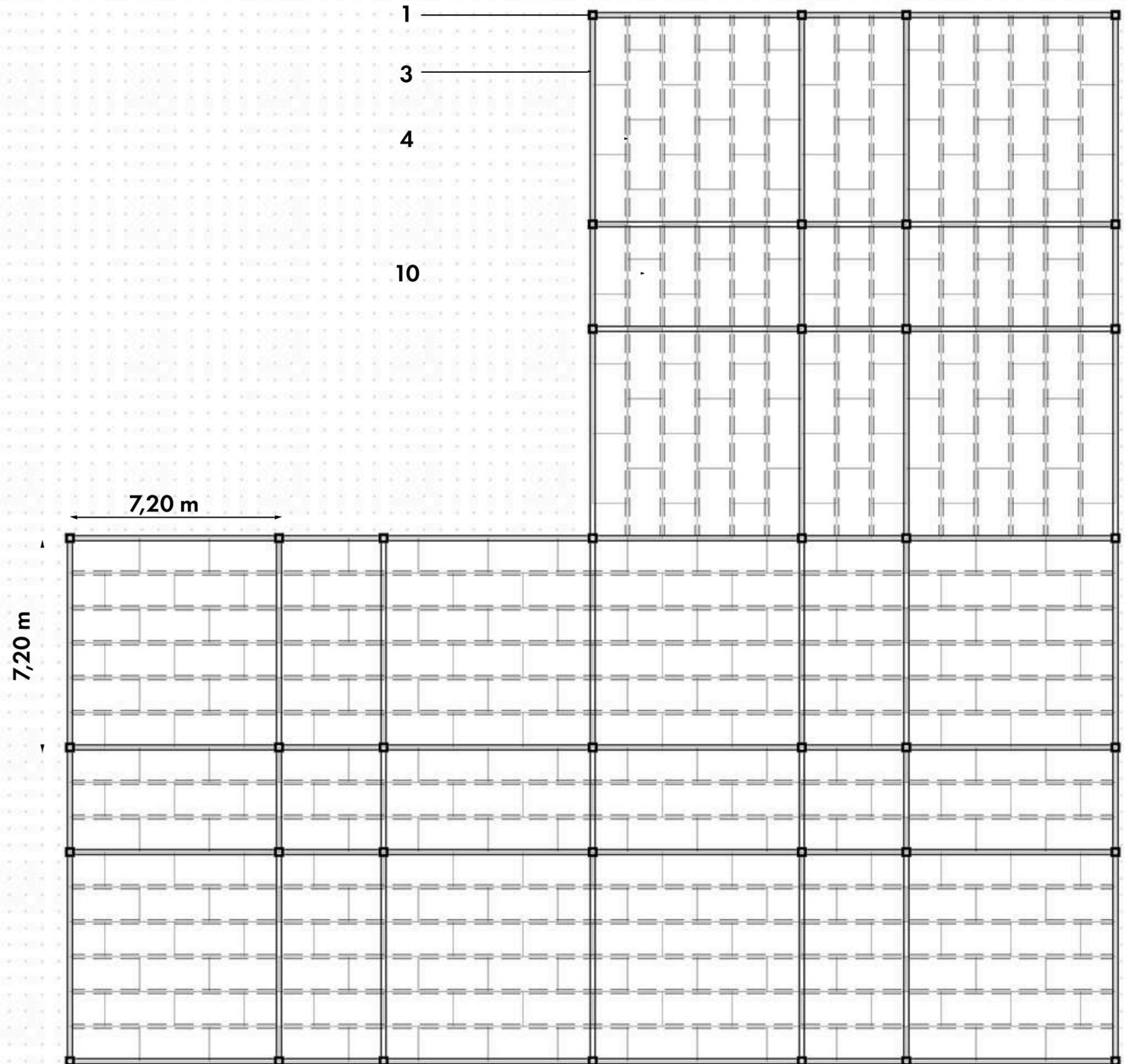




## CONSTRUCCIÓN SEMILLA

- 1-COLUMNA COMPUESTA DE HIERRO ESTRUCTURAL
- 2-VIGA DE HIERRO ESTRUCTURAL IPE 300
- 3-VIGA DE HIERRO ESTRUCTURAL IPE 450
- 4-VIGA CASETONADO DE H°A°
- 5-LOSA DE H°A°
- 6-TABIQUE DE H°A°
- 7-LOSA DE SUPRECION DE H°A°
- 8-COLUMNA DE H°A°
- 9-PILOTINES DE H°A°
- 10-PANEL SIP ENTREPISO

## CORTE ESTRUCTURAL



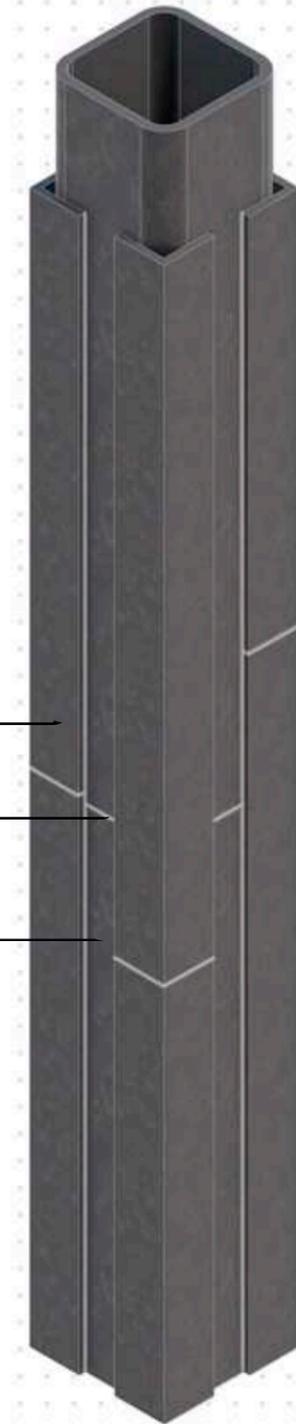
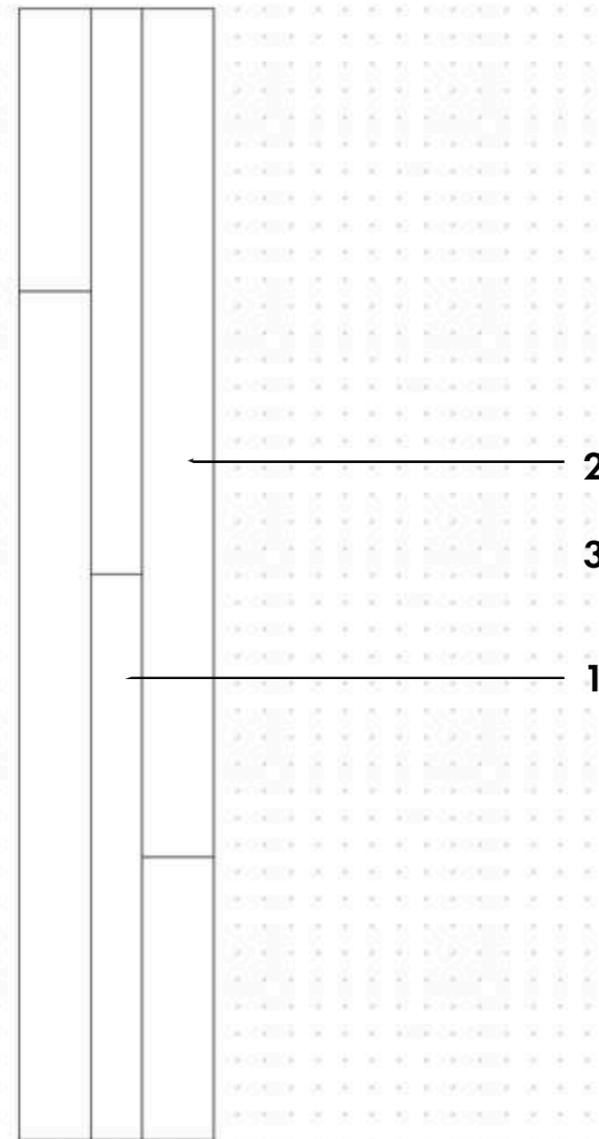
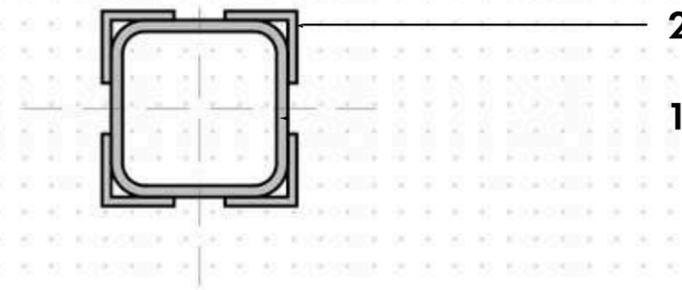


## CONSTRUCCIÓN SEMILLA

- 1-PERFIL DE HIERRO CUADRADO 250X250X16
- 2-HIERRO L 120X12
- 3- UNION SOLDADA

NOTA: LA UNION ENTRE COLUMNAS SE REALIZARAN DESFAZADAS PARA GENERAR UNA MAYOR SOLIDARIDAD DEL ELEMENTO ESTRUCTURAL

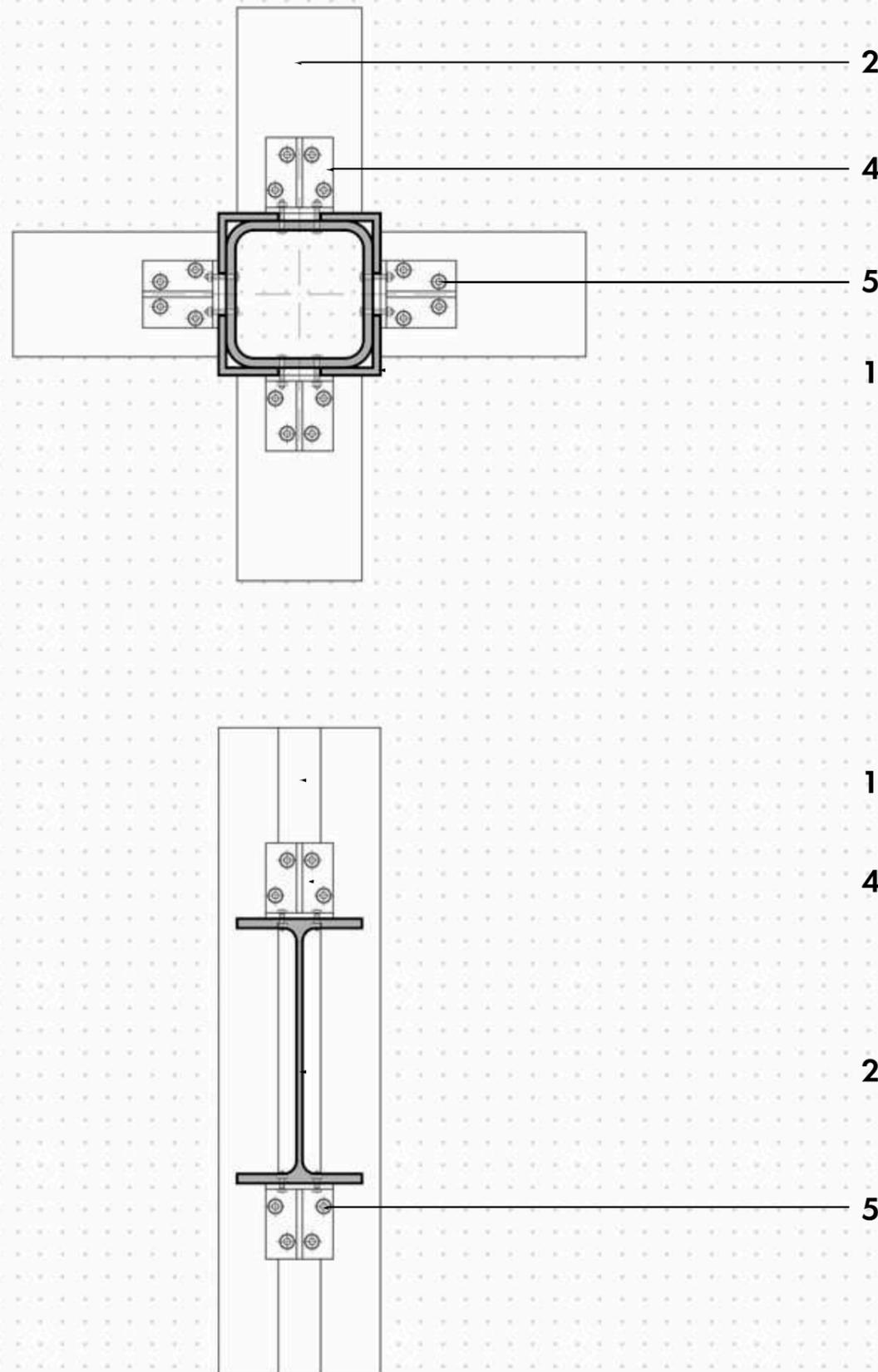
## DETALLE G - UNION PERFILES DE COLUMNA



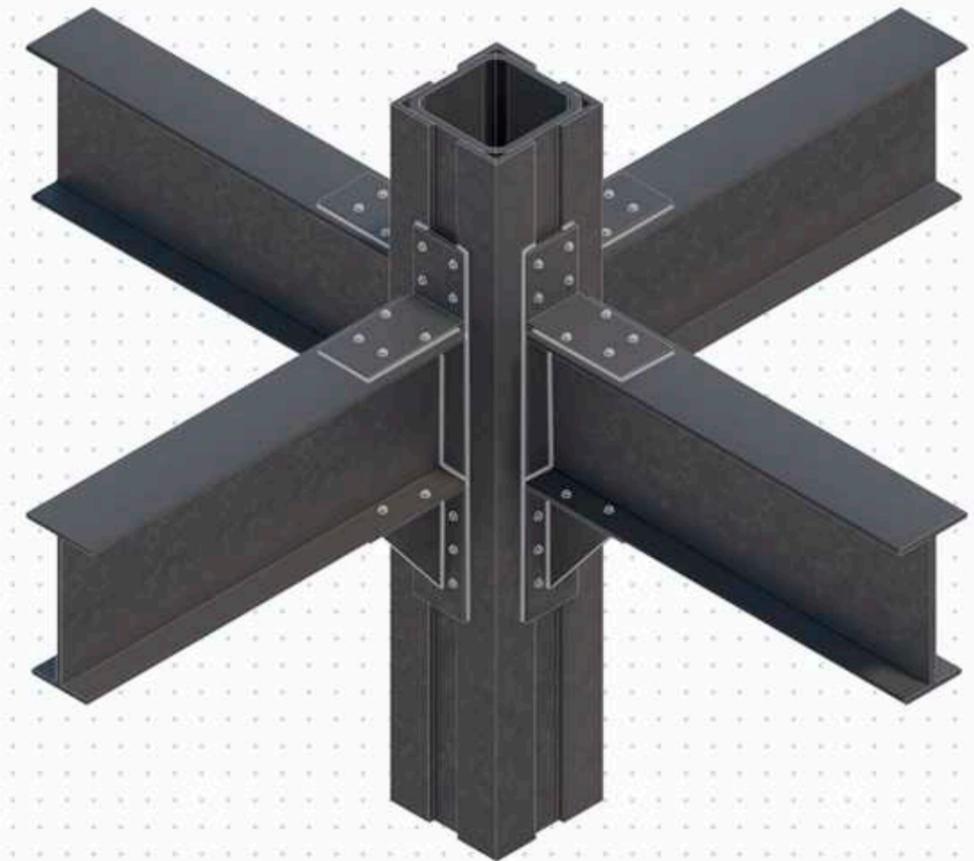
## CONSTRUCCIÓN SEMILLA

- 1-COLUMNA COMPUESTA 27X27
- 2-VIGA DE HIERRO ESTRUCTURAL IPE 450
- 3- UNION SOLDADA
- 4-MENSULA
- 5- UNION BULON TUERCA SOLDADA EN UN PUNTO

NOTA: LOS HUECOS PARA BULONES NO DEBEN IR NUNCA ALINEADOS PARA NO COMPROMETER LA SECCION DE LOS PERFILES



## DETALLE H - UNION COLUMNA / VIGA

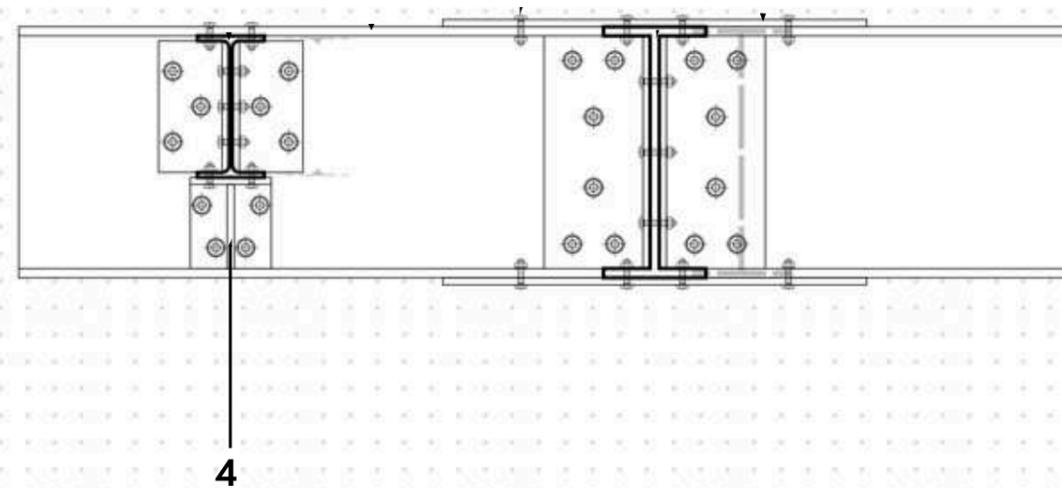
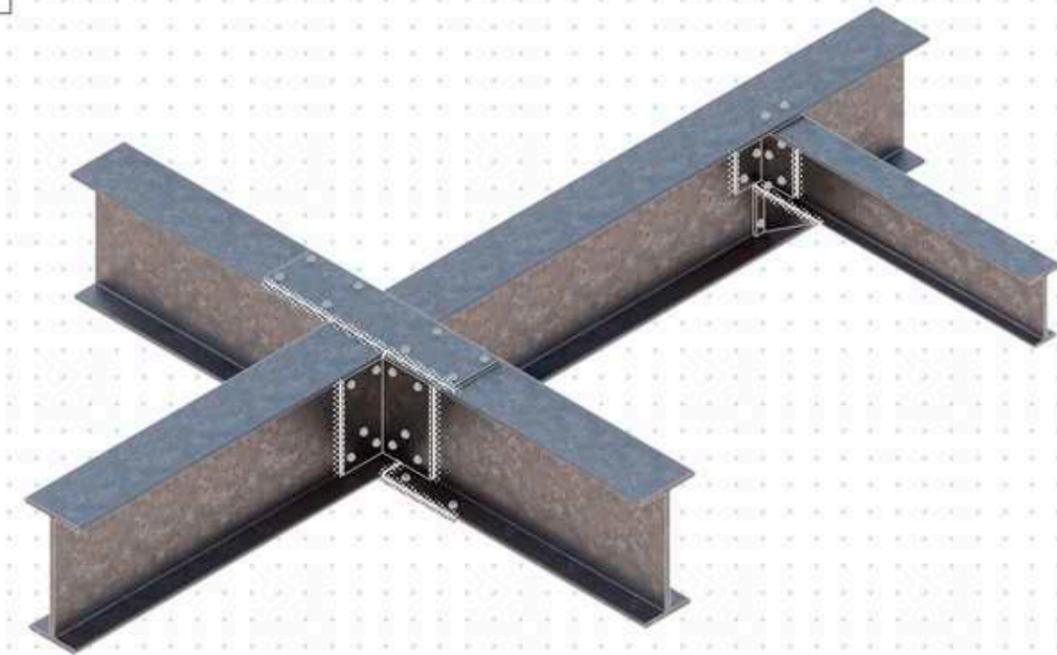
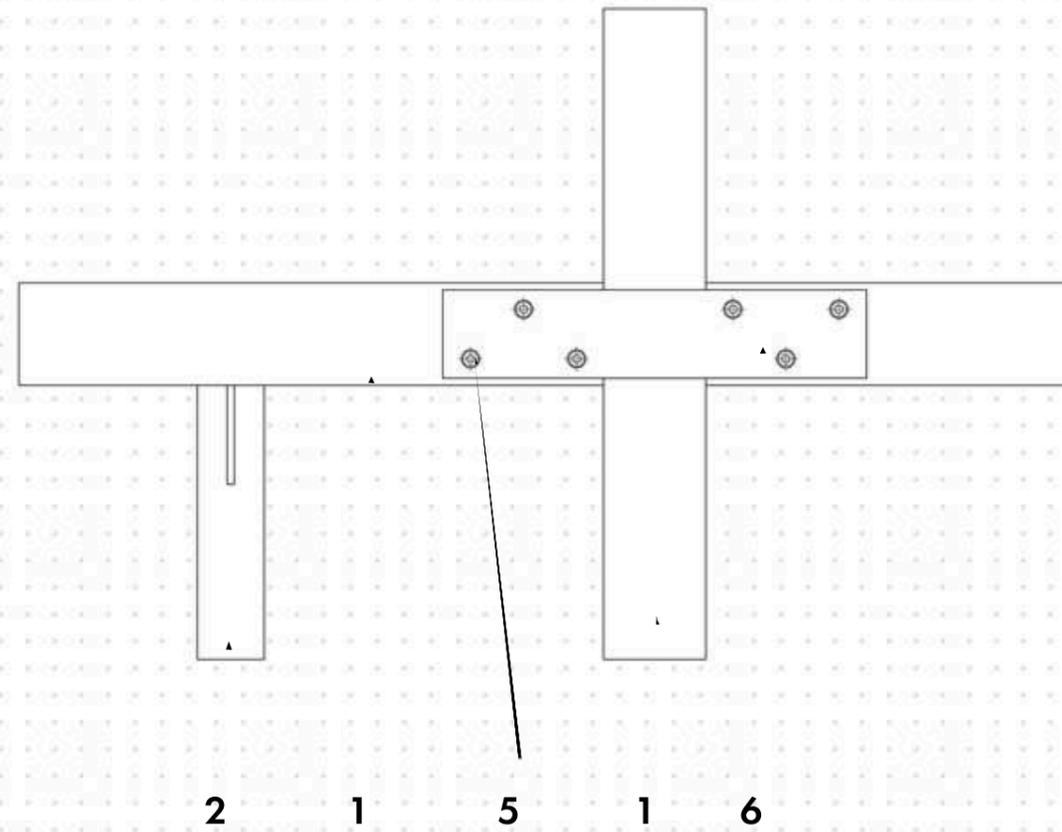


## CONSTRUCCIÓN SEMILLA

- 1-VIGA DE HIERRO ESTRUCTURAL IPE 450
- 2- VIGA DE HIERRO ESTRUCTURAL IPE 300
- 3- UNION SOLDADA
- 4-MENSULA
- 5- UNION BULON TUERCA SOLDADA EN UN PUNTO
- 6- PLANCHUELA HIERRO ESTRUCTURAL 19 mm

NOTA: LOS HUECOS PARA BULONES NO DEBEN IR NUNCA ALINEADOS PARA NO COMPROMETER LA SECCION DE LOS PERFILES

### DETALLE i - UNION VIGA / VIGA



## PROVISION DE AGUA

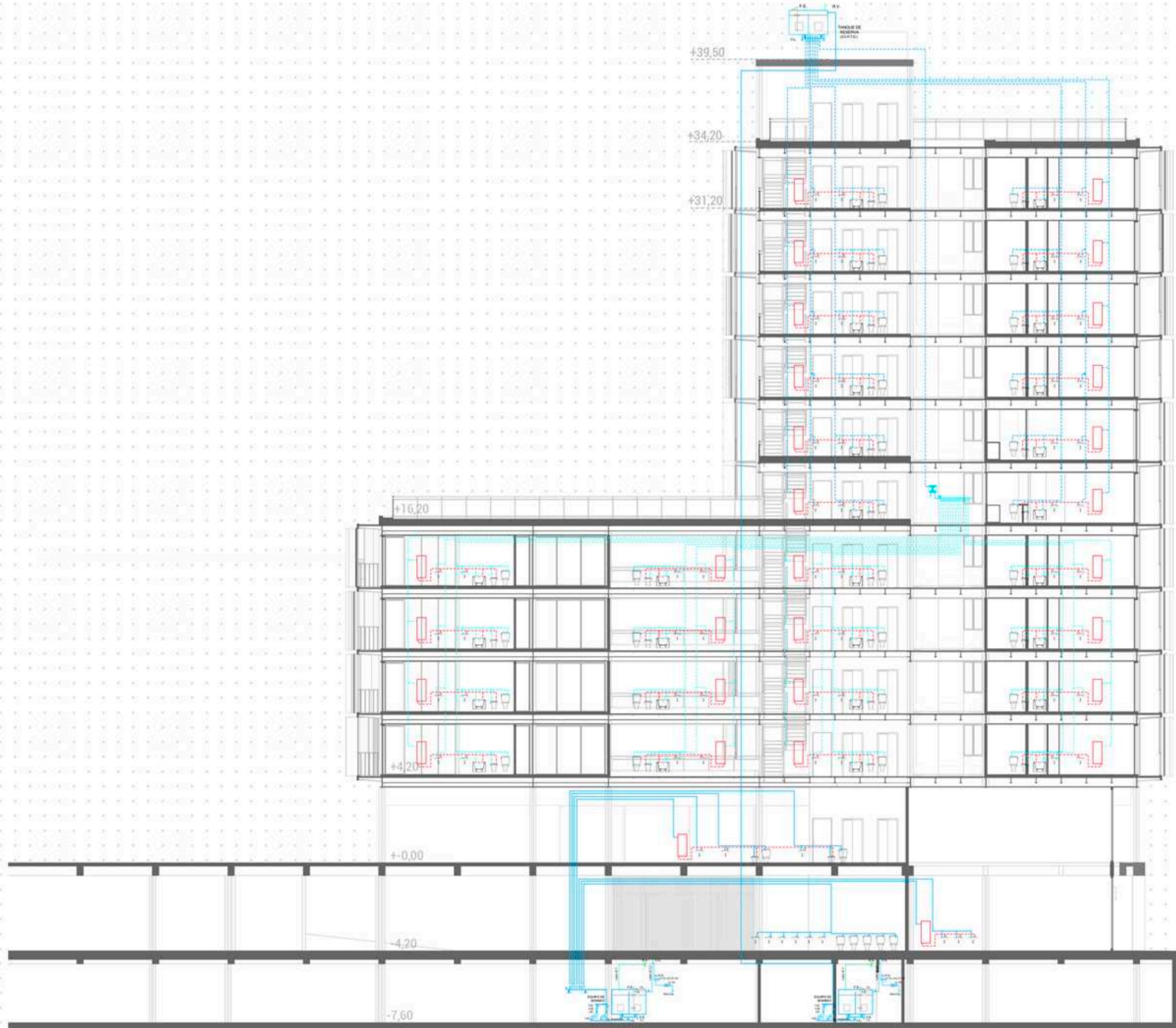
\*TANQUE DE AGUA PROVISTO POR BOMBEO Y SISTEMA POR GRAVEDAD

\*MITAD SUPERIOR CON PROVISION DIRECTA Y MITAD INFERIOR CON REDUCTOR DE PRESION

\*AGUA CALIENTE POR TERMOTANQUE INDIVIDUAL ELECTRICO

\*CAÑERIAS DE PVC TERMOFUSIONADAS

Se aprovecha los servicios encolumnados para reducir al maximo los recorridos horizontales. Cada unidad funcional tiene una bajada



## PROVISION DE AGUA

\*TANQUE DE AGUA PROVISTO POR BOMBEO Y SISTEMA POR GRAVEDAD

\*MITAD SUPERIOR CON PROVISION DIRECTA Y MITAD INFERIOR CON REDUCTOR DE PRESION

\*AGUA CALIENTE POR TERMOTANQUE INDIVIDUAL ELECTRICO

\*CAÑERIAS DE PVC TERMOFUSIONADAS

Se aprovecha los servicios en columnados para reducir al maximo los recorridos horizontales. Cada unidad funcional tiene una bajada



## DESAGUES

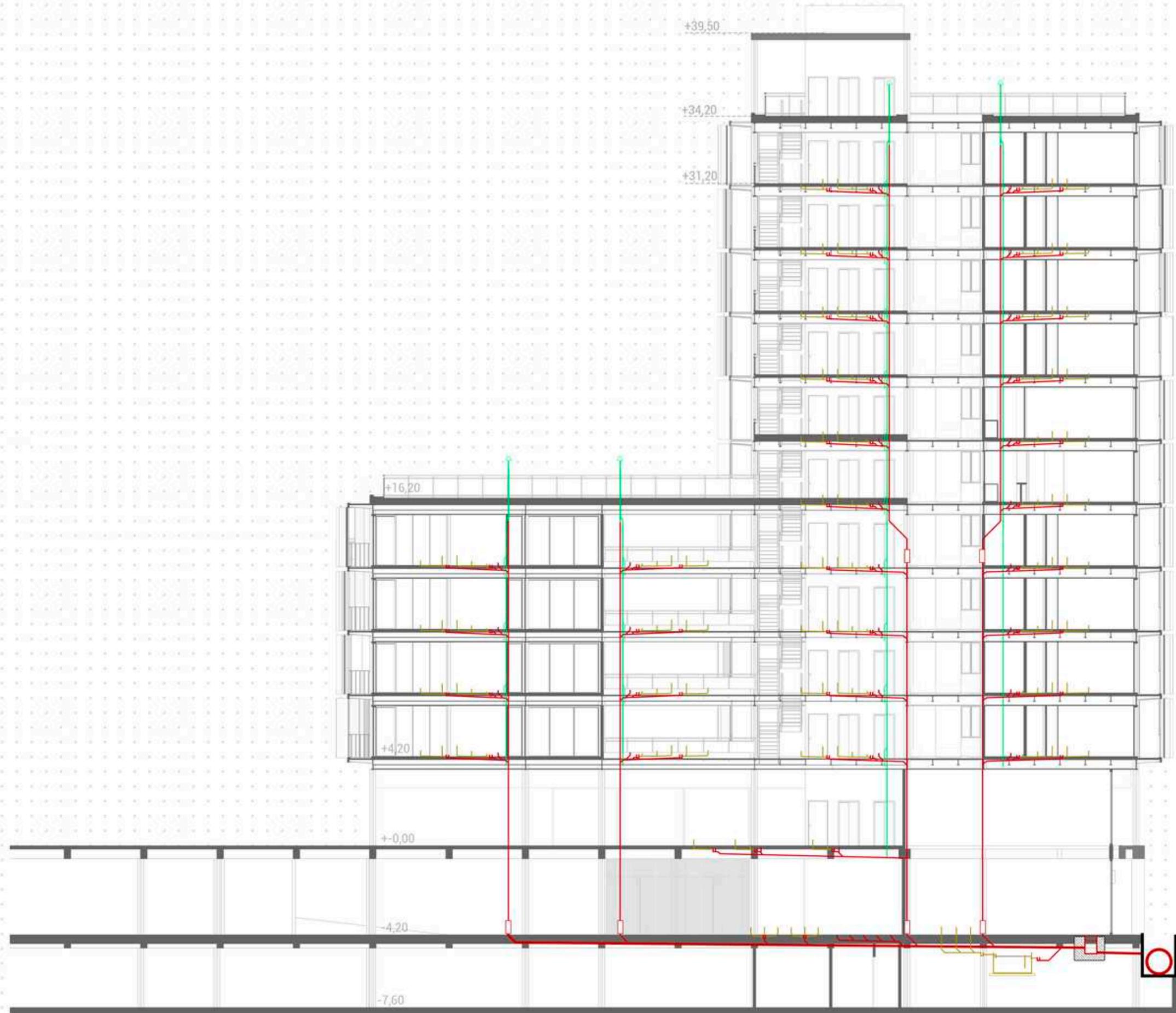
\*BAJADAS ENCOLUMNADAS CON VENTILACION SUBSIDIARIA

\*DESAGUE INDIVIDUAL PARA TALLERES Y COMERCIOS

\*CAÑERIAS DE PVC TERMOFUSIONADAS

Se aprovecha los servicios encolumnados para reducir al maximo los recorridos horizontales. Cada unidad funcional tiene una bajada.

Ademas se realiza bajadas individuales para los espacio taller como tambien para comercio. Para este ultimo se preeve la colocacion de un intersectador de grasas para evitar vertirlas a la red



## DESAGUES

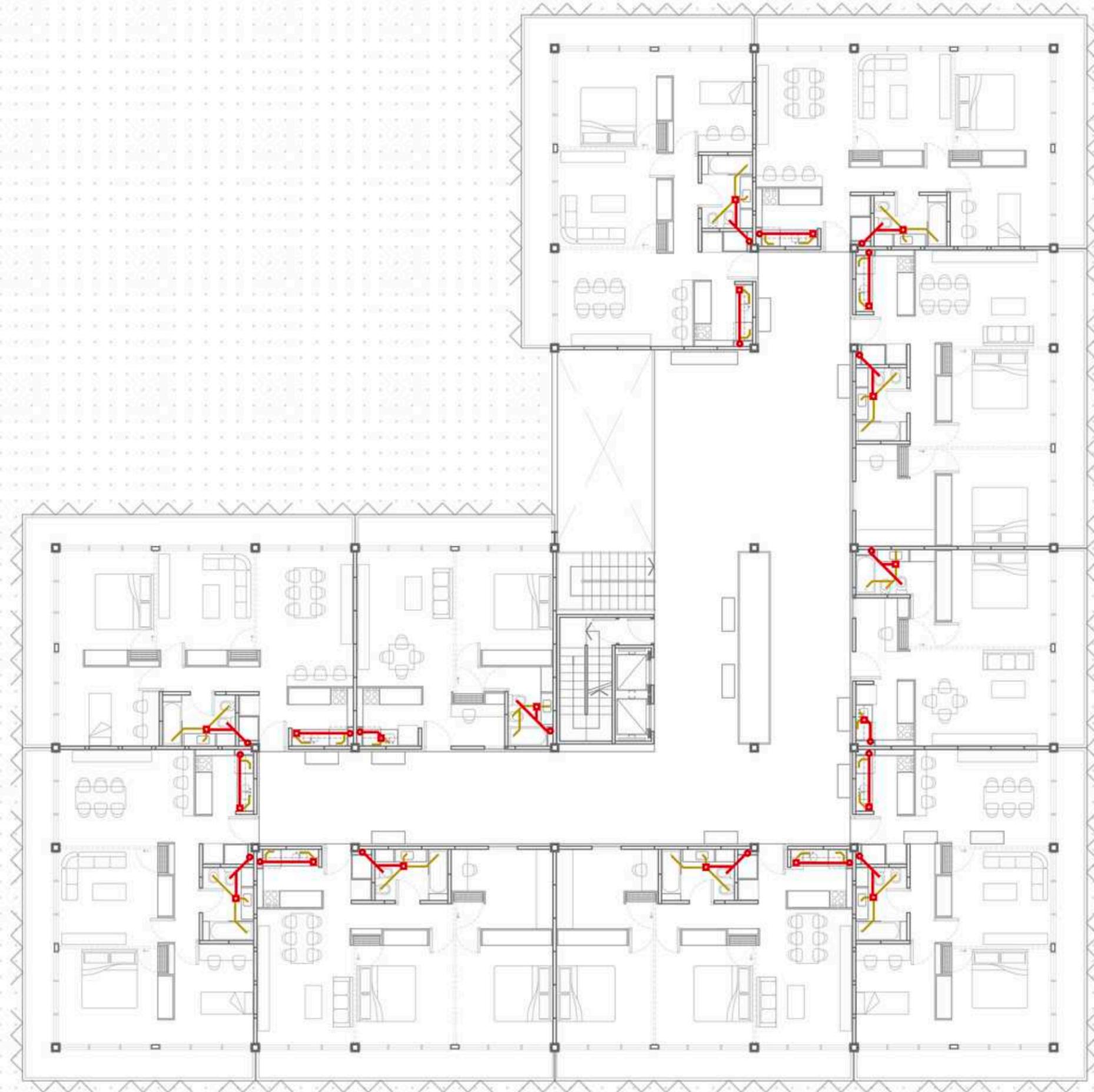
\*BAJADAS ENCOLUMNADAS CON VENTILACION SUBSIDIARIA

\*DESAGUE INDIVIDUAL PARA TALLERES Y COMERCIOS

\*CAÑERIAS DE PVC TERMOFUSIONADAS

Se aprovecha los servicios encolumnados para reducir al maximo los recorridos horizontales. Cada unidad funcional tiene una bajada.

Ademas se realiza bajadas individuales para los espacio taller como tambien para comercio. Para este ultimo se preeve la colocacion de un intersectador de grasas para evitar vertirlas a la red





## INCENDIO

\* SISTEMA POR GRAVEDAD CON TANQUE DE RESERVA COMUN

\* PISOS ALTOS PRESURISADOS Y PISOS BAJOS POR GRAVEDAD

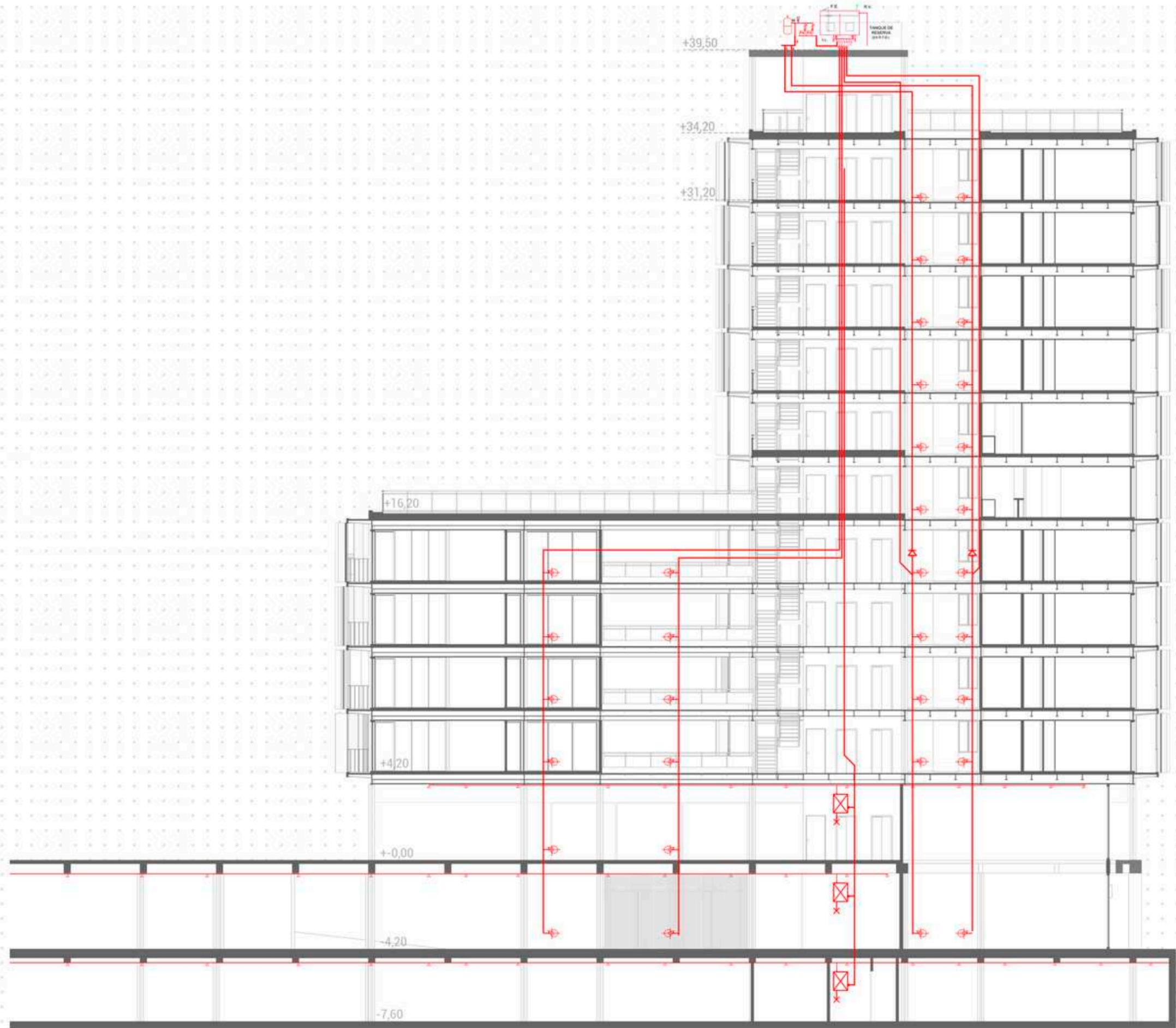
\* BIES EN LUGARES COMUNES EN PISOS DE VIVIENDAS

\* ESTACIONAMIENTO E INFRAESTRUCTURA CON ROCIADORES

\* CAÑERIAS DE HN

Se utiliza dos logicas distintas para combatir incendios que varian segun la funcion del espacio.

Se utiliza BIE's para cubrir los espacios comunes del sector de viviendas y rociadores para espacios publicos y semipublicos.



## INCENDIO

\* SISTEMA POR GRAVEDAD CON TANQUE DE RESERVA COMUN

\* PISOS ALTOS PRESURISADOS Y PISOS BAJOS POR GRAVEDAD

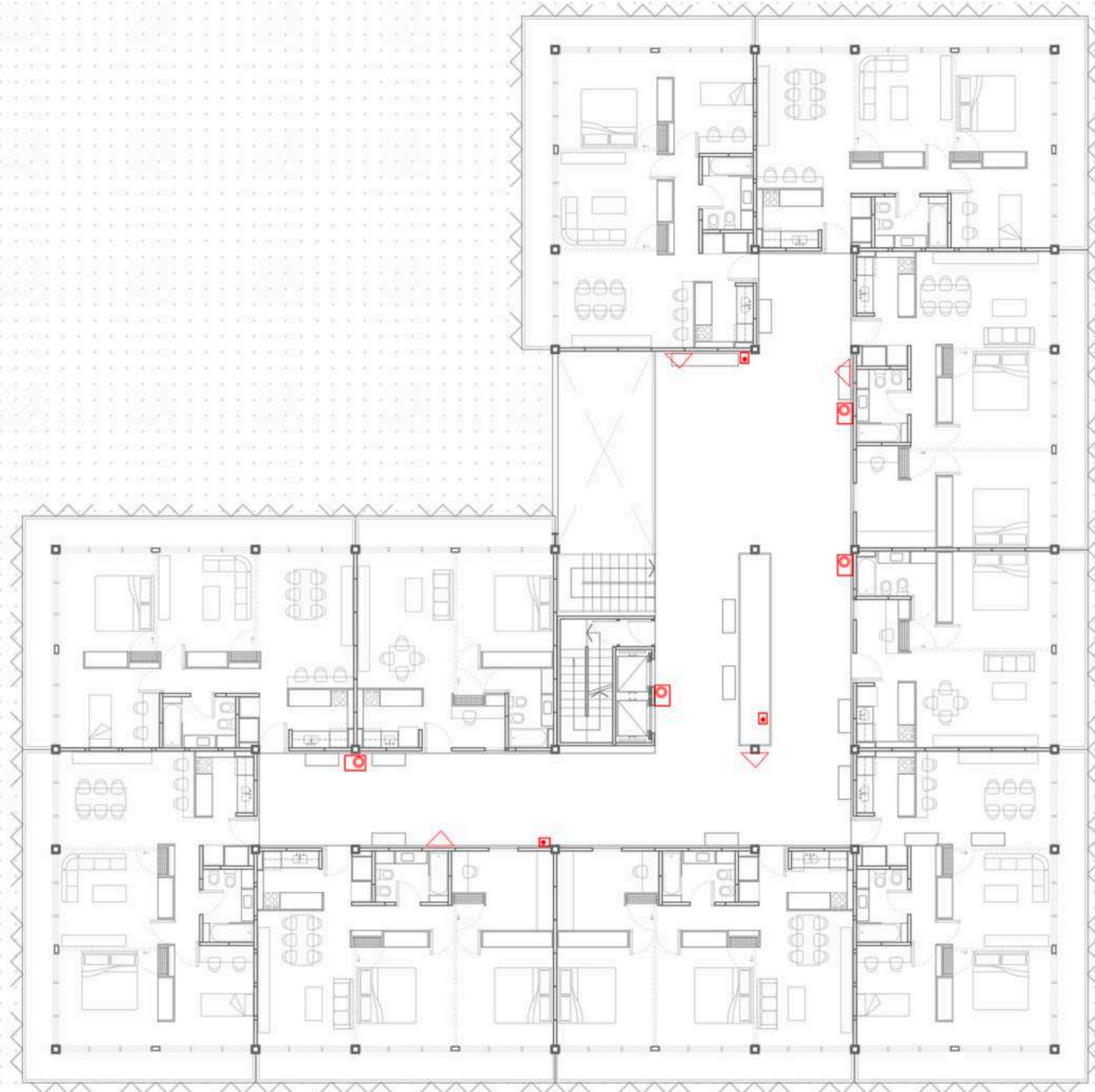
\* BIES EN LUGARES COMUNES EN PISOS DE VIVIENDAS

\* ESTACIONAMIENTO E INFRAESTRUCTURA CON ROCIADORES

\* CAÑERIAS DE HN

Se utiliza dos logicas distintas para combatir incendios que varian segun la funcion del espacio.

Se utiliza BIE's para cubrir los espacios comunes del sector de viviendas y rociadores para espacios publicos y semipublicos.



## CLIMATIZACIÓN

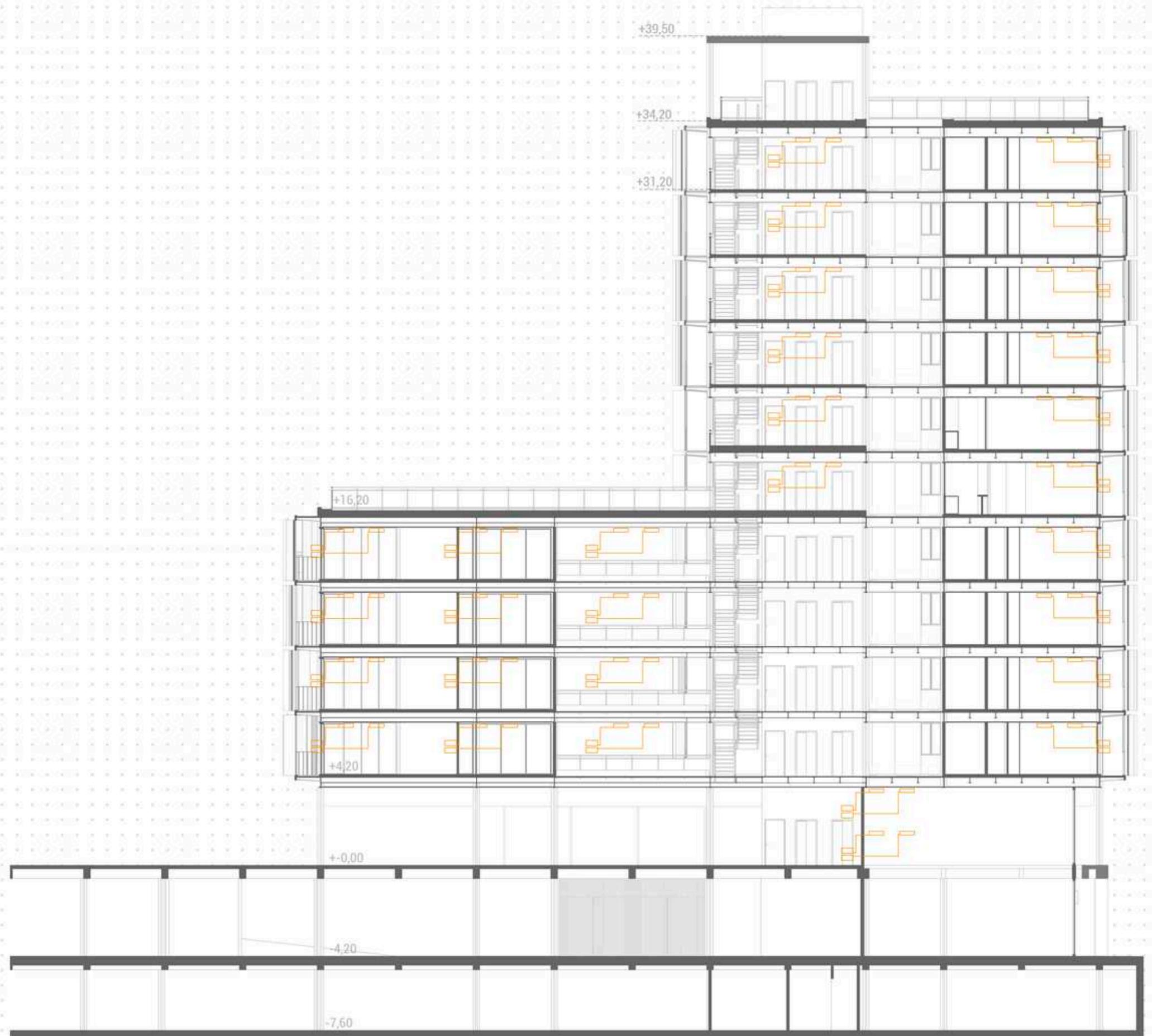
\*SISTEMAS INDIVIDUALES PARA CADA UNIDAD FUNCIONAL

\*CANALIZACIONES PREFECUTADAS Y EQUIPOS TERMINALES A CARGO DEL USUARIO

\*SE PROPONE EL USO DE EQUIPOS SPLIT

En vivienda la unidad de aire acondicionado hoy en día es un mueble y un bien mas en las familias, por eso se prevee la instalaciones de cañerías pero no así el equipo terminal, ya que este podrá ser del gusto del usuario.

En locales comerciales de alquiler suele ocurrir una situación similar donde cada empresa suele elegir a gusto el sistema y marca a gusto para utilizar.



## CLIMATIZACIÓN

\*SISTEMAS INDIVIDUALES PARA CADA UNIDAD FUNCIONAL

\*CANALIZACIONES PREFECUTADAS Y EQUIPOS TERMINALES A CARGO DEL USUARIO

\*SE PROPONE EL USO DE EQUIPOS SPLIT

En vivienda la unidad de aire acondicionado hoy en día es un mueble y un bien mas en las familias, por eso se prevee la instalaciones de cañerías pero no así el equipo terminal, ya que este podrá ser del gusto del usuario.

En locales comerciales de alquiler suele ocurrir una situación similar donde cada empresa suele elegir a gusto el sistema y marca a gusto para utilizar.



## ELECTRICIDAD

\*CADA UNIDAD FUNCIONAL CONTARA CON UN MEDIDOR INDEPENDIENTE

\*SE PREVEE UN GENERADOR PARA SERVICIOS COMUNES

\*SE UTILIZARAN PANELES SOLARES PARA ILUMINACION Y SERVICIOS COMUNES

El sistema electrico es fundamental ya que sera la fuente de energia principal para todo el edificio, ya que no se contara con provision de gas para cocinar o calentar agua.

Esto se debe a que la electricidad es energia sustentable y mas practica para cualquier electrodomestico.

Ademas se buscara reducir los consumos de red por medio de paneles solares que alimentaran la iluminacion y servicios comunes del edificio.

