

# ACCESO JÓVEN

vivienda social como si los jóvenes importaran

FAU Facultad de  
Arquitectura  
y Urbanismo

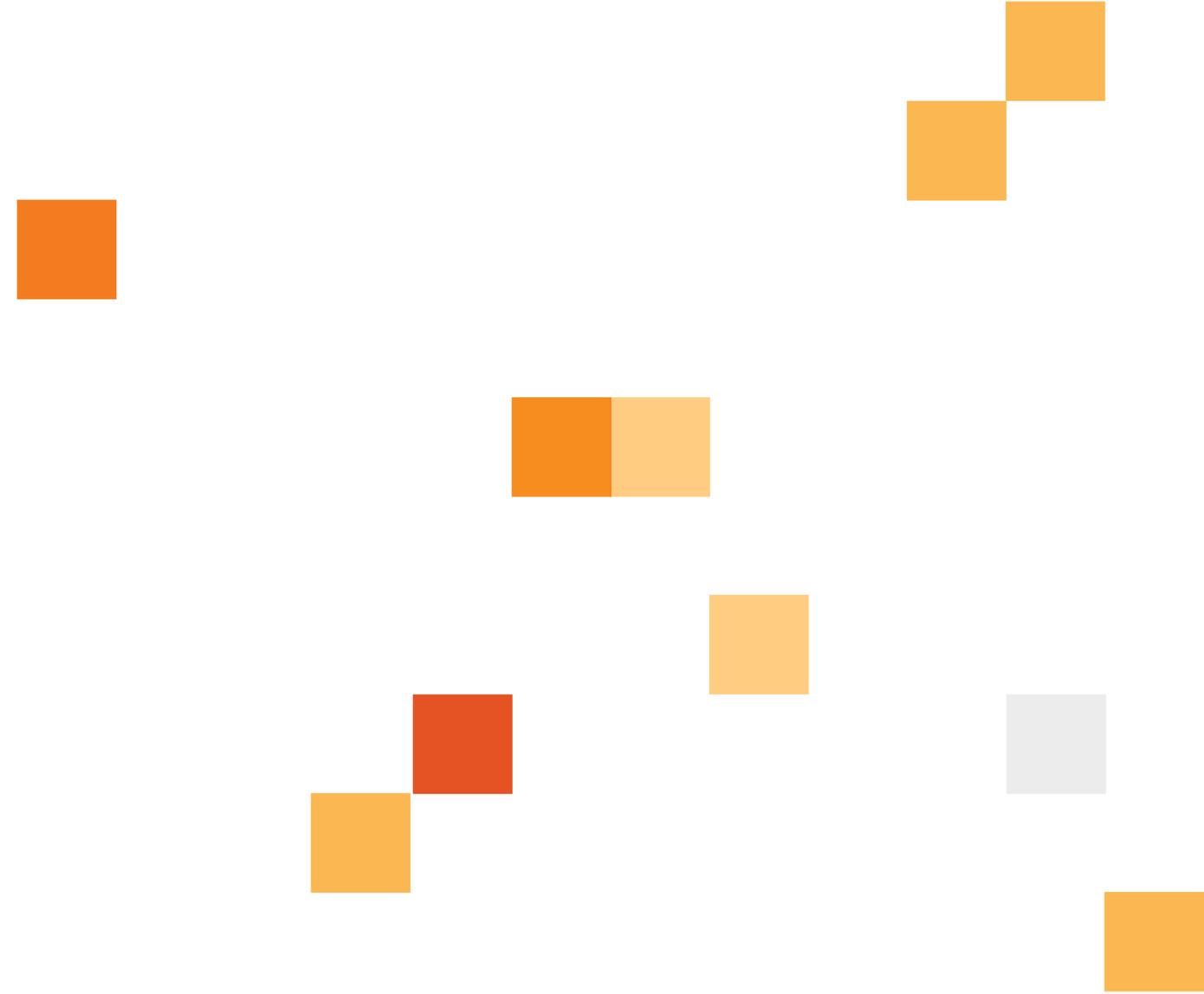


UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
DE LA PLATA



# ACCESO JÓVEN

vivienda social como si los jóvenes importaran



Autora: Valentina RAMOS CATTOLICO

Nº: 40044/8

Título: Acceso Joven, vivienda como si los jóvenes importaran

Proyecto Final de Carrera

Taller Vertical de Arquitectura Nº 5: Bares - Casas - Schnack

Docentes: Daniela Logiocco, Matias Zoppi

Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Universidad de La Plata

Fecha de defensa: 08/05/2025

Licencia Creative Commons



FAU Facultad de  
Arquitectura  
y Urbanismo



UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
DE LA PLATA

# ACCESO JÓVEN

vivienda social como si los jóvenes importaran

Tener un techo bajo el cual vivir representa uno de los mayores desafíos para amplios sectores de la población urbana mundial, y los jóvenes constituyen un colectivo especialmente vulnerable.

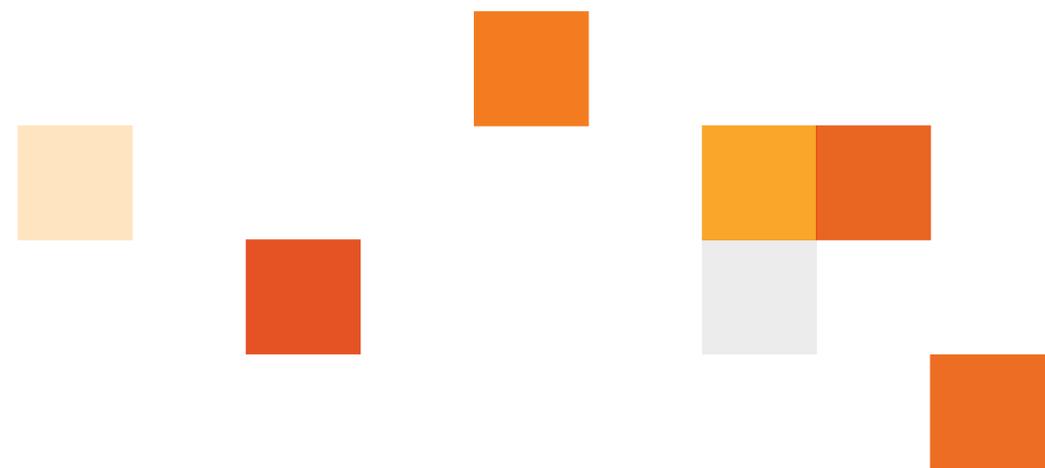
La posibilidad de independizarse y acceder a la compra o alquiler de una vivienda digna, un derecho regido casi exclusivamente por los intereses del mercado privado, depende de un poder adquisitivo que, **para los jóvenes, resulta prácticamente inalcanzable.** Esto se debe a las dificultades para ingresar al mercado laboral, los bajos sueldos promedio y, en muchos casos, la incompatibilidad entre el trabajo y los estudios.

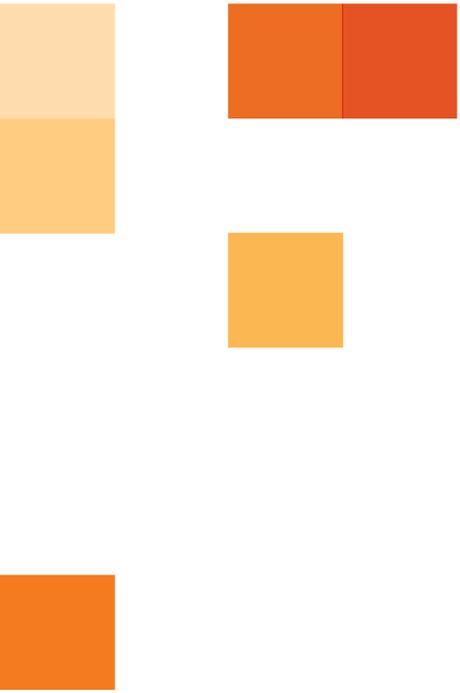
En este contexto, el presente trabajo busca proponer una solución viable para satisfacer las necesidades habitacionales de un grupo específico de la población: **los jóvenes de entre 18 y 30 años.** La propuesta no se limitará a la resolución arquitectónica en el ámbito concreto, sino que incorporará también una perspectiva sociopolítica centrada en el **Derecho a la Vivienda** y, en consecuencia, en el **Derecho a la Ciudad.**



# | INDICE

1	Tema	<b>Acceder a la vivienda</b>	p.02
2	Sitio	<b>Santa Fe: Ciudad del conocimiento</b>	p.07
3	Programa	<b>La vivienda colectiva</b>	p.17
4	Proyecto	<b>Lo urbano</b>	p.20
5	Proyecto	<b>Lo colectivo</b>	p.28
6	Proyecto	<b>Lo doméstico</b>	p.40
7	Técnica	<b>Lo material</b>	p.51
8	Técnica	<b>Lo constructivo</b>	p.57
9	Conclusión	<b>Como si los jóvenes importaran</b>	p.73





Tema

# ACCEDER A LA VIVIENDA

## |Acceder a la vivienda

El déficit habitacional en Argentina es un problema estructural que afecta a una gran parte de la población, especialmente en las áreas urbanas. Se estima que **más de 3 millones de hogares en el país carecen de una vivienda adecuada**, lo que se traduce en condiciones de hacinamiento, viviendas precarias o la falta de acceso a hogares dignos.

Uno de los aspectos más críticos de este déficit es el acceso a la vivienda de alquiler, siendo la población joven de entre 18 y 30 años uno de los sectores más desfavorecidos. La combinación de altos precios, condiciones de acceso restrictivas, inestabilidad laboral y la falta de políticas públicas enfocadas en el alquiler crea un contexto desafiante para este segmento de la población.

¿Existe alguna solución posible?

### Algunos datos:

**50%** De los jóvenes entre 18 y 29 años viven con sus padres o familiares debido a las dificultades económicas para emanciparse

Fuente: INDEC

**60%** Los jóvenes destinan, en promedio, el 60% de sus ingresos en el alquiler, lo que hace que vivir solo sea casi inalcanzable

Fuente: ZonaProp

**70%** De los inquilinos jóvenes no cumplen con los requisitos exigidos para acceder a un contrato de alquiler al mercado formal, como contar con una garantía propietaria o un ingreso comprobable alto

Fuente: Cámara Inmobiliaria Argentina

ECONOMÍA >

## La generación sin respuestas: trabajan y estudian, pero el sueño de la independencia y alquilar es casi una utopía

Tienen entre 25 y 35 años, trabajos estables y deseos de dejar el hogar familiar, pero los precios los dejan sin margen para afrontar el camino de la emancipación

El Cronista · Información General · Alquileres

Legales

### Murió la Ley de Alquileres: esta es la modalidad de contrato que más eligen las inmobiliarias

El Colegio Inmobiliario dio a conocer cuál es hoy la fórmula de actualización más conveniente.

Los jóvenes y el acceso a la vivienda /

**Los jóvenes no pueden emanciparse ni trabajando: "El joven que venga y me diga que se ha comprado una casa, le aplaudo"**

Comprar un casa se ha convertido casi en misión imposible: el precio de las viviendas sigue subiendo y solo en marzo se ha disparado más de un 7%. Los los jóvenes siguen teniendo muchos problemas para independizarse.

ECONOMÍA >

## El impacto de la falta de acceso a la vivienda: 2,5 millones de jóvenes de entre 25 y 35 años viven con sus padres o abuelos

Equivalen al 38% de ese grupo de edad de la población argentina. Es una situación que persiste hace al menos dos décadas. Actualmente, el alquiler de un monoambiente equivale al 70% del salario promedio de los trabajadores más jóvenes. Algunos datos de otros países

### Alquileres: los jóvenes destinan el 70% de su salario para un monoambiente



**Palermo ofreció en el primer trimestre las peores condiciones de emancipación, ya que se debió destinar más del 80% de un salario joven para el alquiler**



## |Soluciones locales

En cuanto al territorio nacional, la producción de vivienda ha tenido una larga trayectoria, marcada por diversas épocas y acciones. Comenzando en 1915 con la creación de la 'Comisión Nacional de Casas Baratas' en la Ciudad de Buenos Aires, seguida por la 'Administración Nacional de Vivienda' durante el gobierno de J.D. Perón, y continuando en este siglo con distintos planes de acceso a la vivienda, como Pro.Cre.Ar y Casa Propia, además del desarrollo de algunas leyes relacionadas. A nivel provincial, cada gobierno también ha tomado decisiones específicas en su territorio, como en el caso de Santa Fe, con la creación de la 'Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo' y el desarrollo de residencias universitarias en la capital.

Todas estas acciones tienen un mismo actor en común: **el Estado y sus políticas públicas**. Es el Estado quien, en todos estos casos, asume el rol de proveedor o facilitador, generando las condiciones necesarias para posibilitar el acceso a una vivienda digna, enfrentando las carencias del mercado y protegiendo a los sectores más desfavorecidos de la población.

### Argentina

#### Programas federales Pro.Cre.Ar y Casa Propia

Acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, construcción o refacción, y acceso a loteos. Incluye un programa orientado a jóvenes

#### Ley de alquileres

Ley que regula los contratos y aumentos de alquileres, y define reglas entre propietarios e inquilinos (derogada 21/12/23)

### Santa Fe

#### Dirección provincial de vivienda

Registro de acceso a la vivienda, construcción y/o financiamiento de soluciones habitacionales

#### Residencias universitarias

Residencias UNL-ATE

#### Plan Santa Fe Joven 2010-2015

Plan integral de juventudes impulsado por la Direcc. Prov. de políticas de juventud y el Gabinete joven.





## ¿Cuál es la solución?

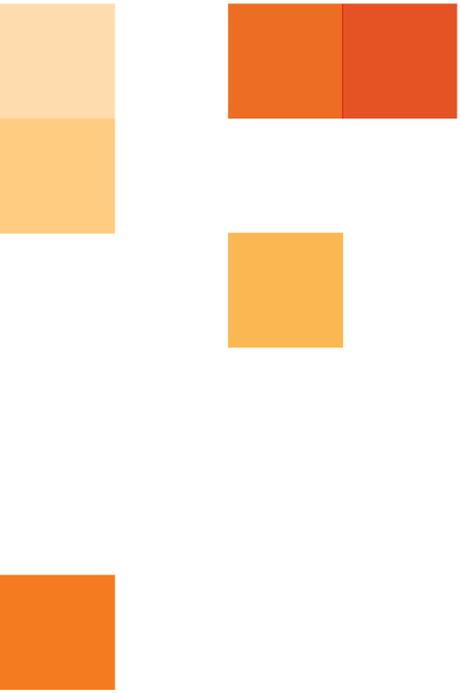
Tras este breve análisis de la situación habitacional contemporánea, queda claro que la búsqueda de soluciones pasa, principalmente, por el desarrollo de **políticas públicas**, las cuales pueden constituir las herramientas más efectivas **para transformar la realidad social**.

En su libro *La ciudad posible*, el urbanista Marcelo Corti sugiere que una de las maneras en que el Estado podría abordar las políticas de vivienda es contemplando la creación de '**vivienda social de alquiler a costo accesible**'. Esta alternativa permitiría intervenir en el mercado de alquileres, generar una oferta habitacional para personas en situaciones cambiantes, evitar la dispersión urbana trabajando sobre terrenos con servicios y equipamiento, y, por supuesto, ofrecer una respuesta a una problemática creciente a nivel global.

En este contexto y a razón de este trabajo, surge la pregunta: **¿es posible pensar en una solución global para el problema habitacional? ¿No es acaso responsabilidad de la Arquitectura liderar la reflexión y acción frente a un tema tan fundamental como lo es la vivienda?**

**“Las políticas de vivienda no tienen sólo objetivos cuantitativos (...) Se trata de construir y proveer ciudad, no sólo unidades de vivienda” Marcelo Corti**





Sitio

 Santa Fe: *CIUDAD DEL CONOCIMIENTO*



## |Ciudad de Santa Fe

Santa Fe, la capital de la provincia homónima en Argentina, es una ciudad ubicada en el centro del país, a orillas del río Salado. Fundada en 1573, es una de las ciudades más antiguas de Argentina.

Santa Fe es conocida por su historia colonial y su ubicación estratégica siendo un importante nodo de transporte, comercio y servicios. Además, su cercanía a la ciudad de Rosario, el puerto más importante del país, refuerza su rol como un centro económico y político de la región. A lo largo de su historia, Santa Fe ha sido un punto de convergencia para actividades económicas, educativas y políticas, consolidándose como un eje estratégico en el sur del Litoral argentino.

La población de Santa Fe **entre 18 y 30 años representa** un segmento clave en la dinámica social, económica y cultural de la ciudad, siendo aproximadamente un **30% de la población** total de la Capital, donde más de la mitad son estudiantes, convirtiendo a la ciudad en un centro académico importantísimo en la región.

### Estructura poblacional (Censo 2022)

población provincia: 3.544.908hab  
población Ciudad Capital: 403.878 hab  
población joven entre 18 y 30 años: 130.000hab  
población joven estudiantes: aprox 55.000hab





## |Análisis: Santa Fe, ciudad del conocimiento

Desde hace algunos años, Santa Fe se ha consolidado como una 'ciudad del conocimiento', enfocada en el desarrollo de proyectos vinculados a la educación y la economía del conocimiento. La ciudad alberga varias universidades de prestigio, como la Universidad Nacional del Litoral (UNL), la Universidad Tecnológica Nacional (UTN) y la Universidad Católica de Santa Fe (UCSF), que ofrecen una amplia variedad de carreras y programas de formación en diversas disciplinas. Este entorno educativo, junto con centros de investigación y desarrollo, convierte a Santa Fe en un polo de innovación y conocimiento, posicionándola como un lugar clave para el desarrollo de la propuesta de este trabajo, orientado a la población joven.

Además, el área vacante del Puerto, con su potencial conexión con la Ciudad Universitaria UNL (y otras universidades de la ciudad), así como la posibilidad de expansión del tejido urbano, se presenta como un espacio ideal para intervenir.

### Referencias

-  Vía principal (Av. Alem)
-  Redes de transporte público
-  Área de trabajo
-  Puerto
-  Área académica y ciudad universitaria UNL
-  Universidades



## |Análisis: Área de trabajo

Si analizamos el área cercana al Puerto, vemos rápidamente los conflictos a los que se enfrenta: la Avenida Alem actúa como una barrera urbana que separa el área del resto de la ciudad; hay una notable pérdida de espacios públicos y falta de áreas verdes; además de una creciente apropiación privada del territorio. Es evidente que el área tiende a una fragmentación de la ciudad y a la dispersión del tejido urbano.

Sin embargo, la zona también presenta potencialidades, como el crecimiento urbano en el área vacante y la oportunidad de fortalecer la relación con el río y los espacios naturales, lo que podría mejorar la integración y la calidad de vida en la ciudad.

### Referencias

- Vía principal (Av. Alem)
- Trama de la ciudad
- Áreas verdes
- - - Borde costero
- ▨ Desarrollos privados

### Conflictos

- Barrera urbana (avenida)
- Pérdida del espacio público
- Falta de espacios verdes

### Tendencias

- Apropiación privada del espacio público
- Dispersión de la ciudad

### Potencialidades

- Crecimiento urbano (área vacante)
- Relación con el río y lo natural



## |Lineamientos: Ciudad-Puerto

Entonces, de éste análisis y pensando en una propuesta de reconversión del área del Puerto, surgen los siguientes lineamientos urbanos: 1.Vínculo ciudad-puerto a través de la movilidad, extendiendo la trama urbana y jerarquizando dos vías de conexión (calles La rioja y Necochea); 2.Revalorizar áreas naturales, generando un gran parque verde público que aloje equipamiento urbano, y vinculando el borde costero con la ciudad a través de un parque lineal; y 3.Definir 2 nuevas zonas urbanas, una académica para alojar sedes universitarias, de investigación y extensión, y otra residencial-comercial, en donde se implantaría el proyecto de este trabajo.

### Referencias

- Vías principales
- Trama de la ciudad
- Áreas verdes
- Borde costero
- Área residencial
- Área académica

### Lineamientos

- Vincular el área con la ciudad extendiendo la trama agregando vías principales de conexión
- Dotar el área de un amplio espacio verde público y un vínculo entre la ciudad y la ribera
- Definir una zona residencial-comercial y otra académica para nuevos desarrollos orientados a la población joven

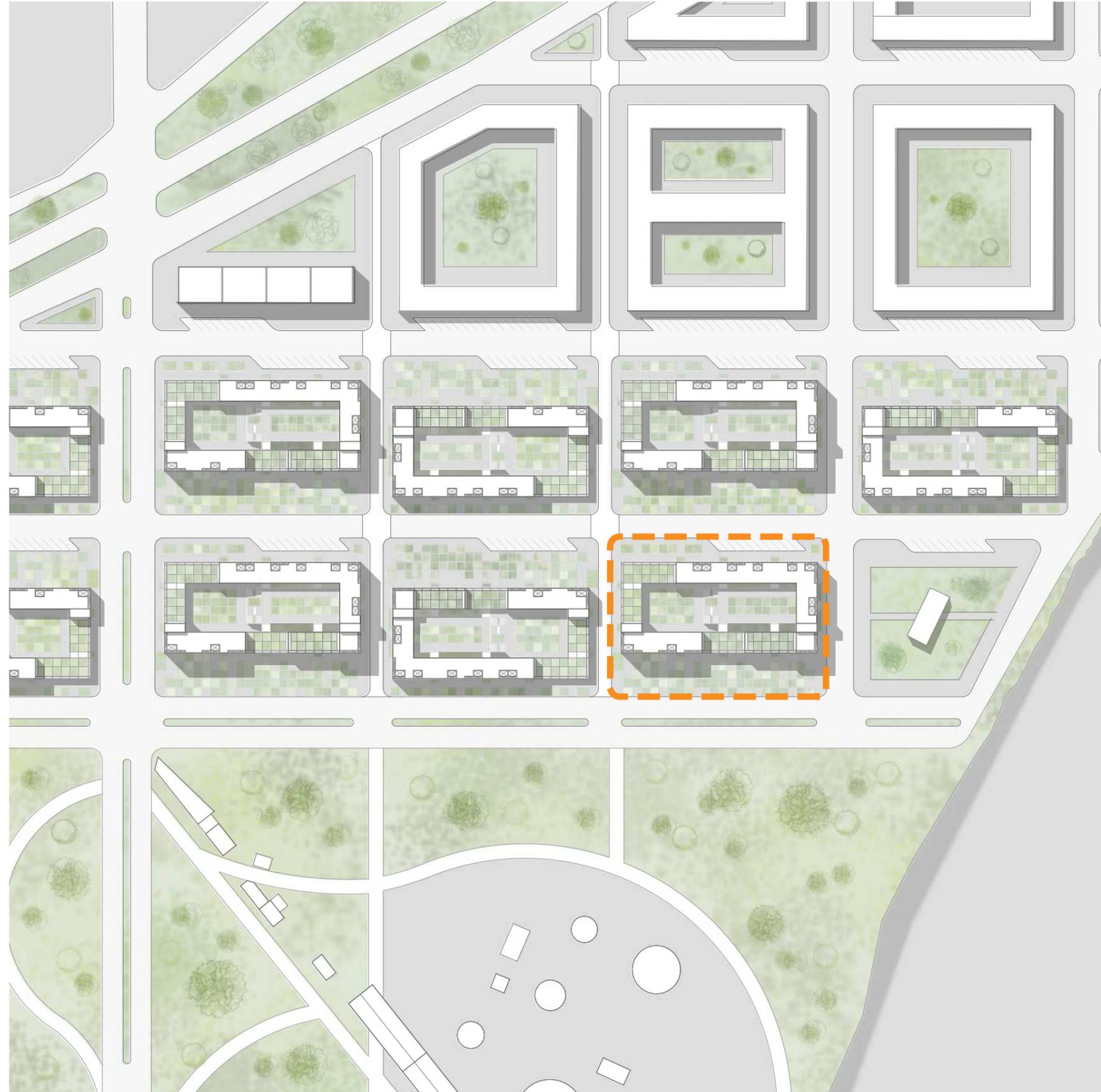




## |MasterPlan: Ciudad del conocimiento - 1:1500

La propuesta de Master Plan se compone de 2 partes principales: El Parque del Puerto, que constituye un espacio verde público de más de 100 000km<sup>2</sup>, que vincula la ciudad con el Puerto y el Río y que contaría con equipamiento cultural/recreativo/educativo; y el sector urbano, que a su vez se divide en un área destinada a uso académico, y otra de uso residencial-comercial, en donde se implanta el proyecto del presente trabajo.

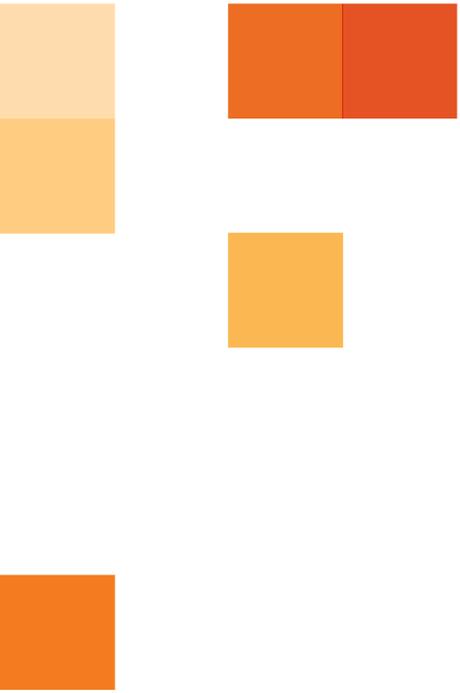
La definición del sitio es estratégica, no sólo a partir de la localización que vincula ciudad-puerto-rio de forma progresiva, sino desde la ocupación de un vacío urbano importante de la ciudad de Santa Fe como un espacio de uso público y habitabilidad accesible, que hoy por hoy está destinado a especulación de actores privados.











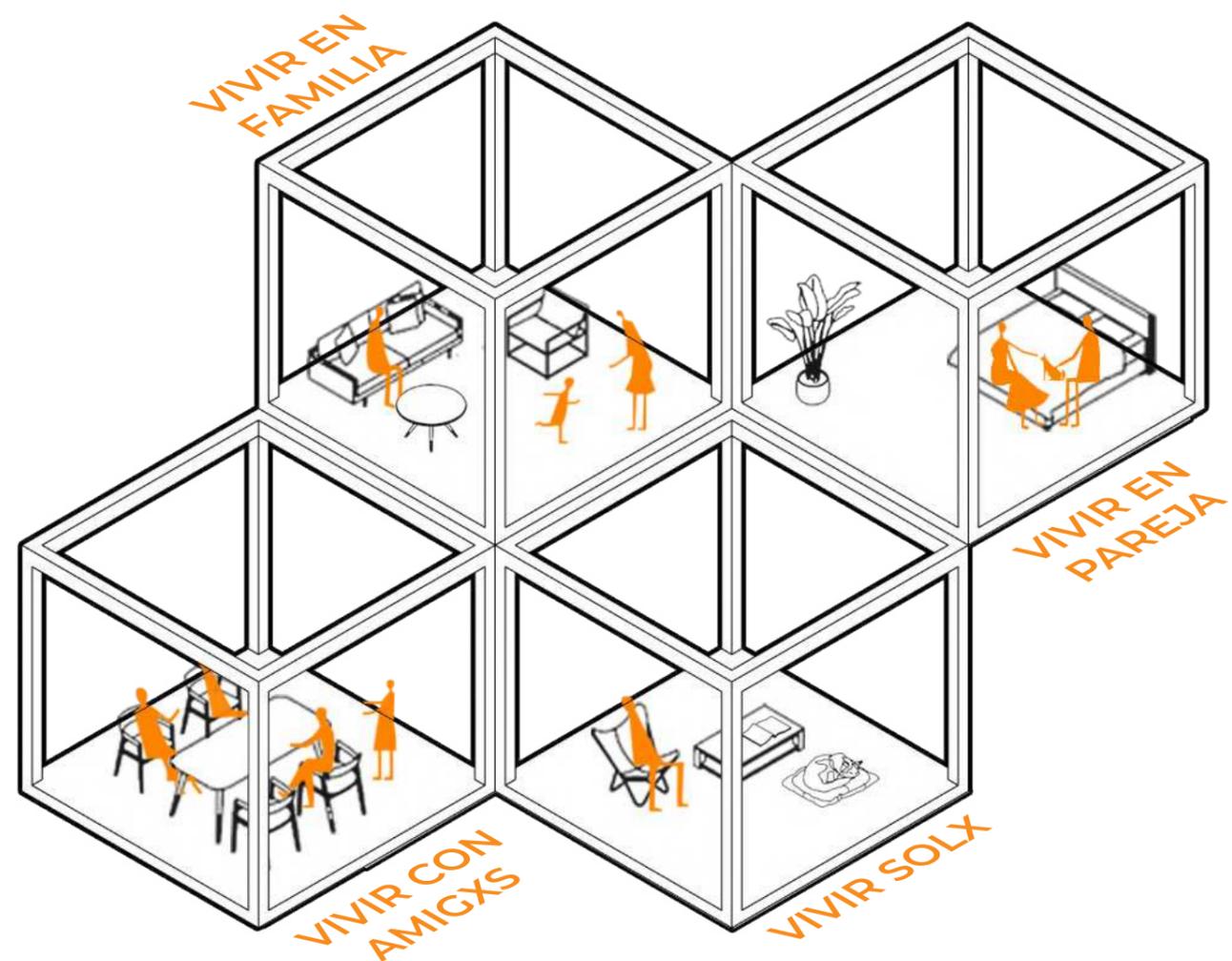
Programa

 **LA VIVIENDA COLECTIVA**

## |La vivienda colectiva: ¿Qué y para quiénes?

Pensar en la vivienda colectiva para jóvenes nos invita inevitablemente a **repensar los nuevos modos de habitar**. El modelo vigente de vivienda fue pensado para acoger a una familia tipo tradicional, pero a través de los años y los cambios culturales, económicos, políticos y ambientales que marcaron la sociedad, los modelos de habitar se transformaron y el diseño de las viviendas debería pensarse para acompañar a los habitantes en la transformación de sus vidas (Fernandez Lorenzo,2012).

Reflexionar sobre los nuevos modos de habitar, especialmente para la población joven, implica considerar un abanico de posibilidades para grupos de convivencia y las necesidades particulares de los usuarios: vivir solxs, en pareja, en familia, con amigos; vivir de forma permanente, transitoria o indefinida; vivir y trabajar, vivir y estudiar, vivir y cuidar; pasar el día en la vivienda o llegar solo para dormir. **Las nuevas configuraciones que la vivienda debe admitir son infinitas.**



Nuevos modos de habitar



“La vivienda de nuestro tiempo aún no existe, sin embargo, la transformación del modo de vida exige su realización” Mies Van der Rohe

## |Programa

**ESPACIO PÚBLICO - COMÚN 4625 m<sup>2</sup> 57%**

PLAZA CENTRAL 440 m<sup>2</sup>

PATIO EN ALTURA 440 m<sup>2</sup>

TERRAZAS VERDES 575 m<sup>2</sup>

Cantidad 3

ESPACIOS DE USO COMUN 295 m<sup>2</sup>

Cantidad 4

LOCALES COMERCIALES 865 m<sup>2</sup>

Cantidad 8

ESTACIONAMIENTO 560 m<sup>2</sup>

Capacidad 22 autos + bicicletas

CIRCULACIONES 1450 m<sup>2</sup>

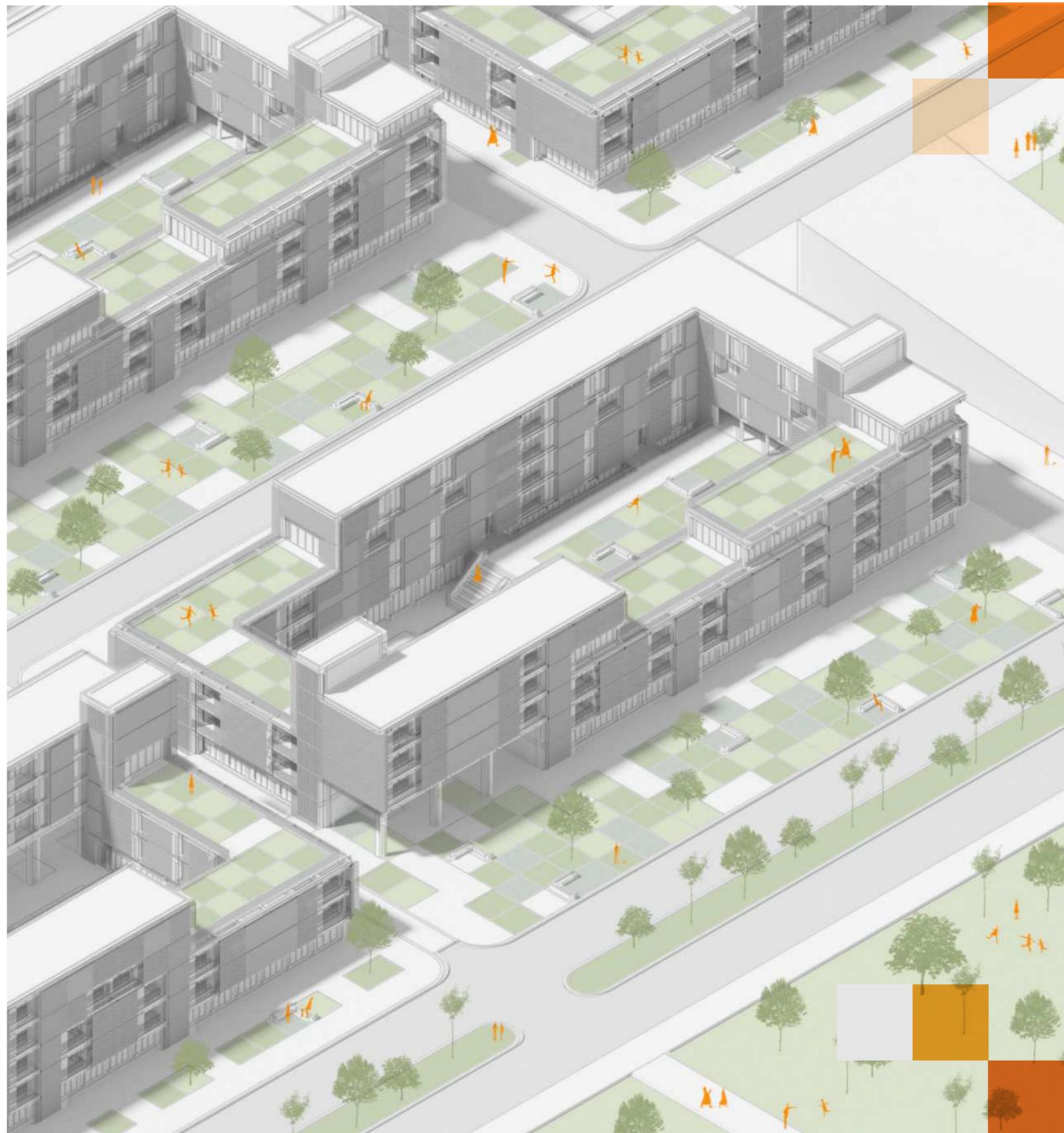
**ESPACIO PRIVADO - DOMÉSTICO 3510 m<sup>2</sup> 43%**

VIVIENDAS de 55 A 100 m<sup>2</sup>

Cantidad 49

Capacidad 144 habitantes

**TOTAL 8135 m<sup>2</sup>**



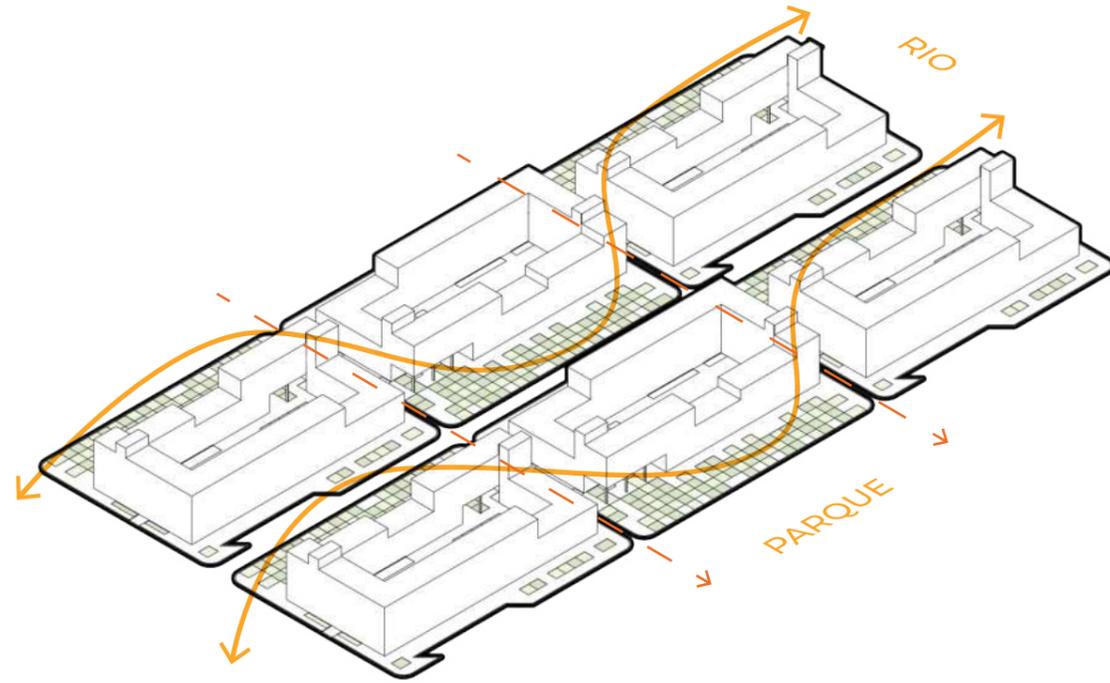


Proyecto

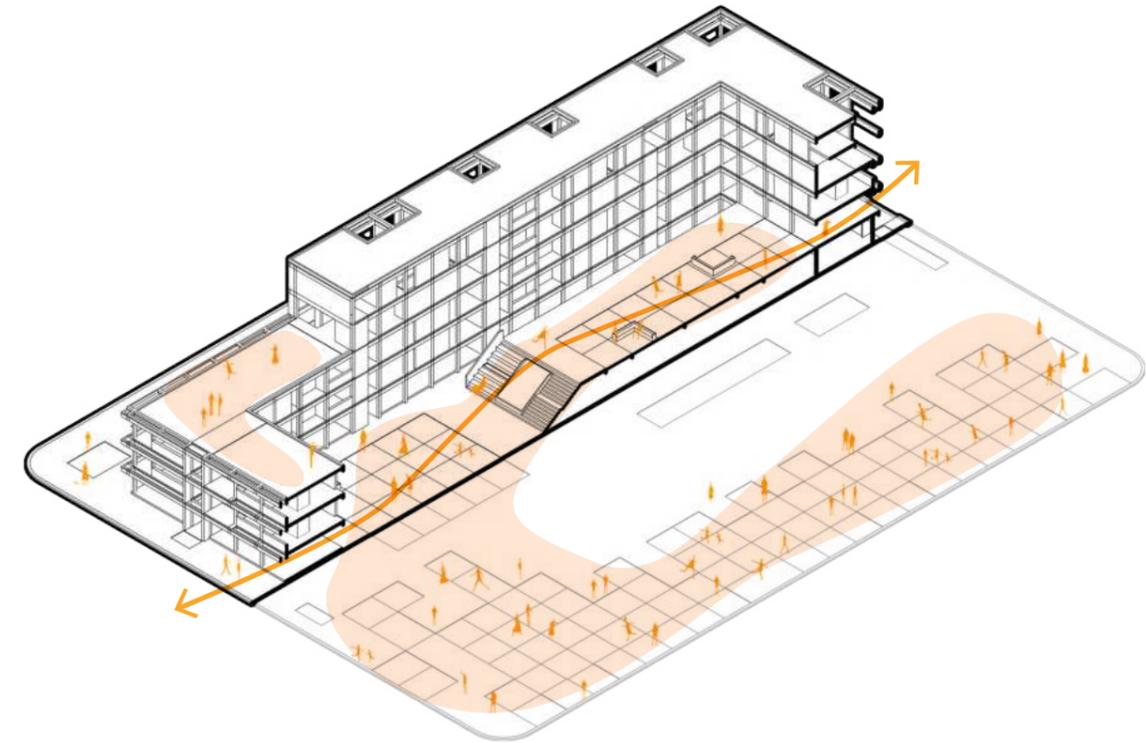
# LO URBANO

## |Lo urbano

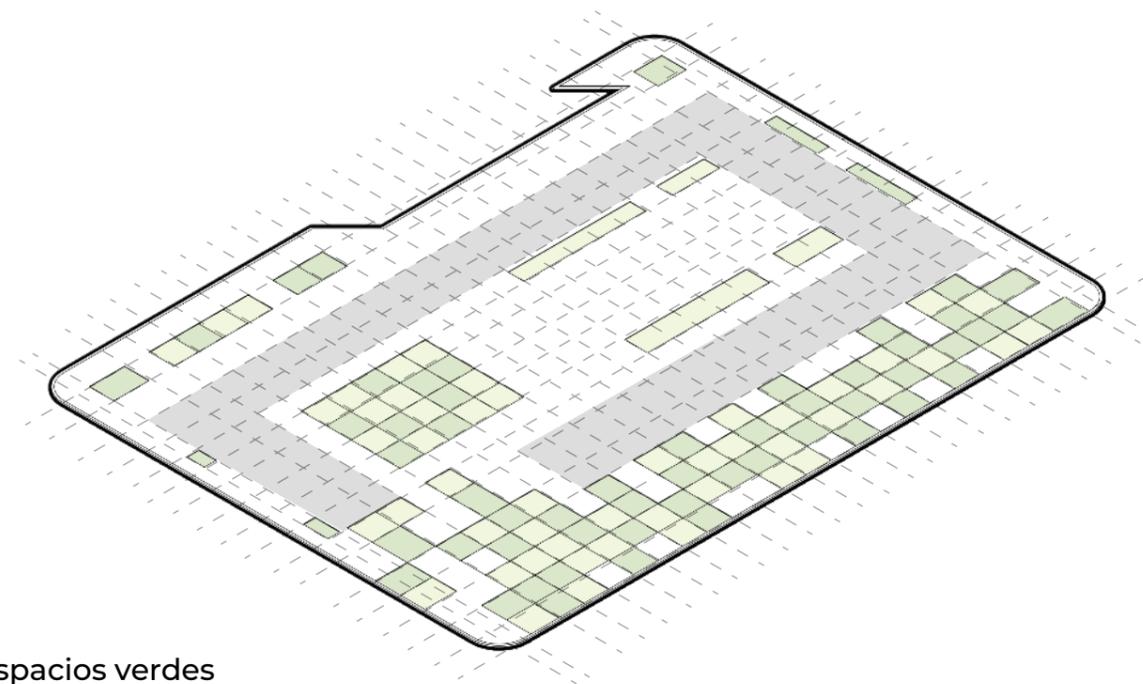
El proyecto se concibe no solo en función de su resolución arquitectónica, sino también en relación con su entorno inmediato. Su ubicación dentro del sector residencial y su proximidad al *Parque del Puerto* y al Río es clave en su diseño, buscando responder de manera adecuada a estas condiciones. A partir de una grilla de orden, se define no solo el volumen, sino también el diseño del espacio público, que busca integrar la naturaleza del Parque al interior del conjunto. El edificio se eleva del nivel cero, dejando libre la planta baja para locales comerciales y una plaza central que articula el proyecto con el espacio público. El volumen se inspira en la figura clásica del claustro, lo que permite generar un centro protegido del exterior. Además, juega con las variaciones de altura, mediante diferentes terrazas, que "imitan" la silueta urbana, ofreciendo vistas largas de la ciudad y el Río, y aportando dinamismo al volumen.



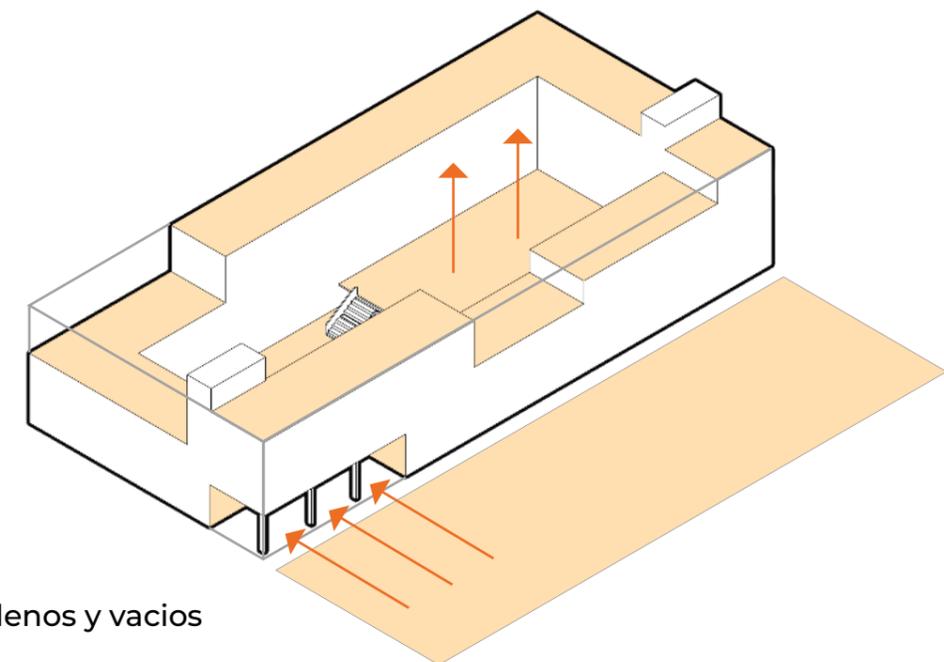
El proyecto y el entorno



Relación público-privado

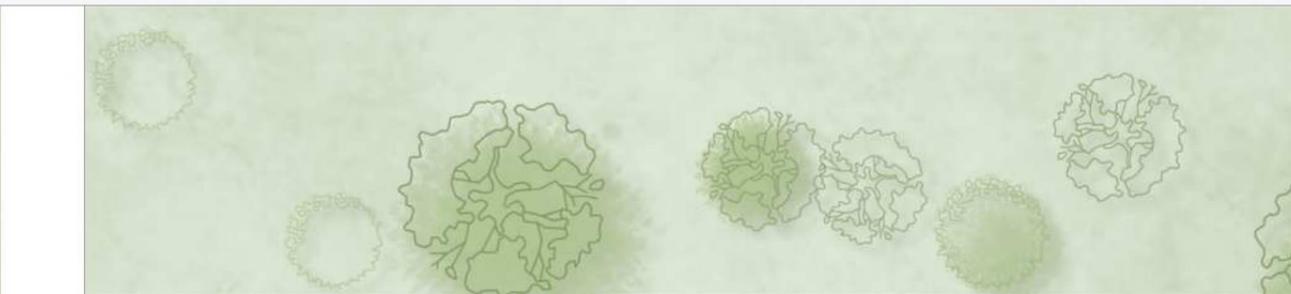
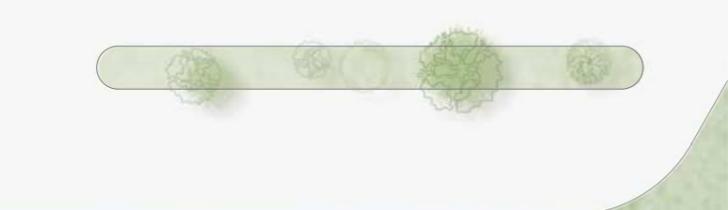
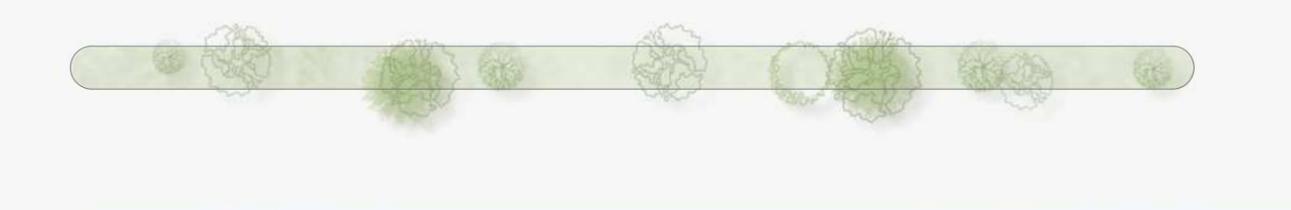
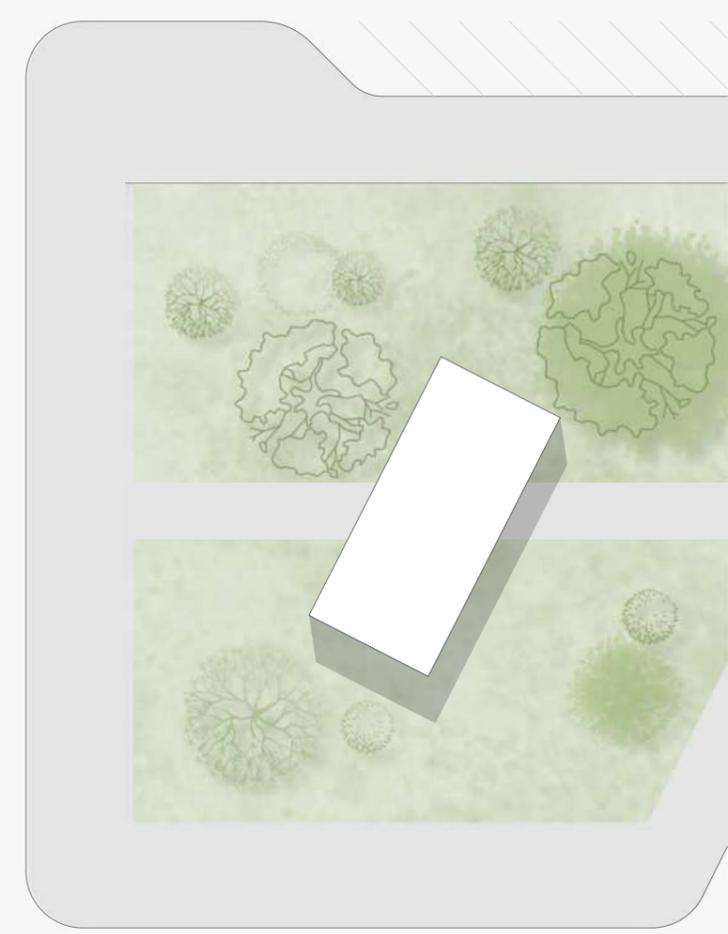
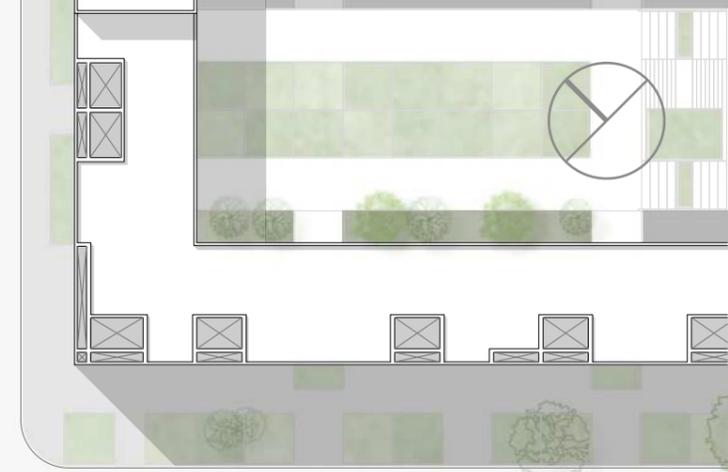
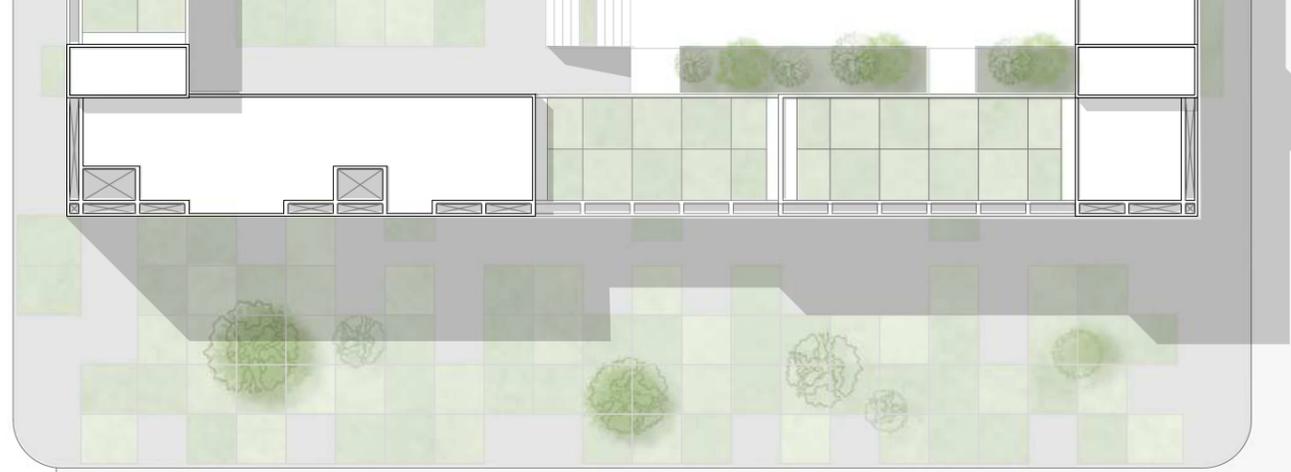


Grilla y espacios verdes



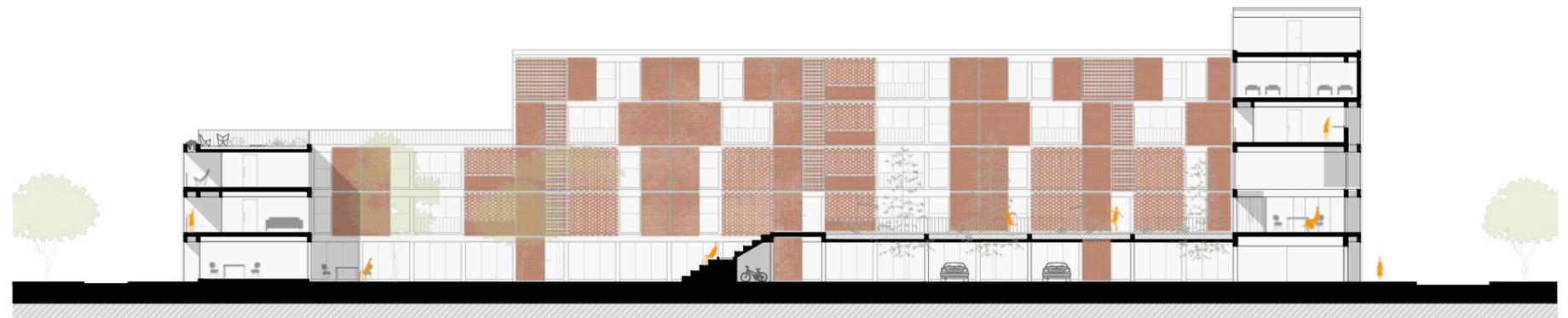
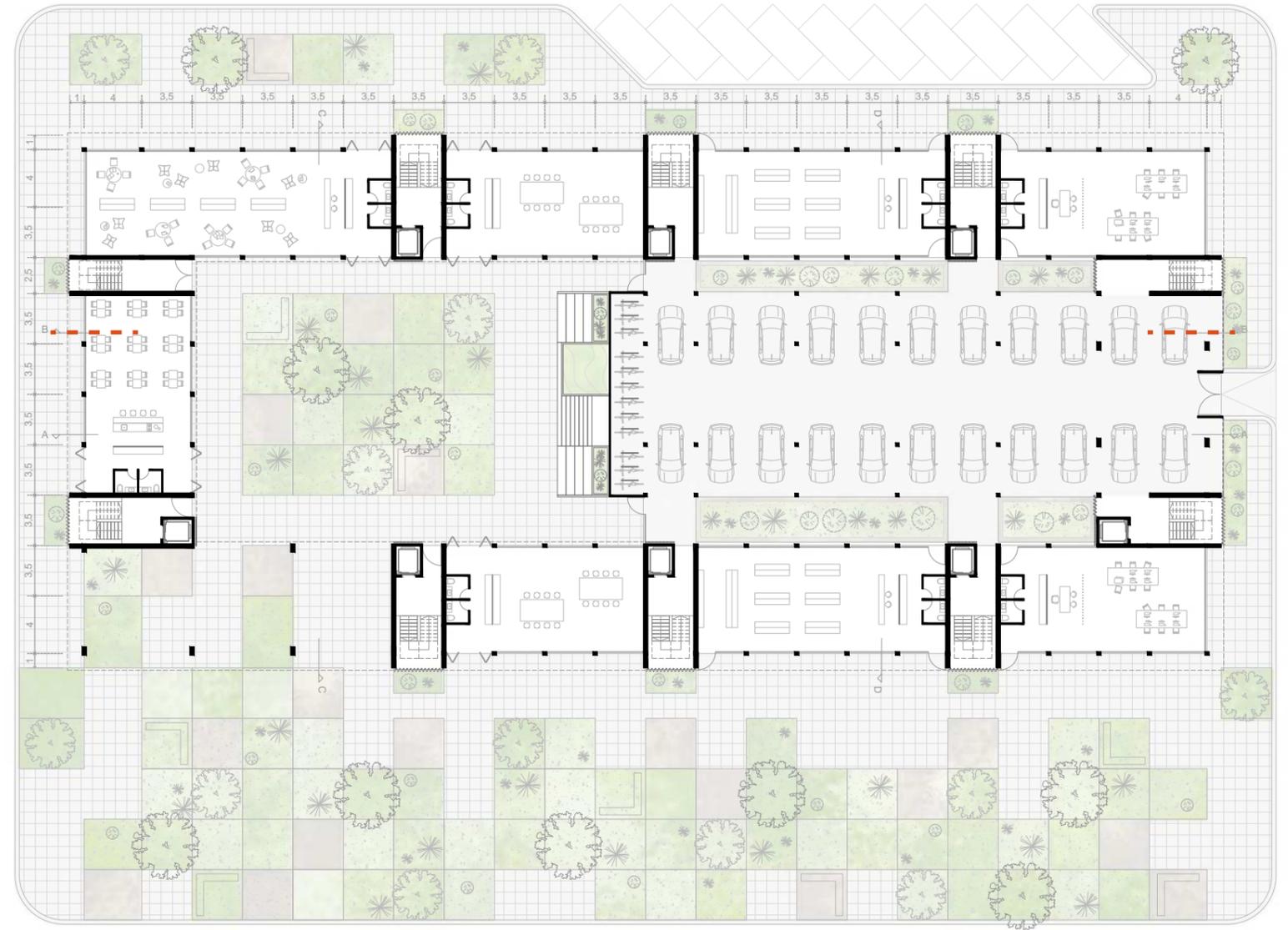
Morfología, llenos y vacíos

IMPLANTACIÓN - 1:500

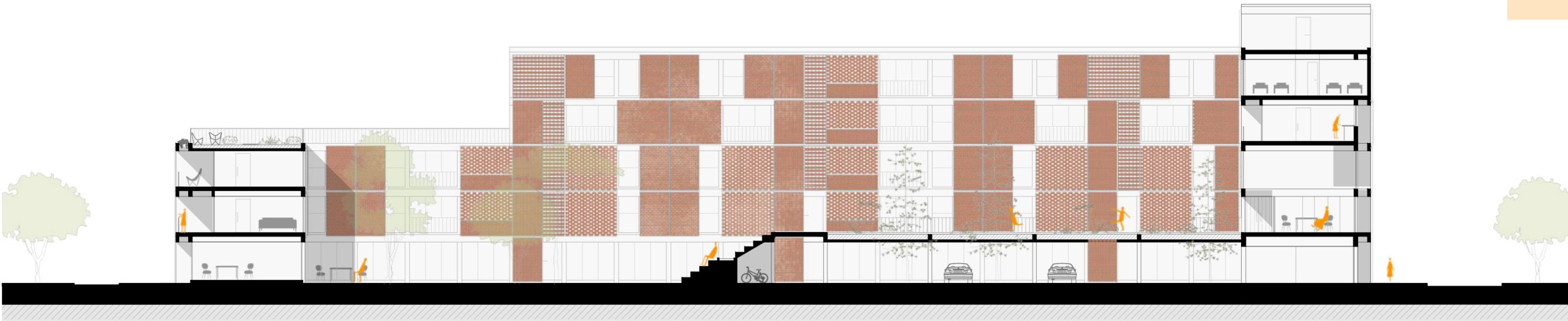


## |Lo urbano y el proyecto

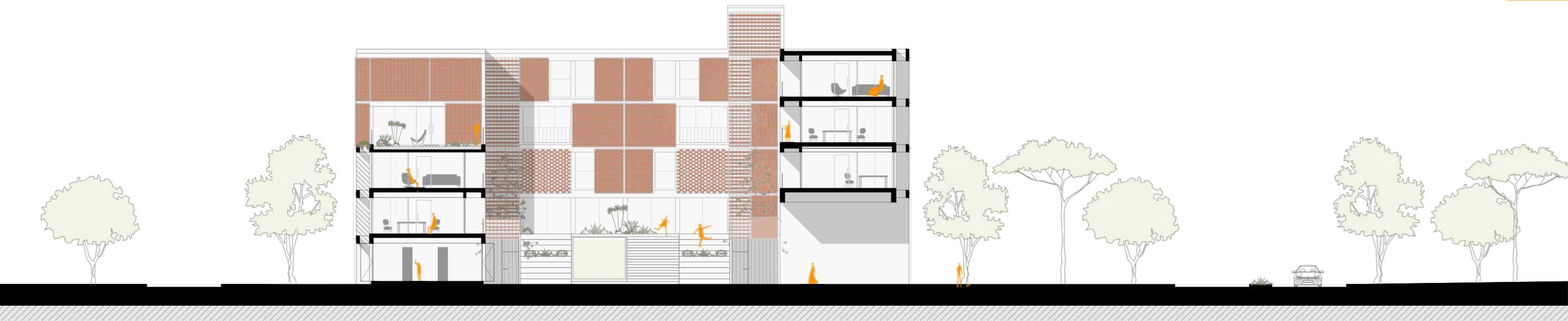
El proyecto se arma tanto en planta como en corte, trabajando con un volumen poroso, que juega con los niveles y las calidades espaciales, que se abre hacia lo urbano invitando a entrar al conjunto y formar parte. A pesar del hermetismo aparente de la figura del claustro, el proyecto se conforma como una pieza abierta, a sus usuarios, a las transformaciones y, por sobre todo, **abierto a la ciudad**.



|CORTE B-B - 1:250



|CORTE C-C - 1:250

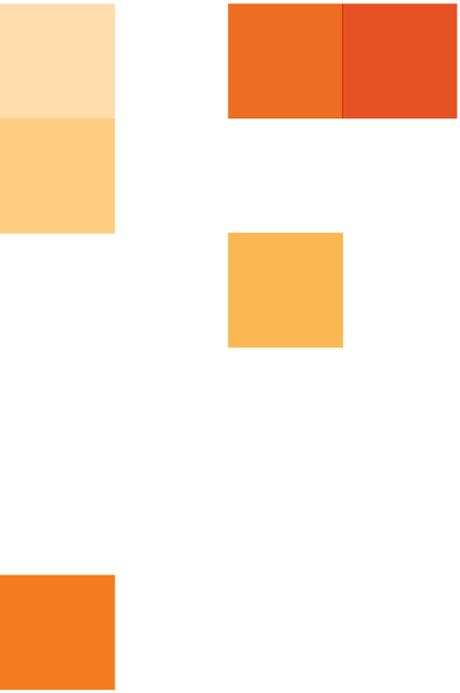




|El patio central, lugar de encuentro







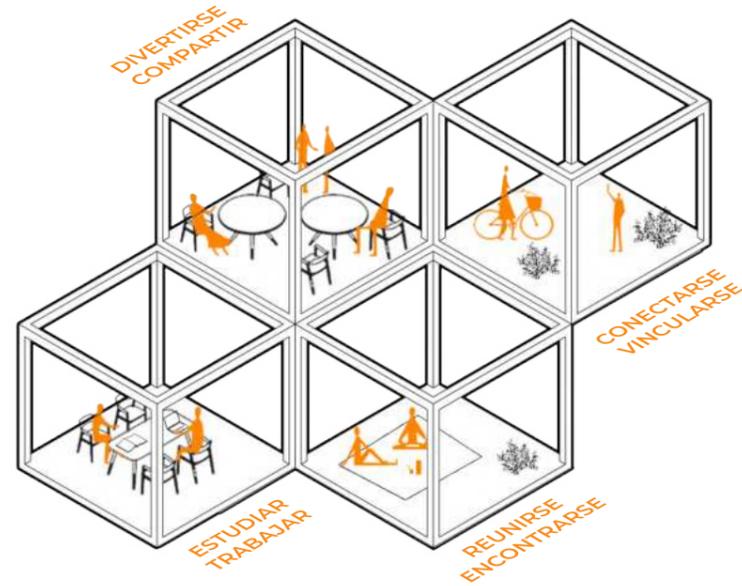
Proyecto

# 5 LO COLECTIVO

## |Lo colectivo

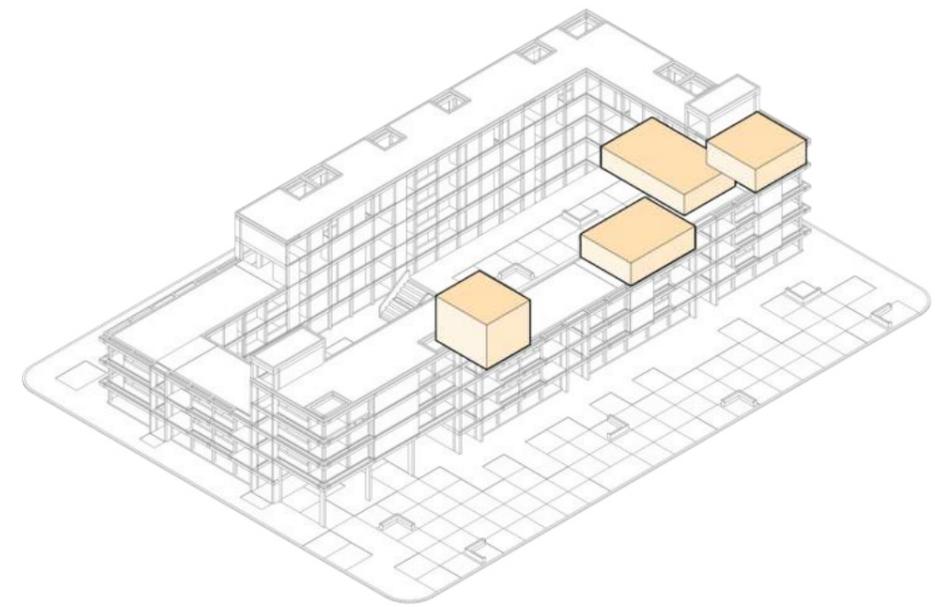
En un mundo cada vez más competitivo e individualista creo esencial **“poner lo común en el centro del debate”** (Franco López, 2022), entendernos como seres sociales y revalorizar la importancia de los vínculos en el habitar.

Este proyecto busca profundizar en los aspectos que supone una vivienda colectiva, teniendo en cuenta los espacios específicos de uso común; trabajando la transición desde el espacio público hacia el privado, y proyectando esas transiciones como espacios intermedios de encuentro entre los usuarios.

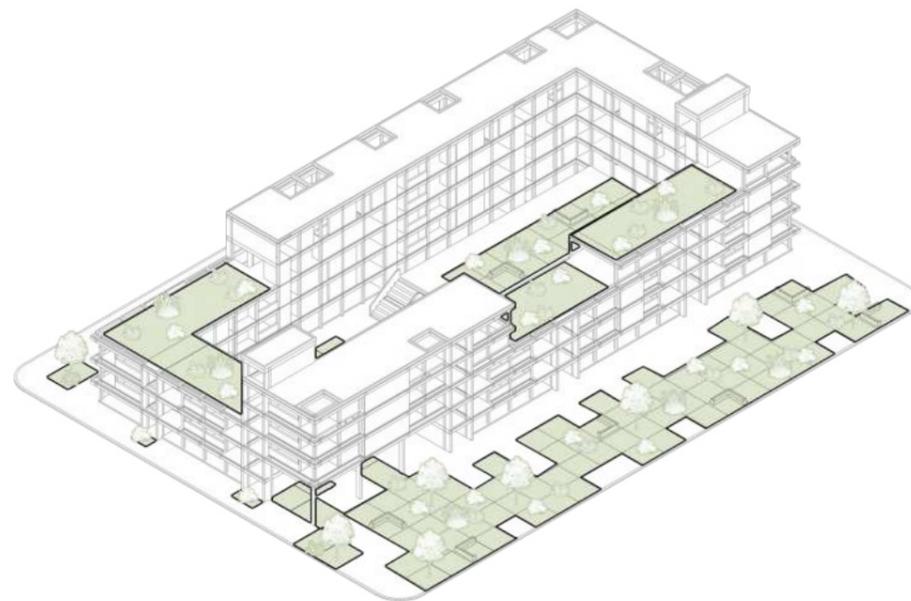


Nuevos modos de habitar en comunidad

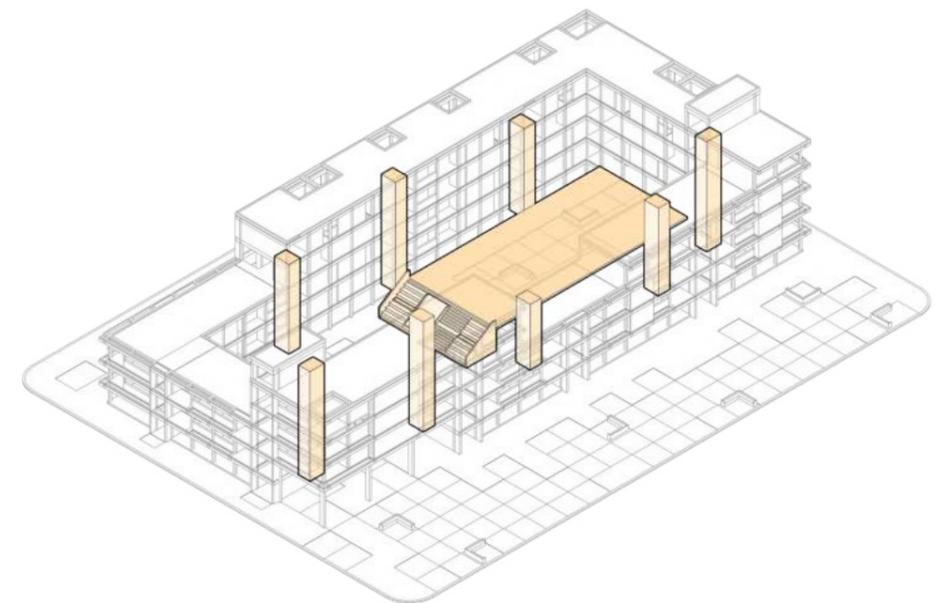
**“A pesar de que sabemos que dependemos unas personas de otras para subsistir, (...) uno de los grandes problemas que tenemos es que no sabemos entender la dimensión de lo nuestro”** Marina Garcés



Espacios de uso colectivo

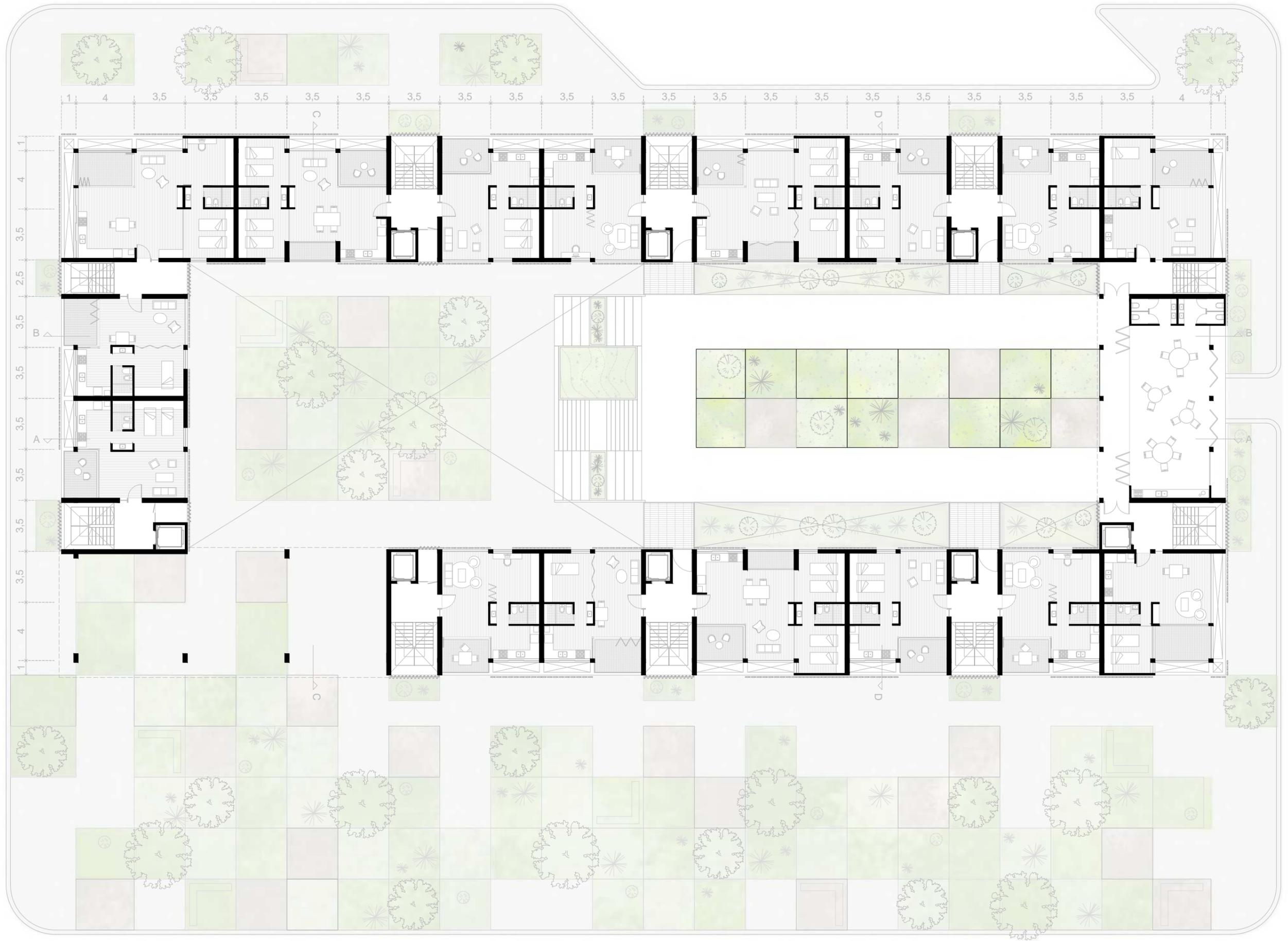


Espacios verdes de encuentro

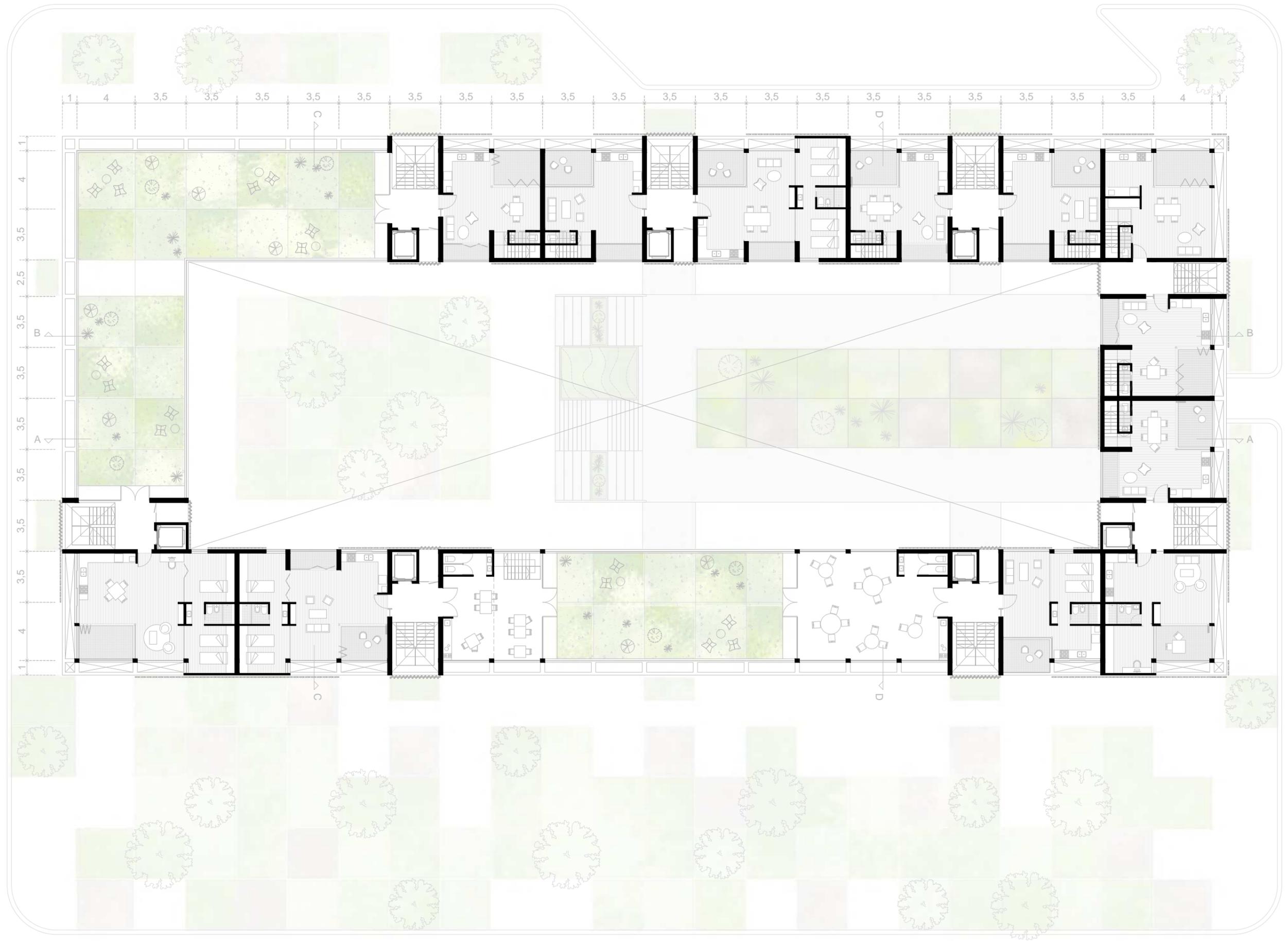


Núcleos, circulaciones y patio en altura

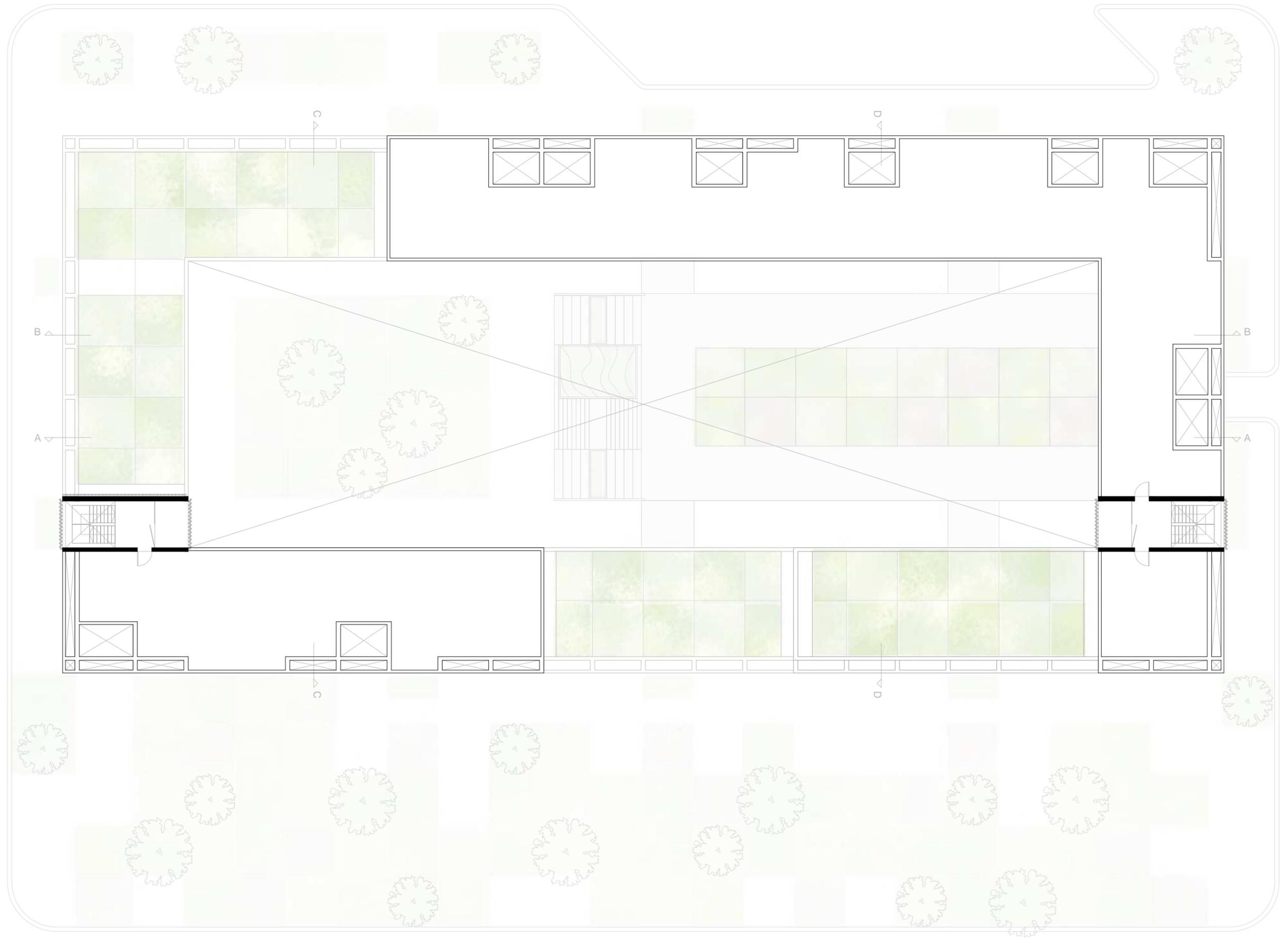




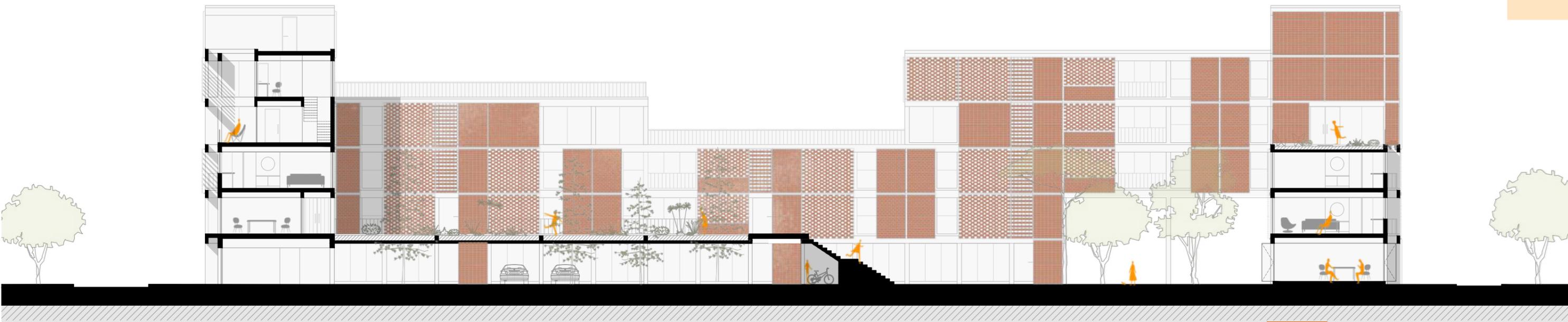




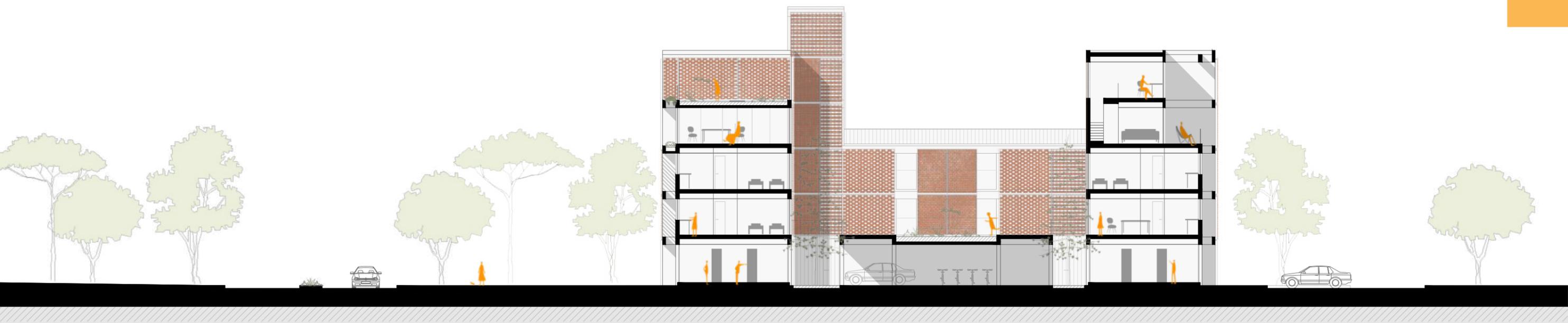




|CORTE A-A - ESC 1:250



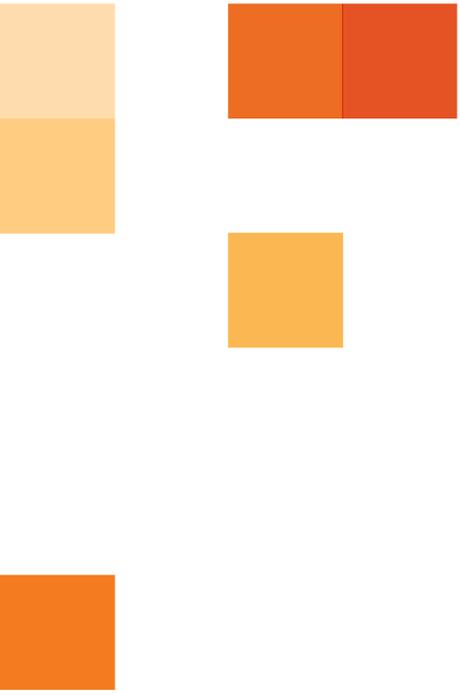
|CORTE D-D - ESC 1:250











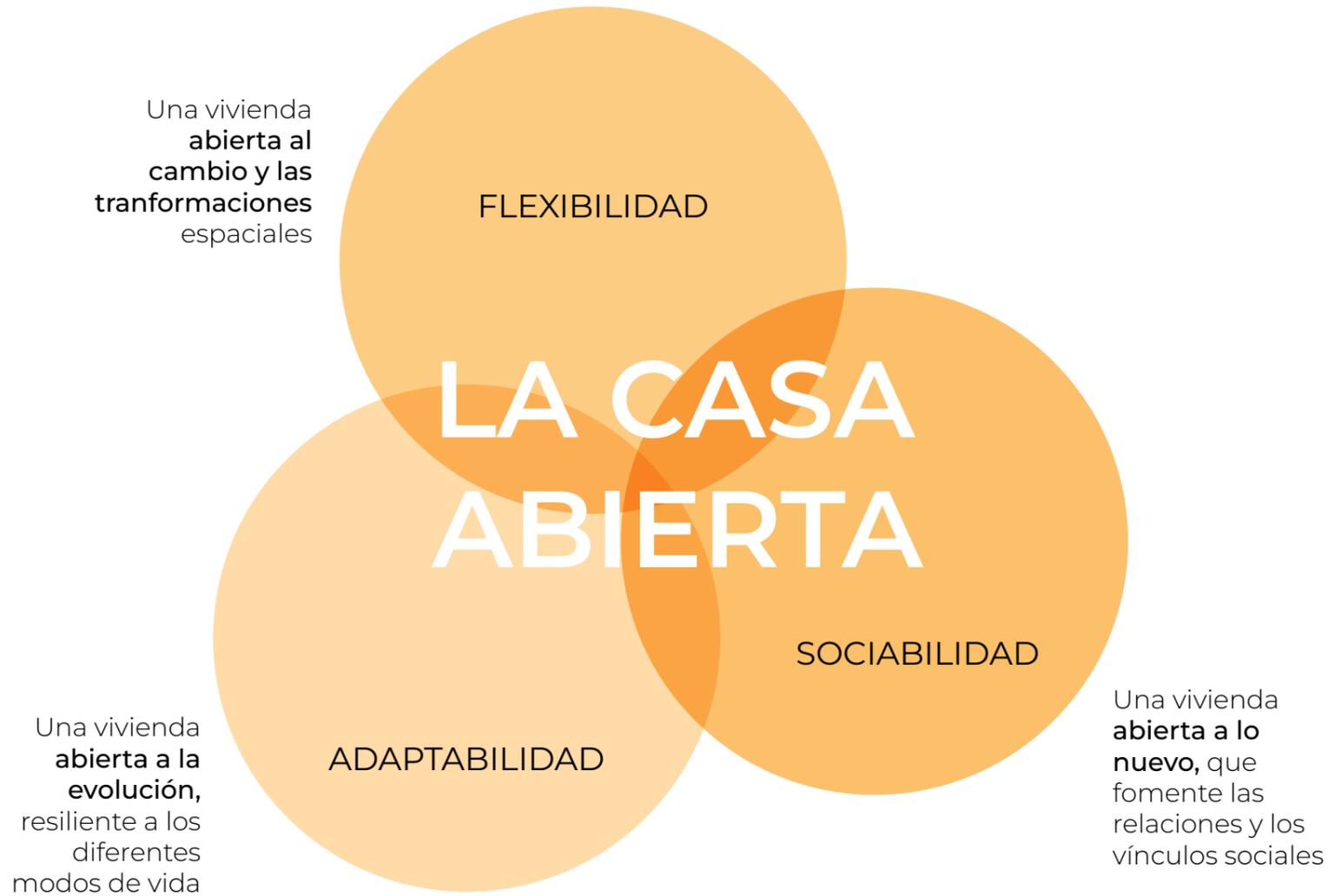
Proyecto

# 6 LO DOMÉSTICO

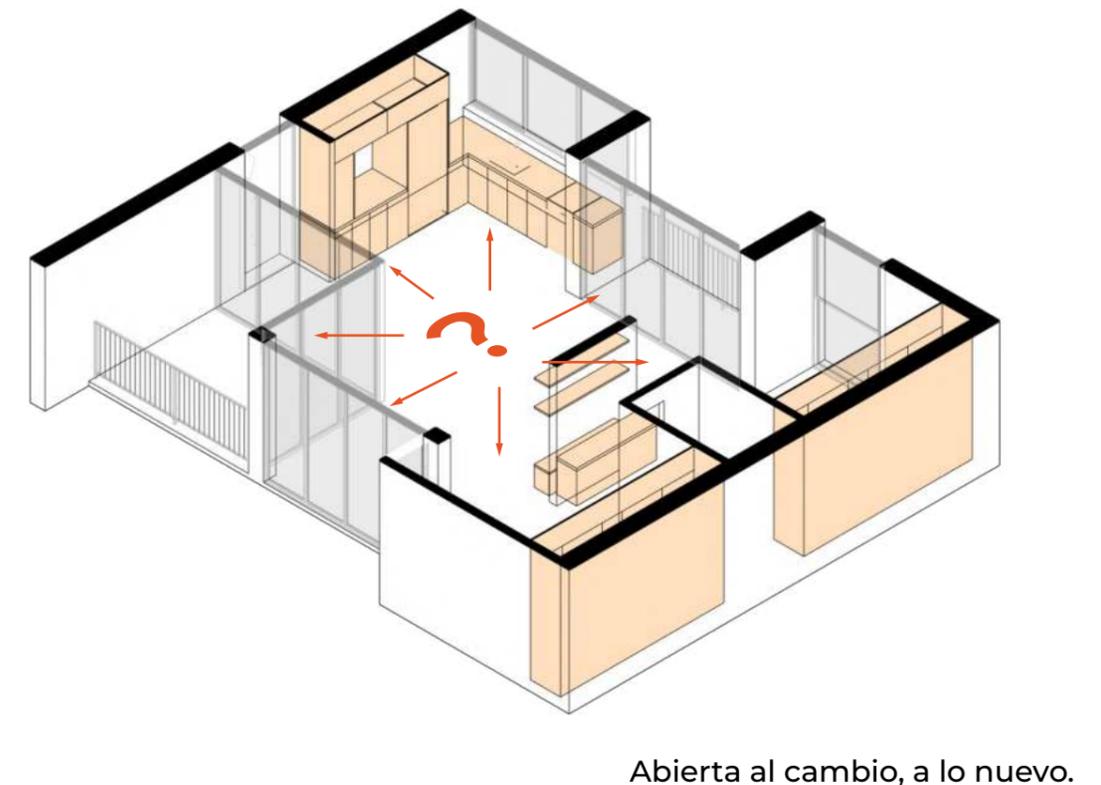
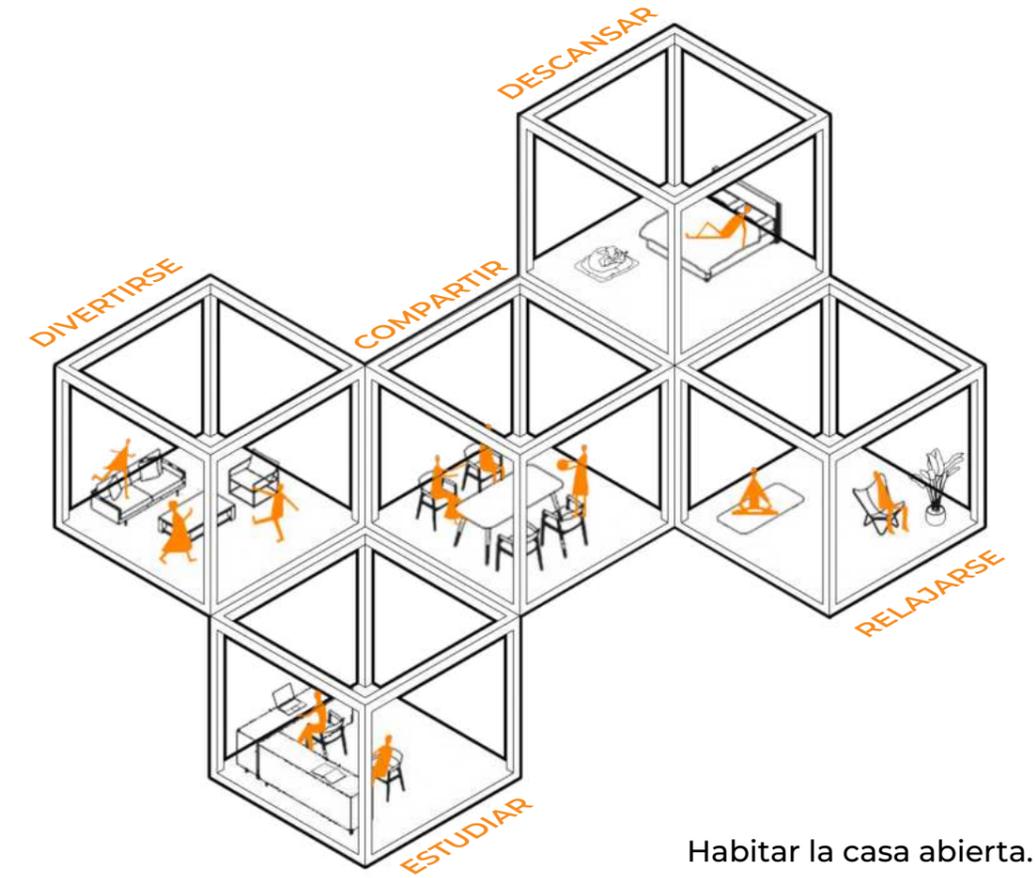
## |Lo doméstico: La casa abierta

Como se mencionó anteriormente, pensar en la vivienda joven y contemporánea implica pensar en los **nuevos modos de vida**, modos que debieran incluir las transformaciones sociales de los últimos años, con un avance en el desarrollo de las tecnologías, las nuevas posibilidades de estudio y trabajo desde casa, diversos grupos de convivencia, reparto equitativo de las tareas domésticas, entre muchas otras variables.

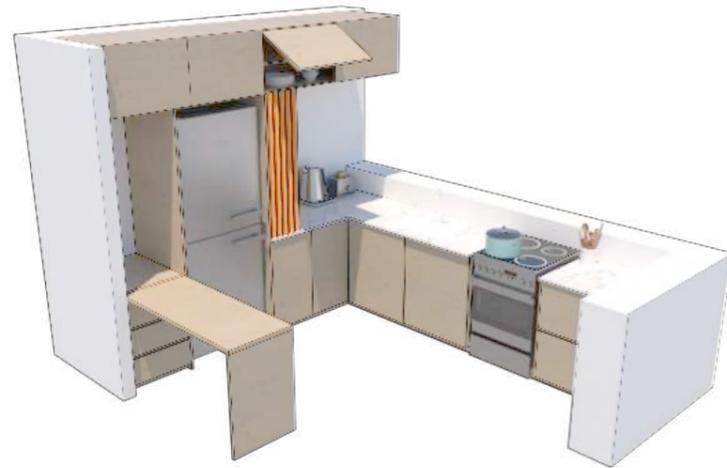
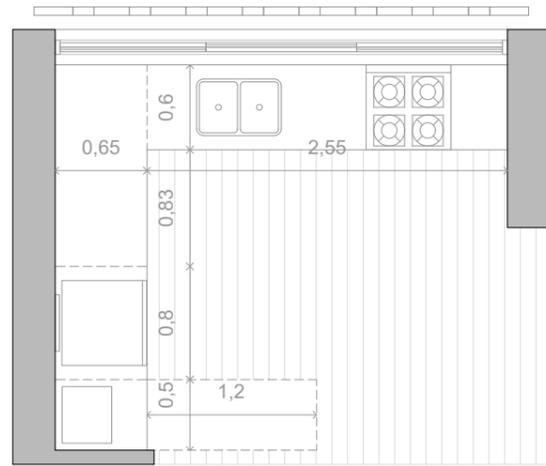
En este sentido, el arquitecto español Fernandez Lorenzo, en su Tesis doctoral **“la casa abierta”**, plantea una serie de atributos esenciales para este nuevo concepto de vivienda, que resumo para este proyecto en 3 conceptos fundamentales:



**“[La vivienda] está abierta a ser vivida tal y como sus ocupantes deseen y necesiten. La casa abierta es un espacio indeterminado que sus usuarios han de completar” P. Fernández Lorenzo**

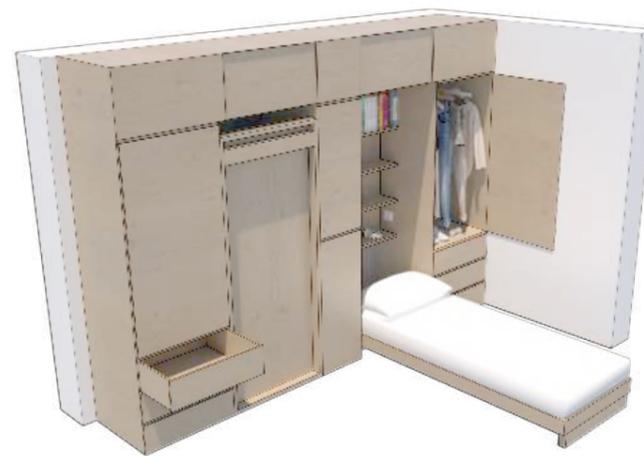
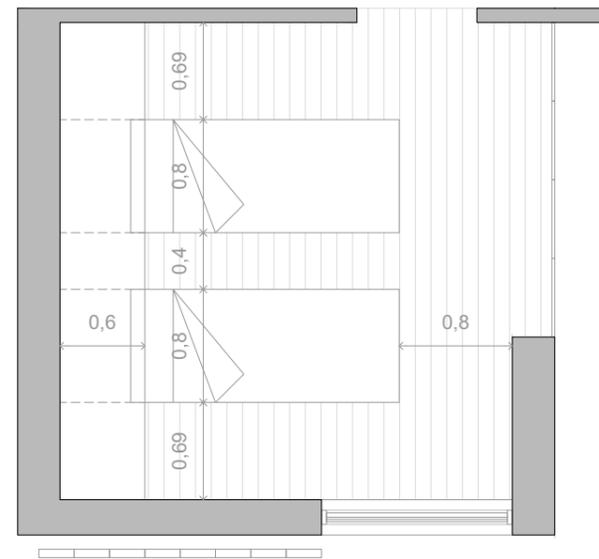


Mobiliario de cocina



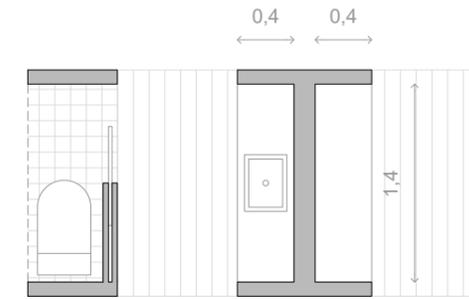
Se plantean diferentes módulos de 'cocina flexible', adaptados a las dimensiones de cada vivienda. Fundamentalmente cuentan con un espacio de mesada con bacha y cocina, un espacio para heladera, un espacio con mesada rebatible (que a su vez oculta instalaciones, y espacio de guardado.

Mobiliario de dormitorio



Se plantean diferentes módulos de 'dormitorio flexible', adaptados a las dimensiones de cada vivienda. Fundamentalmente cuentan con 2 camas individuales rebatibles, y diversos gabinetes de guardado.

Mobiliario de baño/guardado



Se plantean diferentes módulos de 'baño y guardado flexible', adaptados a las dimensiones de cada vivienda. Fundamentalmente cuentan con un espacio de mesada con bacha y guardado (en el caso de las viviendas con ante-baño), y un espacio de estanterías y gabinetes de guardado varios.

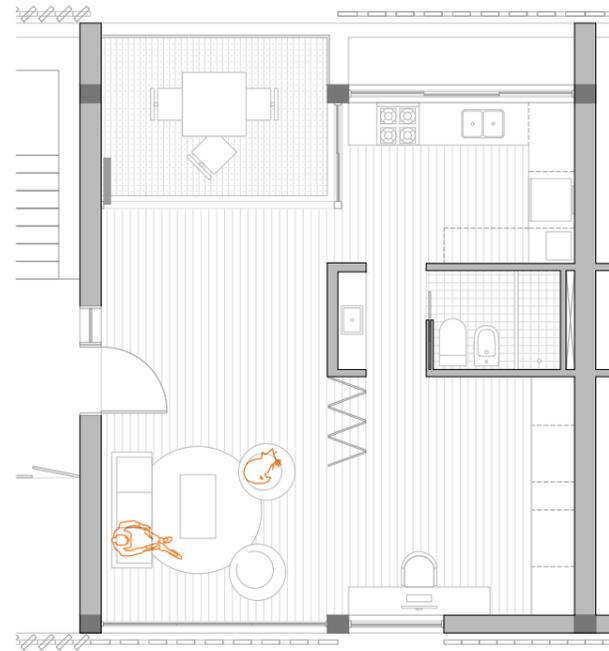
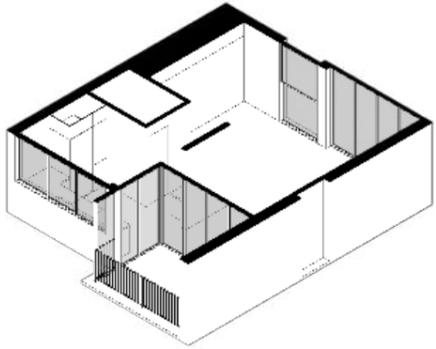
## S.55

m2 totales: 55

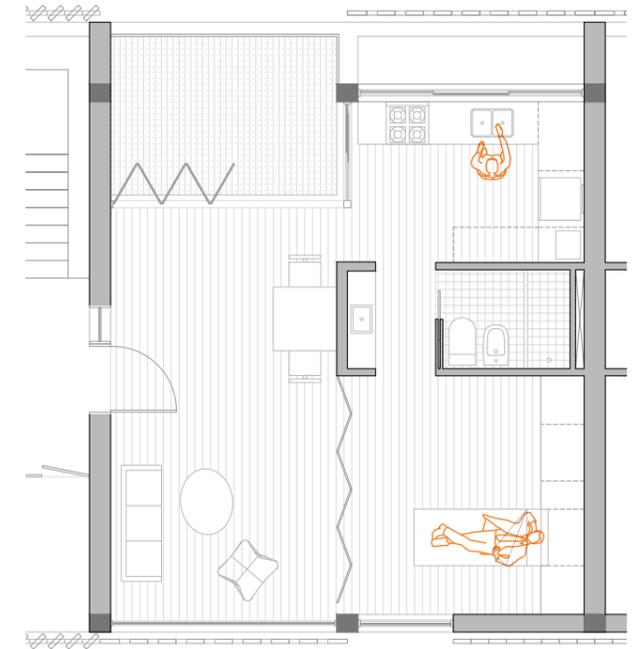
m2 cubiertos: 47.50

m2 expansión: 7.50

capacidad: máx. 2 habitantes



VARIABLE 1



VARIABLE 2

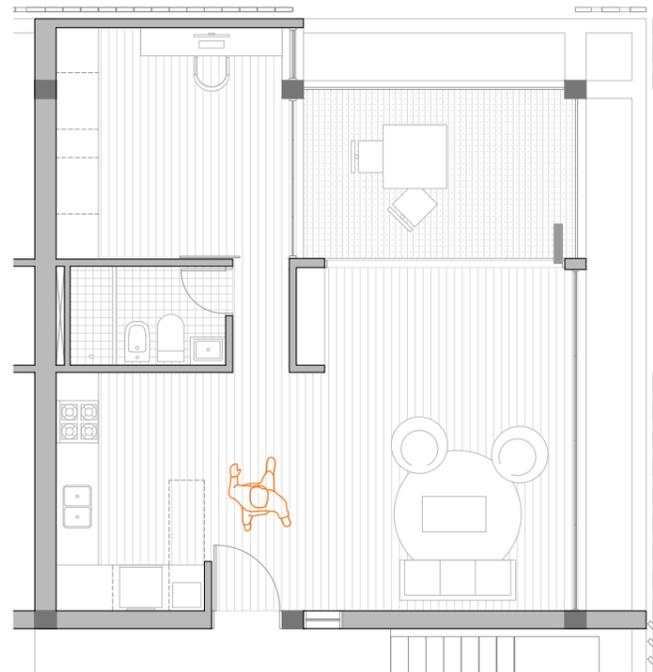
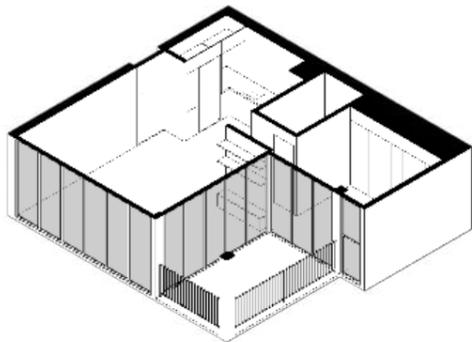
## S.60

m2 totales: 60

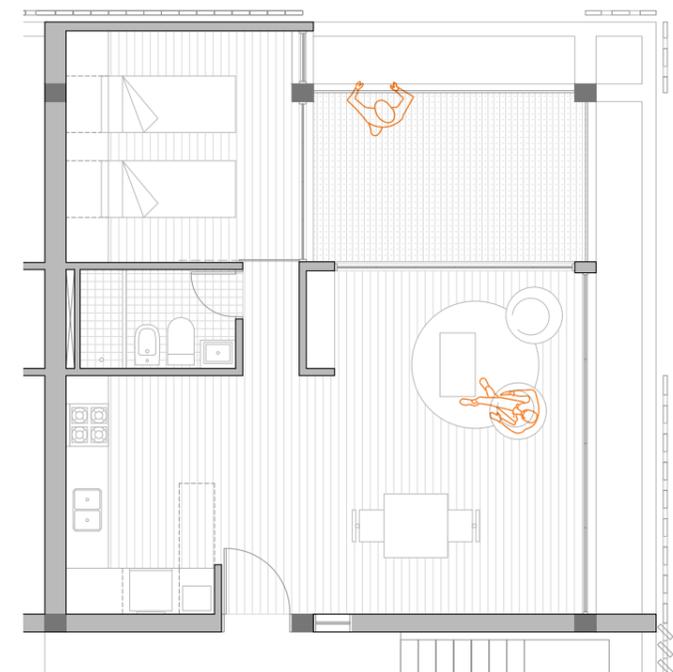
m2 cubiertos: 50

m2 expansión: 10

capacidad: máx. 2 habitantes



VARIABLE 1



VARIABLE 2

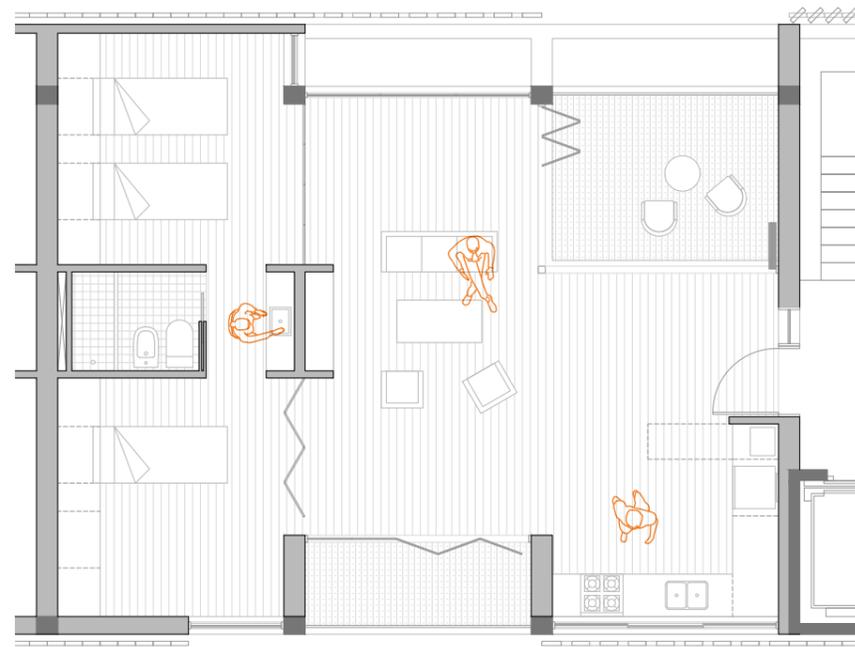
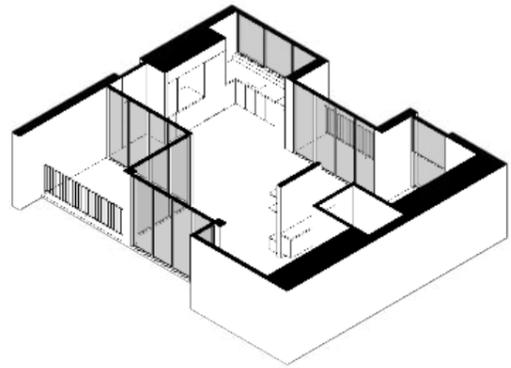
# S.80

m2 totales: 80

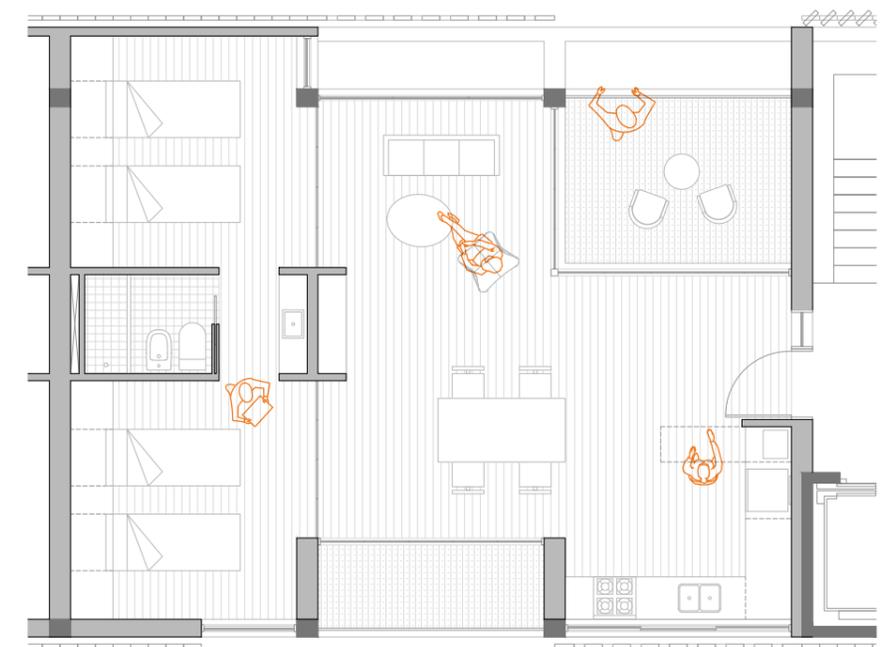
m2 cubiertos: 71.50

m2 expansión: 8.50

capacidad: máx. 4 habitantes



VARIABLE 1



VARIABLE 2

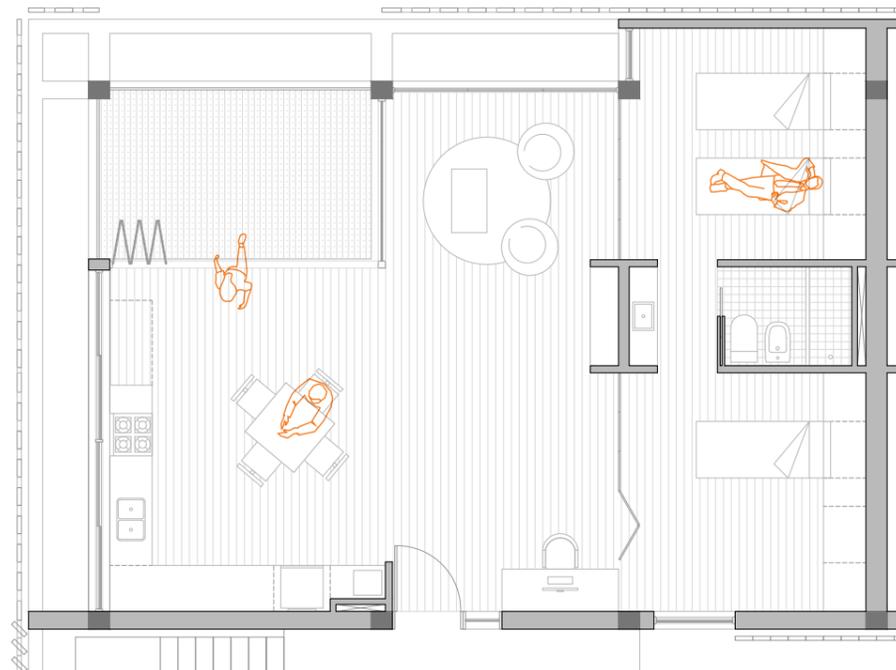
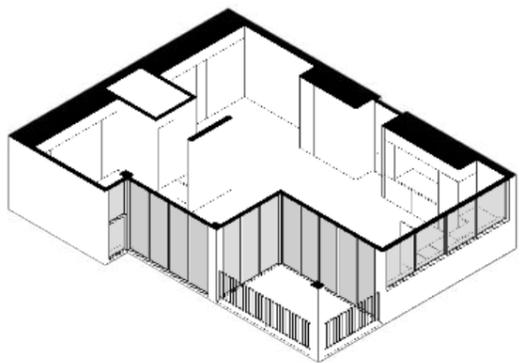
# S.85

m2 totales: 85

m2 cubiertos: 75

m2 expansión: 10

capacidad: máx. 4 habitantes



VARIABLE 1



VARIABLE 2

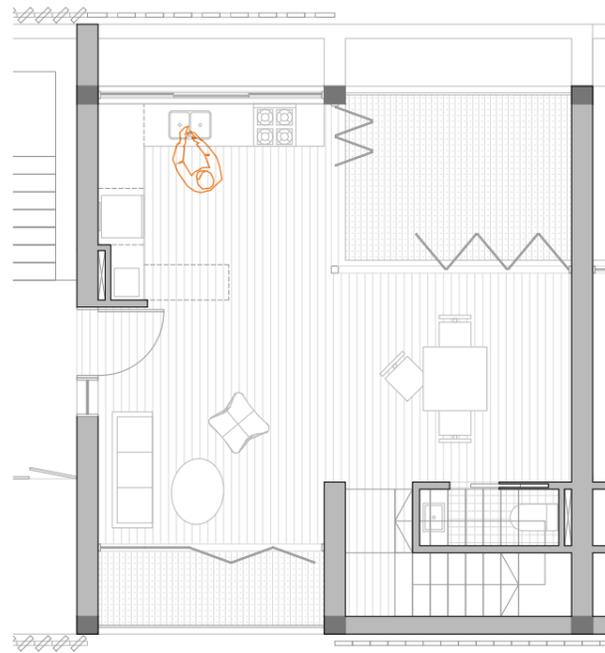
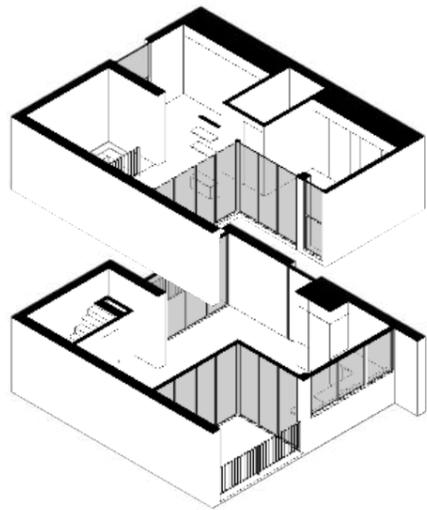
# D.90

m2 totales: 90

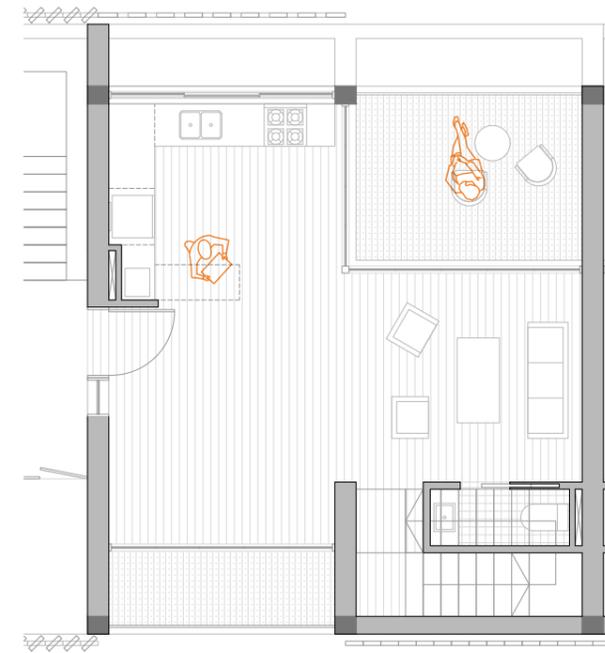
m2 cubiertos: 81.50

m2 expansión: 8.50

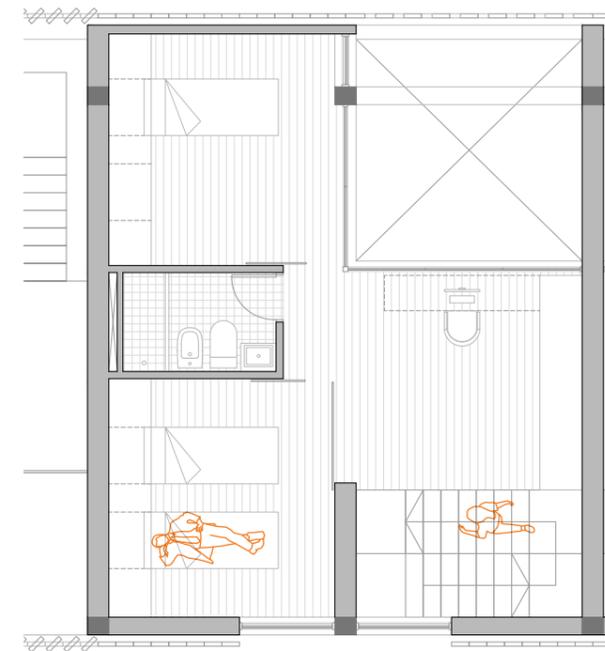
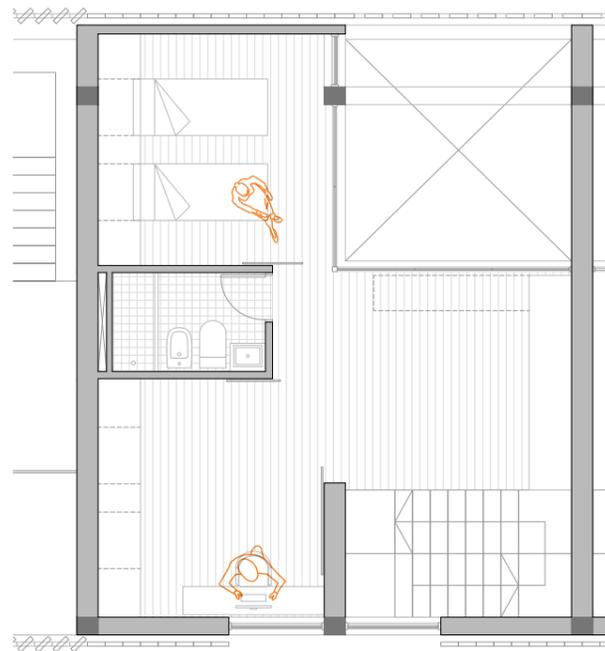
capacidad: máx. 4 habitantes



VARIABLE 1



VARIABLE 2



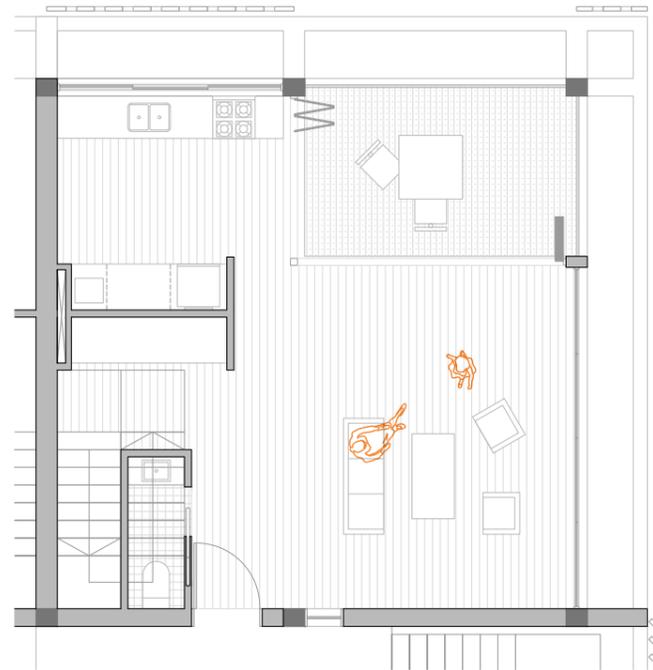
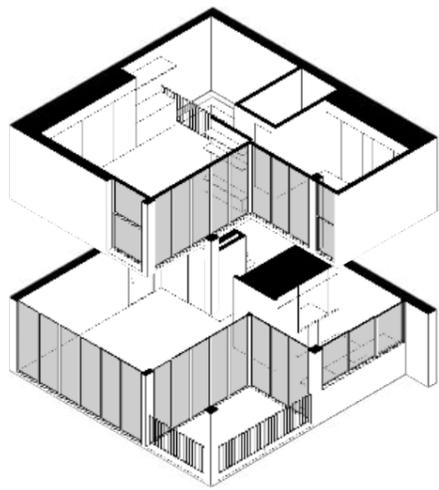
# D.100

m2 totales: 100

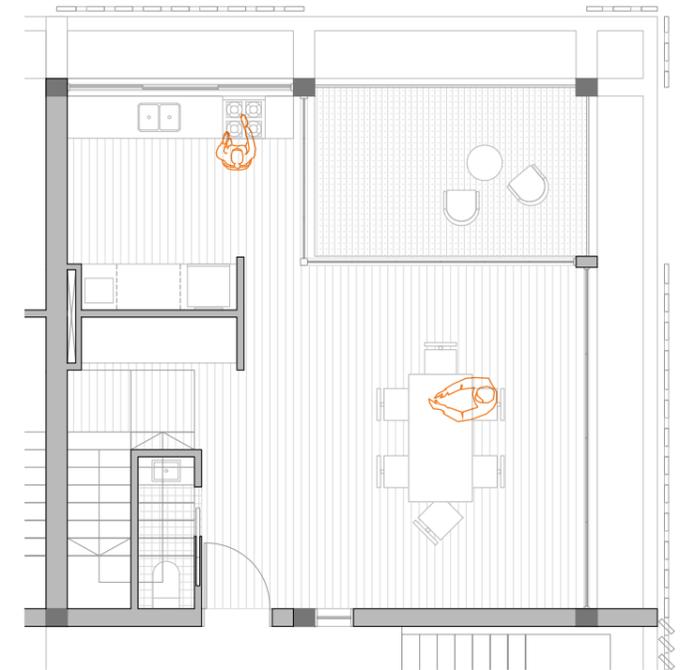
m2 cubiertos: 90

m2 expansión: 10

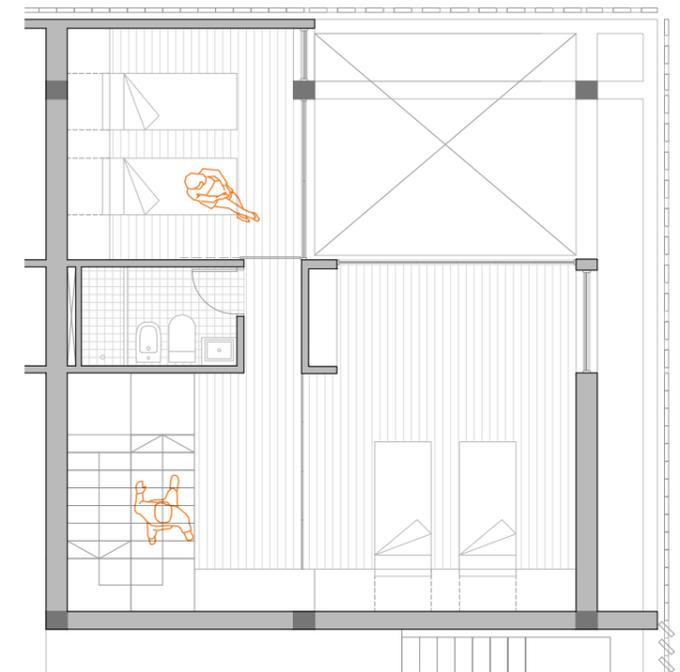
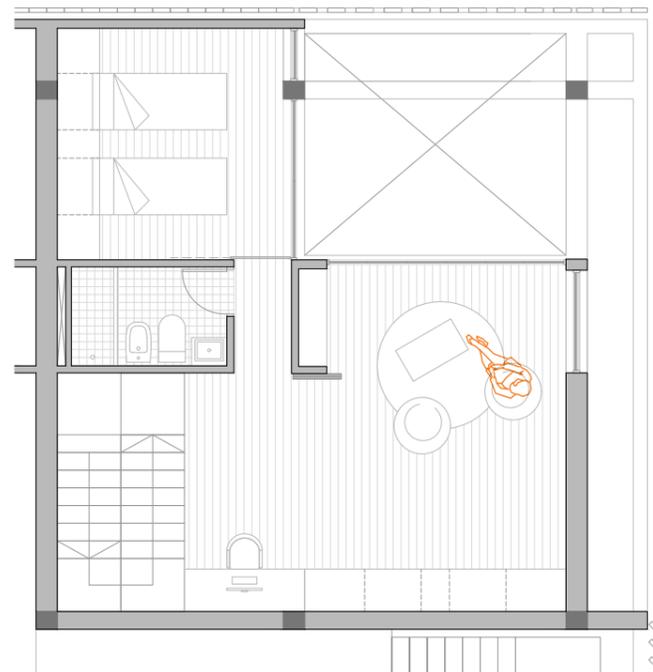
capacidad: máx. 4 habitantes



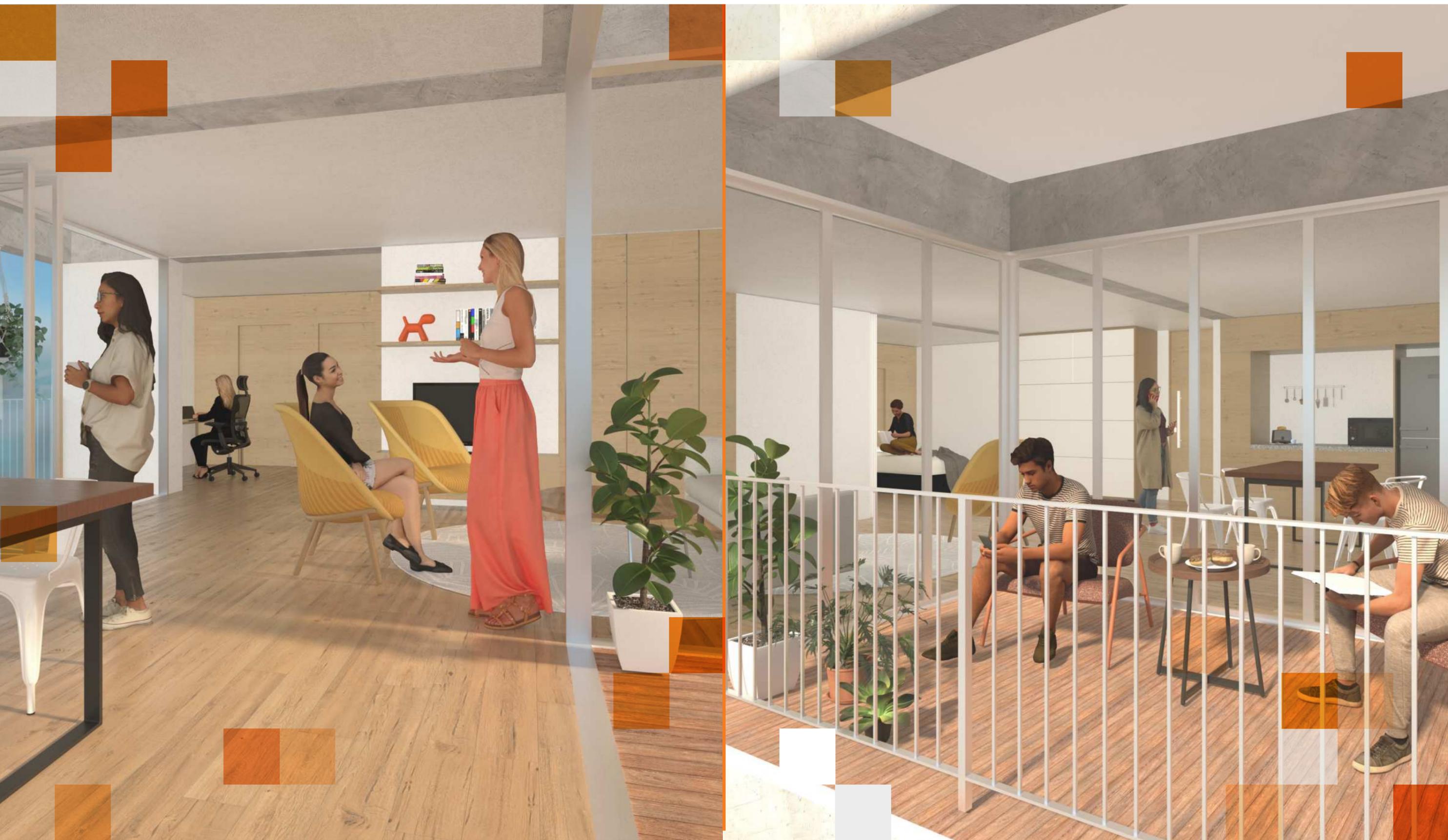
VARIABLE 1

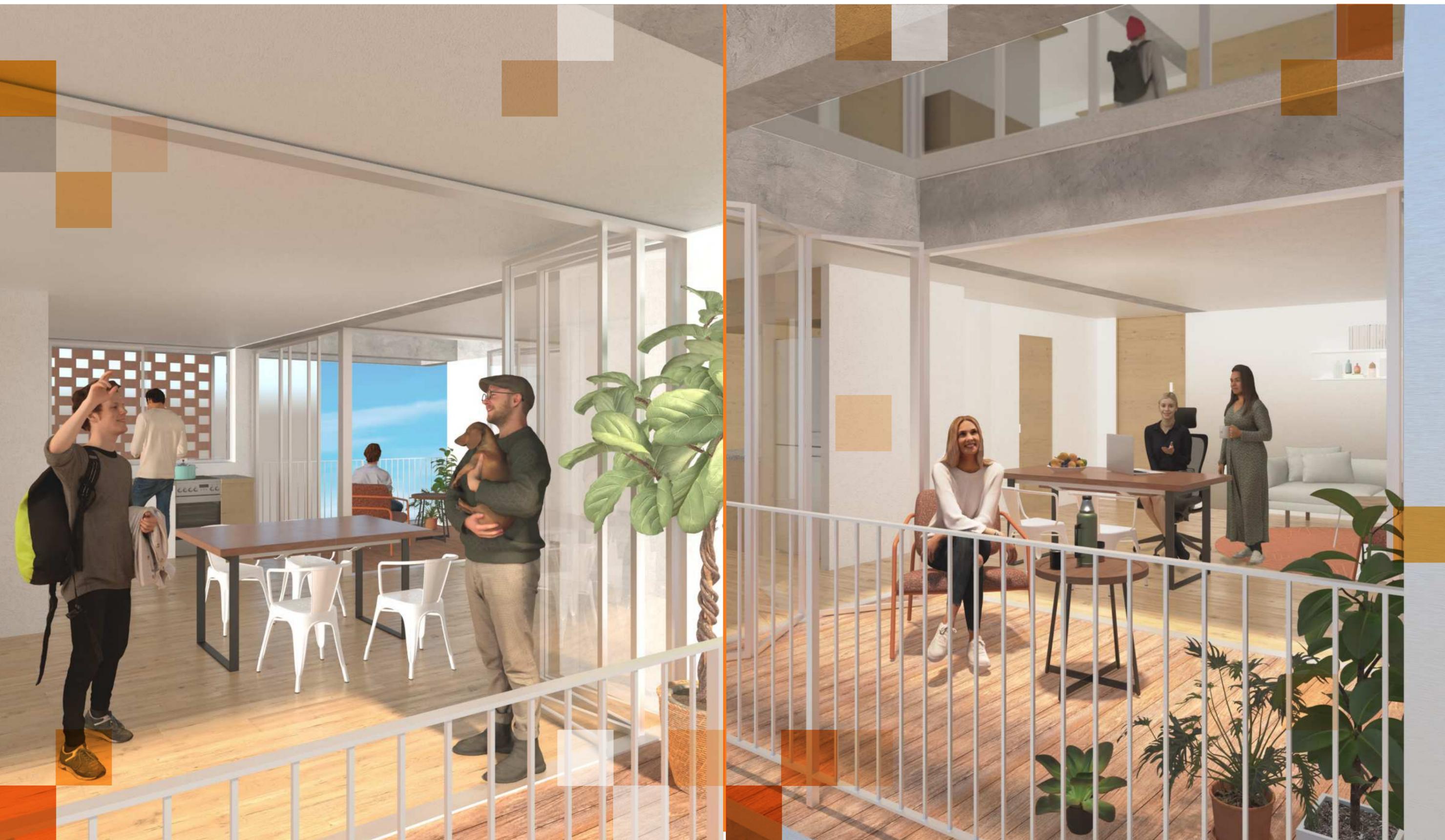


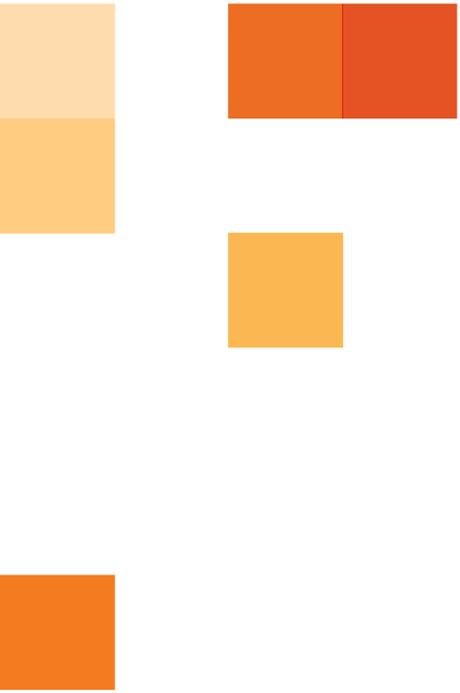
VARIABLE 2











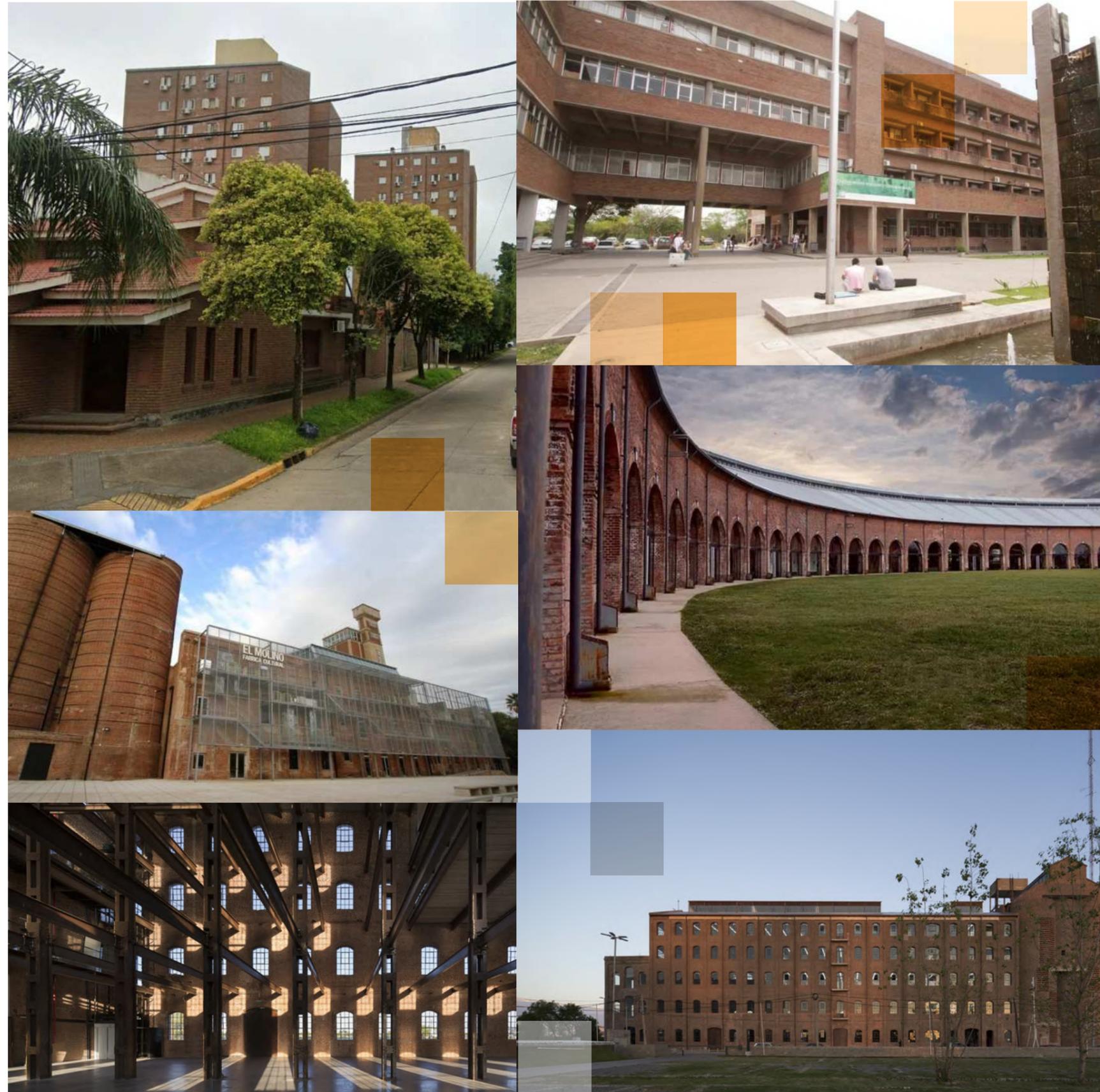
Técnica

# LO MATERIAL

## |Lo material como identidad

Como se habló anteriormente, la propuesta se implanta en Santa Fe, una ciudad histórica colonial, portuaria y del Litoral. Estas premisas le dan a la ciudad características particulares con relación a las construcciones del lugar. Haciendo un recorrido rápido por las calles de los barrios santafesinos, particularmente aquellos residenciales cercanos a la zona del puerto, como también por los principales edificios patrimoniales de la zona (el ex-molino marconetti, el ex-molino franchino, la rotonda, todos hoy centros culturales), e incluso en los edificios del polo académico de la UNL, podemos notar la preponderancia de construcciones de tipo tradicional, con fuerte presencia del uso de ladrillo macizo visto y una imagen bien industrial.

Es por eso que ineludiblemente la propuesta debía trabajarse utilizando el ladrillo macizo visto como imagen, no arbitrariamente, si no porque **el ladrillo en Santa Fe significa identidad**. Es entonces el material un vínculo más entre el proyecto y la ciudad.

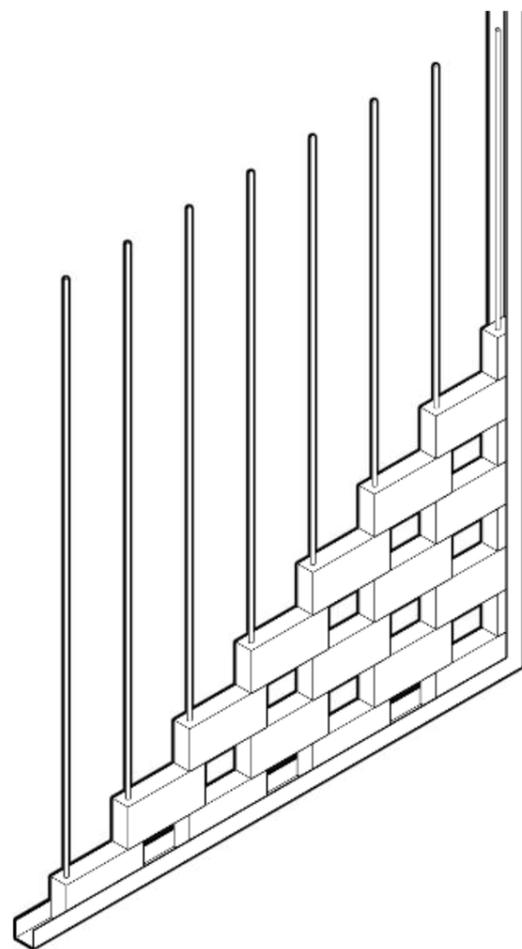


## |Lo material: Envolverte

En el proyecto, la imagen de ladrillo se resuelve a través de un sistema de envolverte con panelerías metálicas que contienen ladrillos macizos en distintas configuraciones, que no sólo le dan una imagen particular al conjunto, sino que actúan como una doble piel que mejora las condiciones térmicas del interior, reduciendo la incidencia del sol en las paredes y ambientes sin impedir la circulación cruzada del aire, teniendo en cuenta las condiciones climáticas de Santa Fe (zona IIb, normas IRAM).

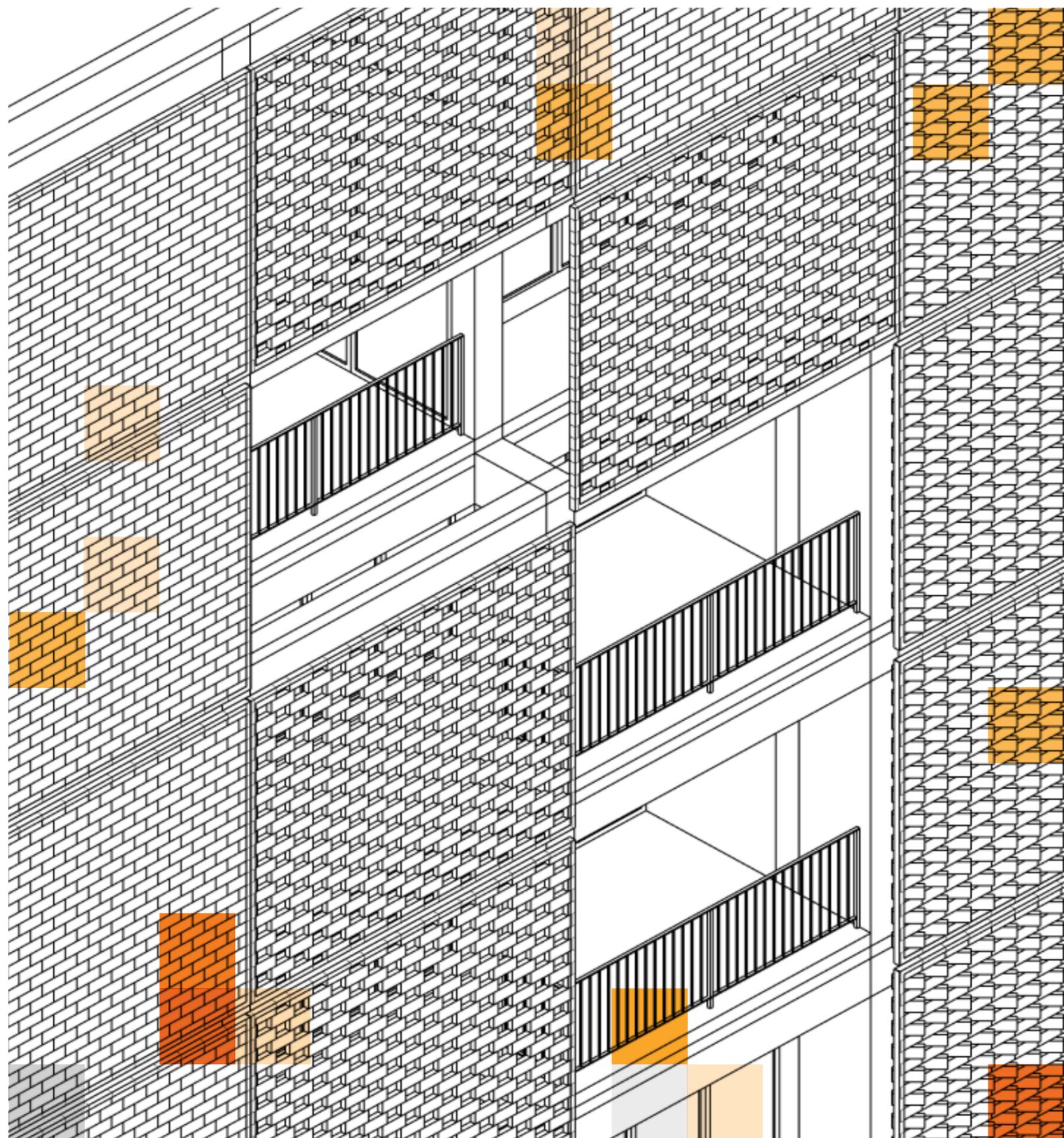
Además, la idea principal de la envolverte es trabajar combinando materiales tradicionales de construcción con métodos industrializados. Por eso se plantea una piel independiente de ladrillo que se arma con diferentes tipos de trabas sobre un bastidor metálico que puede ser 'fabricado en taller' y montado en obra fácil y rápidamente.

La modulación de todo el proyecto está definida a partir del estudio de las dimensiones estándar de los ladrillos macizos (12cm x 25cm x 5cm), y los bastidores se instalarían fijándolos a la estructura de Hªa.



Los paneles serían de perfilera metálica de acero galvanizado, y el encastrado de los ladrillos se lograría con perforaciones en los bloques y ensamblandolos en varillas de hierro, evitando juntas húmedas.

**Paneles de ladrillo fabricados en taller**

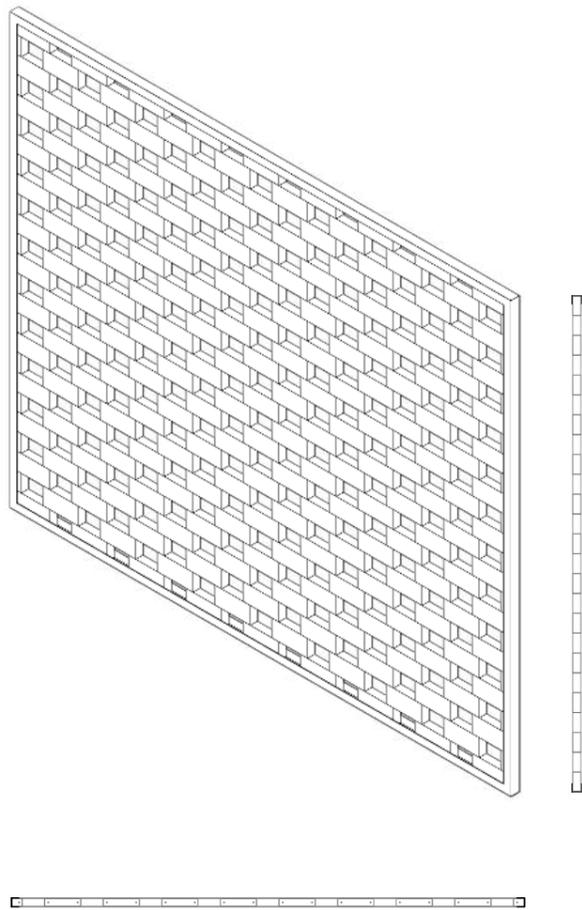


## |Lo material: Envolvente

Se plantean 4 tipos diferentes de paneles: 2 utilizados en los sectores de viviendas y áreas comunes (C1 y T1); y 2 en núcleos verticales y algunos servicios (C2 y T2). Cada uno, a su vez, tendría diferentes variables en las dimensiones según su ubicación.

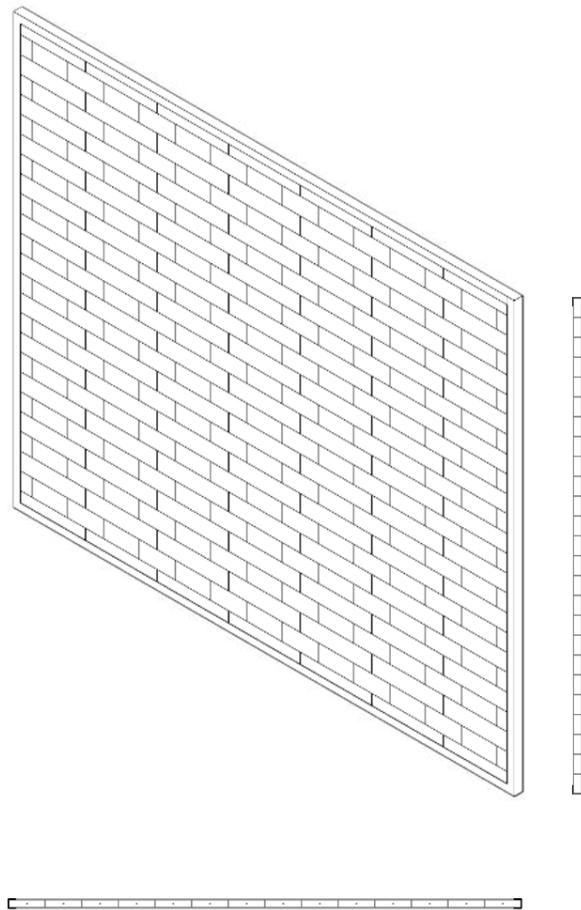
### Panel C1

Denom: Criba 1  
Dim: (a)3x3.50 (b)3x4  
(c)3x1.50 (d)3x1  
Cant: (a)102 (b)3 (c)8 (d)27



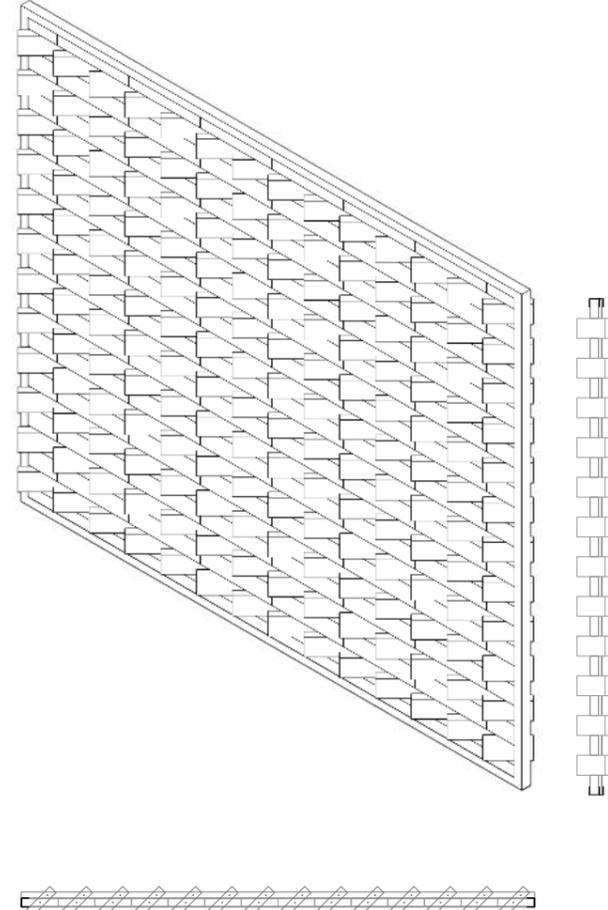
### Panel T1

Denom: Traba 1  
Dim: (a)3x3.50 (b)3x3.15  
(c)3x2 (d)3x1.65  
Cant: (a)32 (b)1 (c)45 (d)6



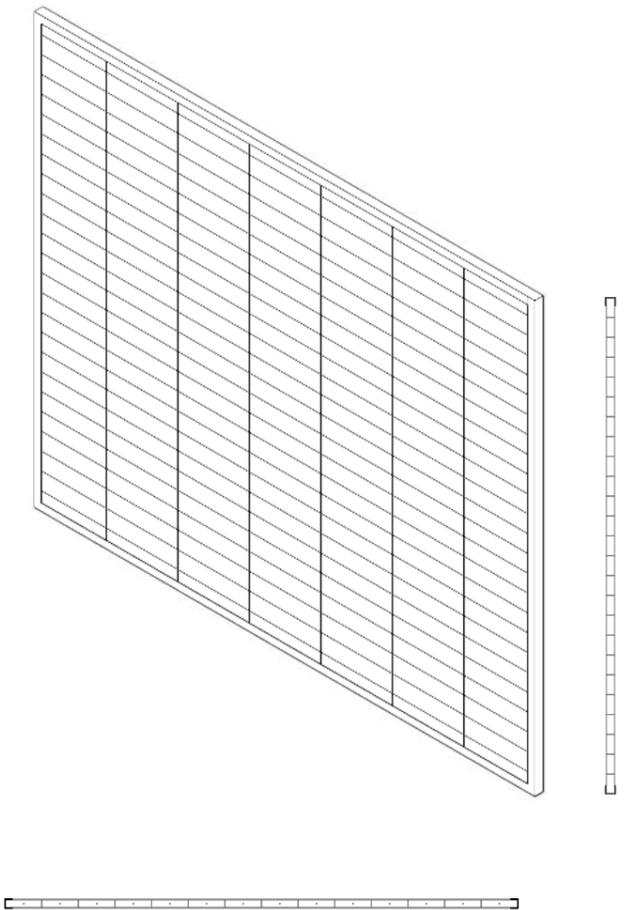
### Panel C2

Denom: Criba 2  
Dim: (a)3x3.50 (b)3x2.50  
(c)3x2.30 (d)3x1.50  
Cant: (a)45 (b)8 (c)5 (d)24



### Panel T2

Denom: Traba 2  
Dim: (a)3x3.50 (b)3x4 (c)3x2  
(d)3x1.80 (e)3x1  
Cant: (a)5 (b)3 (c)28 (d)11 (e)5

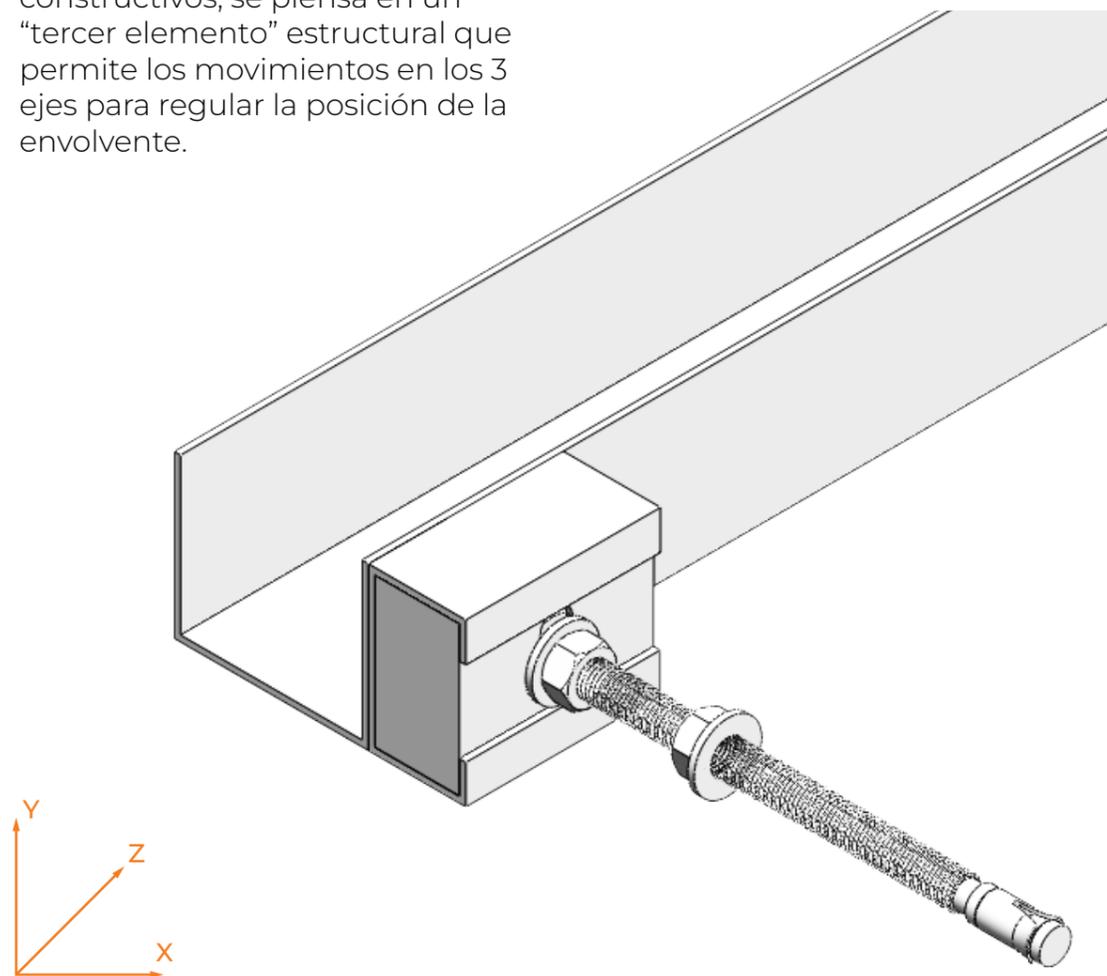


## |Lo material: Envolverte - fijación

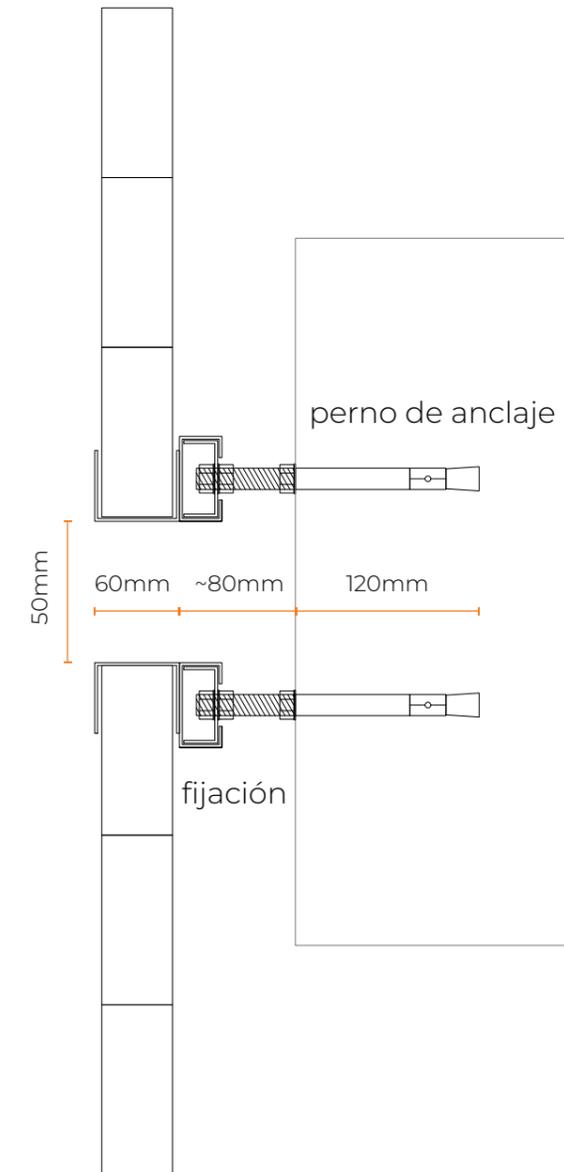
Se plantea una fijación diseñada en taller, que consta de una primera fijación a la estructura de hormigón con un perno de expansión de  $\Phi 3/4"$  con un extremo roscado de aprox. 70mm, al cual se le fijan posteriormente las piezas de acero galvanizado diseñadas para resolver las diferencias de tolerancia dimensional entre el hormigón y el metal, permitiendo mover y ajustar la fijación en los 3 ejes (X;Y;Z), para, por último, fijar definitivamente los paneles de envolverte.

### Axonométrica fijación

A fin de resolver las diferencias dimensionales entre los materiales constructivos, se piensa en un "tercer elemento" estructural que permite los movimientos en los 3 ejes para regular la posición de la envolverte.



panel de ladrillo

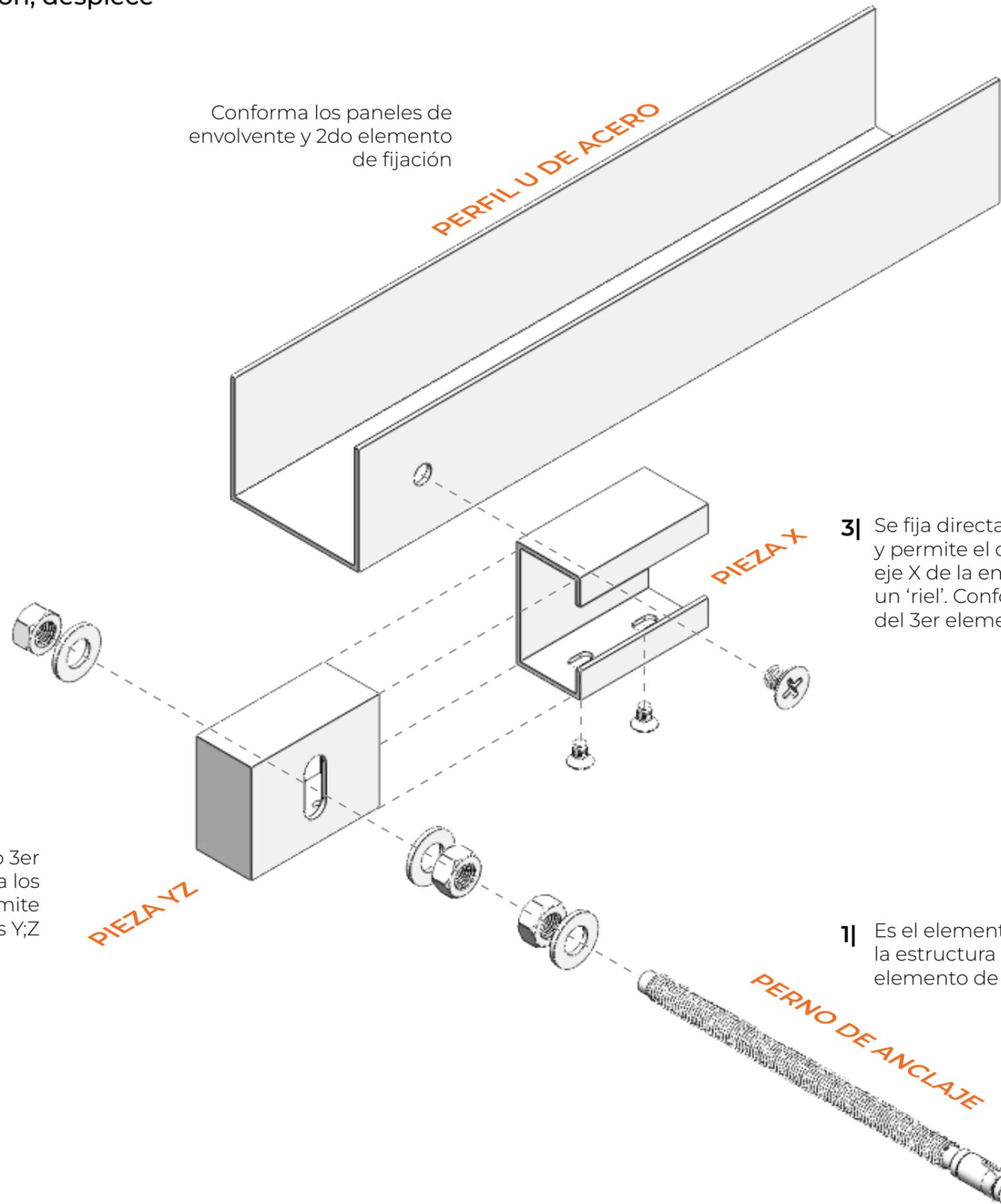


Detalle fijación - 1:5

|Lo material: Envolvente - fijación, despiece

Conforma los paneles de envolvente y 2do elemento de fijación

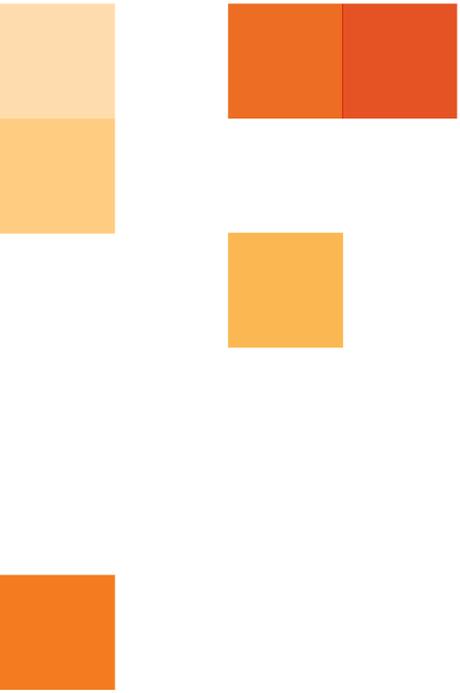
PERFIL U DE ACERO



2| La primera parte del llamado 3er elemento de fijación, vincula los paneles con la estructura, y permite los movimientos en los ejes Y;Z

3| Se fija directamente a los paneles y permite el desplazamiento en el eje X de la envolvente, actúa como un 'riel'. Conforma la segunda parte del 3er elemento de fijación

1| Es el elemento de anclaje directo con la estructura de Hª, conforman el 1er elemento de fijación

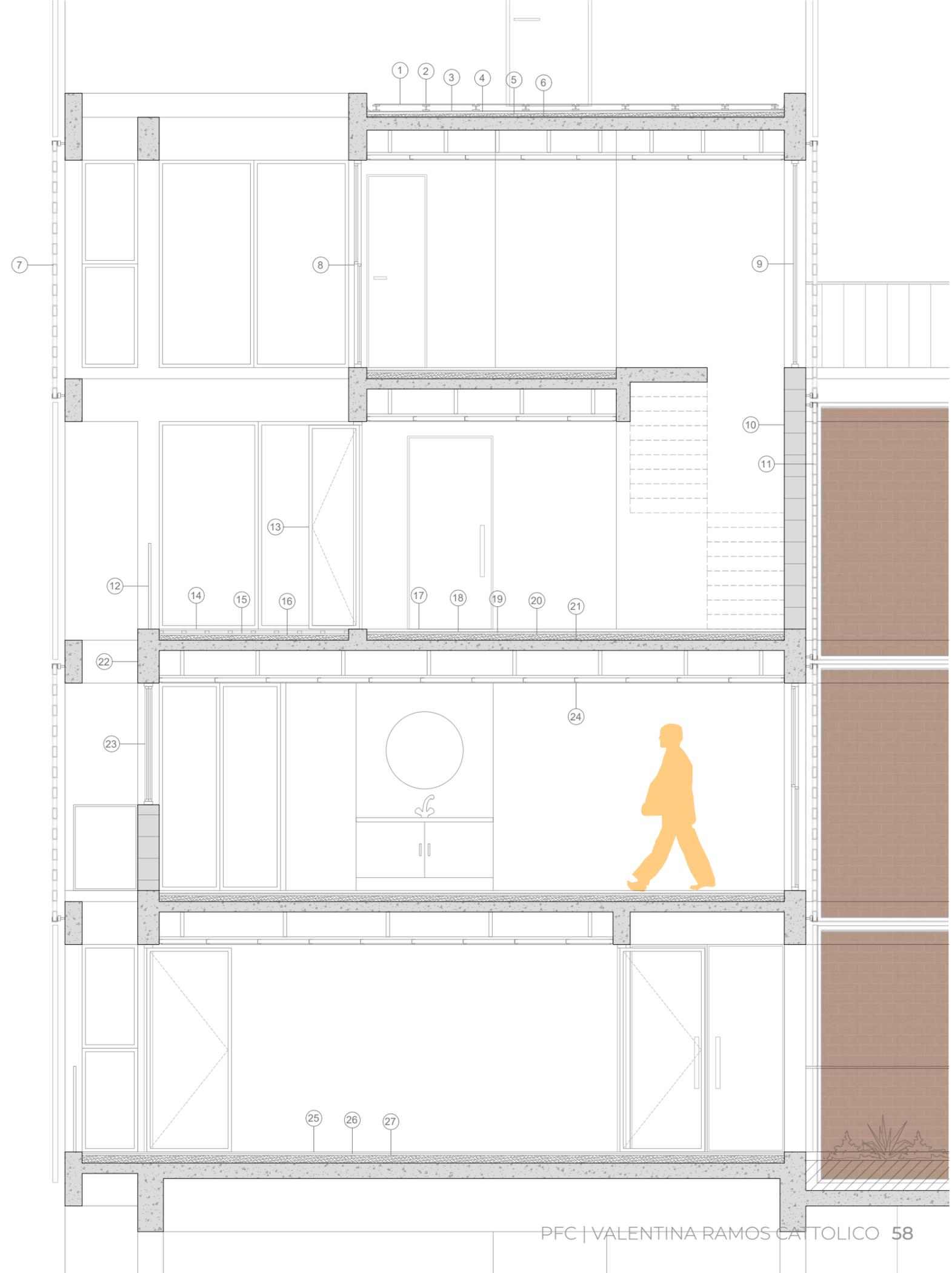


Técnica

# 8 LO CONSTRUCTIVO

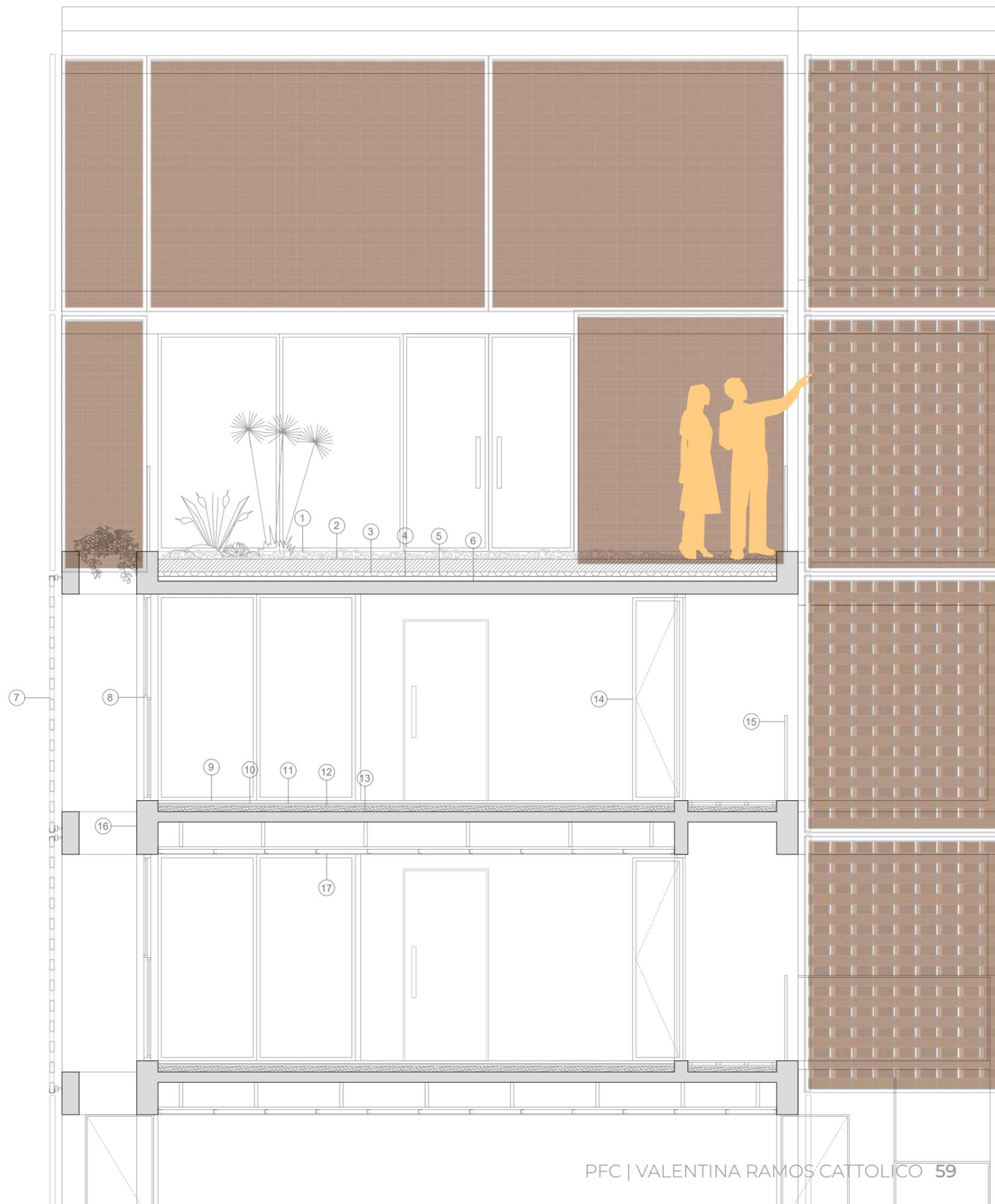
Referencias

1. Solado cerámico transitable ventilado
2. Separadores regulables (plots)
3. Membrana asfáltica
4. Carpeta niveladora e:2cm
5. H° de pendiente 2%
6. Losa de H°a e:15cm
7. Panel de envolvente C1a
8. Carpintería corrediza de aluminio
9. Carpintería fija de aluminio
10. Muro de bloques de hormigón celular y revestimiento e:25cm
11. Panel de envolvente T1a
12. Baranda de aluminio
13. Carpintería plegable de aluminio
14. Deck de madera
15. Carpeta niveladora e:2cm
16. Contrapiso alivianado e:6cm
17. Solado flotante de madera e:2.5cm
18. Espuma niveladora
19. Carpeta niveladora e:2cm
20. Contrapiso alivianado e:8cm
21. Losa de H°a e:12cm
22. Viga de H°a 25cm x 50cm
23. Carpintería corrediza de aluminio
24. Cielorraso suspendido de placas de yeso
25. Solado de cemento tipo alisado e:2cm
26. Carpeta niveladora e:2cm
27. Contrapiso alivianado e:8cm



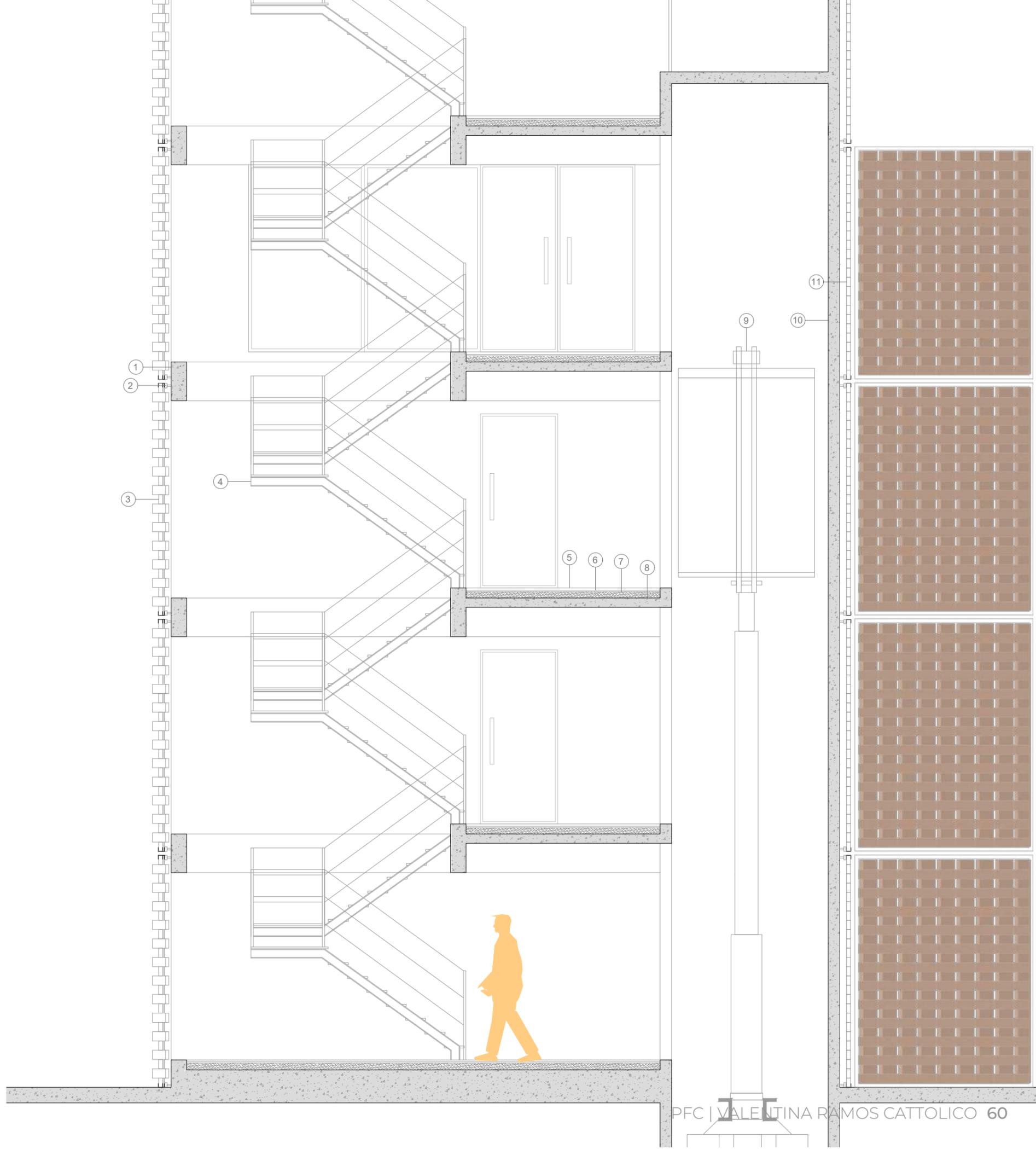
Referencias

1. Vegetación extensiva
2. Sustrato natural e:15cm
3. Capa drenante e:5cm
4. Manto geotextil
5. EPS aislante e:5cm
6. Losa de Hª e:15cm
7. Panel de envolvente C1a
8. Carpintería corrediza de aluminio
9. Solado flotante de madera e:2.5cm
10. Espuma niveladora
11. Carpeta niveladora e:2cm
12. Contrapiso alivianado e:8cm
13. Losa de Hª e:12cm
14. Carpintería plegable de aluminio
15. Baranda de aluminio
16. Viga de HªA 25cm x 50cm
17. Cielorraso suspendido de placas de yeso



Referencias

- 1. Viga secundaria de H°a 20cmx50cm
- 2. Fijación paneles a estructura
- 3. Panel de envolvente C2a
- 4. Escalera metálica de acero
- 5. Solado de cemento tipo alisado e:2cm
- 6. Carpeta niveladora e:2cm
- 7. Contrapiso alivianado e:8cm
- 8. Losa de H°a e:12cm
- 9. Ascensor hidráulico
- 10. Tabique estructural de H°a e:15cm
- 11. Panel de envolvente T2a

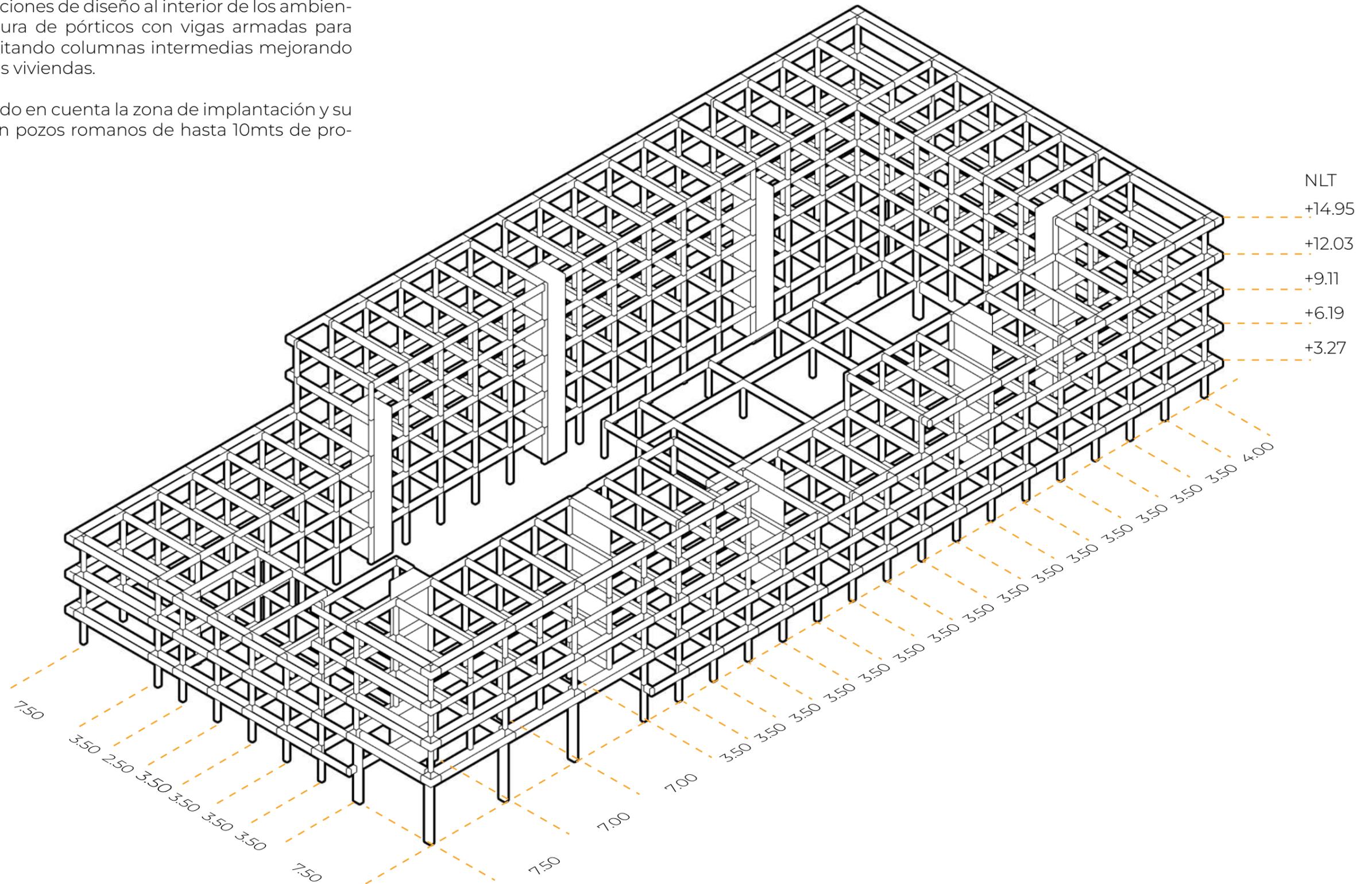


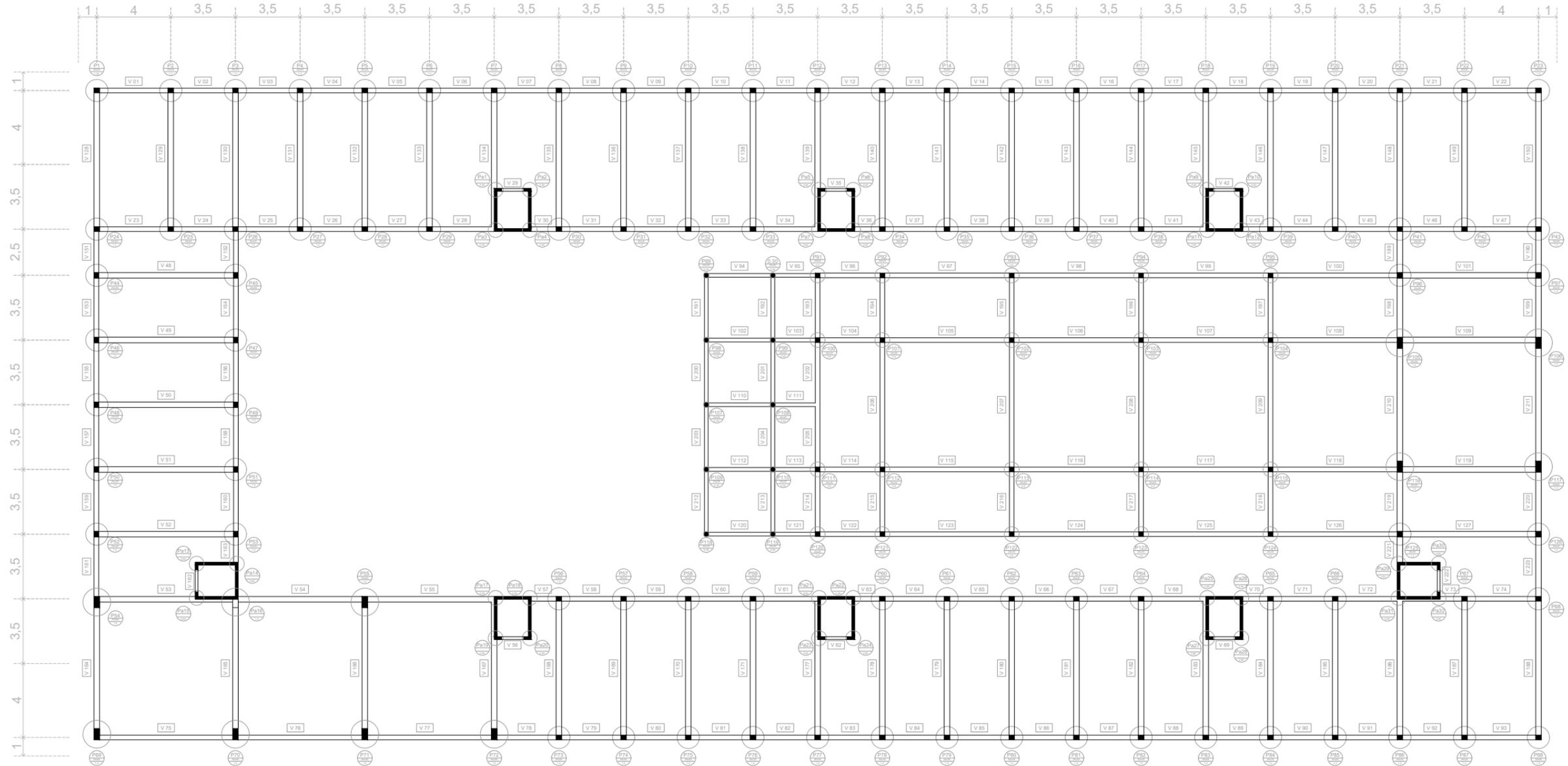
## |Lo constructivo - Estructura

La estructura planteada es de tipo tradicional, de hormigón armado, con una modulación vinculada a la envolvente de ladrillo (siguiendo el módulo base de 12cm x 25cm x 5cm).

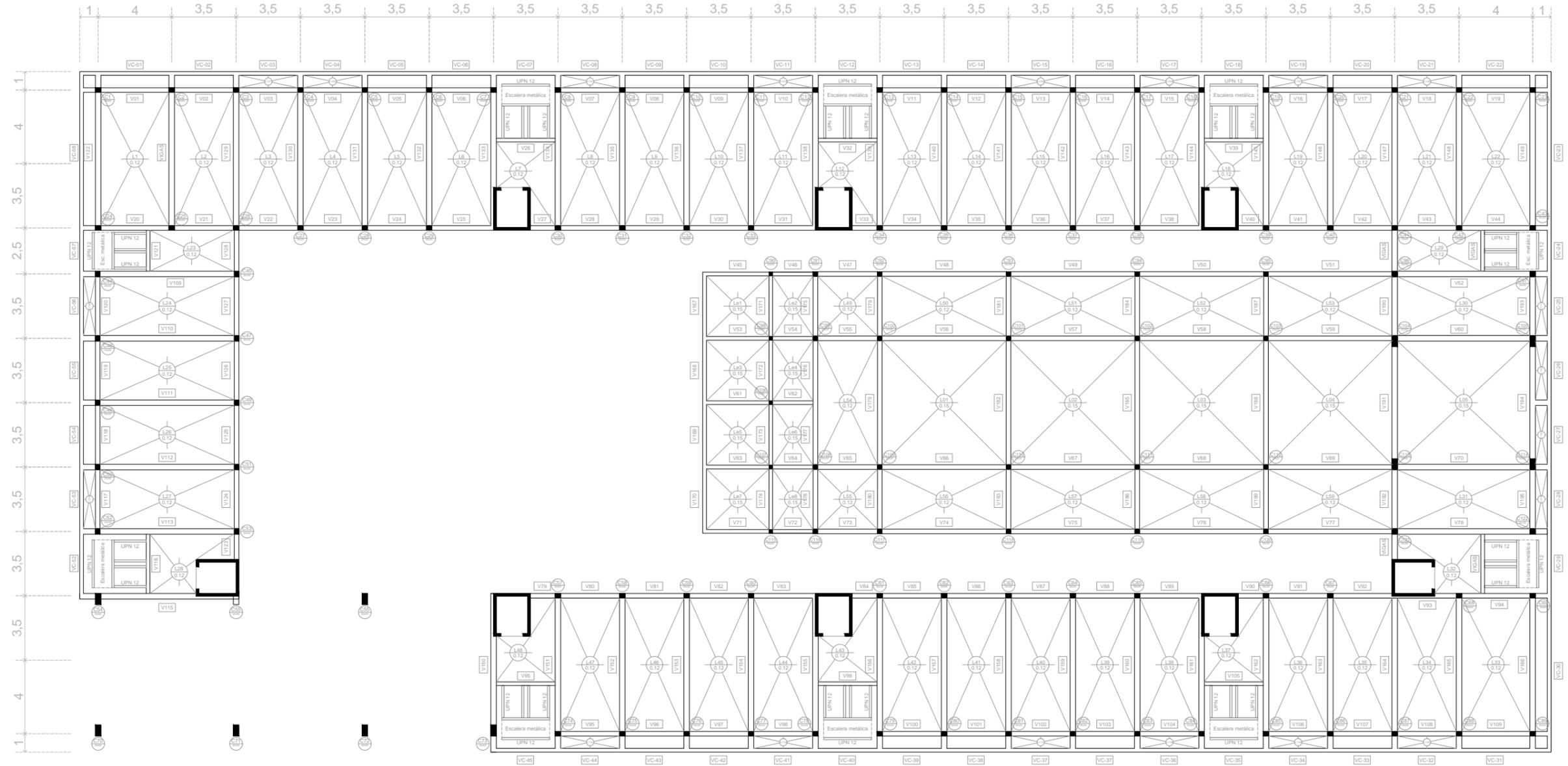
Para permitir mejores condiciones de diseño al interior de los ambientes, se plantea una estructura de pórticos con vigas armadas para soportar luces de 7.50m, evitando columnas intermedias mejorando la espacialidad interior de las viviendas.

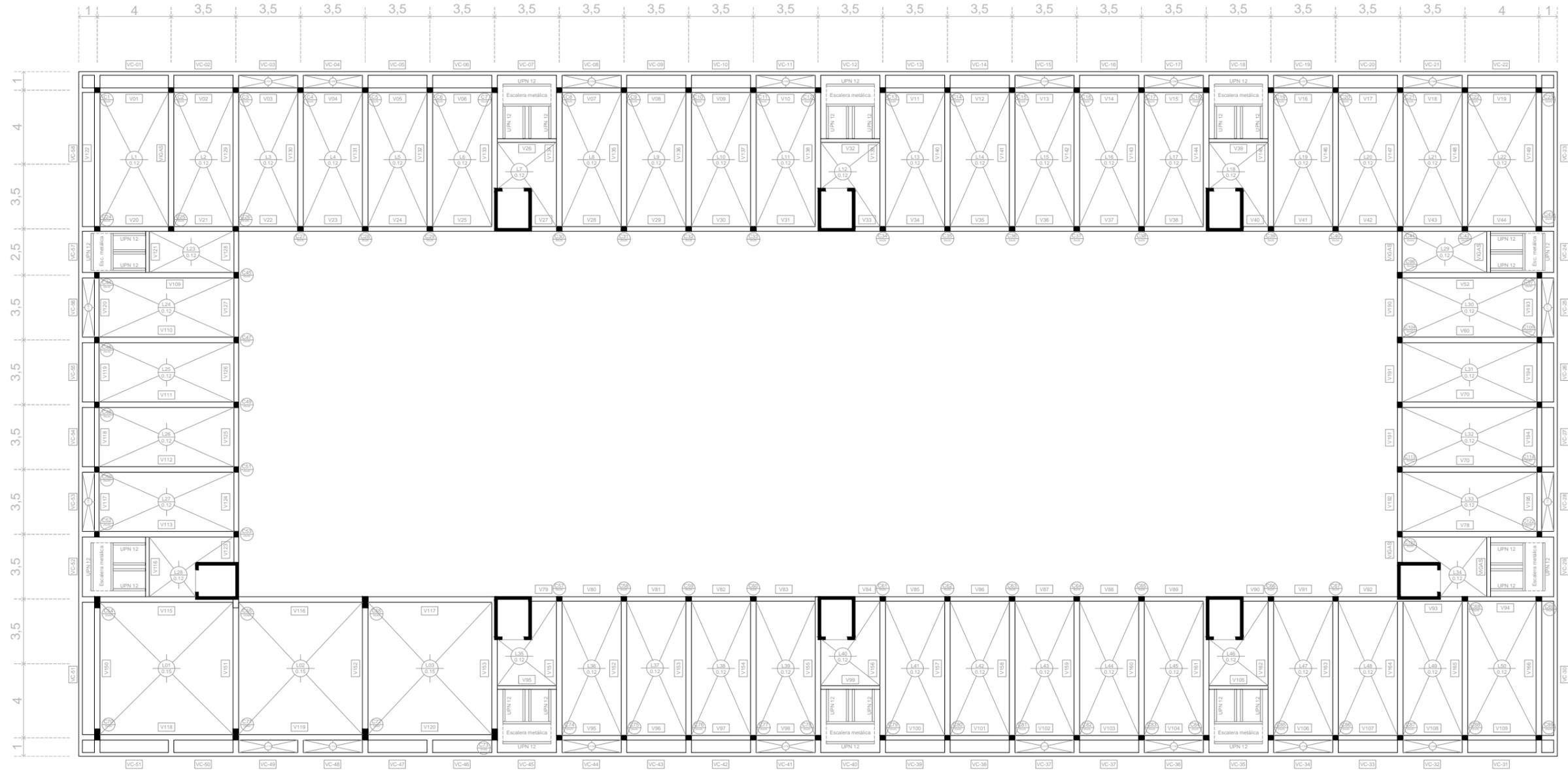
Para las fundaciones, teniendo en cuenta la zona de implantación y su cercanía al río, se realiza con pozos romanos de hasta 10mts de profundidad.

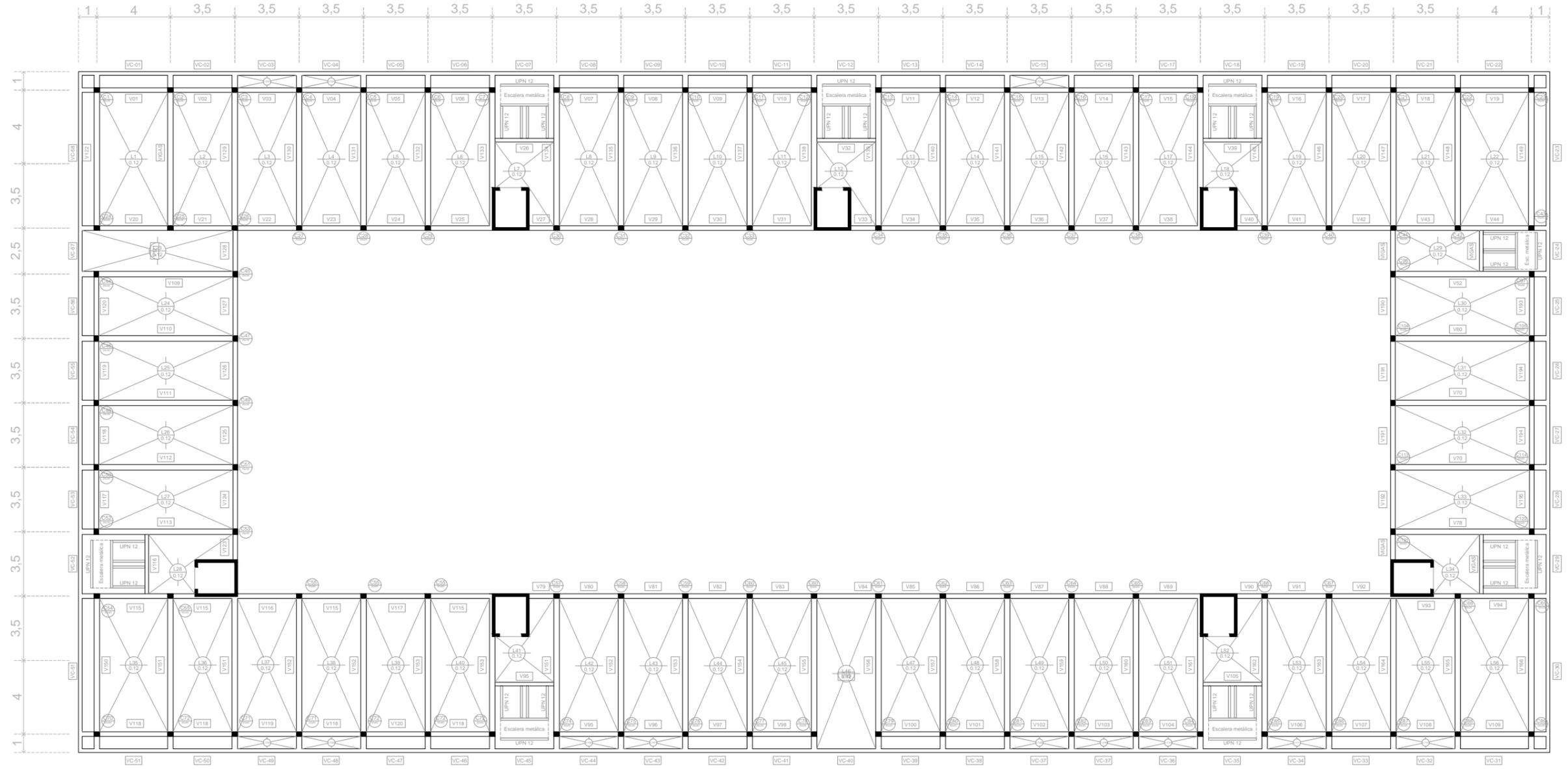


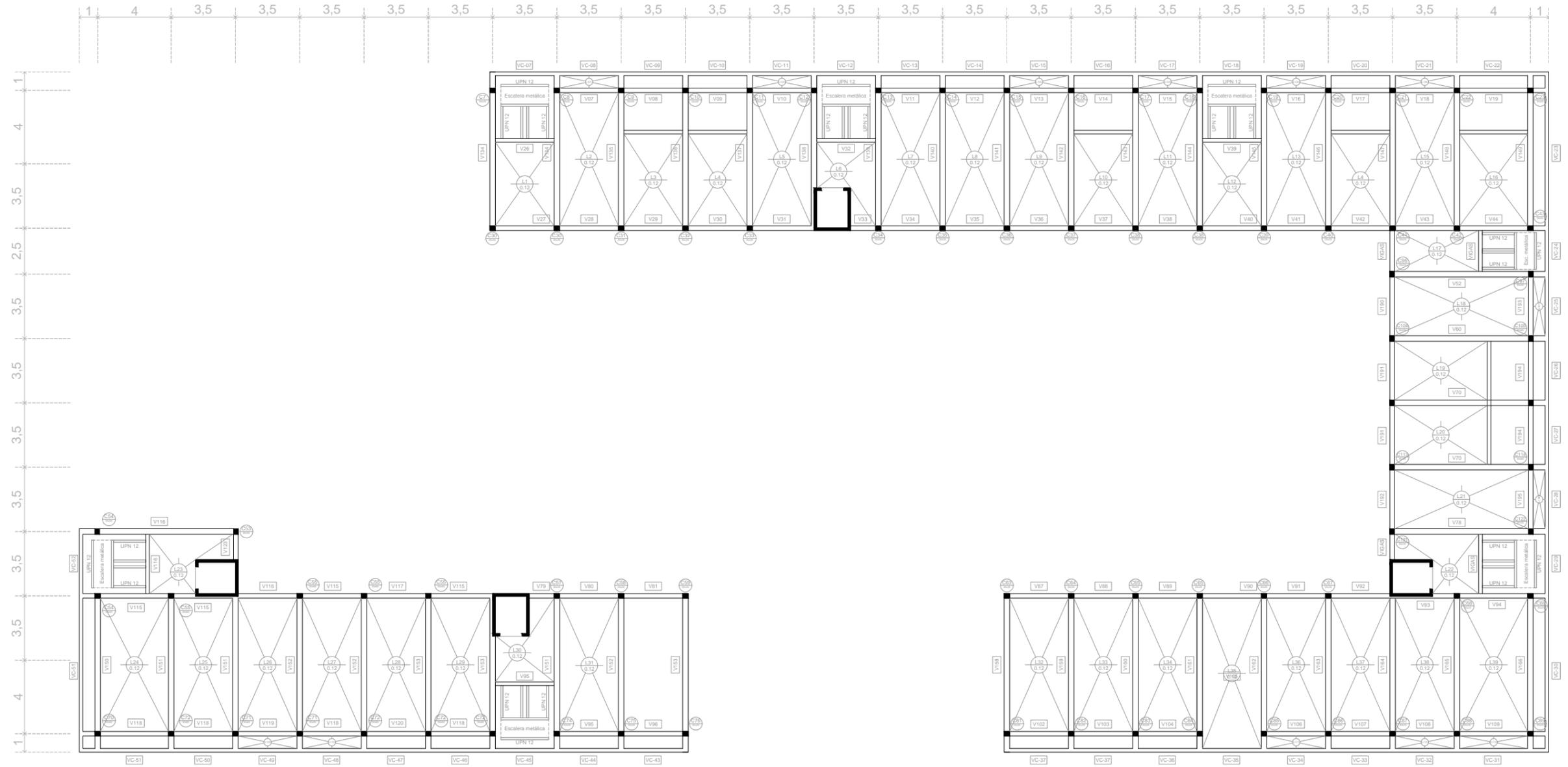


|Estructura: Sobre planta baja - 1:250

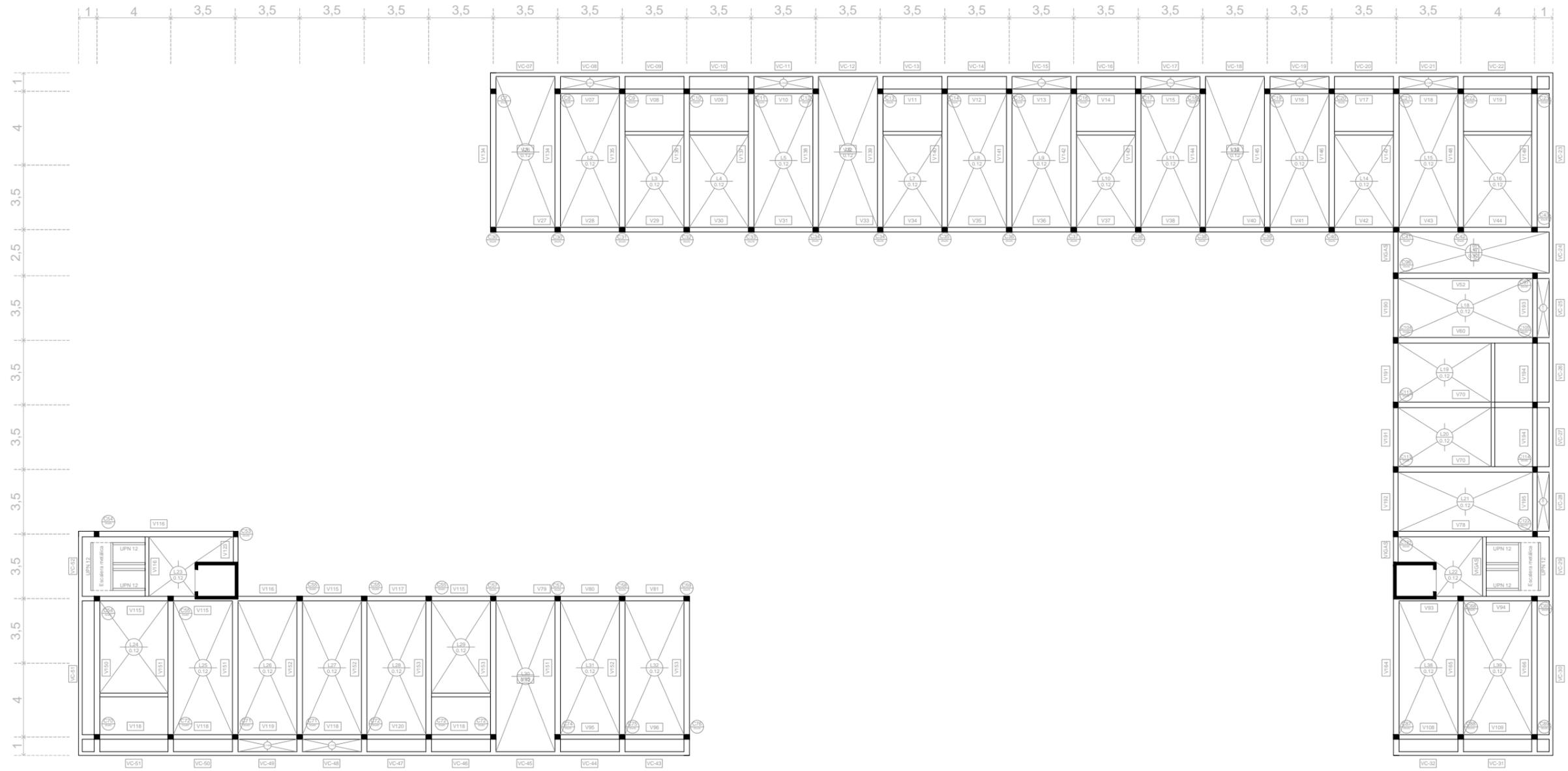








|Estructura: Sobre cuarto piso - 1:250

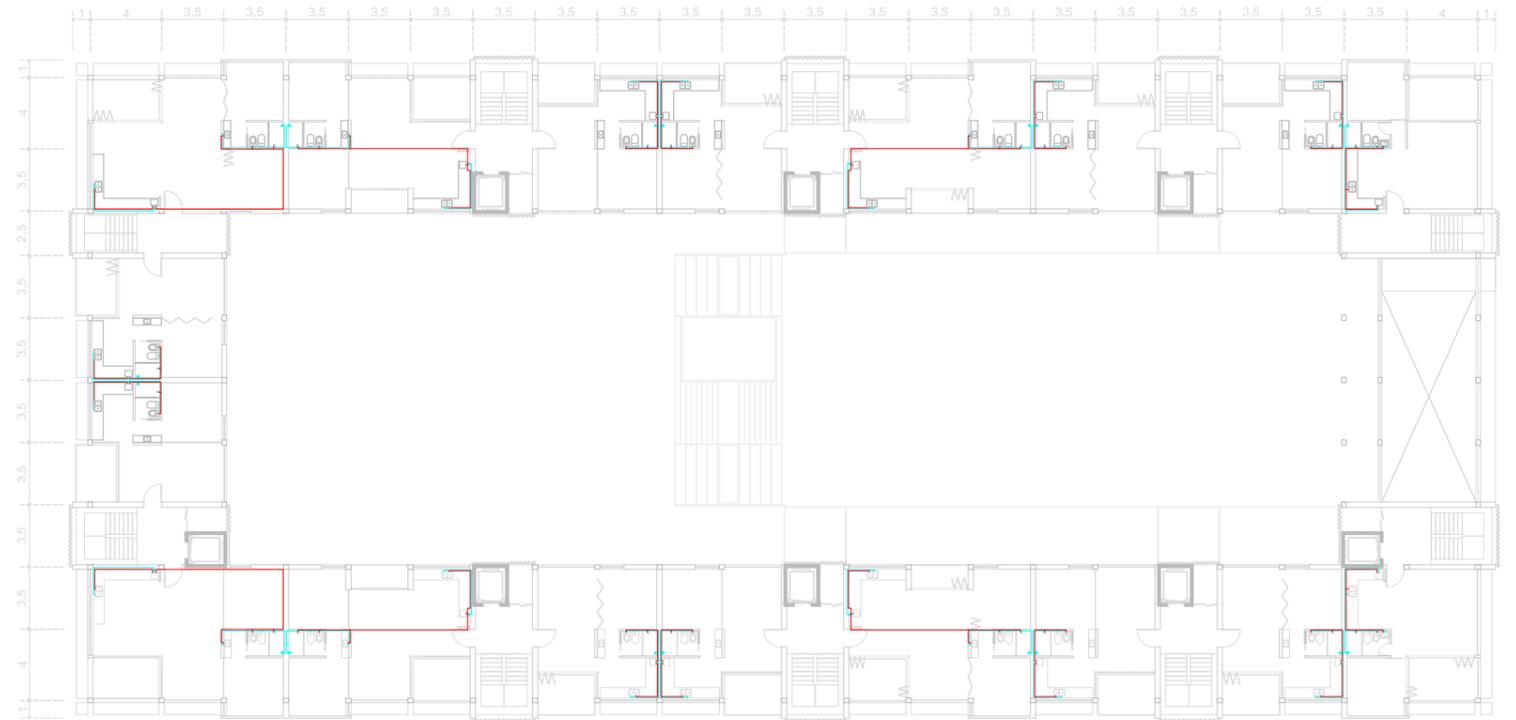
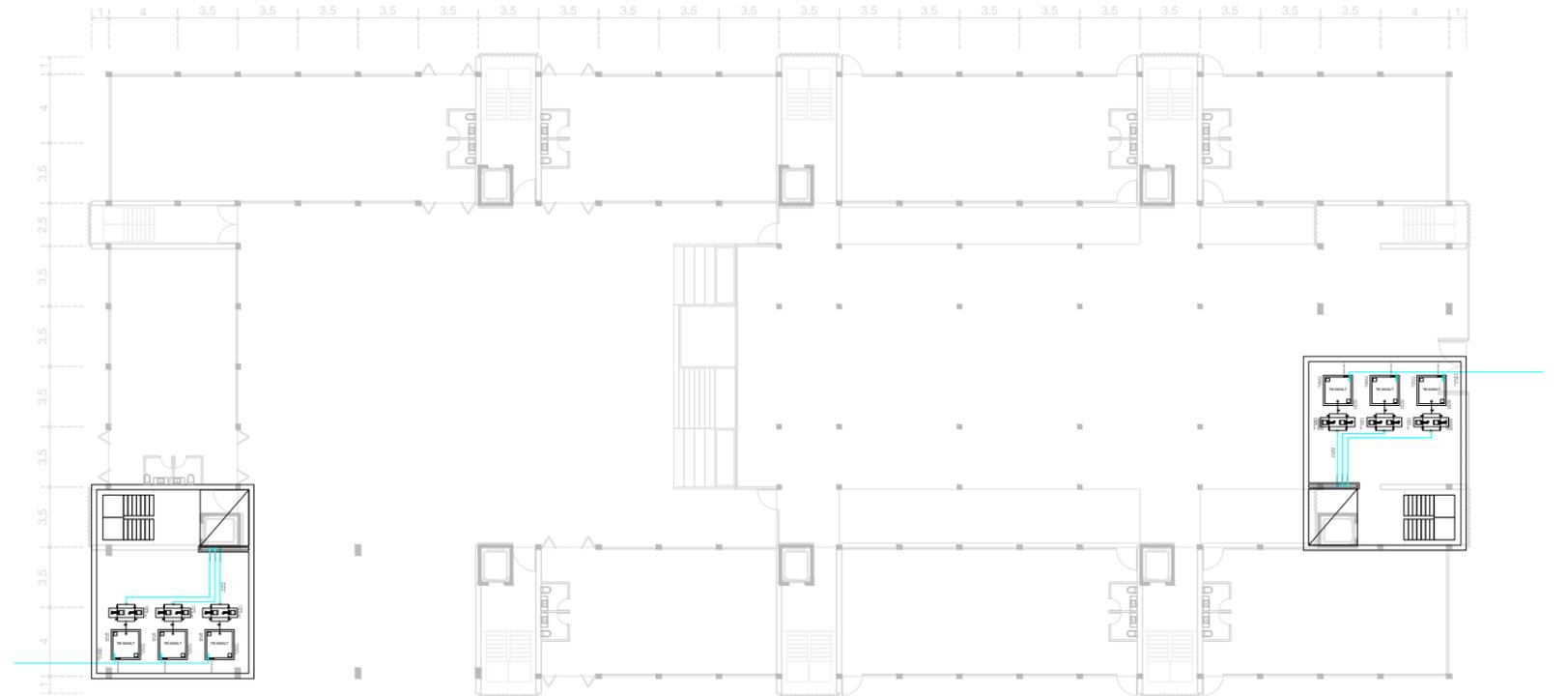




## |Lo constructivo - Instalacion sanitaria, agua fria y caliente

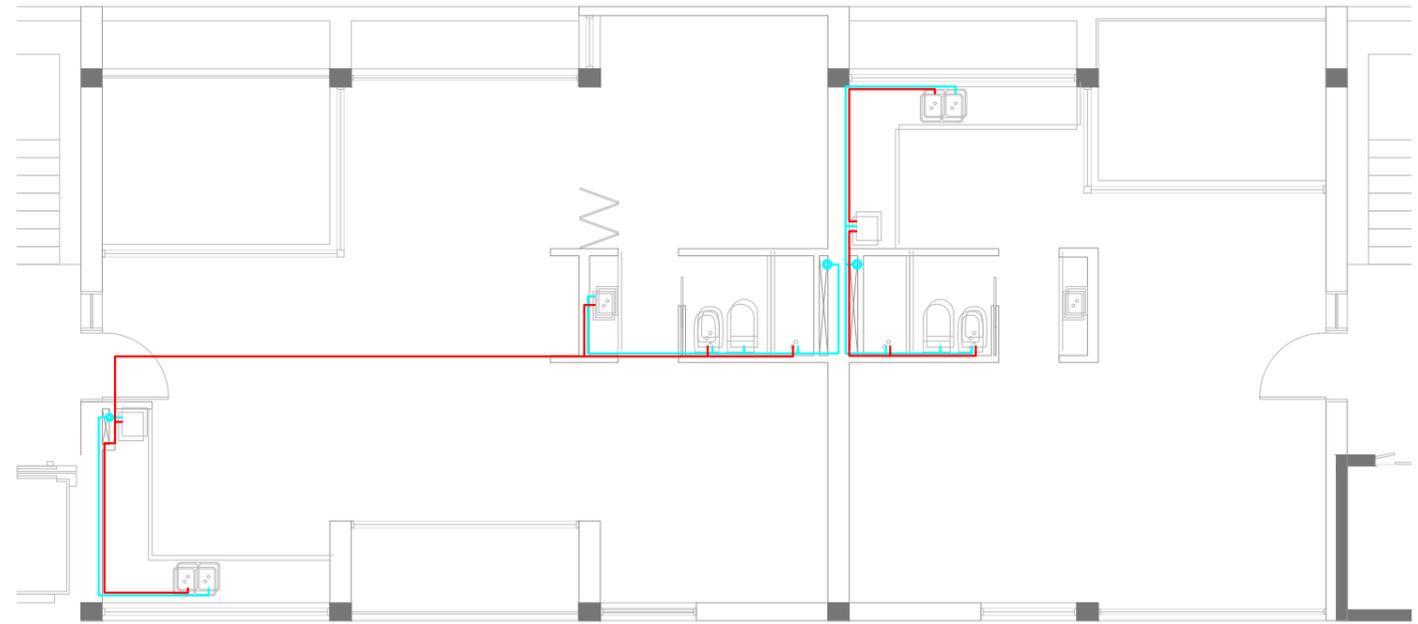
Para la provision de agua fria y caliente se dividira el edificio en dos bloques, lo que permitira dividir a la mitad la reserva total diaria y tener tanques de menores dimensiones. Se utilizará un sistema por gravedad, contando con tanque de bombeo en subsuelo y tanques de reserva en azotea. Para la provision de agua caliente se utilizaran calefones electricos individuales por unidad habitacional.

**R.T.D. para 144 habitantes y espacios de uso común: 50.000lts**  
**7 tanques de reserva de 2500lts en cubierta + 6 tanques de bombeo de 5000lts en sala técnica.**



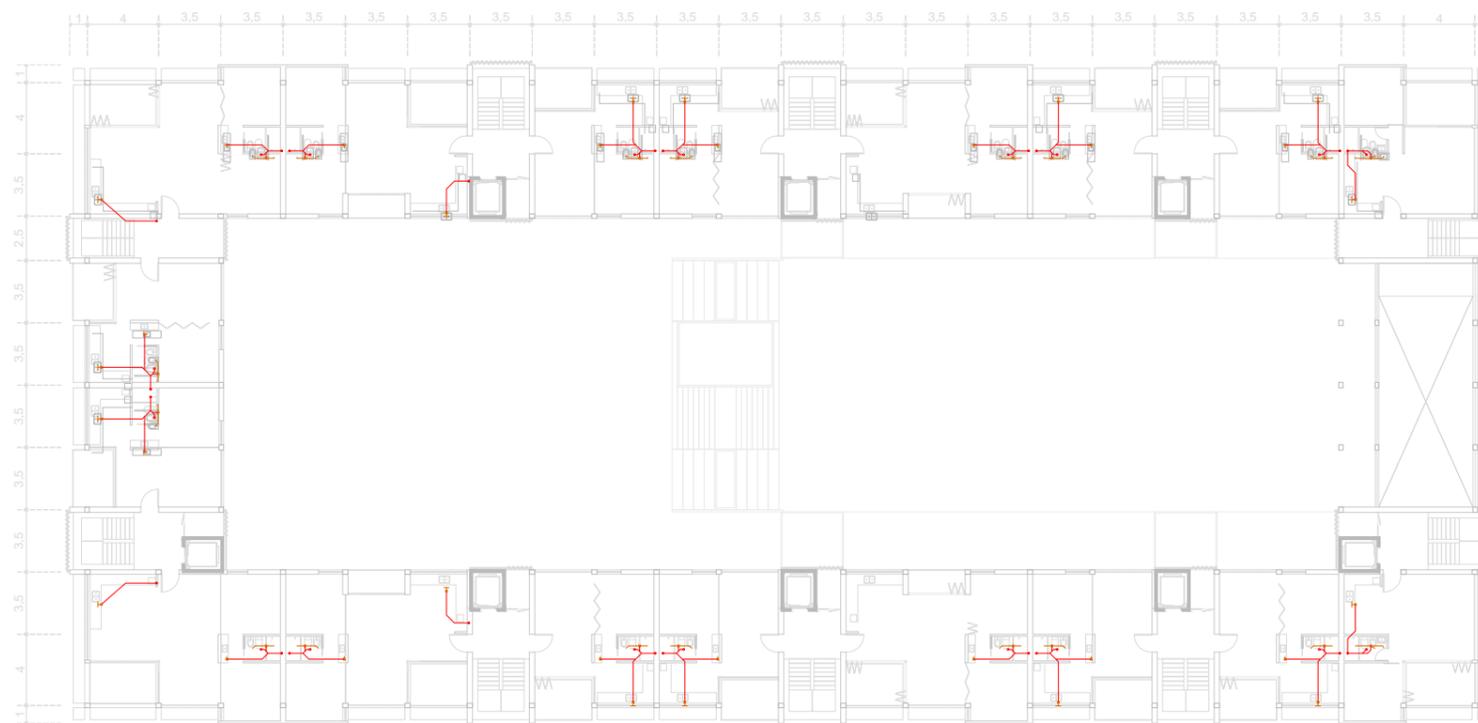
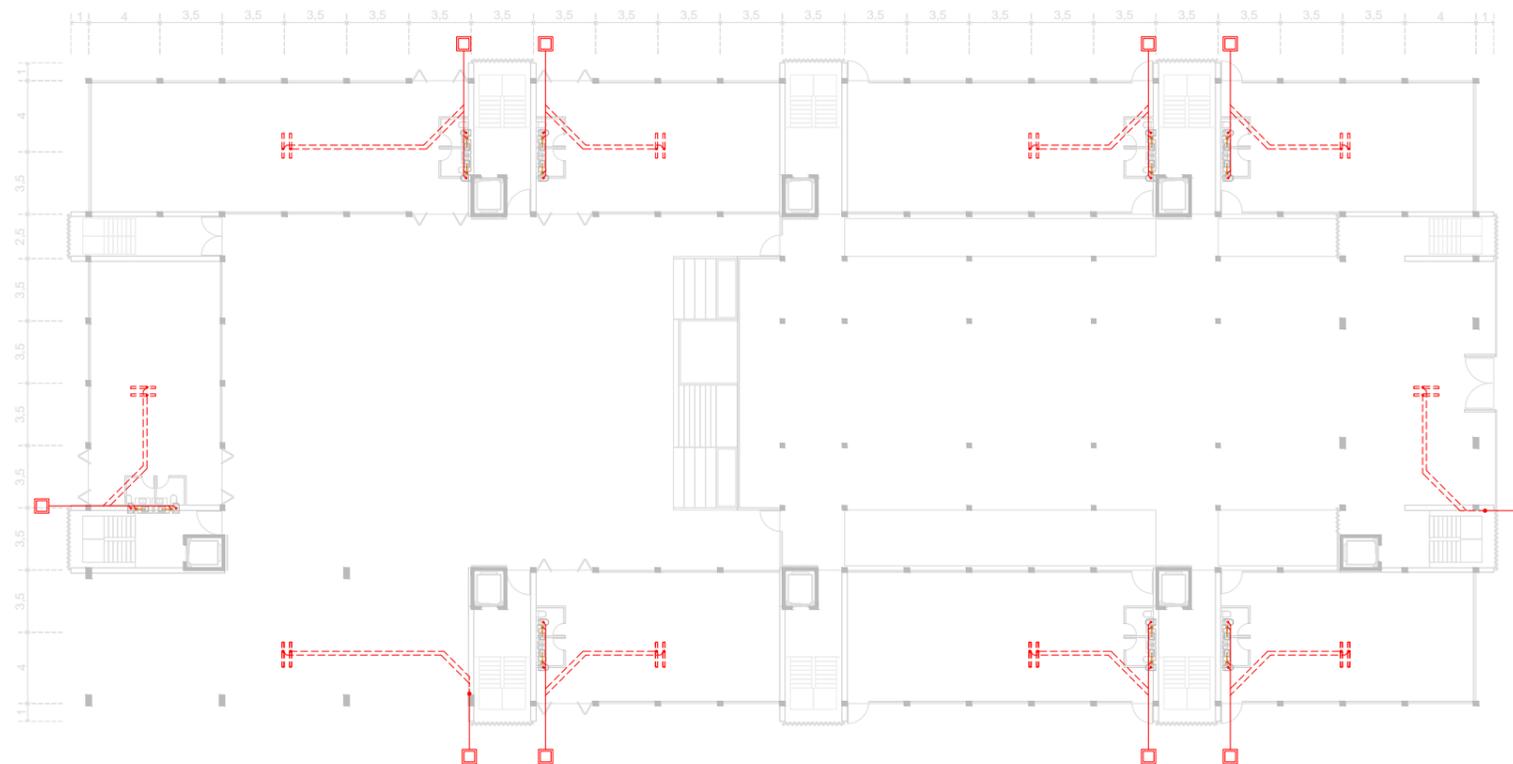
## |Lo constructivo - Instalacion sanitaria, agua fría y caliente

En un esquema simple de una agrupación ejemplo de 2 viviendas se ubican los penos necesarios en cada unidad habitacional con 1 o 2 caños de provisión de agua fría para baño y cocina, el tendido correspondiente, y la disposición del calefón paa provisión de agua caliente.



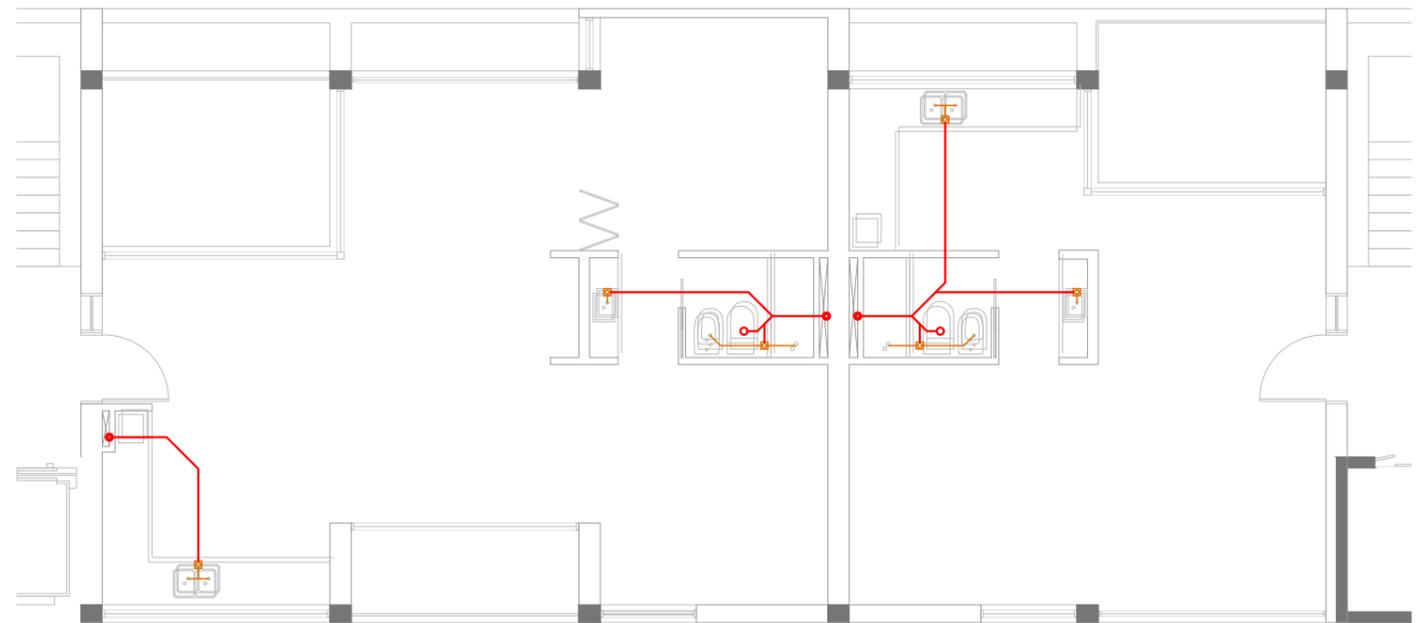
## |Lo constructivo - Instalacion sanitaria, desagüe cloacal

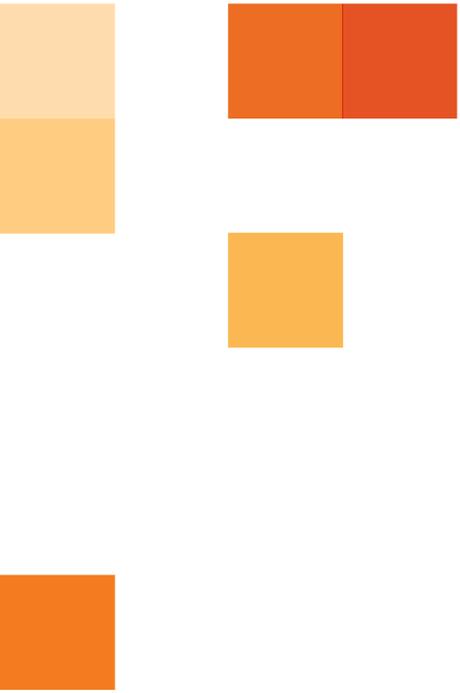
El desagüe cloacal se divide en 10 pares de bajadas que en planta baja se unifican por cielorraso con los desagües de baños de los locales comerciales. De esta manera, al reducir el volumen de caudal de las casi 50 viviendas, se reducen los diámetros necesarios en caños de bajada y se sectoriza la instalación. Por último, cada par bajada llega a una cámara de inspeccion y luego el tentido se conecta a la red cloacal.



## |Lo constructivo - Instalación sanitaria, desagüe cloacal

En un esquema simple de una agrupación ejemplo de 2 viviendas se ubican los penos necesarios en cada unidad habitacional con 1 o 2 caños de bajada para baño y cocina, y el armado correspondiente de cada instalación.





Conclusión



*COMO SI LOS JOVENES IMPORTARAN*

## |Como si los jóvenes importaran

El objetivo de este trabajo es repensar el rol de la arquitectura en relación con la temática de la vivienda, tanto en cuanto a los nuevos modos de habitar las ciudades como al carácter político de la disciplina.

Como desarrollé a lo largo del trabajo, sostengo que las políticas públicas son la herramienta más efectiva para transformar la vida en las ciudades, y que es responsabilidad de la Arquitectura intervenir en la transformación de la ciudad. Por lo tanto, resulta imposible separar la arquitectura de su dimensión político-social. La única intención de separar estos conceptos es promover un modelo social cada vez más individualista, aislado y competitivo.

En esta investigación, intenté proponer una posible respuesta a la problemática del acceso a la vivienda, adoptando una perspectiva "como si los jóvenes importaran"\*, con el propósito de posicionarme como profesional con una mirada crítica y un enfoque social sobre la disciplina.

**Propongo una ciudad accesible, sostenible, colectiva y socialmente justa.**

+Esta expresión hace referencia al libro de 1973 de Ernst Friedrich Schumacher "Lo pequeño es hermoso: Economía como si las personas importaran"; y a la Tesis del 2012 del arq. Pablo Fernandez Lorenzo "La casa abierta: hacia una vivienda (...) como si el habitante importara"





# ACCESO JÓVEN

vivienda social como si los  
jóvenes importaran

FAU Facultad de  
Arquitectura  
y Urbanismo



UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
DE LA PLATA

## |Agradecimientos

Agradezo a todxs aquellxs que me acompañaron y me formaron en este proceso.

A la Universidad y a la educación pública, por formarme como profesional y como persona.

A la cátedra Bares-Casas-Shnnack y su cuerpo docente, por el espacio que me brindó como estudiante y por la posibilidad de *'jugar'* a la docencia como co-ayudante.

A Daniela, mi tutora, y a Francisco, a Facundo y a Gonzalo, por asitirme en el proceso creativo y técnico.

A mi familia, a mis amigxs, y a Uri, que acompañaron incondicionalmente en la parte más difícil y más linda del camino, esa que no aparece en ningún plano.

A todxs, gracias!



## |Bibliografía

- Bonilla, A., Centellas, M. y García, A. (2020). Temas de vivienda: Flexibilidad.
- Corti, M. (2015). La ciudad posible: guía para la actuación urbana.
- Feliz, S. y Padilla, J. (2021). Vivienda colectiva pública para jóvenes en España
- Folga, A. (2012). Patios en altura, una indagación gráfica.
- García Almirall, P. (2007). La vivienda y los jóvenes: una expectativa o una realidad.
- Gausa, M. (2002). Housing: nuevas alternativas, nuevos sistemas.
- Lefebvre, H. (1968). El derecho a la ciudad.
- Lopez, V. F. (2022). Lo común: una nueva mirada para la vivienda colectiva
- Lorenzo, P. F. (2012). La casa abierta: hacia una vivienda variable y sostenible como si el habitante importara.
- Shumacher, E. F. (1973). Lo pequeño es hermoso
- Venturi, R. (1966). Complejidad y contradicción en la arquitectura.

## |Obras de referencia

- Edificio Baigorria - BBOA - Santa Fe, Argentina (2015)
- Conjunto de Viviendas Sociales en Mieres - ZIGZAG - Mieres, España (2010)
- Edificio COPA - Ça Arquitectura - Moreno, Argentina (2021)
- Casa colectiva Parque los Andes - Beretervide - Buenos Aires, Argentina (1925.1928)
- 85 viviendas sociales en Cornellá - Peris + Toral - Cornellá, España (2021)
- Casa Estudio Refugio Urbano - Estudio Berzero Jaros - Córdoba, Argentina (2016)
- Edificio damero - Francisco Cadau - Campana, Argentina (2021)
- Casa Latapie - Lacaton y Vassal - Floirac, Francia (1991-1993)

