



# CIUDADES POLICÉNTRICAS

SEDE ADMINISTRATIVA MUNICIPAL Y CULTURAL COMUNA SUR

*Proyecto Final de Carrera  
López, Augusto J.*



**AUTOR**

López, Augusto Julián

**TEMA**

Ciudad Policéntrica

**PROYECTO**

Sede Administrativa Municipal y Cultural Comuna Sur

**SITIO**

Los Hornos, Buenos Aires

**CÁTEDRA**

TVA2 PRIETO-PONCE

**DOCENTES**

ARQ. Araoz Leonardo

ARQ. Rosa Pace Leonardo

ARQ. Goyeneche Alejandro

ARQ. Muglia Federico

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

**AÑO**

2025

Licencia Creative Commons  
Licencia CC BY-NC-ND 2.5 AR





PROLOGO

El presente trabajo encuentra sustento en el desafío de abordar una problemática específica en La Plata, localidad que se destaca por ser capital la provincia de Buenos Aires, con gran injerencia a nivel nacional y provincial por su importancia política, económica e intelectual.

El Proyecto Final de Carrera configura una elaboración integradora y de síntesis de los estudios que consiste en la realización de un proyecto que incluye la resolución de una problemática de escala urbana y de escala arquitectónica.

Su objetivo es evaluar la idoneidad del estudiante para aplicar de manera integrada los diferentes conocimientos de la carrera en el desarrollo de un proyecto fortaleciendo su autonomía en cuanto a su capacidad de argumentar ideas y desarrollarlas a través del proceso proyectual en el marco de un pensamiento integral del problema de la arquitectura.

El desarrollo del tema titulado "Ciudad Policéntrica" pretende construir argumentaciones sólidas alimentándose de aspectos teóricos y conceptuales, metodológicos, tecnológicos y constructivos que avalen la intervención: desde el acercamiento al sitio y su contexto, la toma de partido, la propuesta de ideas y la configuración del programa de necesidades hasta la materialización de la idea.

En este caso particular, y en respuesta a una nueva condición urbana, se desarrolla una nueva Sede Administrativa Municipal y Cultural de La Plata en la localidad de Los Hornos. Esta edificación pública tiene como objetivo acercar los poderes gubernamentales a la comunidad, optimizando la atención ciudadana y agilizando las respuestas a sus necesidades. Se concibe como un espacio que fomente la participación vecinal, con el potencial de impulsar el crecimiento y mejorar la calidad de vida en la zona

01

TEMA

Introducción  
Problemática  
Objetivos  
Investigación

02

SITIO

Escalas  
Proyecto Urbano  
Implantación

03

ESTRATEGIA PROYECTUAL

Búsqueda morfológica  
Estrategia de proyecto  
Programa

04

PROYECTO

Documentación gráfica  
Imágenes

05

ESTRATEGIA TECNOLÓGICA

Secuencia de armado  
Corte crítico  
Fundaciones  
Entrepisos  
Cubiertas  
Cerramientos

06

INSTALACIONES Y TECNOLOGÍAS

Acondicionamiento térmico  
Protección contra incendios  
Desagües Pluviales  
Sanitarios

07

CONCLUSIONES

Bibliografía y Referentes  
Conclusión final  
Agradecimientos

TEMA

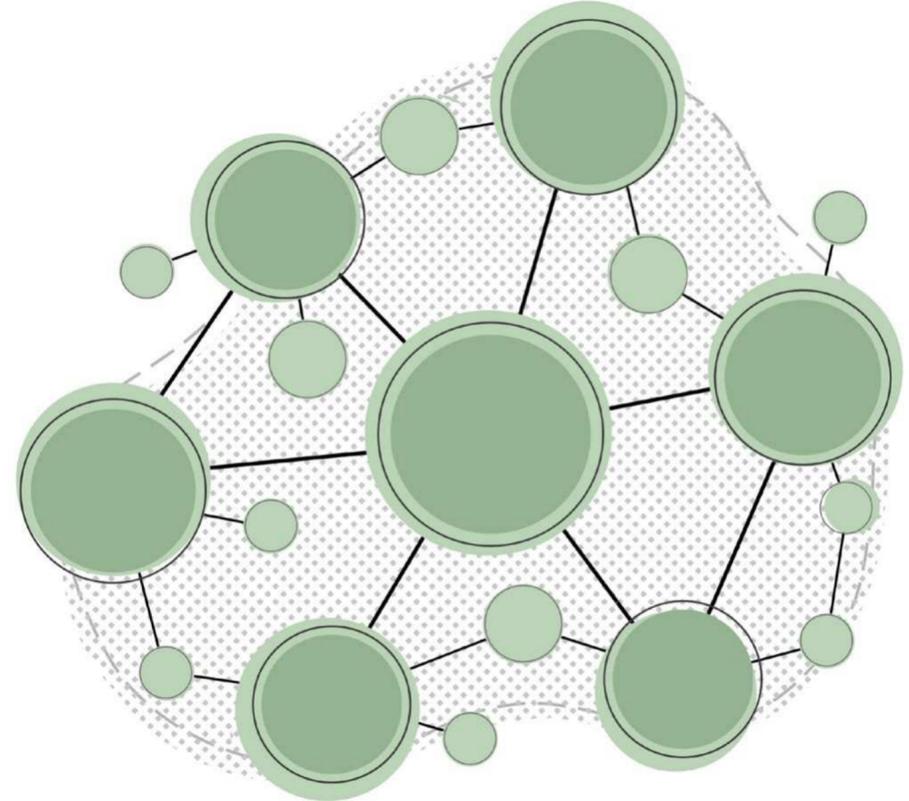
Introducción  
Problemática  
Objetivos  
Investigación

INTRODUCCIÓN

La ciudad de La Plata ha experimentado un **crecimiento desordenado** que ha generado múltiples desequilibrios territoriales, económicos y sociales. La **falta de infraestructura** adecuada y la **expansión acelerada** hacia la periferia han provocado la **desconexión entre barrios**, afectando la calidad de vida de sus habitantes. El centro de la ciudad, sobrecargado de actividades administrativas y comerciales, sufre congestión urbana, deterioro ambiental y colapso en sus servicios públicos.

Ante este panorama, surge la **necesidad de implementar un modelo de descentralización administrativa y territorial** que redistribuya funciones gubernamentales y servicios públicos en distintas áreas estratégicas. Este proceso busca equilibrar el desarrollo urbano, acercar el gobierno a los ciudadanos y optimizar la gestión pública mediante la creación de nuevas centralidades.

El establecimiento de una **Sede Administrativa Municipal** en el barrio de Los Hornos representa una respuesta concreta a estas problemáticas. Su propósito es ofrecer un **espacio de gestión pública accesible, transparente y participativo**, fortaleciendo el vínculo entre el gobierno y la comunidad. La descentralización no solo implica una redistribución física de las instituciones, sino también un cambio en la forma de administrar los recursos y en la participación ciudadana en la toma de decisiones.



CIUDAD POLICÉNTRICA

La descentralización representa un proceso fundamental en la **modernización del Estado** y la profundización de la democracia, ya que fomenta un **reequilibrio territorial** y mitiga las disparidades socio-económicas. Este fenómeno implica transformaciones estructurales en los ámbitos político, administrativo, social y cultural, reconfigurando la dinámica de gestión gubernamental. A través de la desconcentración administrativa, la delegación de competencias, la transferencia de recursos y la delimitación de ámbitos de acción específicos, lo que se busca obtener es crear nuevos centros urbanos que permitan la llegada de todos estos ámbitos hacia la sociedad.

La creación de nuevos centros urbanos persigue múltiples objetivos, como la **Aproximación de la administración pública a la ciudadanía**, mejorando la capacidad de respuesta a demandas locales y fortalecer la relación entre la sociedad y el Estado. **La Optimización de la eficiencia gubernamental** permitiendo el diseño e implementación de políticas públicas más ajustadas a los contextos territoriales, optimizando costos y tiempos de ejecución. **El Fortalecimiento democrático**, que promueve la participación ciudadana mediante mecanismos de democracia directa y representativa, asegurando una gestión pública más transparente y equitativa. **La Optimización de recursos e Infraestructuras** mediante la mayor accesibilidad y la disminución de tiempos de traslados de la población, reduciendo la sobrecarga de líneas transporte.

PROBLEMÁTICAS

La ciudad de La Plata enfrenta diversas problemáticas derivadas de su crecimiento desordenado y la falta de planificación territorial adecuada. Entre los principales inconvenientes se encuentran:

**Concentración administrativa y colapso del centro urbano:** La gran mayoría de las actividades gubernamentales y comerciales se encuentran en el centro, generando saturación del tránsito, dificultad de acceso y deterioro del entorno urbano.

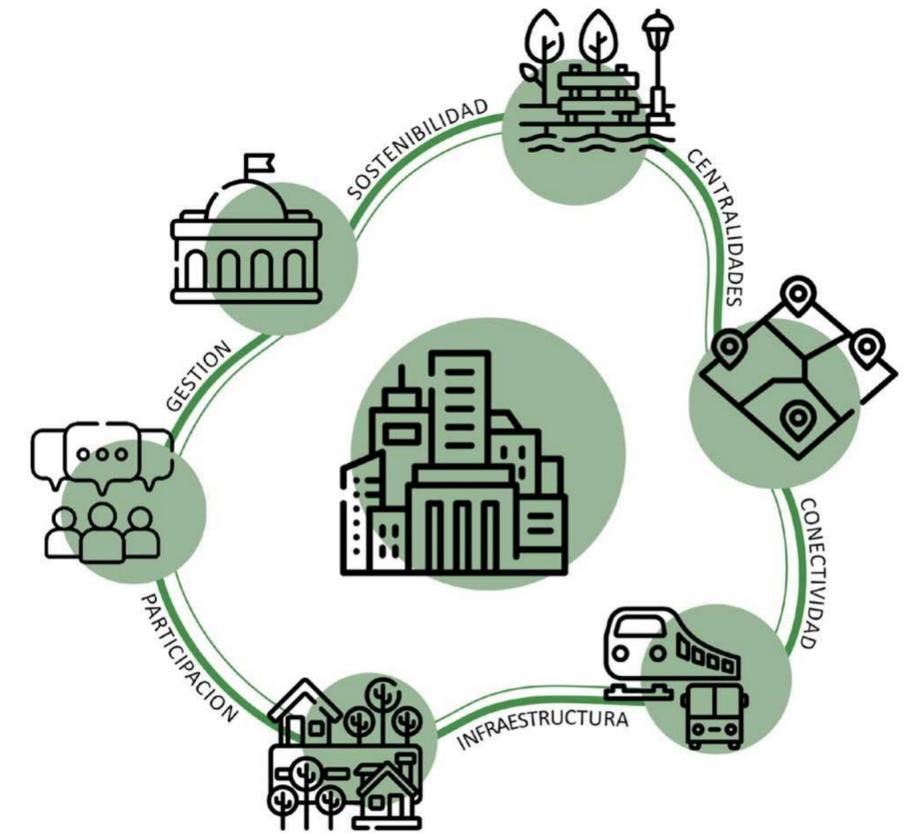
**Falta de equipamiento e infraestructura en zonas periféricas:** Muchas áreas alejadas del centro no cuentan con servicios públicos adecuados, lo que afecta la calidad de vida de los habitantes y limita el desarrollo económico de estas regiones.

**Desigualdad en el acceso a los servicios públicos:** La distancia y la falta de conectividad impiden que los ciudadanos de zonas alejadas puedan acceder a trámites administrativos esenciales sin trasladarse largas distancias.

**Crecimiento descontrolado y deterioro ambiental:** La expansión urbana sin planificación ha generado desequilibrios en el uso del suelo, aumentando la presión sobre los recursos naturales y provocando un impacto ambiental negativo en el microcentro.

**Falta de participación ciudadana en la gestión pública:** La centralización de la administración dificulta la interacción entre el gobierno y los vecinos, limitando su capacidad de influir en las decisiones que afectan su entorno.

Estas problemáticas hacen evidente la necesidad de una descentralización territorial que permita distribuir funciones y servicios públicos de manera más equitativa, fomentando una gestión eficiente y participativa.



OBJETIVOS

El proceso de descentralización en La Plata tiene como finalidad generar un modelo de gestión más equitativo, eficiente y cercano a los ciudadanos. Los principales objetivos de esta estrategia son:

**Descongestionar el centro urbano:** Distribuir las funciones administrativas en diferentes puntos de la ciudad para reducir el tráfico, mejorar el acceso a los servicios y evitar el deterioro del microcentro.

**Fortalecer la infraestructura en zonas periféricas:** Dotar a los barrios alejados de equipamiento urbano, transporte y servicios públicos adecuados para equilibrar el desarrollo territorial y mejorar la calidad de vida.

**Mejorar la eficiencia en la gestión pública:** Acercar las instituciones a la ciudadanía para agilizar los trámites administrativos y reducir los tiempos y costos de acceso a los servicios gubernamentales.

**Fomentar la participación ciudadana:** Crear espacios de diálogo y decisión en cada sector descentralizado para que los vecinos puedan intervenir en la gestión y el desarrollo de sus barrios.

**Impulsar un desarrollo urbano sostenible:** Planificar el crecimiento de la ciudad considerando el impacto ambiental, el uso eficiente del suelo y la integración de nuevas tecnologías en la administración pública.

**Promover la equidad territorial:** Garantizar que todos los sectores de la ciudad tengan acceso a los mismos recursos y oportunidades, reduciendo la brecha entre el centro y la periferia.

A través de la descentralización, se busca transformar la estructura de la ciudad para hacerla más inclusiva, accesible y sostenible, permitiendo un gobierno más democrático y eficiente.

INVESTIGACIÓN

1-SITIOS ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

- Municipalidad
- Gobernación
- Poder Judicial
- Ministerios
- Secretarías
- Legislaturas
- Delegaciones / Centros Comunes

2-USOS DEL SUELO

- Zona Residencial
- Zona Residencial Extraurbana
- Zona Comercial
- Zona Esparcimiento
- Zona Agropecuaria
- Zona Industrial
- Zona Reserva para Ensanche Urbano
- Zona Usos Específicos
- Zona de Recuperación

3-TRANSPORTE Y ACCESIBILIDAD

- Autopista Bs.As - La Plata
- Rutas Provinciales
- Línea Ferrocarril
- Av. y Calles principales
- Bicisendas
- Terminal de Ómnibus
- Estación de Tren (Constitución-La Plata)

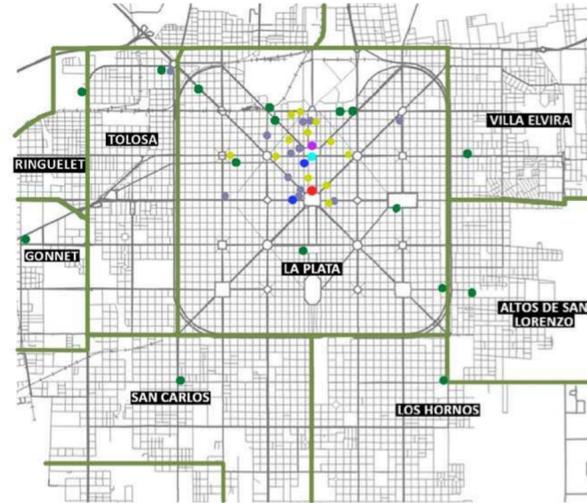
4-DENSIDAD POBLACIONAL

(Población total en hogares)

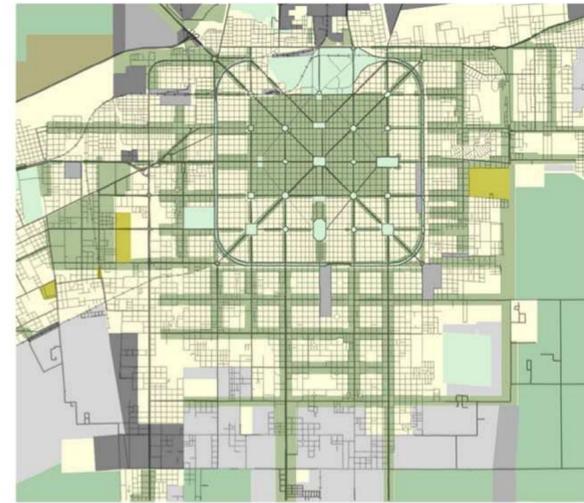
- Menos que 10/km²
- 10 a 50/km²
- 50 a 1000/km²
- 2000 a 3500/km²
- 3500 a 5000/km²
- 5000 a 7000/km²
- 7000 a 10000/km²
- 10000 a 15000/km²
- 15000 y mas /km²

Habitantes totales: 756.074  
Hogares: 298.336

1



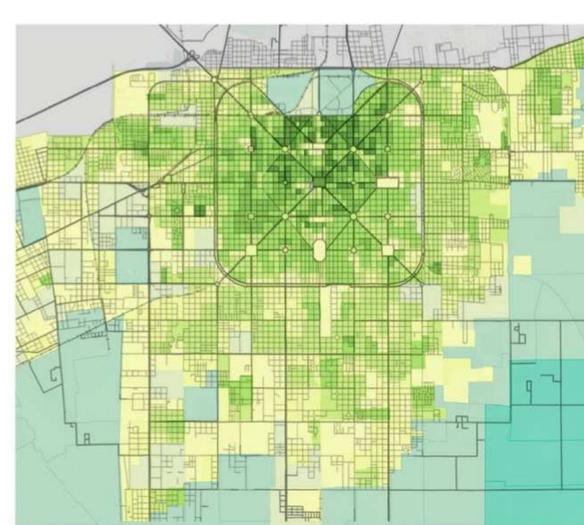
2



3



4



ESTADO ACTUAL - ESTACIÓN GAMBIER

La propuesta urbana se fundamenta en la revalorización del sector de Gambier, un espacio ferroviario degradado ubicado en el barrio de Los Hornos. Se plantea la integración de este territorio con su entorno inmediato y con otros espacios similares en la ciudad, con el objetivo de promover una mayor cohesión territorial y funcional.

El barrio de Los Hornos se originó a partir de la instalación de hornos de ladrillo, indispensables para la construcción de los edificios fundacionales de la ciudad. Asimismo, la presencia de los talleres ferroviarios y la Estación Gambier han conformado una identidad histórica y simbólica que persiste en la memoria colectiva de sus habitantes. La elección de este emplazamiento como punto de intervención responde tanto a su fuerte carga identitaria como a la extensión territorial que ocupa, caracterizada por problemáticas y necesidades específicas que requieren atención.

El estado actual del sitio muestra un notable deterioro debido a la falta de actividad en la zona desde el cierre de la estación en 1977. En la actualidad, el edificio alberga el centro de jubilados "El Campito N° 5", que cuenta con un paseo temático con exhibiciones de elementos ferroviarios, además de actividades organizadas por ONG dedicadas al mantenimiento de los talleres.

El entorno inmediato es un barrio de baja densidad y escaso tránsito, con excepción de la Avenida 32. Sin embargo, la falta de mantenimiento ha generado problemas de higiene, con acumulación de basura en el lote, así como un impacto visual negativo debido al extenso muro perimetral que encierra el predio. Además, el sitio representa una significativa barrera urbana que afecta la integración del área.



SITIO

Escalas  
Proyecto Urbano  
Implantación

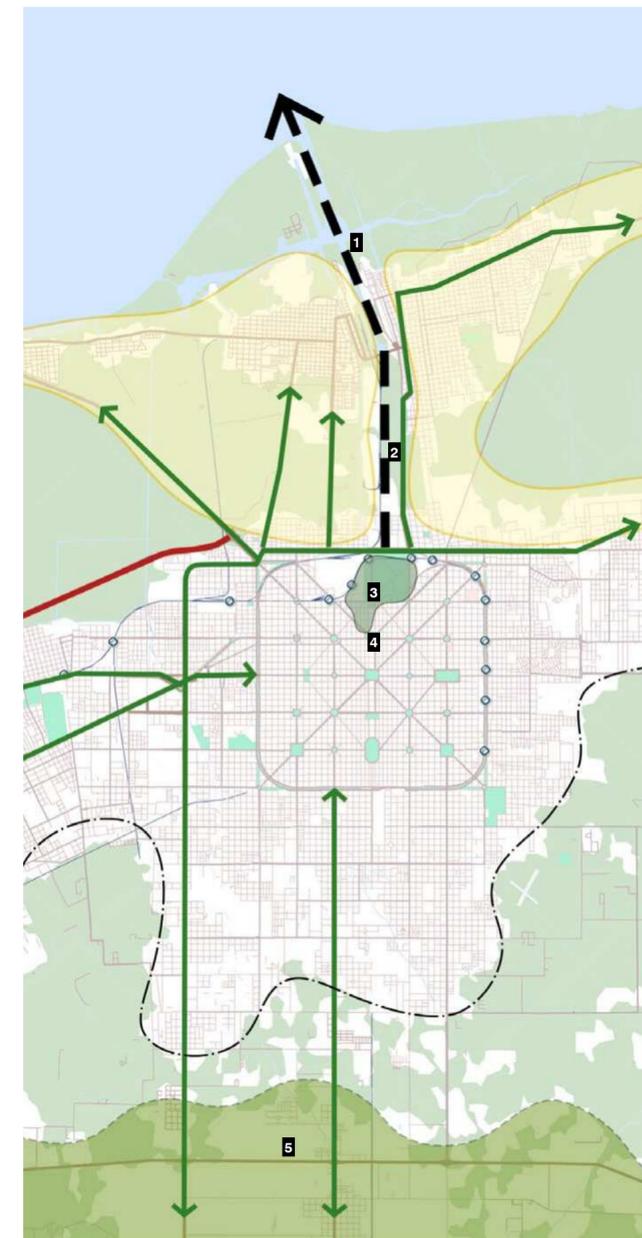
## LA PLATA - CIUDAD CAPITAL

La Plata, **capital de la provincia de Buenos Aires**, fue concebida como un modelo de urbanismo planificado en el siglo XIX, consolidándose como un **eje político, económico y académico de la región**. Su fundación el 19 de noviembre de 1882 respondió a la necesidad de establecer una sede administrativa tras la federalización de Buenos Aires en 1880. Diseñada por Pedro Benoit, su trazado en damero con diagonales y espacios verdes integrados evidencia una planificación racionalista con fuerte influencia higienista y funcionalista.

Ubicada a 56 km al sudeste de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), La Plata es un nodo estratégico dentro del sistema metropolitano bonaerense. Su conectividad con la capital nacional y otras ciudades se sustenta en una infraestructura vial y ferroviaria consolidada, donde destacan la Autopista Buenos Aires-La Plata, el Ferrocarril Roca y una extensa red de rutas provinciales, además de agregar su salida hacia el río de La Plata a través del puerto de Ensenada y Berisso.

La interdependencia con CABA es un factor clave en su dinámica socio-económica. Como **sede del gobierno bonaerense**, La Plata alberga la Casa de Gobierno, la Legislatura y la Suprema Corte provincial, lo que refuerza su centralidad política. Su economía es diversificada, con una fuerte presencia del sector público, industrias vinculadas a la investigación y desarrollo, y un comercio dinámico. La Universidad Nacional de La Plata (UNLP) es un epicentro del conocimiento en América Latina, impulsando la producción científica y tecnológica en múltiples disciplinas.

En síntesis, La Plata es un modelo de ciudad planificada con una estructura funcional que la posiciona como un polo estratégico en la provincia de Buenos Aires. Su identidad arquitectónica, su rol político-administrativo y su perfil académico consolidan su relevancia dentro del sistema urbano argentino.



## GRAN LA PLATA - BERISSO - ENSENADA

La ciudad de La Plata, constituye el **nodo político-administrativo central de la región**, articulando una red de interdependencia con los municipios de Berisso y Ensenada, configurando así el Gran La Plata como una aglomeración urbana que presenta una dinámica compleja donde convergen múltiples factores económicos, políticos y sociales.

La Plata alberga la **Gobernación de la Provincia de Buenos Aires** y un extenso aparato burocrático provincial, lo que la posiciona como **epicentro de toma de decisiones** con efectos directos sobre el Gran La Plata. Esta centralidad política condiciona la autonomía de los municipios adyacentes, generando una dependencia estructural en términos de asignación de recursos y planificación estratégica. A pesar de sus municipios autónomos, Berisso y Ensenada presentan limitaciones en su capacidad de autogestión, dada su fuerte vinculación con la administración provincial. Esto ha derivado en problemas de articulación territorial y desigualdades en la distribución de inversiones públicas.

Gran la plata presenta una división de sectores estratégicos y modelos de desarrollo, como el **Sector público y burocracia administrativa** donde la administración gubernamental es el principal generador de empleo formal en La Plata; el **Sector de Educación, ciencia y tecnología** representado por La Universidad Nacional de La Plata (UNLP) que constituye un polo de atracción de capital humano, fomentando la innovación y la investigación aplicada; el **Sector de Infraestructura industrial y portuaria** con la presencia del complejo petroquímico de Ensenada y el puerto de Berisso que representan activos clave en la economía regional; y los **Servicios y comercio** teniendo a la centralidad platense como nodo comercial impulsando un flujo constante de bienes y capitales.

El Gran La Plata se configura como un **sistema metropolitano interdependiente**, cuya sostenibilidad requiere de un enfoque de gobernanza coordinado y una planificación territorial equitativa. La superación de las disparidades económicas, la optimización de la infraestructura urbana y la implementación de políticas ambientales efectivas resultan fundamentales para consolidar un modelo de desarrollo más equilibrado y resiliente. La articulación entre los distintos niveles de gobierno y una mayor inversión en conectividad e innovación serán clave para garantizar la competitividad y sostenibilidad de la región en el mediano y largo plazo.

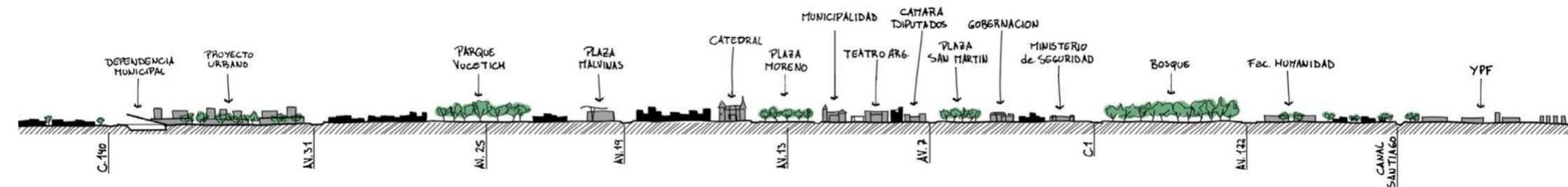
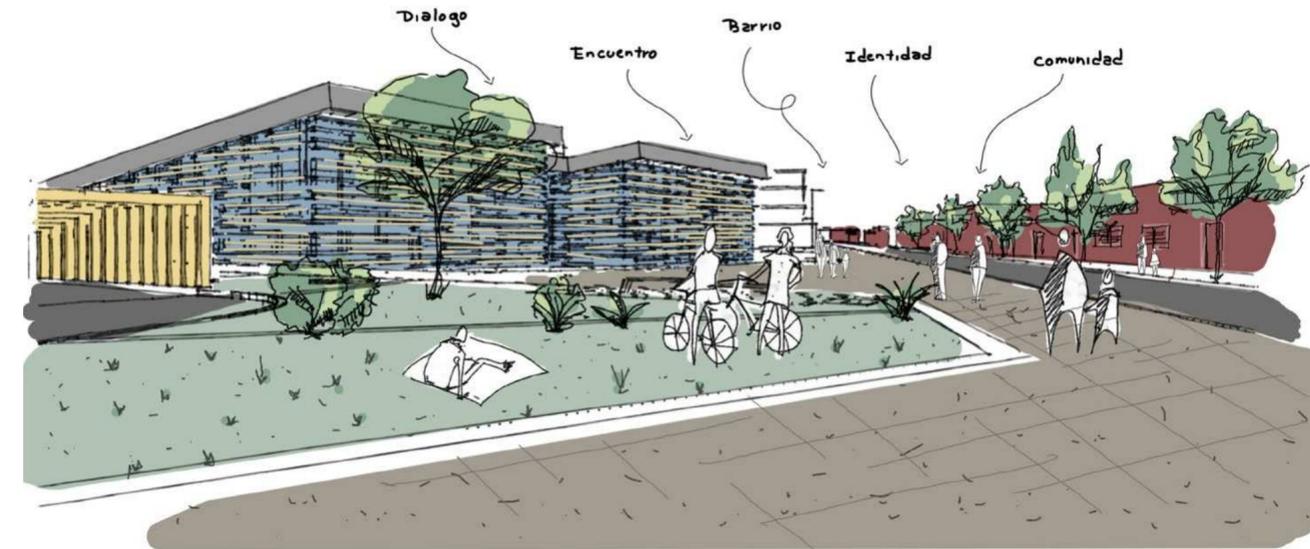
## PROYECTO URBANO

A partir de las dificultades ya mencionadas que presenta el actual funcionamiento de la ciudad, se llevó a cabo el diseño de un **Proyecto Urbano para la localidad de Los Hornos**, ubicado en los terrenos vacíos de la estación ferroviaria del barrio Gambier y el casco histórico sobre calle 31.

La configuración del proyecto urbano se define a partir de la presencia de las grúas existentes en el sitio, las cuales se preservan como símbolos identitarios del lugar. La disposición de diagonales genera diversos espacios delimitados dentro del parque, cuya función y carácter estarán determinados por diversas actividades. Se conciben plazas de distintos tipos, diseñadas con desniveles y una lógica de trazos oblicuos, insertas dentro de este amplio vacío urbano de forma lineal a modo de **continuidad con el eje histórico de La Plata**.

El programa arquitectónico se organiza mediante la densificación de los bordes dotándolos de viviendas y oficinas en volúmenes elevados, con áreas de esparcimiento y estacionamiento en sus los basamentos perimetrales. En el interior del parque, los edificios aislados están destinados a usos públicos. Para fortalecer la integración con el Barrio de Los Hornos, se incorpora una **Sede Administrativa Municipal y Cultural** en uno de los extremos del proyecto, y por el extremo opuesto, con el propósito de articular el vínculo con el casco urbano, se propone la construcción de un **Centro de Convenciones**. Asimismo, se plantea la refuncionalización de los galpones preexistentes, los cuales albergarán un **Centro Cultural e invernaderos**, los cuales permitir el tránsito peatonal a través de sus instalaciones, en concordancia con la identidad frutihortícola del área.

Se proyecta una **Estación de Transferencia** sobre Av. 31 para distintos sistemas de transporte, lo cual mejorará la conectividad de la zona en diversas escalas. La accesibilidad constituye un eje fundamental del diseño urbano, por lo que se prevé la llegada soterrada del Tren del Sur desde Avellaneda, la incorporación de un tranvía a nivel de la Avenida Circunvalación y la implementación de calles colectoras para el acceso vehicular al parque. Además, se garantiza la continuidad del trazado de la Calle 137 mediante un paso subterráneo. Finalmente, el parque se concibe como un espacio exclusivamente peatonal en su interior, disponiendo los estacionamientos en su perímetro.



## LA ESCALA BARRIAL

La nueva Sede Administrativa Municipal y Cultural Comuna Sur se erige como un punto de referencia para la interacción entre la ciudadanía y sus representantes gubernamentales. Su implantación favorece la descentralización administrativa y fortalece la participación ciudadana en la toma de decisiones, la gestión de programas y la supervisión de proyectos de desarrollo local y regional.

La relación dinámica entre la plaza y el edificio municipal constituye la manifestación física del carácter cívico y democrático del conjunto, valorizando la plaza como espacio público que implica su reconocimiento como un ámbito de inclusión, encuentro y ejercicio de la ciudadanía.

Desde una perspectiva urbana integral, se reconoce la secuencia de espacios verdes que atraviesa el eje fundacional de la ciudad, cuyo punto de partida es el Paseo del Bosque, por lo que se propone la generación de un nuevo vacío urbano en el eje opuesto, concebido como un Parque Regional.

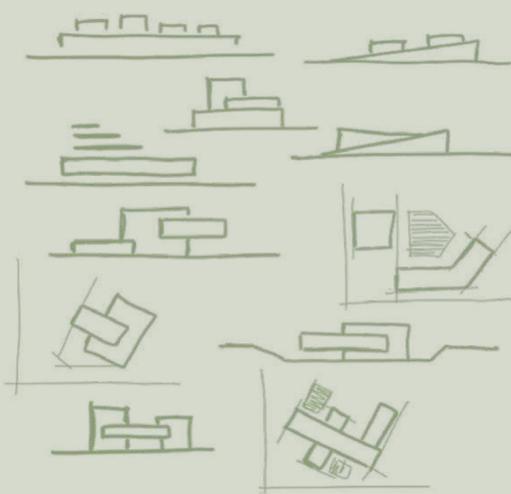
Finalmente, el proyecto otorga igual relevancia tanto al espacio público como a la arquitectura, comprendiendo que este tipo de intervención no solo tiene un impacto en la morfología urbana, sino que también desencadena procesos estructurales de transformación a escala ciudadana y regional. Su dimensión simbólica e institucional lo posiciona como un elemento clave en la configuración del paisaje urbano y en la construcción de una identidad colectiva fortalecida.

# ESTRATEGIA PROYECTUAL

Búsqueda morfología  
Estrategia de proyecto  
Programa

## BÚSQUEDA MORFOLÓGICA

Las decisiones proyectuales surgieron tras una etapa de exploración formal diversa, motivada por el carácter estratégico del sitio en el que se implantaría el edificio. Entre los factores más relevantes se destacaron su relación directa con el parque lineal -de traza quebrada y orgánica- y su confrontación con el frente urbano de escala barrial.

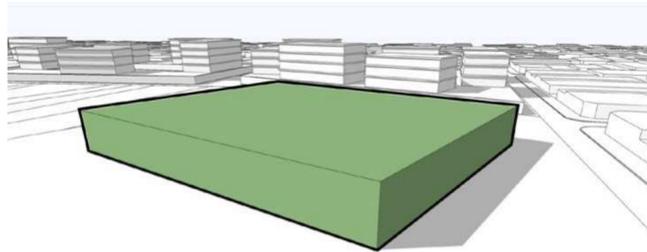


El edificio no solo debía responder eficientemente a su programa funcional, sino también establecer un vínculo respetuoso y activo con su entorno urbano. La intención fue crear un espacio que fomente el sentido de pertenencia y apropiación comunitaria, evitando cualquier gesto de imposición sobre el tejido barrial preexistente. La meta no era insertar un volumen indiferente, sino generar una arquitectura integrada, que proponga usos y actividades más allá del horario administrativo.

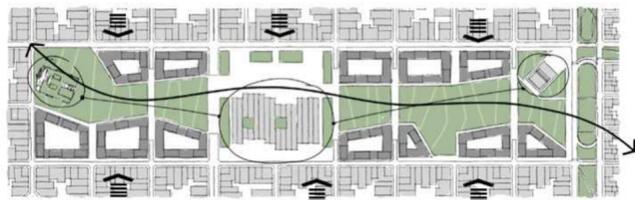
Este proceso de búsqueda proyectual derivó en una estrategia que combina edificio y parque en una relación directa: el terreno se eleva suavemente en forma de rampa, convirtiéndose en la cubierta transitable del edificio y generando la sensación de que éste emerge del suelo. Simultáneamente, los niveles programáticos se entierran parcialmente, con el objetivo de evitar grandes elevaciones y minimizar el impacto visual sobre las viviendas circundantes.

## ESTRATEGIA DE PROYECTO

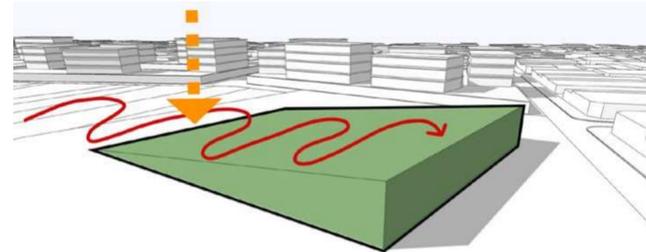
## 1- ELECCIÓN DEL SITIO



El proyecto se sitúa dentro del sistema de parque lineal con la intención de formar parte de los Hltos edificios dentro del mismo, además de encontrarse frente al barrio con un mensaje de conexión con la mancha urbana creciente.



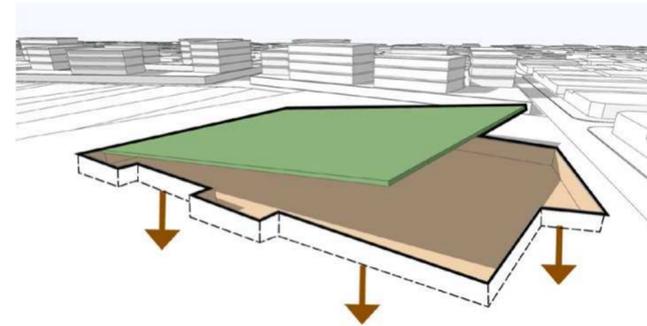
## 2- INTEGRACIÓN CON EL PARQUE



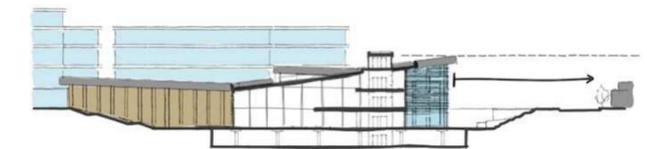
Dicha integración se da por medio de la gran cubierta verde que se eleva formando parte de recorrido peatonal. Por otro lado, la cubierta "mira" al barrio, que es a donde pretende dar respuestas con su presencia.



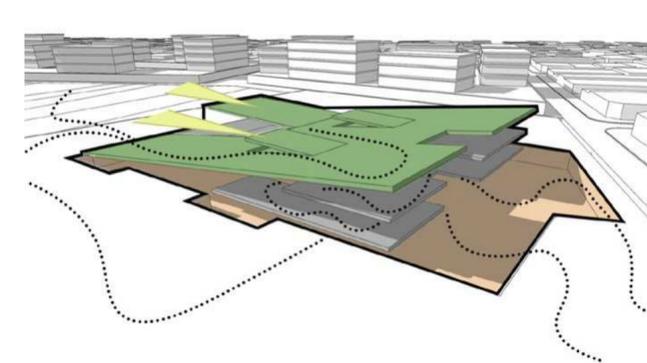
## 3- RELACIÓN CON EL BARRIO



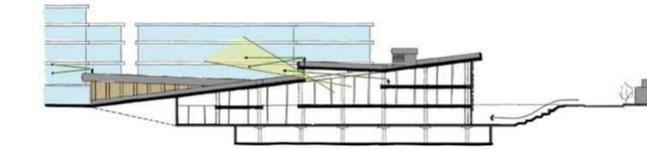
El programa se desarrolla mayormente bajo nivel con el fin de no elevar en exceso la gran cubierta y respetar las escalas del barrio, además de separarse de la línea municipal para resultar menos invasivo con la actividad programática.



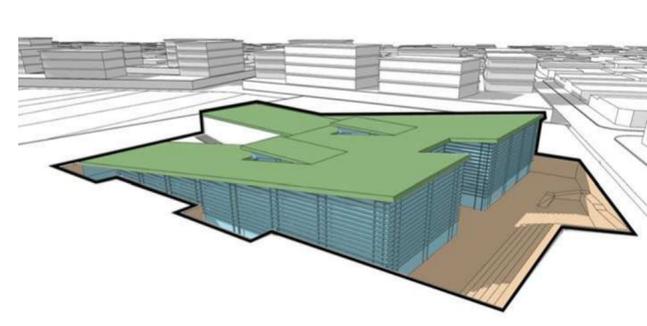
## 4- CIRCULACIÓN Y VISUALES



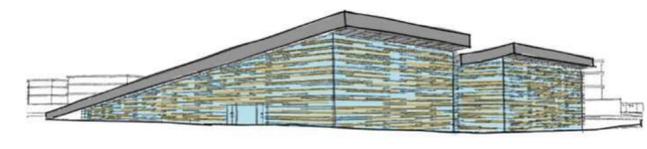
El emplazamiento se dota de escalinatas y rampas que fluyen hacia los ingresos del edificio. Por otro lado, la gran cubierta se solapada con planos que permiten las entradas de luz, visuales al exterior y funcionando como miradores hacia el parque lineal.



## 5- LENGUAJE



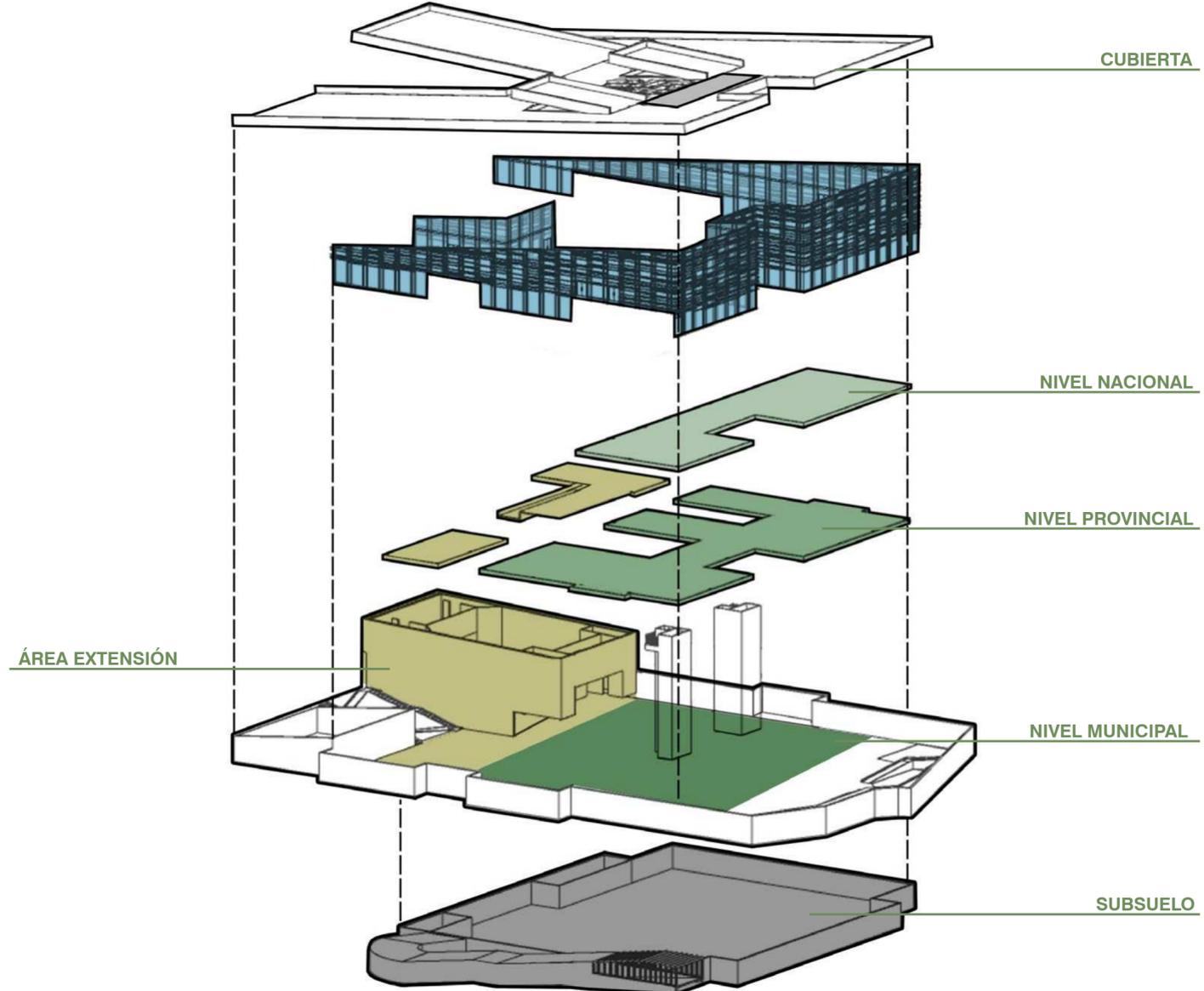
La volumetría final se termina de conformar con un perímetro vidriado acompañado de parasoles horizontales, dándole una masa continua de fachada homogénea que refuerza las líneas de borde de la cubierta plegada.



**PROGRAMA**

<b>SUBSUELO</b>	<b>28%</b>
• Cocheras .....	2630 m2
• Sala de maquinas y depósitos .....	140 m2
<b>ÁREA EXTENSIÓN</b>	<b>18%</b>
• Biblioteca publica y mediateca (ambos niveles).....	300 m2
• Sala reuniones/proyecciones .....	150 m2
• Auditorio (ambos niveles).....	800 m2
• Cafetería y Bufete (ambos niveles).....	450 m2
• Patios .....	90 m2
<b>NIVEL MUNICIPAL</b>	<b>23%</b>
• Secretaría de Desarrollo Social .....	200 m2
• Secretaría de Salud y Bienestar .....	200 m2
• Secretaría de Hábitat y Vivienda .....	200 m2
• Dirección de Empleo y Capacitación .....	200 m2
• Atención al Vecino y Participación Ciudadana .....	200 m2
• Defensa Civil y Seguridad Ciudadana .....	200 m2
• Dirección de Cultura y Educación .....	100 m2
• Baños/deposito/núcleo vertical .....	90 m2
• Áreas de esparcimiento .....	800 m2
• Patios .....	90 m2
<b>NIVEL PROVINCIAL</b>	<b>16%</b>
• Delegación del Ministerio de Trabajo .....	200 m2
• Delegación del Registro de las Personas .....	200 m2
• Oficina de Desarrollo Productivo Provincial .....	200 m2
• Oficina de Justicia y Derechos Humanos .....	200 m2
• Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas .....	200 m2
• Áreas de esparcimiento .....	450 m2
• Baños/deposito/nucleo vertical .....	90 m2
<b>NIVEL NACIONAL</b>	<b>14%</b>
• Delegación de ANSES .....	180 m2
• Delegación de PAMI .....	180 m2
• Delegación del Ministerio del Interior .....	180 m2
• Ministerio de Desarrollo Social de la Nación .....	180 m2
• Oficina de Migraciones .....	180 m2
• Áreas de esparcimiento .....	450 m2
• Baños/deposito/núcleo vertical .....	90 m2
<b>CUBIERTA</b>	<b>1%</b>
• Cubierta ingreso/maquinas/núcleo .....	100 m2

TOTAL 9.920 m2



# PROYECTO

Documentación gráfica  
Imágenes



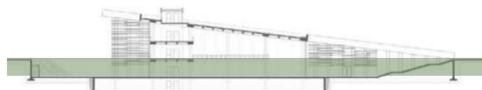
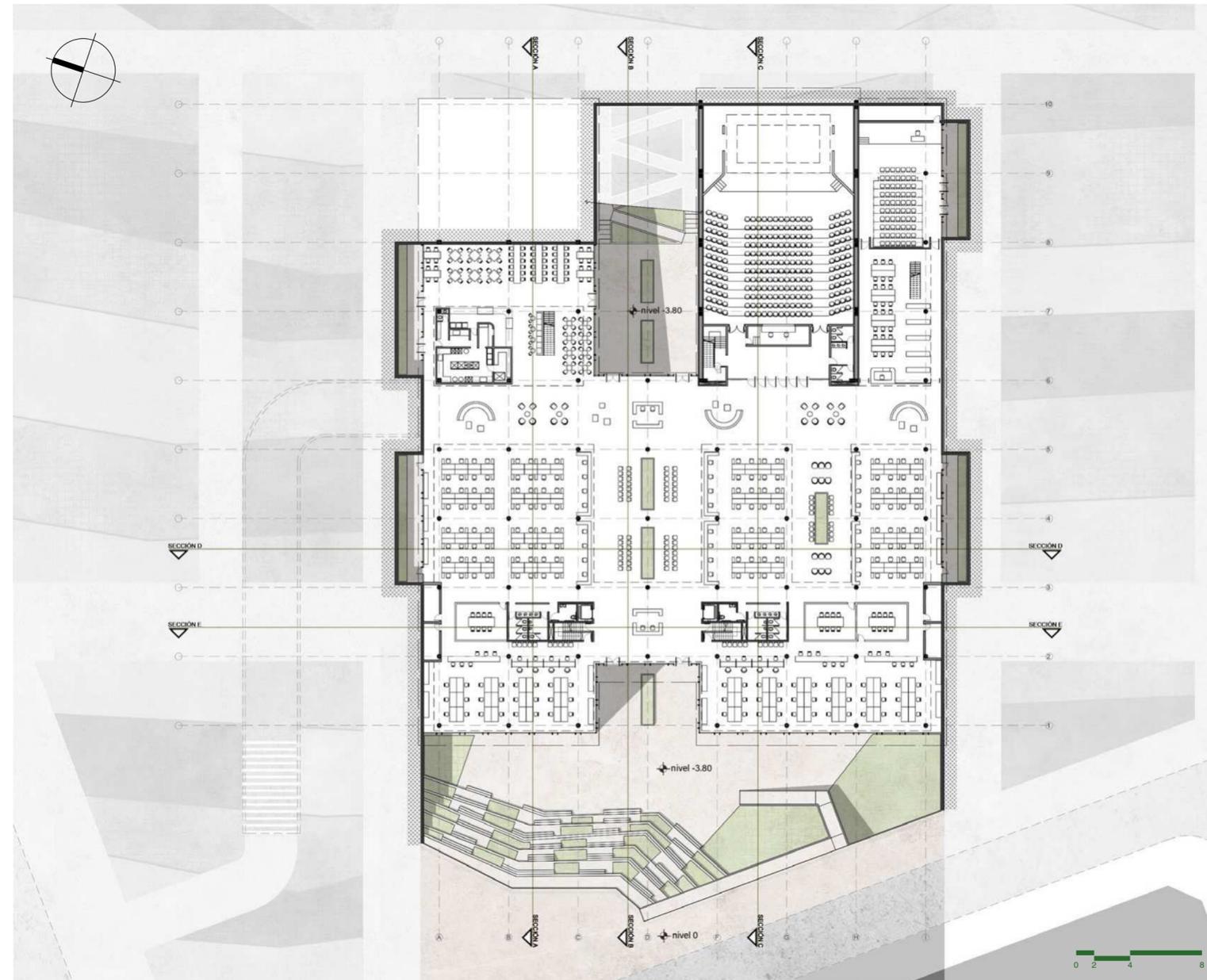
**NIVEL -3.80**

**ÁREA EXTENSIÓN**

- 1-Biblioteca publica y mediateca
- 2-Sala reuniones/proyecciones
- 3-Auditorio
- 4-Cafeteria y Bufete

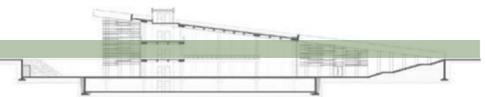
**NIVEL MUNICIPAL**

- 5-Secretaría de Desarrollo Social
- 6-Secretaría de Salud y Bienestar
- 7-Secretaría de Hábitat y Vivienda
- 8-Dirección de Empleo y Capacitación
- 9-Atención al Vecino y Participación Ciudadana
- 10-Defensa Civil y Seguridad Ciudadana
- 11-Dirección de Cultura y Educación



NIVEL +0.05

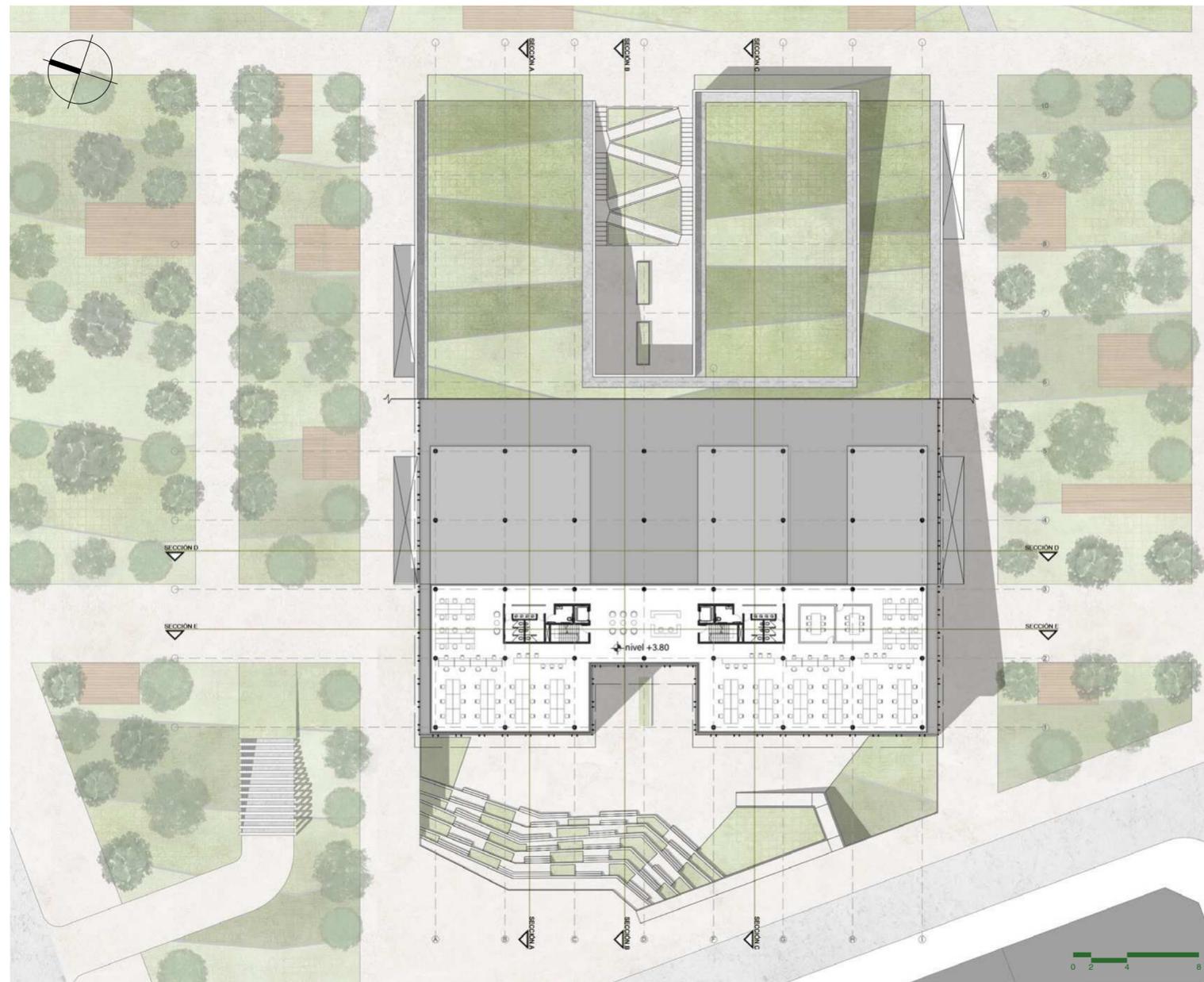
- NIVEL PROVINCIAL
- 1-Delegación del Ministerio de Trabajo
  - 2-Delegación del Registro de las Personas
  - 3-Oficina de Desarrollo Productivo Provincial
  - 4-Oficina de Justicia y Derechos Humanos
  - 5-Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas

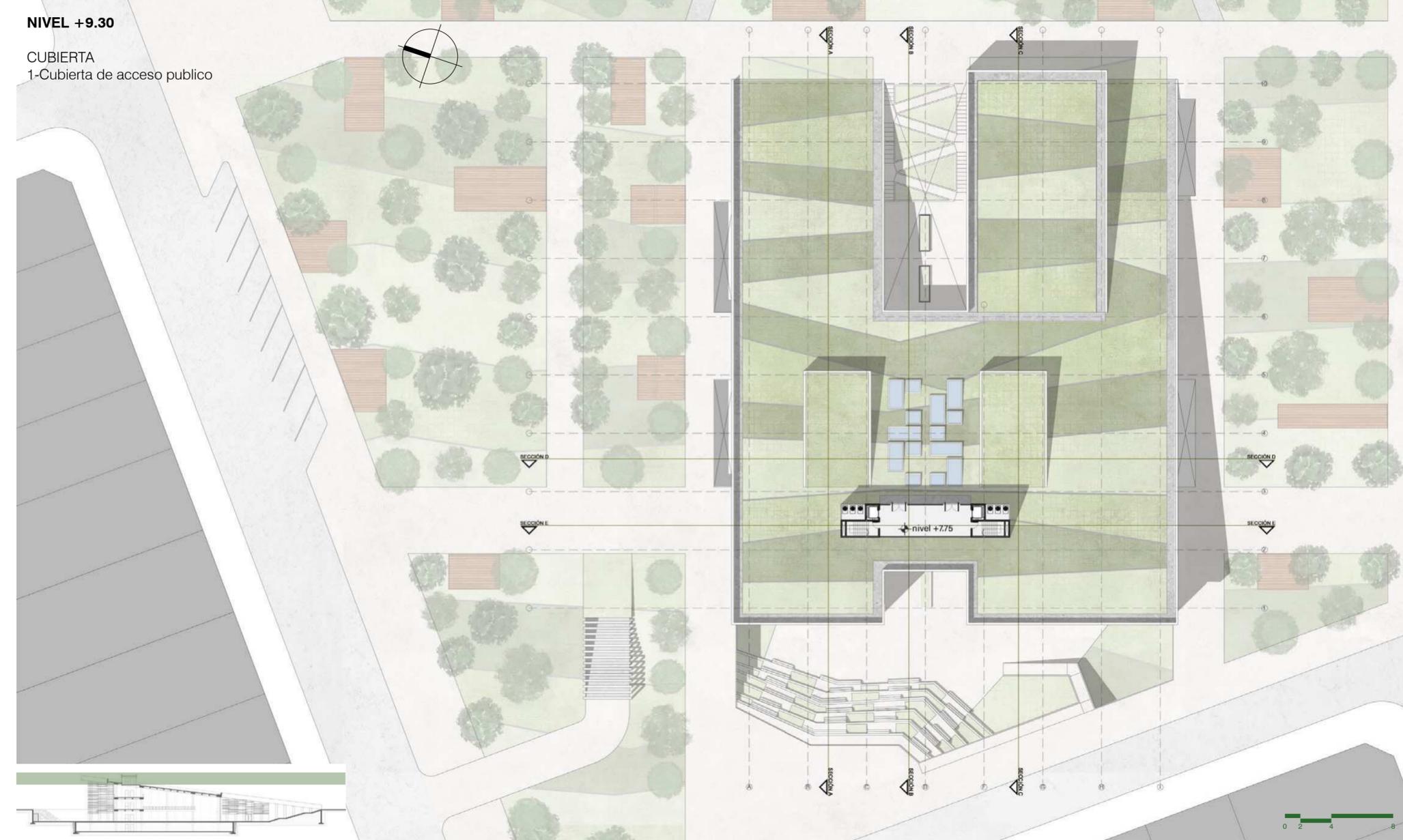


**NIVEL +3.80**

**NIVEL NACIONAL**

- 1-Delegación de ANSES
- 2-Delegación de PAMI
- 3-AFIP
- 4-Delegación del Ministerio del Interior
- 5-Ministerio de Desarrollo Social de la Nación
- 6-Oficina de Migraciones

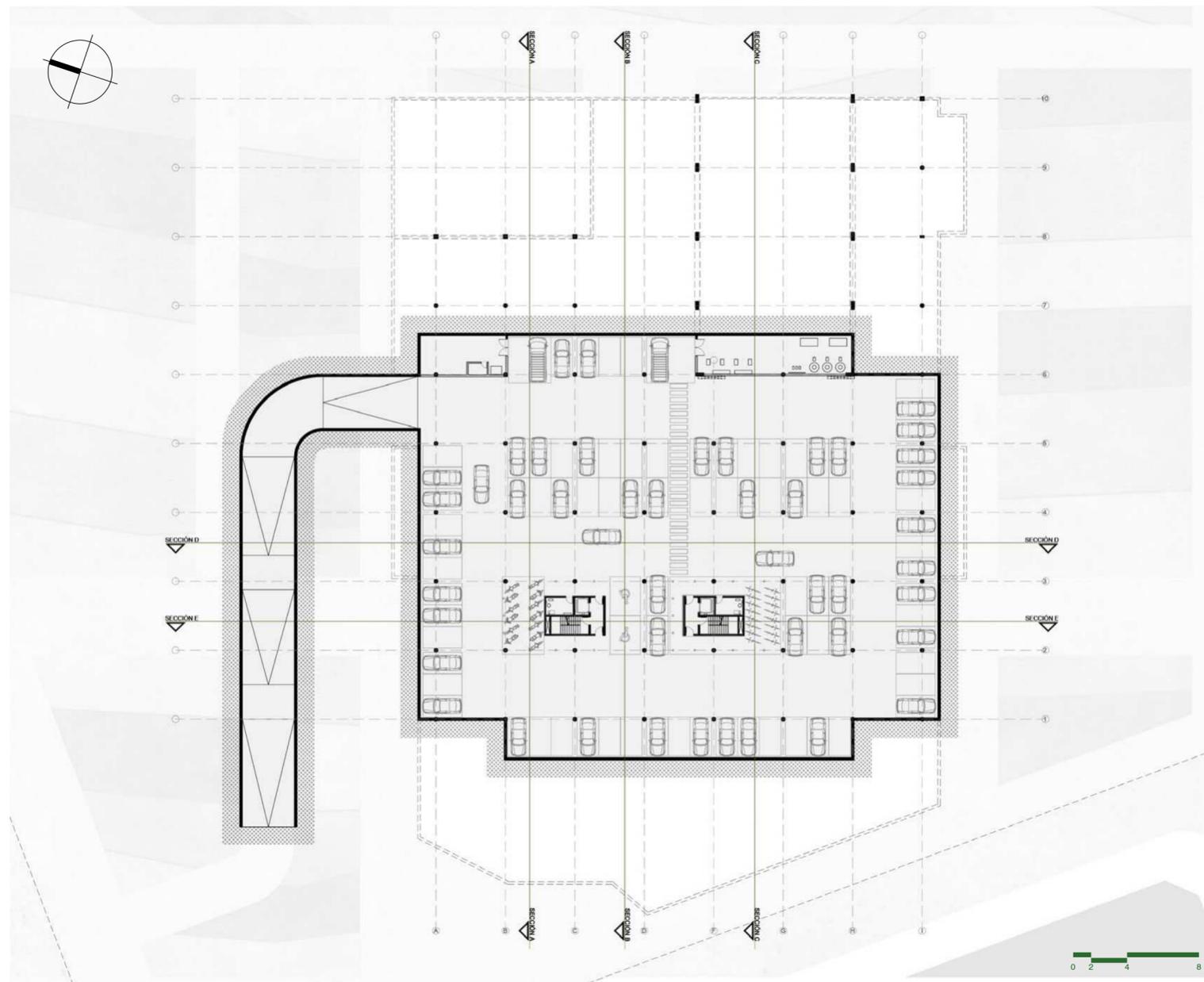




NIVEL -6.90

SUBSUELO

- 1-Cocheras
- 2-Sala de maquinas
- 3-Depósitos





SECCIÓN A-A



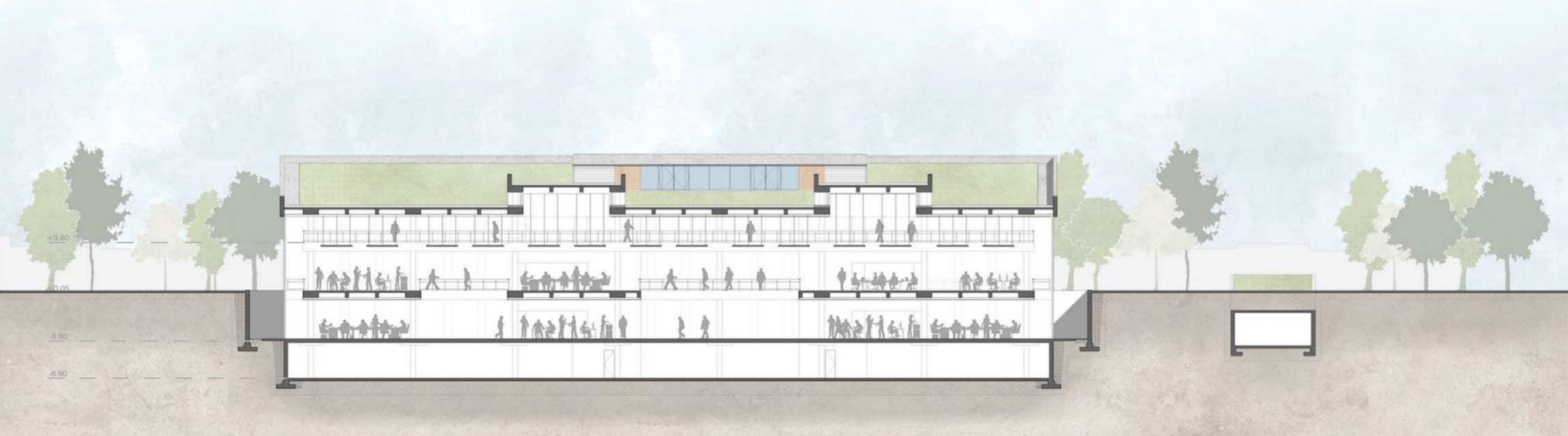
SECCIÓN B-B



SECCIÓN C-C



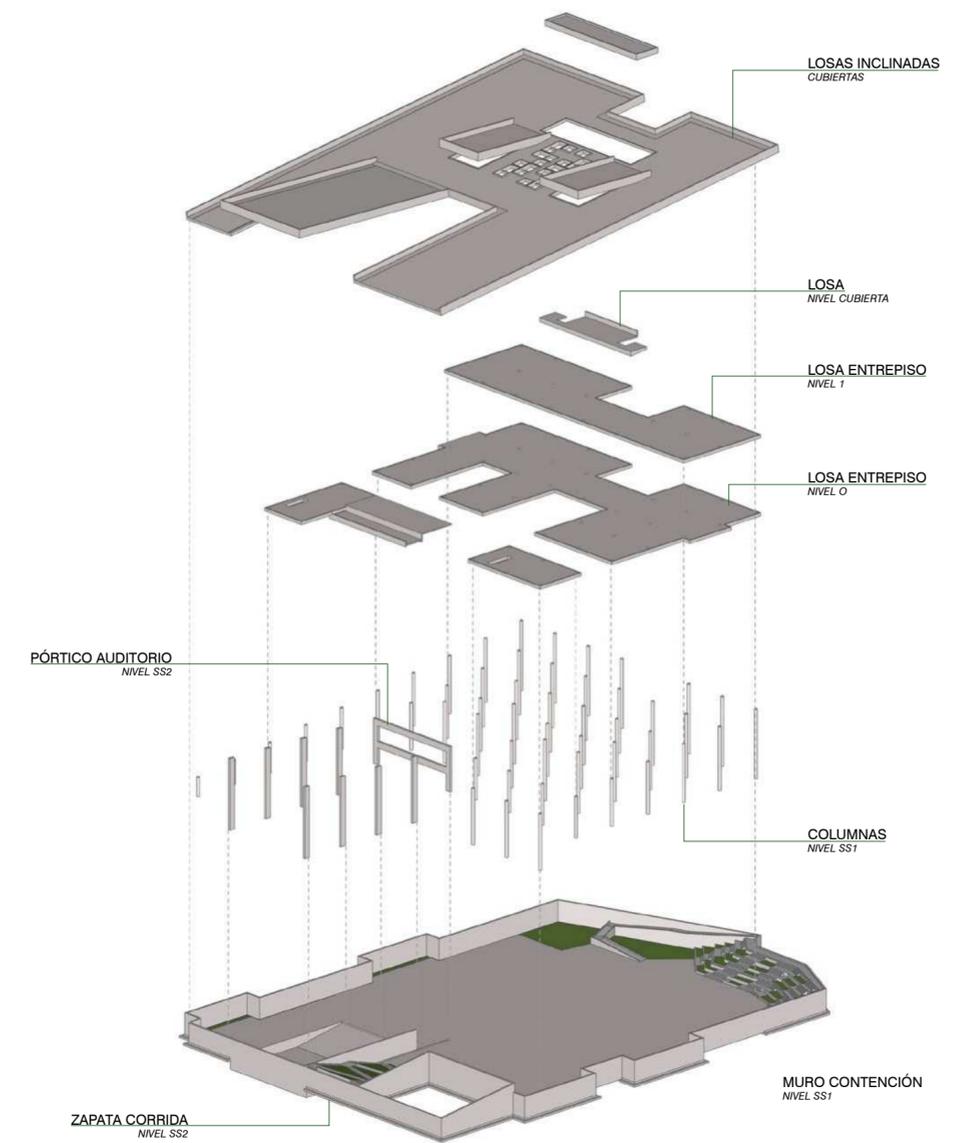
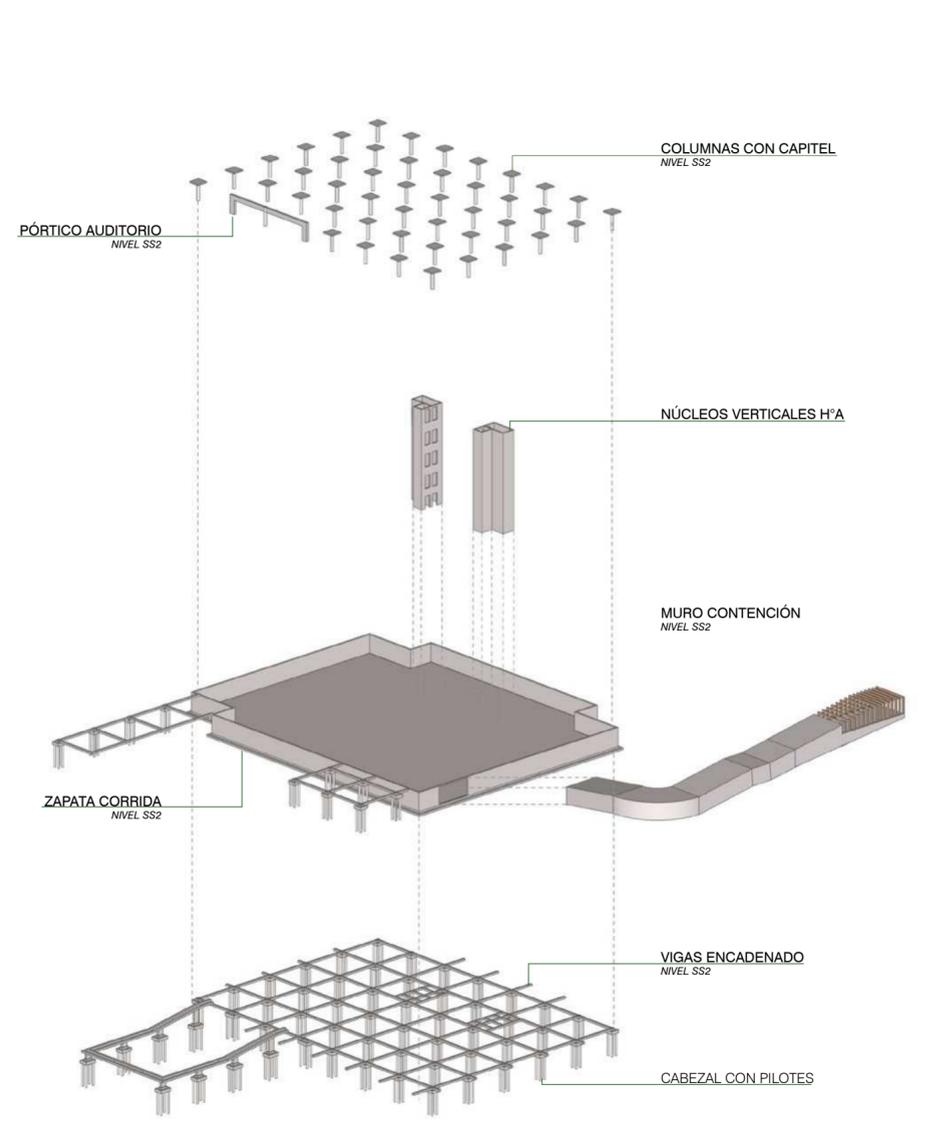
SECCIÓN D-D



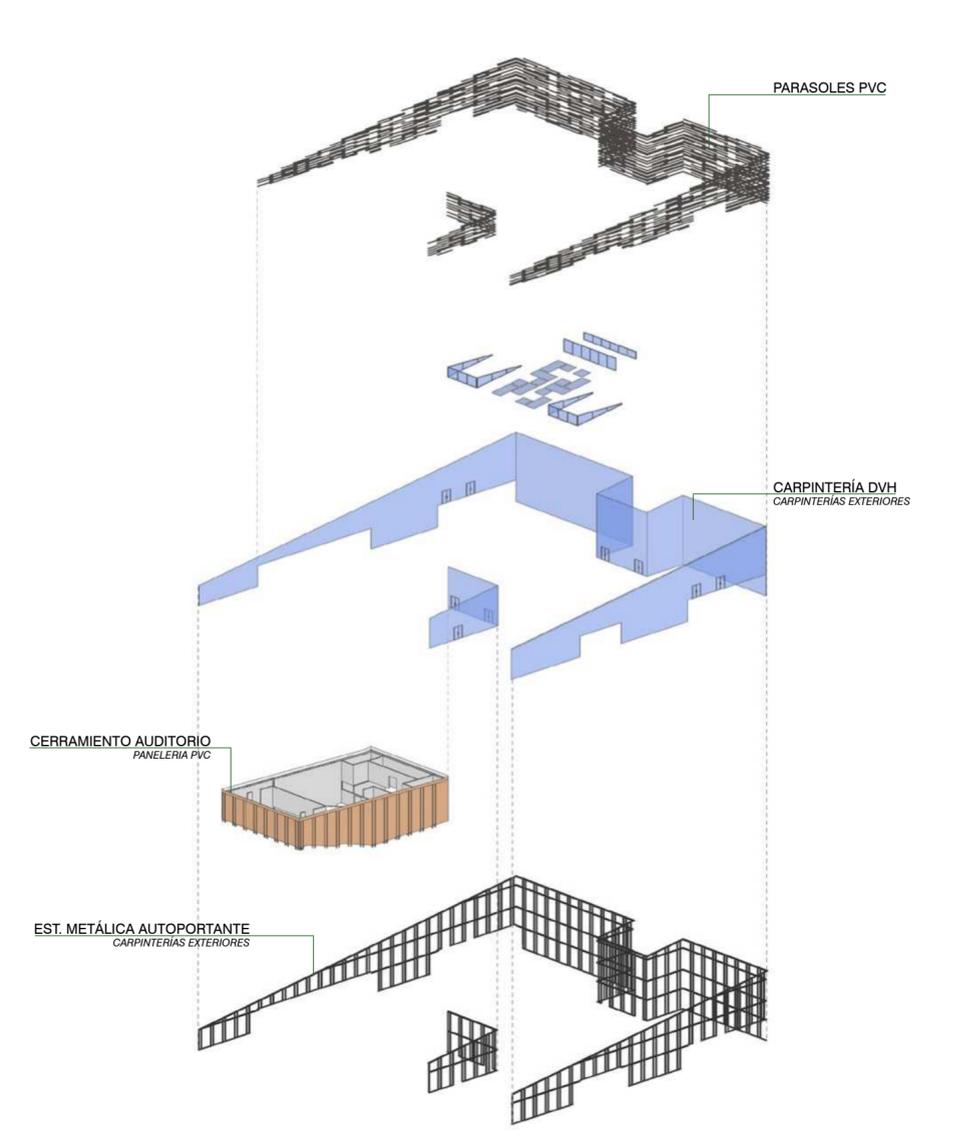
# ESTRATEGIA TECNOLÓGICA

Secuencia de armado  
Corte crítico  
Fundaciones  
Entrepisos  
Cubiertas  
Cerramientos

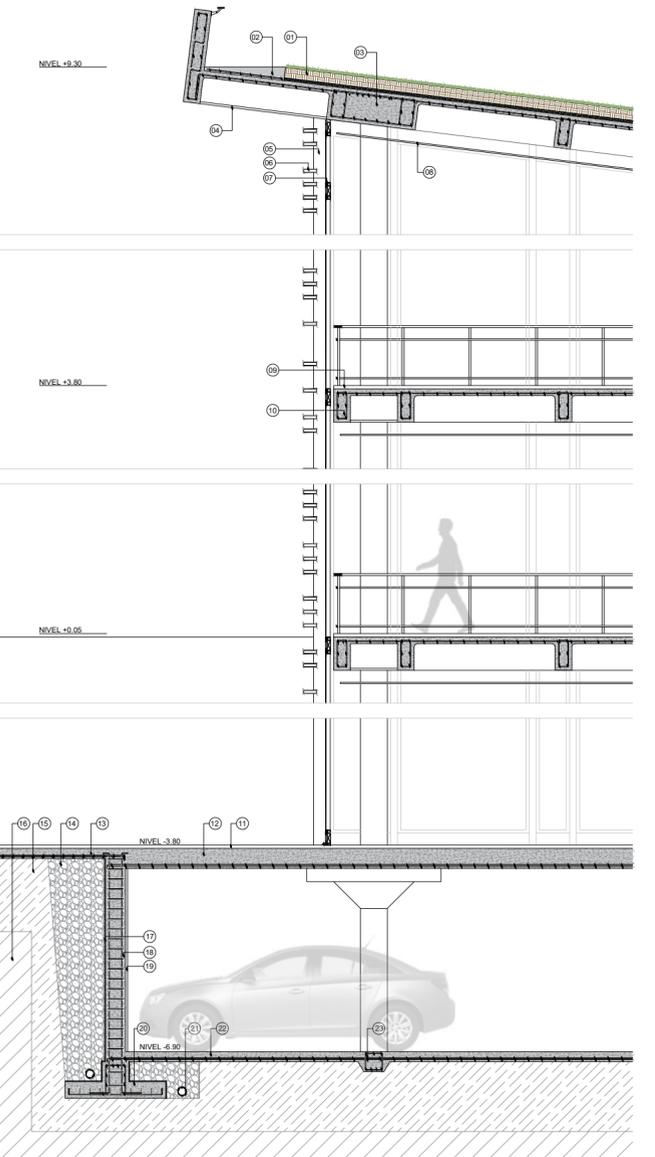
SECUENCIA DE ARMADO



CORTE CRÍTICO



- 01- Cubierta verde.
- 02- Contrapiso HªA alisado.
- 03- Losa de emparrillado de vigas. Nivel cubierta.
- 04- Placa cementicia.
- 05- Estructura metálica autoportante. Carpintería exterior.
- 06- Parasoles PVC horizontales.
- 07- Carpintería PVC con DVH.
- 08- Cielorraso suspendido de malla metálica.
- 09- Solado de microcemento en entrepisos.
- 10- Losa de emparrillados. Nivel entrepisos.
- 11- Solado de cemento alisado.
- 12- Losa HªA sin vigas e:30cm
- 13- Platea de HªA con doble malla electrosoldada en nivel SS1.
- 14- Relleno con grava drenante.
- 15- Relleno suelo compacto.
- 16- Suelo natural.
- 17- Impermeabilización hidrofuga + membrana plástica.
- 18- Muros submuración de HªA.
- 19- Azotado grueso.
- 20- Zapata corrida 1.50m ancho.
- 21- Caño drenaje 110.
- 22- Platea HªA e.15cm con doble malla electrosoldada en nivel SS2.
- 23- Viga encadenado HªA 30x3cm.

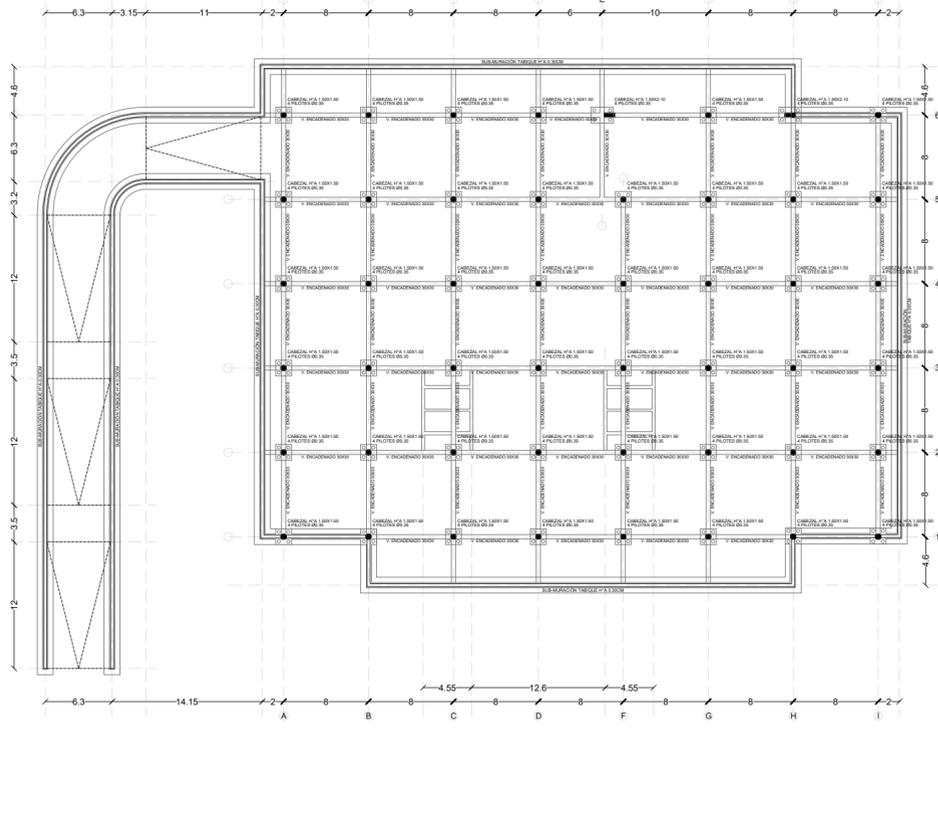


FUNDACIONES

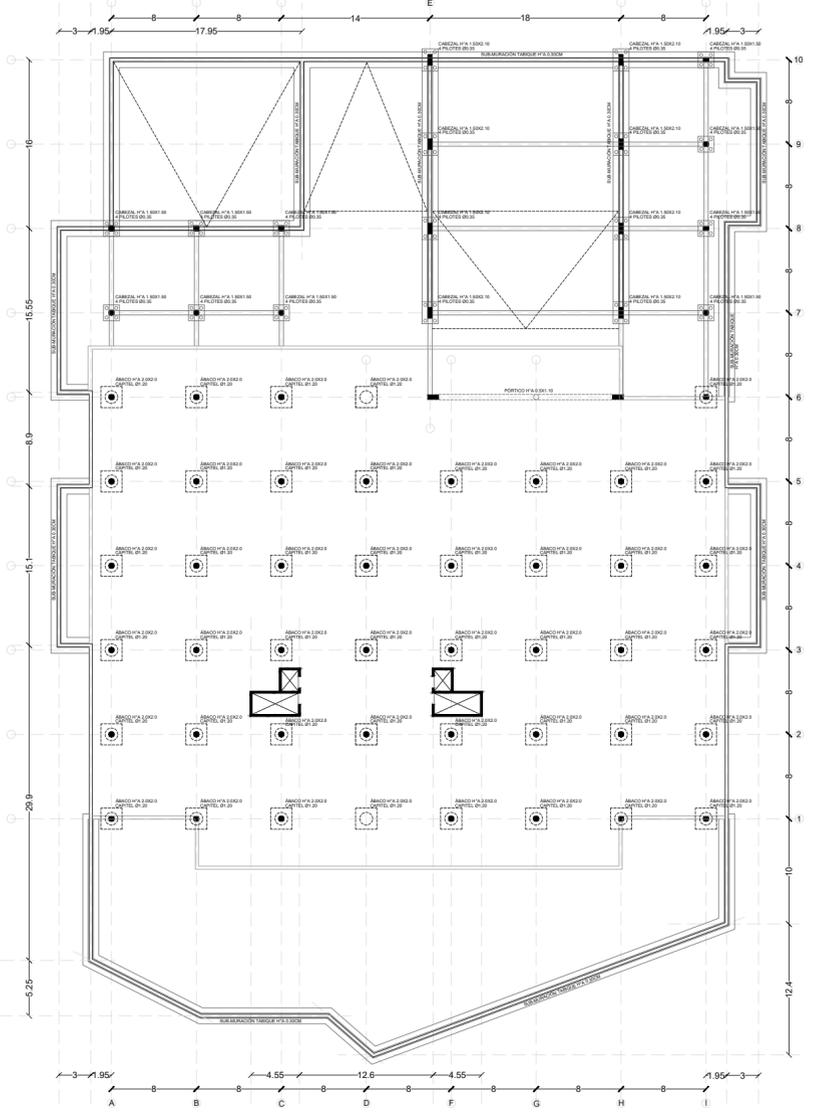
Dadas las características del suelo arcilloso en el sector, se proyecta una fundación compuesta por pilotes cilíndricos con cabezales individuales para cada columna, interconectados mediante vigas de arriostramiento de 30x30 cm. Estos pilotes se hincan hasta alcanzar estratos de suelo resistente.

Complementariamente, se plantea un perímetro conformado por tabiques de hormigón armado apoyados sobre una base de zapata corrida de 1,50m de ancho, que soportara los empujes laterales de los sustratos.

En el segundo subsuelo, se dispone una grilla estructural de columnas con capitel, encargadas de soportar una losa sin vigas sobre el área de cocheras, optimizando así el espacio libre bajo ella.



esc.: 1/500

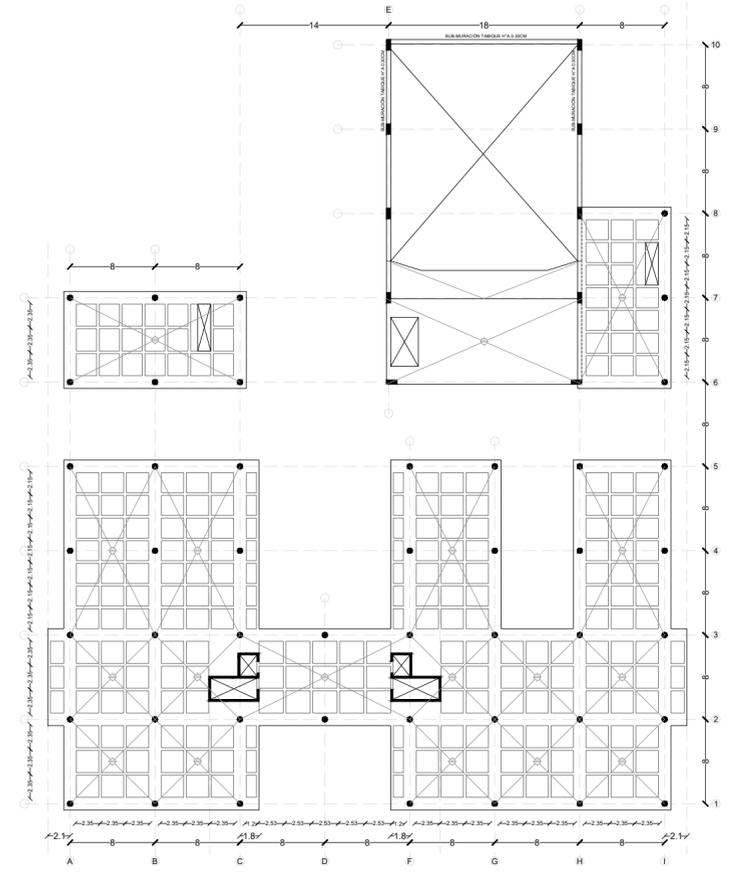


esc.: 1/500

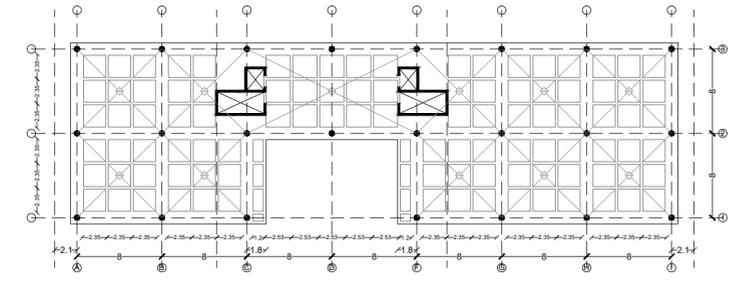
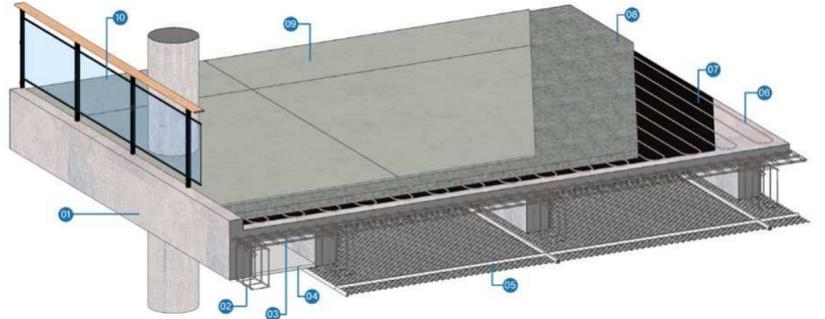
ENTREPISOS

Para las losas de entrepisos se ha optado por un sistema de losa con emparillado de vigas, el cual permite cubrir grandes luces de manera eficiente, optimizando el uso de materiales. El sistema se organiza sobre una grilla de columnas de 8x8 metros, con vigas dispuestas cada 2,35 metros. La altura total del paquete estructural es de 50 cm, incluyendo una losa de compresión de 12 cm de espesor.

Referencias: 01- Losa de emparillado, 02- Armadura de vigas, 3- Doble malla de fierros, 4-Placa cementicia, 5- Cielorraso de tejido metálico, 6- Cañería radiante PEXa, 7- Manto de aislación térmica, 8- Contrapiso de hormigón pobre, 9- Cemento alisado, 10- Baranda metálica con vidrio blindex.

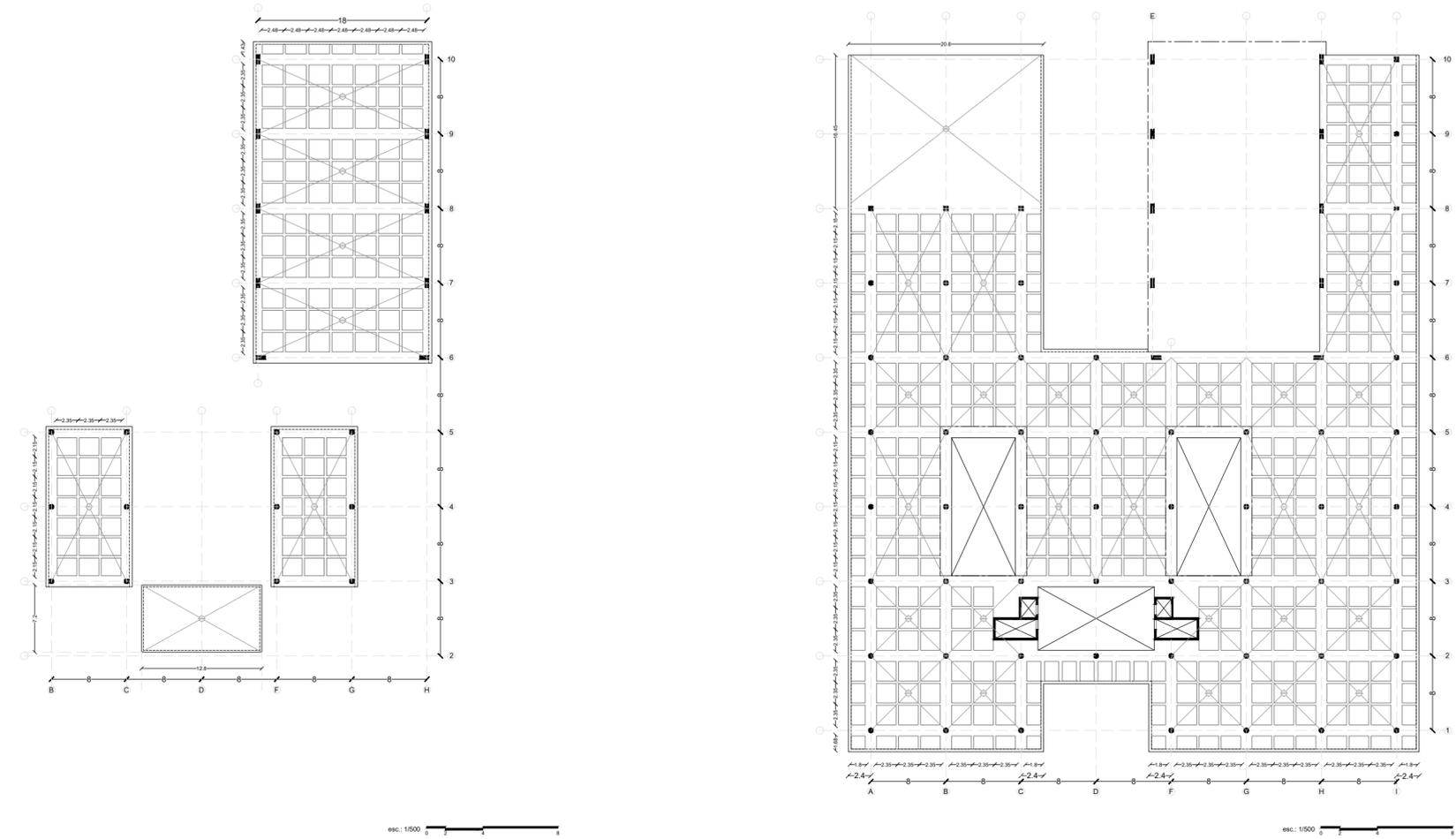


esc.: 1/500



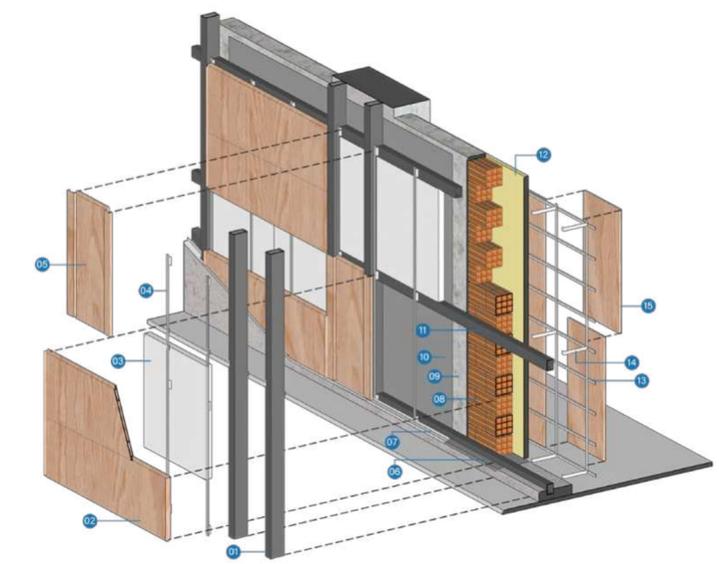
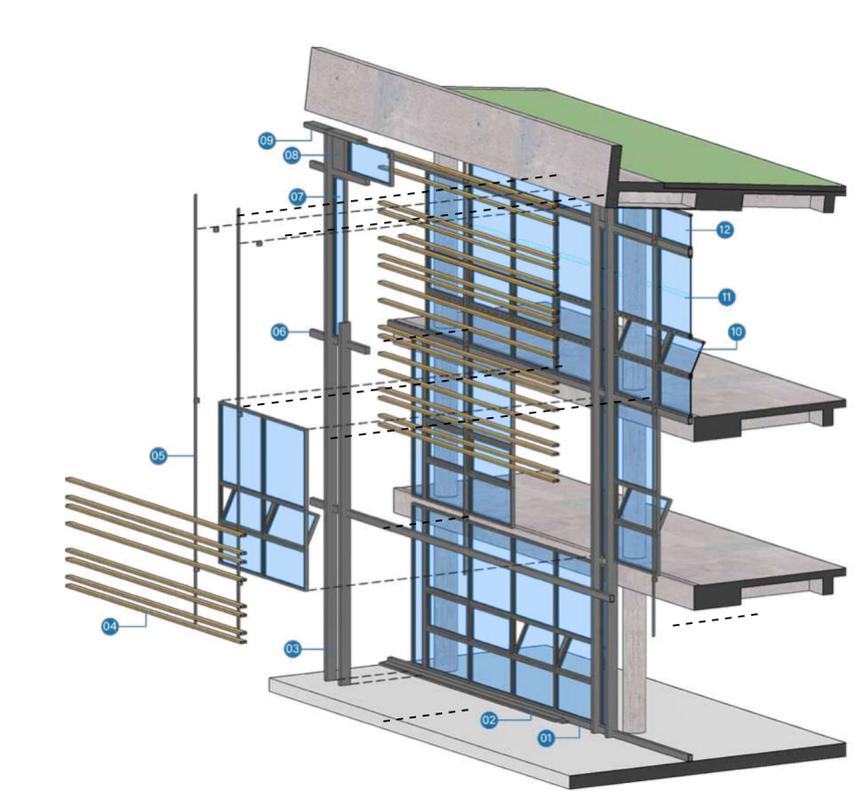
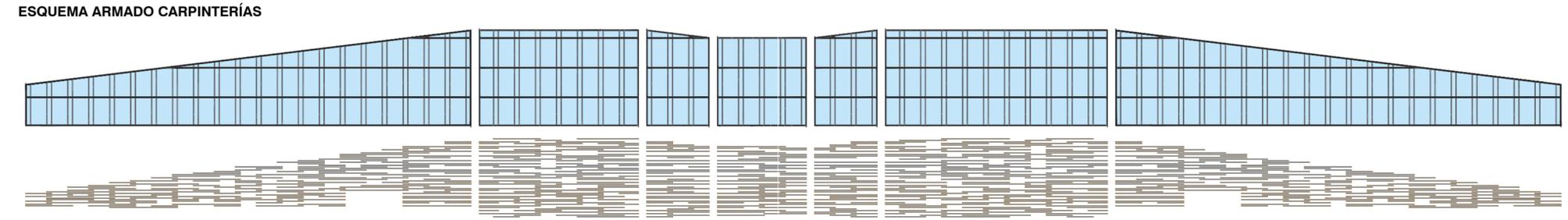
esc.: 1/500

CUBIERTAS



Para las cubiertas se utiliza el mismo sistema estructural que en los entresijos, con la diferencia de que en este caso las losas se disponen de forma inclinada. Esto requiere la ejecución de pliegues y refuerzos adicionales en las uniones para garantizar la estabilidad y continuidad estructural. Estas cubiertas estarán diseñadas como techos verdes, por lo que incorporarán múltiples capas funcionales: aislamiento térmico e hídrico, sistemas de drenaje y sustratos vegetales. Adicionalmente, se proyecta una losa de hormigón armado en dos direcciones que vincula ambos núcleos de escalera y permite el acceso peatonal desde la cubierta.

CERRAMIENTOS



**MURO CORTINA**  
 01-Travesaño inferior tubular metálico, 02-Corta aguas chapa plegada, 03-Poste tubular metálico, 04- Parasoles PVC símil madera, 05- Guías soporte listones, 06- Travesaño intermedios, 07- Paños fijos DVH, 08- Paño ciego panel aislante, 09- Travesaño superior tubular metálico, 10- Ventana bandolera DVH, 11- Paños fijos con DVH en carpinterías PVC, 12- Paño fijo superiores.

**MURO PANEL**  
 01-Poste tubular metálico, 02- Panel plástico símil madera, 03- Plancha aislante EPS, 04- Guías soporte paneles, 05- Panel plástico con pestañas, 06- Filtro asfáltico, 07- Corta aguas chapa plegada, 08- Ladrillo cerámico hueco, 09- Revoque grueso + Azotado hidrofugo, 10- Manto hidrofugo, 11- Travesaño intermedios, 12- Panel acústico, 13- Soporte metálico paneles, 14- Anclajes metálicos, 15- Paneles interiores.

# INSTALACIONES

Acondicionamiento térmico  
Protección contra incendios  
Desagües Pluviales  
Sanitarios

INSTALACIONES

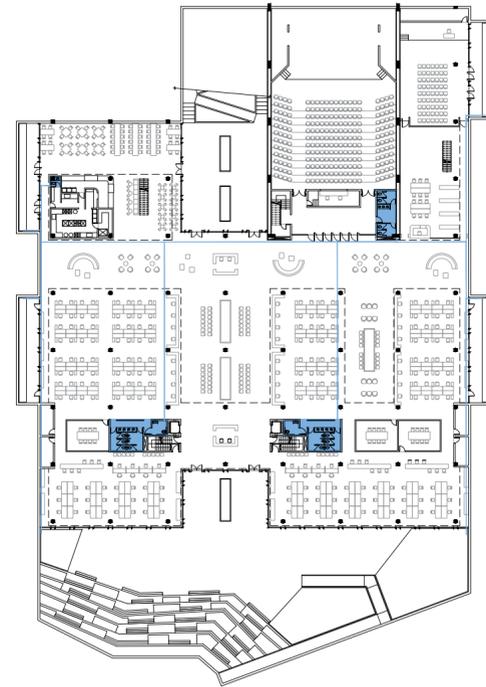
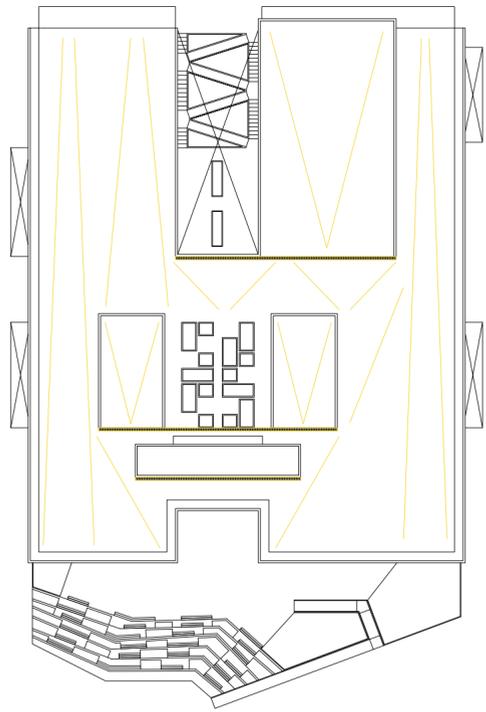
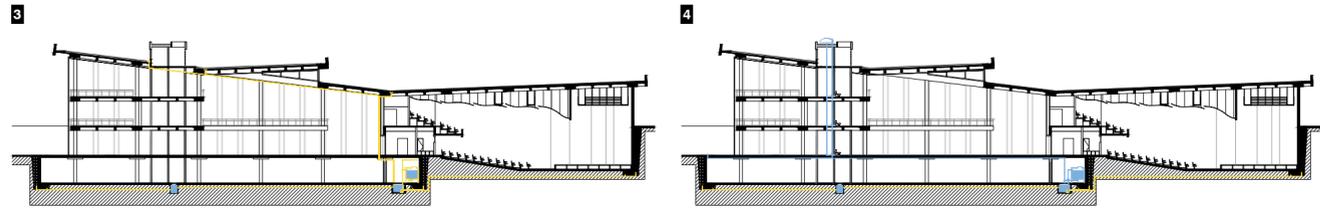
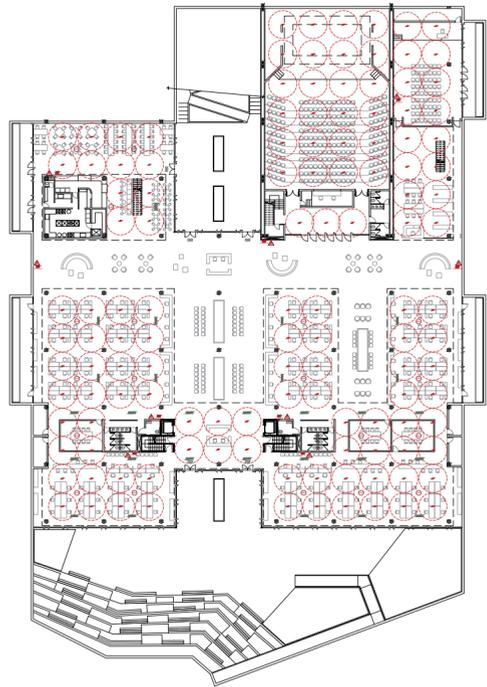
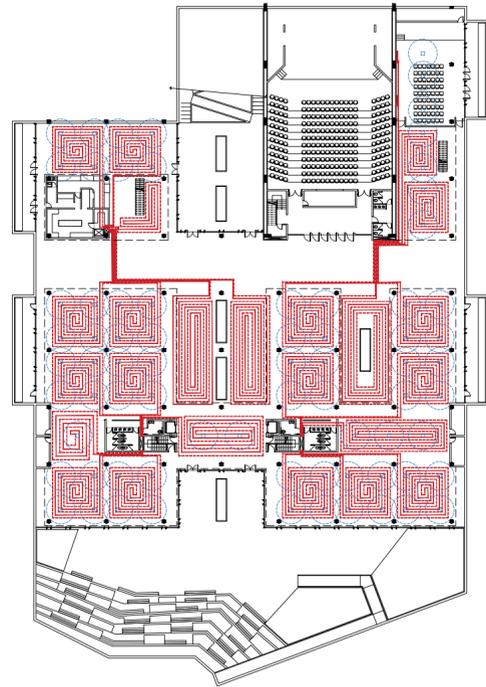
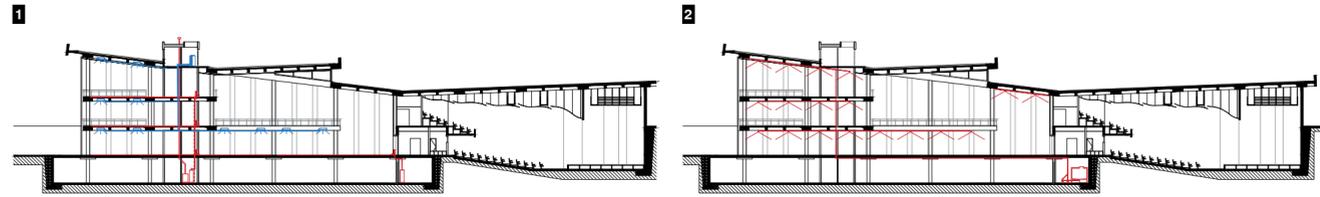
1-ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO

Refrigeración: El edificio contará con un sistema de climatización mediante Volumen de Refrigeración Variable (VRV), seleccionado por su eficiencia energética y su capacidad para brindar independencia térmica en cada ambiente. Este sistema permite que cada unidad interior funcione de forma autónoma, adaptándose a las necesidades específicas del espacio que ocupa, lo que favorece un uso racional de la energía. Se emplearán unidades interiores tipo cassette, ubicadas en cielorrasos para integrarse discretamente al diseño arquitectónico. Las unidades exteriores estarán montadas sobre el núcleo de hormigón armado, con el debido acceso previsto para tareas de mantenimiento.

Calefacción: Por otro lado, el edificio poseerá un sistema de losas radiantes en todos los niveles y superficies del mismo, asegurando el confort térmico dentro del gran espacio de triple altura del diseño arquitectónico. La losa radiante es un sistema de calefacción invisible y eficiente, basado en la transmisión de calor por radiación desde el suelo. Se utiliza agua caliente que circula por cañerías plásticas embutidas en el contrapiso, generando una temperatura ambiente uniforme y confortable.

2- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

El sistema contra incendios del edificio incluye medios de detección, extinción y evacuación, integrados en un esquema funcional y eficiente. La detección se realiza mediante detectores de humo instalados en todos los niveles. Este sistema se complementa con sirenas, avisos visuales y pulsadores manuales distribuidos estratégicamente. Para la extinción, se ha previsto un sistema presurizado alimentado por un tanque de reserva ubicado en el subsuelo, con una bomba principal, bomba jockey y bomba auxiliar. La protección se refuerza con rociadores automáticos en toda la superficie del edificio y extintores tipo ABC ubicados según normativa. En áreas específicas como estacionamientos, se incluyen baldes de arena como medida adicional. Las vías de evacuación están compuestas por una escalera presurizada de hormigón armado, construida con materiales ignífugos. Esta incluye puertas antipánico, señalización clara e iluminación de emergencia.



3-DESAGUES Y RECOLECCIÓN DE LLUVIAS

La gran cubierta inclinada permite el desagüe natural de las aguas pluviales. En los puntos de encuentro entre pendientes opuestas se disponen canaletas de drenaje que recolectan el agua de lluvia y la conducen, a través de cañerías ubicadas en plenos técnicos, hacia los tanques de almacenamiento. Allí, el agua es filtrada y destinada a usos no potables, como el riego y los sistemas sanitarios. Adicionalmente, se ha dispuesto una red de cañerías de drenaje enterradas en los perímetros de los muros de fundación, cuya función es recolectar el agua subterránea y evitar la humedad en los niveles inferiores del edificio. Esta agua es dirigida mediante bombas sumergibles hacia los tanques de almacenamiento. En caso de excedentes, el sistema cuenta con mecanismos de descarga que expulsan el agua hacia el exterior, lejos del entorno inmediato del proyecto.

4-SANITARIAS

La provisión de agua fría se realiza a través de tanques de almacenamiento ubicados en la sala de máquinas, complementados por un tanque adicional destinado al acopio de agua pluvial previamente filtrada. Esto permite diferenciar dos sistemas independientes: uno para agua potable y otro para usos generales o de servicio. Ambas redes abastecen tanques chatos ubicados sobre la losa de los núcleos verticales, desde donde el agua se distribuye hacia los distintos artefactos sanitarios del edificio. El sistema incorpora tecnologías orientadas a la eficiencia hídrica, tales como inodoros con doble descarga, fluxómetros automáticos y griferías con sensores de activación, reduciendo significativamente el consumo de agua en los espacios comunes y sanitarios.

# CONCLUSIONES

Bibliografía y Referentes  
Conclusión final  
Agradecimientos

## REFERENTES

## MORFOLOGÍA

**1- Museo Moesgaard***Henning Larsen Architects - Budapest***2- ATC Argentina Televisora Color***Manteola, Sánchez Gómez, Santos, Solsona, Viñoly, Sallaberry y Tarsitano - Buenos Aires***3- Museo de Etnografía***Napur Architect - Hungría*

## ESPACIALIDAD

**4- Nueva Jefatura de Gobierno de Buenos Aires***Foster + Partners - Buenos Aires***5- Campus Universitario Brig***Schietsch, Gramatski, Sperle - Brig*

## BIBLIOGRAFIA

## TEXTOS:

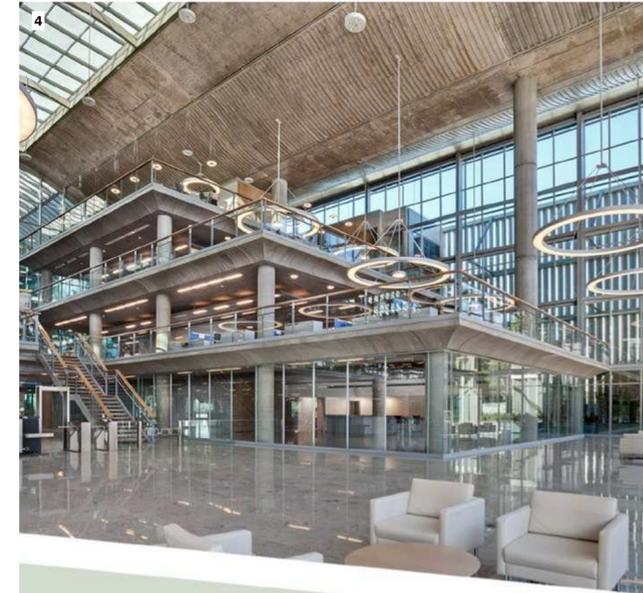
- "Ciudades policéntricas: un viejo concepto como futuro urbano pospandémico". Autora: Camilla Ghisleni

## PAGINAS WEB/VIDEOS:

- Paginas UrBaSig. Datos registro urbanísticos.  
- Youtube. COMMA-C de Confinament, charla con CRC Architects.  
- Youtube. TVA2 Prieto Ponce-El equipamiento en el PU.  
- Youtube. TEDx Talks-¿Qué es la pobreza?, Daniel Cerezo.  
- Youtube. Escuela de Arquitectura UNAV, Conferencia Nieto Sobejano.

## LIBROS/REVISTAS:

- La estructura como instrumento de una IDEA. Enrico Tedeschi.  
- Detalles constructivos de la Arq. domestica contemporanea. Virginia McLeod.  
- Tectonica 21-Instalaciones.  
- Tectonica 16-Muro Cortina.



## CONCLUSIONES

Como arquitectos, asumimos una responsabilidad que trasciende lo meramente técnico o estético. Nuestra labor está íntimamente ligada a la capacidad de imaginar y materializar entornos que no solo respondan a necesidades funcionales, sino que también promuevan la equidad, la inclusión y la calidad de vida.

El diseño urbano y arquitectónico tiene un impacto directo en cómo vivimos, nos movemos y nos relacionamos. Por eso, cada decisión proyectual -desde la ubicación de un edificio hasta la escala de una plaza pública- debe pensarse como una oportunidad para generar valor social. Los espacios públicos, en particular, son herramientas fundamentales para fortalecer el tejido urbano: son lugares de encuentro, expresión, cuidado y pertenencia. Son, en definitiva, escenarios de vida colectiva.

Desde esta mirada personal y comprometida, elegí como tema de mi Proyecto Final de Carrera el diseño de un edificio de carácter público. Un proyecto que no solo busca responder a necesidades funcionales y administrativas de la comunidad, sino que también aspire a convertirse en un espacio democrático, abierto y apropiable por parte de los ciudadanos.

Mi principal objetivo fue proyectar una arquitectura que, desde su forma, su espacialidad interior y su propuesta programática, genere un nuevo sentido de pertenencia e identidad para el barrio. Un edificio que no se imponga, sino que dialogue con su entorno y sea capaz de integrarse a la vida cotidiana de quienes lo habitan y lo recorren.

Como reflexión final, entiendo que la arquitectura es, en esencia, un reflejo de la sociedad que la produce. Y que los buenos proyectos no se definen únicamente por su forma o estética, sino por su capacidad de reconocer al otro, de responder a realidades colectivas y de contribuir, desde lo urbano, a la construcción de una sociedad más equitativa, inclusiva y consciente de su futuro.

*Diseñar no es decorar el mundo, es transformarlo.*



## AGRADECIMIENTOS

A la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, gracias por ofrecerme un espacio público de calidad donde pude formarme, crecer y encontrar en esta profesión una nueva forma de mirar (y habitar) el mundo.

A los y las docentes que me acompañaron en este camino, gracias por su generosidad, por su tiempo, y por enseñarme no solo contenidos, sino también miradas, preguntas y pasiones.

Y a mi familia, que estuvo siempre—en los días largos, en los proyectos eternos y en los silencios también— gracias por su amor, por su fe en mí y por recordarme que, aunque todo tarde, todo llega.